



# ALLGEMEINE BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: März 2024



**HEINZ VON HEIDEN**  
MASSIVHÄUSER

# Zuhause ist, wo Träume wahr werden.

Ihren Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden zu lassen. Dafür geben wir jeden Tag unser Bestes und bringen unsere ganze Erfahrung in Ihr Bauvorhaben ein. Seit 1931 haben wir bereits über 53.000 Massivhäuser für unsere Baufamilien gebaut.

## ► Grundrissgestaltung.

In unserem vielfältigen Produktportfolio bieten wir Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihr Traumhaus zu gestalten.

## ► 5-Sterne Bauherren-SchutzbriefPlus.

- Baufertigstellungsversicherung
- Bauherrenhaftpflicht inkl. Plus-Vorsorgebaustein
- Bauleistungsversicherung
- Feuer- und Rohbauversicherung
- Wohngebäudeversicherung

## ► Heinz von Heiden baut auf:

- 24 cm massives Hintermauerwerk
- Über 2,50 m Wohnraumhöhe
- Wandintegrierte elektrische Aluminium-Rollläden
- Netzwerkverkabelung in den Wohnräumen (CAT7)

## ► Festpreisgarantie.

Wir versprechen Ihnen eine Festpreisgarantie für 15 Monate.

## ► Ausgezeichnete Bonität.

Regelmäßig wird uns von unabhängigen Ratingagenturen eine ausgezeichnete Bonität bescheinigt. Unser wirtschaftliches Ausfallrisiko kann als äußerst unwahrscheinlich eingestuft werden. Zudem zählen wir zu einem der finanzstärksten Unternehmen des Landes.

## ► Massive Bauweise.

Durch das massive Bauen "Stein auf Stein" garantieren wir Ihnen ein qualitativ hochwertiges Eigenheim. Sowie außerdem:

- zuverlässigen Schallschutz
- gleichbleibende Wertbeständigkeit über Generationen hinweg
- hohe Lebens- und Wohnqualität
- über 80 % der Bauherren setzen auf massive Bauweise





# Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung

## HEINZ VON HEIDEN MASSIVHÄUSER



### INHALT

Zuhause ist, wo Träume wahr werden.	2	7.3 Regentinnen / Fallrohre	17
Inhalt	3	7.4 Dachuntersichten	17
Bauen Sie auf massive Erfahrung.	4	<b>8. DIE FENSTER UND TÜREN</b>	18
Bauablaufplan	5	8.1 Haustür	18
Legende	6	8.2 Fenster	19
<b>1. DIE PLANUNG UND ALLGEMEINE LEISTUNGEN</b>	6	8.3 Außenfensterbänke	19
1.1 Hausplanung	6	8.4 Innenfensterbänke	19
1.2 Planungsgespräch / Ingenieurleistungen	6	8.5 Sonnenschutzeinrichtungen	21
1.3 Bauantrag	8	<b>9. DER INNENAUSBAU</b>	21
1.4 Bauleitung	9	9.1 Trockenbauarbeiten	21
<b>2. DAS BAUGRUNDSTÜCK</b>	9	9.2 Spachtelarbeiten	22
2.2 Bebaubarkeit des Grundstücks	9	9.3 Innenputz	22
2.3 Baustelleneinrichtung	10	9.4 Estricharbeiten	22
2.4 Gebäudeabsteckung	10	9.5 Fliesenarbeiten	23
2.5 Erdarbeiten	11	9.6 Maler- und Bodenbelagsarbeiten	23
2.6 Ver- und Entsorgung / Gebäudeentwässerung	11	<b>10. DIE TREPPE UND DIE INNENTÜREN</b>	24
<b>3. DIE FUNDAMENTIERUNG (Häuser ohne Keller)</b>	12	10.1 Innentüren	24
3.1 Fundamentierung	12	<b>11. DIE HAUSTECHNIK</b>	25
<b>4. DER KELLER (gegen Mehrpreis)</b>	12	11.1 Sanitärinstallation	25
4.1 Keller	12	11.2 Heizzentrale	26
<b>5. DIE WÄNDE</b>	13	11.3 Heizung	27
5.1 Außenwände	13	11.4 Wohnraumlüftung	29
5.2 Innenwände	15	11.5 Elektroinstallation	30
5.3 Geschosshöhe im EG	15	11.6 Photovoltaik	33
<b>6. DIE GESCHOSSDECKEN</b>	16	<b>12. DAS NACHWORT</b>	35
6.1 Stahlbetondecke	16	12.1 Ausbaugewerke (Innenausbau)	35
6.2 Dachebene	16	12.2 Anmerkungen	35
<b>7. DAS DACH</b>	16	12.3 Versicherungen	36
7.1 Dachkonstruktion	16	Ausgezeichnete Bonität	38
7.2 Dacheindeckung	17	Raum für Ideen	39

# Heinz von Heiden

Bauen Sie auf massive Erfahrung.



Erleben Sie mit Heinz von Heiden die höchste Zuverlässigkeit und beste Produktqualität – nicht nur leere Versprechungen, sondern von renommierten Institutionen wie Deutschland Test und FOCUS Money bestätigte Tatsachen. Unsere Baufamilien sind sich einig: Volle Punktzahl in Sachen Zufriedenheit beim Hausbau von und mit Heinz von Heiden.

Ihr Traumhaus wird bei Heinz von Heiden nicht nur gebaut, sondern regelrecht zum Leben erweckt – und das mit einer unschlagbaren Mischung aus Expertise, Sicherheit und finanzieller Stabilität. Verlassen Sie sich darauf, dass unser engagiertes Team aus Vertrieb, Bauleitung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Innendienst Tag für Tag mit vollem Einsatz daran arbeitet, Ihre Traumvorstellungen in die Realität umzusetzen.

Mit über 90 Jahren Erfahrung als etablierter Massivhaushersteller bieten wir Ihnen ein solides Fundament für Ihre Zukunft. Denn beim Hausbau sind Sicherheit und Vertrauen die entscheidenden Komponenten, die aus Träumen echte Traumhäuser machen. Setzen Sie auf Heinz von Heiden – Ihr verlässlicher Partner für ein Leben im eigenen Traumhaus!



Für Heinz von Heiden steht im Fokus seine Baufamilien zu jeder Zeit zuverlässig in die eigenen vier Wände zu begleiten. Es zeigt sich, dass sich unsere Bauherren, gerade in diesen finanziell schwierigen Zeiten, zu 100 % auf uns verlassen können – darauf sind wir sehr stolz. Auch weiterhin können sich unsere Bauherren über ein optimales Preis-Leistungsverhältnis und die persönliche Betreuung durch unseren kompetenten Mitarbeiter vom ersten Gespräch bis hin zum schlüsselfertigen Massivhaus freuen.



Dr. Helge Mensching  
Heinz von Heiden Geschäftsführer



# Bauablaufplan

Schritt für Schritt zum Traumhaus.

Heinz von  
Heiden baut auf:

- ▶ 15 Monate Festpreisgarantie
- ▶ Zahlung mit Hausübergabe
- ▶ Ausgezeichnete Bonität
- ▶ Bauherrenschutzbrief
- ▶ 90 Jahre Erfahrung

Der Hausbau ist ein ebenso schönes wie großes Vorhaben. Die Fülle an Aufgaben und Planungsaufwand kann erstmal einschüchternd wirken. Doch Sie werden sehen: Gemeinsam mit Heinz von Heiden gelingt es garantiert, Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen!

Wie bei allen großen Projekten gilt auch hier: Unterteilen Sie Ihren Hausbau in einzelne Abschnitte, wird er gleich übersichtlicher. Gehen Sie mit uns einen Schritt nach dem anderen!



JETZT IM WEB VIELE  
DETAILS UND TIPPS ZUM  
BAUABLAUF ANSCHAUEN.

-  Grundstück finden
-  Finanzierung
-  Hausbauvertrag
-  Bauherren-Online-Portal
-  Bodengutachten
-  Planungsgespräch & Planungsfreigabe
-  Baugenehmigung
-  Finanzierungsbestätigung & Baufreigabe
-  Baubeginn
-  Richtfest
-  Qualitätskontrolle auf der Baustelle
-  Hausübergabe





## Legende

Sie = AG = Auftraggeber = Bauherren

Wir = AN = Auftragnehmer = Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser  
Chromstraße 12 · 30916 Isernhagen

---

# 1. DIE PLANUNG UND ALLGEMEINE LEISTUNGEN

---

## 1.1 Hausplanung

Wir passen Ihnen Ihr Haus nach Ihren Wünschen und Vorstellungen an. Beachten Sie hierbei, dass der Hausanschlussraum nach den geltenden technischen Vorschriften und Mindestabständen geplant wurde und somit nicht verkleinert werden kann.

Die individuellen Wünsche nach Energieeinsparung werden durch entsprechende Baukonstruktionen, Wärmedämmungen und Gerätetechnik bestimmt. Der Nachweis des Energieeinsparstandards wird je nach gewählter Bauart des Hauses erstellt. Ihr Haus wird einer Luftdichtheitsprüfung (Blower-Door-Test) unterzogen. Der von Ihnen gewählte Energieeinsparstandard wird in einer Energiebedarfsberechnung dokumentiert.

Ihr Haus erfüllt den Standard GEG 2024 (Stand 16.10.2023). Häuser mit Keller, mit verblendeter Fassade oder mit monolithischem Fassadenaufbau oder Grundstücks-Vorbehalten, die wir nicht bewerten konnten, müssen daraufhin von uns noch abschließend geprüft und die erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen werden individuell ermittelt. Diese sind im Standard nicht enthalten und müssen separat vereinbart werden. Ergeben sich zu der derzeit vorausgesetzten GEG 2024-Standard gesetzliche Veränderungen an den Berechnungsvorschriften oder den Vorgaben, können Änderungen erforderlich werden. Im Zuge der technischen Bearbeitung wird die Einhaltung des Energiestandards geprüft. Je nach Ausstattung, örtlichen Gegebenheiten und Veränderungen der Vorgaben, können dadurch zusätzliche kostenpflichtige Maßnahmen erforderlich werden. Ist ein Nachweis nicht möglich, kann der dann gültige Energiestandard nicht bestätigt werden.

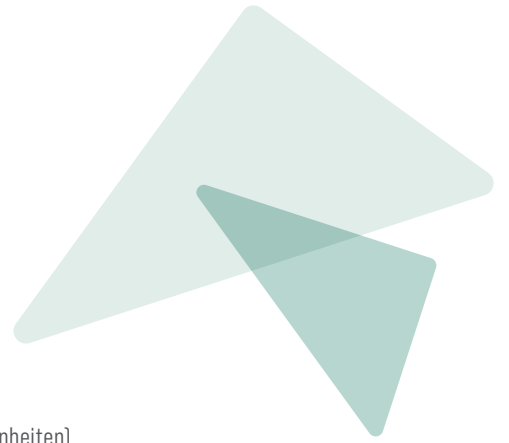
## 1.2 Planungsgespräch / Ingenieurleistungen

Um die Antragsunterlagen für Ihr Bauvorhaben vorzubereiten, benötigen wir von Ihnen Unterlagen. Bitte beachten Sie, dass wir erst mit der Vorplanung Ihres Bauvorhabens auf dem Grundstück beginnen können, wenn uns insbesondere die folgenden Unterlagen vorliegen:

- katasteramtliche Pläne (Flurkarte)
- Amtlicher Lageplan
- digitaler Lageplan im dxf-Format
- Kanaltiefenplan (mit Darstellung der Lage und Tiefe der Entsorgungsleitungen, sowie Lage und Tiefe der Schächte vor und nach dem Anschluss)
- Bebauungsplan (aktuell und vollständig mit Planteil, Textteil und Legende)
- Eintragungen von Dienstbarkeiten (z.B. Baulasten)
- Weitere geltende Bebauungsvorschriften (z.B. örtliche Bauvorschriften oder Satzungen)



- › Bodengutachten (wenn in Eigenleistung)
- › Höhengnivelement (topografischer Plan), wenn Bodengutachten in Eigenleistung
- › Planungsvorgaben des Versorgungsunternehmens (Hauseinführungen)
- › Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit (gemäß Bebauungsplan bzw. örtlichen Gegebenheiten)



Wenn alle für die Planung Ihres Hauses erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen und von uns geprüft werden konnten, vereinbaren wir mit Ihnen Ihren Planungs- und Bemusterungstermin. An einem oder zwei Tagen stehen Ihnen in einem unserer KompetenzCentren fachkundige Mitarbeiter für die Planung und Bemusterung Ihres Bauvorhabens zur Verfügung und geben Ihnen gern Unterstützung bei den finalen Planungsentscheidungen für Ihren Hausbau.

Im Planungsgespräch nehmen wir Ihre individuellen Bauherrenbedürfnisse und -wünsche zur Planung des Hauses unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf. Neben der baurechtlichen Planung Ihres Bauvorhabens bitten wir Sie dabei um eine detaillierte Festlegung der Ausstattung Ihres Hauses. In den hauseigenen KompetenzCentren und in unserer digitalen Ausstellung können Sie Ihre besonderen Wünsche für Dachsteine, Fassadengestaltung, Haustüren, Fenster, Innentüren und -treppen, Sanitär- und Elektroausstattung und vieles andere bemustern.

Die von Ihnen getroffenen Festlegungen werden schriftlich und zeichnerisch dokumentiert und sind die verbindliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Baupläne.





## 1.3 Bauantrag

Wir erstellen für Ihr Bauvorhaben einmalig die erforderlichen Antragsunterlagen. Diese Unterlagen erhalten Sie zur Weiterleitung an die zuständige Baubehörde.

Die von uns erarbeiteten Antragsunterlagen umfassen:

- › Erforderliche Bauzeichnungen, Berechnungen und Formulare
- › Einzeichnen des Gebäudes, der Abstandsflächen, der Zuwegung, der Terrasse, der PKW-Stellplätze und der Grundleitungen für Schmutz- und Regenwasser in den Lageplan, Maßstab: mind. 1:500
- › Wenn der Lageplan nicht vom Vermesser erstellt werden muss, zeichnen wir im Lageplan die Entwässerungsanlagen zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ein. Vorausgesetzt werden die Anschlussmöglichkeiten für das anfallende Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück oder unmittelbar angrenzend. Diese Zeichnungen sind die Grundlage für die Planung der Entwässerungsanlage.
- › Statische Berechnung und Positionspläne
- › Energetische Nachweise auf der Grundlage des gültigen Gebäudeenergiegesetzes

Im Rahmen der Bauantragstellung erledigen wir die erforderliche Behördenkorrespondenz selbstverständlich kostenlos. Hiermit erteilen Sie uns die entsprechende Architekturvollmacht.

Die folgenden Planungsleistungen sind nicht im Vertragspreis enthalten, müssen von Ihnen, wenn erforderlich, separat zusätzlich und gegen Zahlung eines Mehrpreises beauftragt werden:

- › Bauvoranfragen
- › Bepflanzungs- und Grünflächenpläne
- › Regenwasserversickerungsgutachten und Versickerungsnachweise
- › fachspezifische Anforderungen an die Entwässerungsplanung und Berechnungen
- › Weitere Planungen auf Anordnung behördlicher Stellen
- › Bestandszeichnungen (z.B. vorhandene Bebauung, Bäume, technische Anlagen, etc.)
- › Abbrucharträge
- › Simulationen

Genehmigungsgebühren, amtliche Kosten für Vermessung und Katasterunterlagen, Gutachterkosten (z.B. Lärmschutzgutachten, Brandschutzgutachten) sowie bundeslandspezifisch erforderliche Prüfstatikerkosten sind im Vertragspreis nicht enthalten. Ebenfalls nicht im Leistungsumfang enthalten sind Schall- und Erschütterungsgutachten, die z.B. aufgrund von in der Nähe befindlichen Straßen, Bahnlinien oder Flugrouten notwendig werden können. Sofern aufgrund festgestellter oder zu erwartender Immissionen behördlicher Auflagen, usw. Mehrleistungen (wie z.B. Schallschutzfenster, bauliche Verstärkungen, usw.) erforderlich werden, sind diese gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Es sind neue Gesetzesregelungen beschlossen bzw. geplant, die eine Photovoltaikanlage verpflichtend vorschreiben. Dieses kann dazu führen, dass eine Anpassung der Photovoltaikanlage erforderlich wird. Dieses muss separat vereinbart werden.





## 1.4 Bauleitung

Die vereinbarte Bauleistung gewährleisten wir Ihnen mit einer qualifizierten Bauleitung vor Ort. Ihre Bauleitung hält einen engen Kontakt zu Ihnen, um sich regelmäßig mit Ihnen über Baufortschritte und Bautenstand auszutauschen. Gemeinsame Baustellentermine vereinbaren Sie auf dem direkten Weg mit Ihrer Bauleiterin oder Ihrem Bauleiter.

---

## 2. DAS BAUGRUNDSTÜCK

---

### 2.2 Bebaubarkeit des Grundstücks

Wir gehen davon aus, dass das vorgesehene Baugrundstück baureif und nach öffentlichem Bau- und Planungsrecht bebaubar mit Ihrem Entwurf ist.

Bebaubar ist Ihr Baugrundstück insbesondere dann, wenn es sich um ein ebenes, bebaubares Grundstück handelt, das nicht in einem Erdbeben-, Hochwasser-, Überschwemmungs- oder Erdsenkungsgebiet liegt. Hanglagen, ein erhöhter Grundwasserspiegel, Schichtenwasser, Hangwasser, offene Wasserhaltung, Versickerungsanlagen und -nachweise, Erdbeben- oder Erdsenkungsgebiete sowie ähnliche Erschwernisse, stehen der Bebaubarkeit entgegen.

Auch Behinderungen der Baustellenzufahrt, Baumbestand, vorhandene Gebäude, Grenzbebauungen oder sonstige Hindernisse sind vor der Bodenuntersuchung durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Abriss oder Planierung, durch Sie zu beseitigen. Diese Erschwernisse erfordern kostenpflichtige Zusatzmaßnahmen, die von Ihnen gesondert zu beauftragen sind.

Um Ihr Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück fachgerecht einplanen zu können benötigen wir von Ihnen die Vorlage eines Lageplanes mit Angaben zur Höhe der Geländeoberfläche (Mindestraster von 2,00 m) und mit der maßstäblichen Darstellung der Grundstücksgrenzen (mit Angaben zu den einzelnen Grenzlängen).

Sie erhalten von uns ein Bodengutachten, in dem die Tragfähigkeit Ihres Baugrundes durch einen Sachverständigen geprüft wird. Die Baugrunduntersuchung erfolgt auf der Grundlage von zwei Rammkernsondierungen oder Kleinrammbohrungen. Mit diesem Sondierverfahren können Böden mit der Bodenklasse 1 bis 4 untersucht werden. Bei zu geringer Untersuchungstiefe oder abweichender Bodenklasse sind weiterführende Maßnahmen (z.B. Baggerschurf) erforderlich, die gesondert berechnet werden.

Wird bei der Sondierung auf nicht tragfähige Böden gestoßen, z.B. Marschböden oder Torf, sind ergänzende Bodenuntersuchungen durch z.B. Tiefbohrungen erforderlich, damit die Gründungsebene ermittelt werden kann. Diese Leistungen sind gesondert auszuführen und im Leistungsumfang nicht enthalten. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse statische Veränderungen erforderlich werden (Mehrstärke Bodenplatte, Pfahlgründungen/Balkenrost, Bewehrungszulagen, Fundamentverbreiterung), sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Entsteht bei der Erstellung des Bodengutachten zus. Aufwand durch z.B. Gebühren, einzuholende Genehmigungen oder Auflagen, werden diese separat in Rechnung gestellt.



Etwaig erforderliche hydrogeologische Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sind im Rahmen der Baugrundbegutachtung ebenfalls von Ihnen gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Bauvorbereitend erstellen wir für Sie von Ihrem Grundstück ein Höhennivellement (topografische Geländeaufnahme). In den Bundesländern Brandenburg und Berlin sind die Höhenmaße bereits im Lageplan vermerkt. Diese Angaben werden von uns berücksichtigt.

## 2.3 Baustelleneinrichtung

Die Einrichtung Ihrer Baustelle beinhaltet die Stellung von Gerüsten und einer von uns unterhaltenen Mobiltoilette.

Die Zugänglichkeit und die notwendigen Baustellenverkehrsflächen stellen Sie sicher. Die Erstellung der Baustraße und der Arbeits-/Lagerflächen, die Demontagen von Freileitungen, Zäunen etc. sowie evtl. die Baustellensicherung (z.B. Bauzaun, Baugrube) wird von Ihnen nach Abstimmung mit der Bauleitung veranlasst.

Für die Erstellung des Bauwerkes benötigen wir Baustrom und -wasser auf der Baustelle. Der Baustromverteiler und der Bauwasseranschluss müssen innerhalb der regulären Arbeitszeiten jederzeit frei zugänglich sein. Die Einrichtung und die Verbrauchskosten für Baustrom und -wasser tragen Sie.

Verpackungsmaterialien von Baustoffen (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit auf dem Baugrundstück angefahren werden, entsorgen wir im Sinne des Umweltschutzes fachgerecht. Im Verlauf der Bauarbeiten anfallende Baustoffreste verbleiben hingegen nach Abschluss der Arbeiten auf dem Baugrundstück.

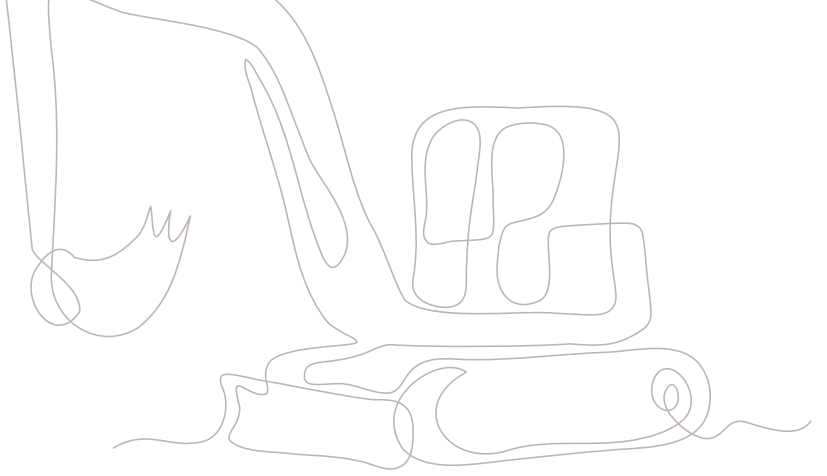
## 2.4 Gebäudeabsteckung

Die Einmessung und die Feinabsteckung erfolgen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur direkt vor der Erstellung des Schnurgerüstes. Die Einmesspunkte müssen deutlich sichtbar und vom Vermessungsingenieur dokumentiert sein. Dieser Fachingenieur ist von Ihnen direkt zu beauftragen und zu bezahlen. Erforderliche Abstimmungen mit dem Vermessungsingenieur werden von uns vorgenommen. Das Absteckungs- und Höhenprotokoll vom Vermessungsingenieur sind der Bauleitung auszuhändigen.

Wir erstellen ein Schnurgerüst für die erforderliche Dauer und halten dieses mindestens bis zur Fertigstellung der Bodenplatte vor. Spätestens nach Abschluss der Rohbauarbeiten wird dieses demontiert und beseitigt. Die Koordination erfolgt durch die Bauleitung.

Die Höhenlage des Gebäudes – bezogen auf den Erdgeschoss-Fußboden und die Sockelhöhe – erfolgt einvernehmlich mit Ihnen nach den Festsetzungen der Baugenehmigung.

Bei Baugrundstücken mit einer Geländeneigung von mehr als 10% im Baufenster und bei Bodenverhältnissen der Klassen 4, 5 oder 6 entsteht ein höherer Aufwand, der auf Nachweis der Mehraufwendungen von Ihnen gesondert zu vergüten ist.



## 2.5 Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird im Bereich des Hauses sowie umlaufend ca. 1,00 m darüber hinaus in einer Stärke von bis zu 30 cm abgetragen und seitlich auf Ihrem Baugrundstück gelagert. Anschließend wird bei nicht unterkellerten Häusern ein verdichtetes Gründungspolster (Sandplatte oder ortsübliche Materialien) bis zu einer Stärke von 30 cm eingebaut. Der Überstand des Gründungspolsters beträgt analog des Mutterboden-Abtrages ca. 1,00 m. Der Aushub der Fundamentgräben wird neben dem Baufeldbereich auf Ihrem Baugrundstück gelagert.

Eine Zu- oder Abfuhr von Erdreich ist nicht vereinbart. Ist eine Lagerung des Mutterbodens aufgrund der Grundstückssituation nicht möglich, entstehen Zusatzkosten für die Zwischenlagerung bzw. die Abfuhr des Erdreiches. Wird eine Abfuhr von Erdreich erforderlich, ist rechtzeitig vom Bauherren eine chemische Bodenanalyse zu beauftragen. Auf dieser Grundlage kann ein separates Abfuhrangebot erstellt werden.

Die Kalkulationsgrundlage für das Abschieben des Mutterbodens in der Aufstandsfläche des Hauses und den ggf. erforderlichen Rohrgraben- und Frostschürzenaushub (in Abhängigkeit von der gewählten Gründungsvariante) ist ein handschachtfähiger Boden (Bodenklasse 2 - 3, DIN 18300). Mehrkosten für abweichende Bodenklassen, Bodenaustausch oder eine von der Baubeschreibung abweichende Gründungsart sind nicht im Festpreis enthalten.

## 2.6 Ver- und Entsorgung / Gebäudeentwässerung

Sofern Sie sich für ein nicht unterkellertes Haus entscheiden, werden vor dem Einbau der Bodenplatte die Grundleitungen zur Entwässerung verlegt. Im Leistungsumfang ist dabei die gesamte Rohrführung für Schmutzwasser unter der Bodenplatte enthalten. Diese werden mit dem erforderlichen Gefälle gemäß der DIN-Vorschriften auf kürzestem Weg bis max. 0,50 m außerhalb des Baukörpers verlegt.

Für die fachgerechte Einführung der Hausanschlüsse wird eine Mehrspartenhaufeinführung (MSH) als Reihenausführung inkl. Installationsteil für bis zu 4 Gewerke und einer Zuleitungslänge von 4 m vorgesehen. Die Genehmigung und die technischen Vorgaben für den Einbau werden von Ihnen als Bauherr von den jeweiligen Versorgern (Strom, Wasser, ggf. Gas, Telekommunikation) schriftlich eingeholt und uns bis Planungsfreigabe zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Mess-, Regel- und Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Hauses sind Leistungen, die Sie direkt beim Versorgungsunternehmen bestellen. Leitungen außerhalb des Gebäudes bis zur Mess- oder Übergabestation gehören nicht zur Vertragsleistung. Dieses gilt ebenfalls für Prüf- oder Bearbeitungsgebühren der Versorgungsunternehmen. Die Installationsarbeiten beginnen nach den Absperrvorrichtungen der Zähleranlagen der Versorgungsunternehmen, aber in jedem Falle innerhalb des Hauses.

Der Anschluss von Schmutz- und Regenwasserleitungen einschließlich Druckprobe, sowie die termingerechte Bereitstellung und Montage der Hausanschlüsse obliegt Ihnen als Bauherr. Die Information zu den Hausanschlüssen nebst evtl. erforderlicher Zusatzarbeiten sowie Kosten entnehmen Sie bitte den Anschlussbedingungen des jeweiligen Versorgers (z.B. Stadtwerke, Abwasserzweckverband, Gasversorger, Stromversorger).



IM PREIS  
INKLUSIVE:  
Bodenplatte  
aus WU-Beton

---

### 3. DIE FUNDAMENTIERUNG (HÄUSER OHNE KELLER)

---

#### 3.1 Fundamentierung

Ihr Haus soll auf sicheren Fundamenten stehen. Daher wird die Erdgeschosssohlplatte in der Betongüte C25/30 (WU-Beton) gemäß der statischen Berechnung bemessen und mit Frostschrüzen aus Normalbeton frostsicher gegründet.

Dabei setzen wir folgende Annahmen voraus:

- Mindestzulässige Steifeziffer: 20 MN/m<sup>2</sup>, sowie Bodenpressung: 200 kN/m<sup>2</sup>
- Maximaler Grundwasserstand, mind. 100 cm unter der geplanten Fundament- bzw. Bodenplatte
- Nutzung mit beheiztem Wohnraum und Innentemperaturen  $\geq 10^{\circ}\text{C}$
- Ebenes Gelände

Die Erdgeschosssohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton C25/30 (WU-Beton, Beanspruchungsklasse 2) gewährleistet den Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit und nichtstauendes Sickerwasser. Grundlage ist die WU-Richtlinie, herausgegeben vom Deutschen Ausschuss für Stahlbeton (DAfStb).

Sollten sich Abweichungen gegenüber den Annahmen der Typenstatik herausstellen, so werden diese je nach Aufwand mit uns abgerechnet.

Unter der Erdgeschosssohle wird eine Noppenbahn als Sauberkeitsschicht und Trennlage verlegt. Enthalten ist der Einbau eines Erders mit Anschlussfahne in Edelstahl.

Für den verbesserten Wärmeschutz wird eine ca. 8 cm starke senkrechte Dämmung, bis zu einer Tiefe von ca. 40-60 cm umlaufend, zwischen Erdreich und Fundamentbeton als Frost- und Wärmeschutzschürze eingebaut.

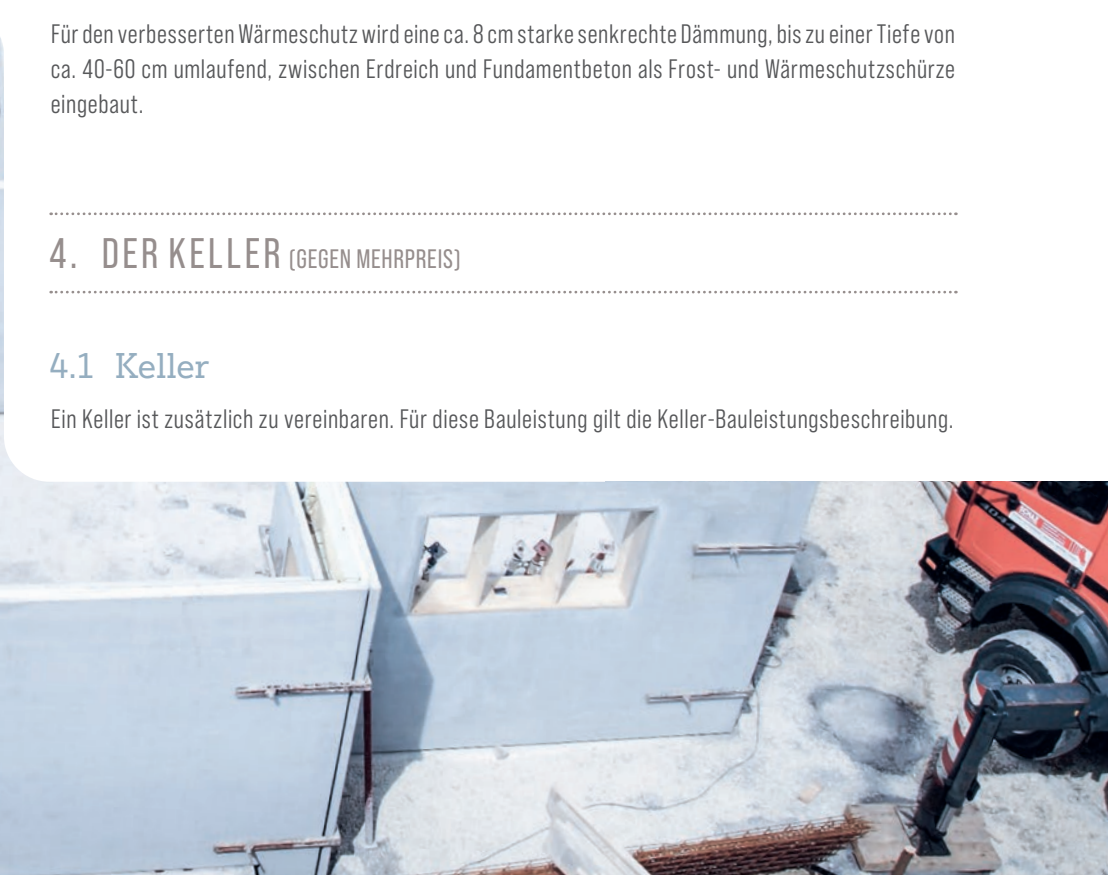
---

### 4. DER KELLER (GEGEN MEHRPREIS)

---

#### 4.1 Keller

Ein Keller ist zusätzlich zu vereinbaren. Für diese Bauleistung gilt die Keller-Bauleistungsbeschreibung.



---

## 5. DIE WÄNDE

---

### 5.1 Außenwände

#### Ausführung als Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände bestehen aus porosierten Hochlochziegeln, Dämmplatten mit hydrophobiertem Edelstrukturputz, durchgefärbt in der Farbe Weiß. Dieser hochwertige Außenputz auf Silikonbasis ist gegenüber Silikatputzen langlebiger, farbbeständiger und schmutzabweisender.

Zur optischen Aufwertung Ihres Hauses können verschiedene Außenputzfarben, Fensterfaschen und Zierstreifen lt. Musterkollektion gewählt und gesondert vereinbart werden.

Der Wandaufbau setzt sich wie folgt zusammen (von Innen nach Außen):

- › Wohnraumputz
- › porosierter Hochlochziegel d=24 cm
- › Polystyrol-Dämmplatten (schwerentflammbar), d=16 cm, WLG 035
- › weißer Edelstrukturputz auf Silikonbasis

Bei einem nicht unterkellerten Haus wird der Sockel mit Perimeterdämmung und Außenputz im Farbton Grau versehen. Dieser kann in abweichender Stärke ausgeführt werden.

Bei Errichtung des Hauses in einem Erdbebengebiet oder bei erhöhten Schallschutzanforderungen kann sich der erforderliche Wandaufbau der Außenwand verändern. Entstehende Mehraufwendungen sind von Ihnen zu tragen.

#### Ausführung als monolithisches Mauerwerk mit Putzfassade (gegen Mehrpreis)

Die Außenwände bestehen aus Porenbetonmauerwerk (z.B. Ytong) und einem hydrophobiertem Edelstrukturputz, durchgefärbt in der Farbe Weiß. Dieser hochwertige Außenputz auf Silikonbasis ist gegenüber Silikatputzen langlebiger, farbbeständiger und schmutzabweisender.

Der Wandaufbau setzt sich wie folgt zusammen (von Innen nach Außen):

- › Wohnraumputz
- › Porenbetonmauerwerk (z.B. Ytong), d=36,5 cm
- › weißer Edelstrukturputz auf Silikonbasis mit vollflächiger Putzarmierung

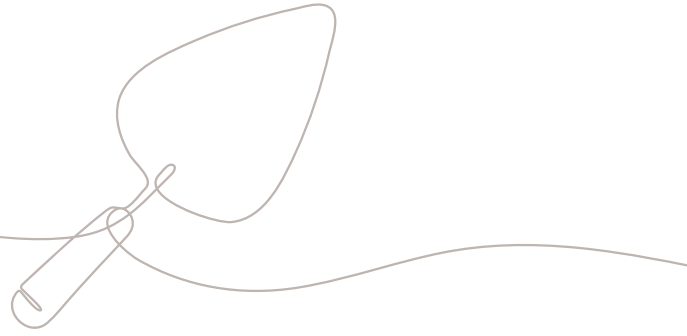
Bei einem nicht unterkellerten Haus wird der Sockel mit Perimeterdämmung und Außenputz im Farbton Grau versehen. Zur Reduzierung von Wärmebrücken wird in Teilbereichen von z.B. Rollläden, Stürzen und Stützen EPS-Dämmung vorgesehen. Die Materialstärken werden in der Statik und der Wärmeschutzberechnung individuell definiert.

Bei Errichtung des Hauses in einem Erdbebengebiet oder bei erhöhten Schallschutzanforderungen kann sich der erforderliche Wandaufbau der Außenwand verändern. Entstehende Mehraufwendungen sind von Ihnen zu tragen.









### **Ausführung als Verblendfassade (gegen Mehrpreis)**

Die Außenwände bestehen aus porosierten Hochlochziegeln, Dämmmatten und Verblendsteinen. Der Verblender wird nachträglich verfugt, die Standardfarbe der Fuge ist Zementgrau.

An den Hausecken werden dauerelastische Stoßfugen als Dehnungsfugen (Wartungsfugen) angeordnet. Stürze werden mit Grenadierschichten erstellt. Die Laibungen zwischen Verblendfassade und Fensterelementen werden vom Fensterlieferanten mit einfarbigen Profilen – ähnlich der Fensteraußenfarbe – verkleidet.

Optische Variationen der Verblendfassade mit Zierbändern sind möglich und können gesondert vereinbart werden. Der Wandaufbau setzt sich wie folgt zusammen (von Innen nach Außen):

- Wohnraumputz
- porosierter Hochlochziegel, d=24 cm
- Mineralfaser-Dämmmatte, d=14 cm, WLG 035
- Verblendmauerwerk

Durch die Wahl einer Verblendfassade ändern sich die Außenabmessungen des Hauses gegenüber der Standardausführung mit Putzfassade und Wärmedämmverbundsystem. Die Differenz der unterschiedlichen Außenwandstärken verschiebt sich nach außen, es entstehen Ihnen somit keine Wohnraumverluste. Die Dachüberstände werden um das gleiche Maß kleiner.

Bei Errichtung des Hauses in einem Erdbebengebiet oder bei erhöhten Schallschutzanforderungen kann sich der erforderliche Wandaufbau der Außenwand verändern. Entstehende Mehraufwendungen sind von Ihnen zu tragen.

## **5.2 Innenwände**

### **Bungalows**

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erdgeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt. Weitere Wände werden nach unseren konstruktiven Festsetzungen als verputzte massive Innenwand oder als Gipskartonständerwerkwand erstellt.

### **Häuser mit Obergeschoss**

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt. Weitere Wände werden nach unseren konstruktiven Festsetzungen als verputzte massive Innenwand oder als Gipskartonständerwerkwand erstellt.

### **Häuser mit Dachgeschoss**

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erdgeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernissen massiv ausgeführt. Weitere Wände werden nach unseren konstruktiven Festsetzungen als verputzte massive Innenwand oder als Gipskartonständerwerkwand erstellt. Im Dachgeschoss werden die Innenwände mittels Metallprofilständerwerk mit Mineralfaserdämmung erstellt und beidseitig mit Gipskartonbauplatten beplankt. Im Bad werden imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet.

## **5.3 Geschosshöhe im EG**

Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt im Standard ca. 2,76 m, beim Bungalow ca. 2,925 m.

# decker

---

## 6. DIE GESCHOSSDECKEN

---

### 6.1 Stahlbetondecke

Die Geschossdecke wird als wärmespeichernde Stahlbetondecke in einer Stärke entsprechend der statischen Berechnung von uns festgelegt.

Die Deckenunterseite wird schalungsglatt ausgeführt. Das Verspachteln der Elementfugen und der Deckendurchbrüche ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Dieses gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

### 6.2 Dachebene

Durch die Dachkonstruktion gebildete Deckenflächen werden im Rahmen des Trockenausbaues erstellt.

---

## 7. DAS DACH

---

### 7.1 Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird aus technisch getrocknetem Nadelholz der Sortierklasse C24 zimmermannsmäßig oder als Systembinderkonstruktion erstellt. Die Ausführung erfolgt gemäß den statischen Erfordernissen und unseren konstruktiven Festlegungen.

Eine Abdielung des Dachraums (begehbare Fläche) ist nicht enthalten. Die Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Drempehhöhe (angegeben als Rohbaumaß) sind den Vertragszeichnungen zu entnehmen.

#### **Bungalows oder Häuser mit Obergeschoss**

Bei Beauftragung eines Bungalows oder eines Hauses mit Obergeschoss als oberstes Wohngeschoss (z.B. Stadtvilla) wird das Dach als Binderdachkonstruktion (Fachwerkbinder) ausgeführt. Das Hauptdach wird als Trockenbodenbinder-Konstruktion ausgeführt. Evtl. vorhandene sekundäre Dächer (z.B. Erker) oder Nebendächer (z.B. Winkelbungalow) bleiben konstruktionsbedingt hiervon unberührt. Der Untergurt des Binders (nur im Hauptdach und nicht unter den Walmflächen) wird im mittleren Bereich zwischen den Schrägen verstärkt. Die Unterkonstruktion in diesem Bereich dient ausschließlich der Lagermöglichkeit und ist statisch für eine Verkehrslast von max. 1,5 kN/m<sup>2</sup> (150 kg/m<sup>2</sup>) ausgelegt. Diese Dachkonstruktion ist nicht für Ausbauzwecke nutzbar. In der Statik der Dachkonstruktion wird ein zus. Flächengewicht von 20 kg/m<sup>2</sup> berücksichtigt.



### Häuser mit Dachgeschoss

Ist ein nutzbarer Spitzboden vorhanden, wird dieser für Abstellzwecke mit  $100 \text{ kg/m}^2$  bemessen. Eine Abdielung des Dachraums (begehbare Fläche) ist nicht enthalten. In der Statik der Dachkonstruktion wird ein zus. Flächengewicht von  $20 \text{ kg/m}^2$  berücksichtigt. Die Drenpelhöhe (auch Kniestockhöhe) ist die Differenz, die sich aus der in den Dachraum verlängerten Innenseite der Erdgeschosswände ergibt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Verschneidungspunkt Unterkante Sparren. Bitte berücksichtigen Sie, dass sich die Höhe des Drenpels durch die Unterschalung des Sparrens und durch den Einbau des Estrichs verringert.

## 7.2 Dacheindeckung

Das Dach Ihres Hauses ist viele Jahre unterschiedlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt. Deshalb erfolgt die Dacheindeckung mit hochwertigen Braas Dachsteinen Harzer Pfanne 7 in Star Matt Qualität, in den Farben Klassisch-Rot, Ziegelrot, Tiefrot, Schiefergrau, Granit oder Tiefschwarz.

Die Unterkonstruktion besteht aus Dachlattung und Konterlattung auf einer diffusionsoffenen Unterspannbahn mit Stoßüberdeckung.

Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung. Die Firststeine werden trocken als Lüfterfirst auf entsprechenden Konstruktionsteilen verlegt.

Auf Verlangen der Behörde, in z.B. schneereichen Gebieten, kann eine Schneeabrutschsicherung vorgeschrieben werden. Diese ist im Leistungsumfang nicht enthalten und kann im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden.

## 7.3 Regentrinnen / Fallrohre

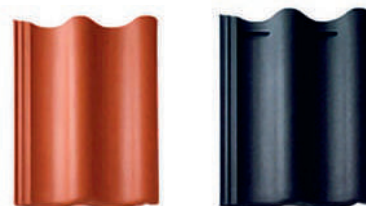
Es werden halbrunde Vorhangdachrinnen in hochwertiger Titanzink-Ausführung mit den erforderlichen Rinneneisen und Rinnenböden eingebaut.

Die erforderlichen Fallrohre enden ca. auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im EG. Standrohre und Anschlüsse an die Regenwasserleitung erledigen Sie im Rahmen der Erstellung Ihrer Außenanlagen selbst.

## 7.4 Dachuntersichten

Die Ausführung der Dachuntersichten ergibt sich aus der gewählten Dachvariante bzw. dem Dachüberstand sowie aus unseren Konstruktionsfestsetzungen.

Die Verkleidung erfolgt parallel zur Fassade mit glatter Nadelholzschalung. Alle sichtbaren Holzelemente werden werkmäßig mit einem ersten Holzschutzanstrich im Farbton Eiche oder Weiß grundiert. Die Festlegung der Farbe treffen Sie im Zuge der Bemusterung.





# fenster

## 8. DIE FENSTER UND TÜREN

### 8.1 Haustür

In Ihrem Haus wird ein weißes Haustürelement (lichte Rohbaubreite ca. 1,135 m) aus einem hochwertigen 5-Kammer PVC-Profil mit einer Bautiefe von 76 mm eingebaut. Um eine hohe Stabilität und Verwindungssteifigkeit zu erreichen, wird der umlaufende Stahlkern im Türflügel zusätzlich mit Eckschweißverbindern verstärkt. Die thermisch getrennte Schwelle sorgt für eine hohe Dichtheit und Wärmedämmung.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen die Dreifachverriegelung mit zwei Schwenkhaken. Bandseitig sind drei Haustürbänder vorgesehen.

Die Haustür ist mit einem modernem 400 mm Edelstahl-Stangengriff, Edelstahl-Rosetten, Innendrucker und Profilzylinder ausgestattet.

Im Zuge der Bemusterung stehen Ihnen drei Türfüllungsvarianten mit Lichtausschnitten ohne Aufpreis zur Auswahl. Weitere Modelle können gegen Mehrkosten ausgewählt werden.



# u n

## 8.2 Fenster

Die senkrecht stehenden Fensterelemente werden in Kunststoff weiß mit RAL-gütegeprüftem 7-Kammer Mitteldichtungsprofil, 88 mm Bautiefe, Stahlverstärkung, 3 witterungsbeständigen Dichtungsebenen und 3-Scheiben-Wärmeschutzglas fachgerecht entsprechend den Regeln der Technik montiert.

Alle sichtbaren Beschlagteile sind mit weißen Kunststoffabdeckungen versehen. Der Fenstergriff ist weiß pulverbeschichtet. Alle Fenster sind mit einem einbruchhemmenden Beschlag, bestehend aus Pilzkopfverriegelungen, Aufbohrschutz, Fehlbediensperre und einer Griffolive mit patentiertem Sperr-Mechanismus, der das Verschieben des Beschlages von außen erschwert, ausgestattet.

Die 3-Scheiben-Wärmeschutzgläser mit einem Ug-Wert von  $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  werden zusätzlich mit einem wärmetechnisch verbesserten Glasrandverbund geliefert. Durch Zusatzvereinbarungen können Luftzwischenraumsprossen oder Sonderverglasungen (z.B. Sicherheitsglas, Schallschutzglas, etc.) vorgesehen werden. Hierdurch verändert sich je nach Einbausituation technisch bedingt der Ug-Wert.

Die Anzahl und die Rohbauöffnungsmaße der Fenster und Außentüren sind durch die jeweiligen Grundrisszeichnungen bestimmt. Die mit "F" in den Zeichnungen gekennzeichneten Fensterelemente sind festverglast.

## 8.3 Außenfensterbänke

Für Putzfassaden werden die Außenfensterbänke aus Aluminium geliefert und eingebaut. Ist die Außenfassade eine Mauerwerksverblendung, werden die Fensterbänke aus Naturstein/Granit hergestellt. Folgende Sorten stehen ohne Aufpreis zur Auswahl:

- ▶ Padang dunkel
- ▶ Serizzo
- ▶ Rosa Beta

Die Trittstufen und Podeste bei bodentiefen Fensterelementen im Erdgeschoss gestalten Sie im Rahmen Ihrer Außenanlagen.

## 8.4 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in Naturstein (Granit) oder Werkstein (Kunststein) entsprechend Ihrer Bemusterung ausgeführt. Diese sind ca. 20 mm stark und stehen je nach Einbausituation nach innen über.



**IM PREIS  
INKLUSIVE:**  
3-fach Verglasung  
mit Wärmeschutz







## 8.5 Sonnenschutzeinrichtungen

Die Grundlage einer optimierten Energieeinsparung ist die Ausrichtung der großen Fensterflächen Ihres Hauses Richtung Süden. Bei großer Sonneneinstrahlung im Sommer minimieren heruntergelassene Rollläden das Aufheizen der Räume. Rollläden bietet Ihnen außerdem Nutzen in Form von Sicht-, Sonnen-, Schall- und Kälteschutz sowie Einbruchhemmung und Verschattung.

Rechteckige, senkrecht stehende Fenster Ihres Hauses erhalten – sofern technisch lösbar – Aufsatzrollläden. Durch die Anordnung über den Fensterelementen werden die Rollladenkästen vom Putz verdeckt. Die Aluminiumpanzer können Sie in den Farben Weiß, Grau oder Beige – die Rollladenendschienen in den Farben Weiß, Braun oder Silber frei wählen. Haben Sie sich außen für farbige Fenster (Weiß, Golden Oak, Nussbaum, Sapeli, Basaltgrau, Anthrazitgrau oder Grau) entschieden, werden die Außenseiten der Rollladenführungsschienen der Fensterfarbe angepasst. Durch technische Abhängigkeiten kann eine Rollladenteilung erforderlich werden.

Die komfortable Bedienung der Rollläden erfolgt mit einem Elektromotor. Der Bedienungsschalter wird neben der Innentür platziert.

Die Anzahl der Rollläden bezieht sich immer auf die der Grundrisszeichnung (Basishaus) zugrunde liegenden rechteckigen, senkrecht stehenden Fenster. Ausgenommen hiervon sind Haustür, Nebeneingangstür, Dachflächenfenster und Wintergärten/Glaserker. Auf Wunsch kann hierfür eine individuelle Überprüfung der Einbaumöglichkeit von Rollläden, Raffstores oder sonstiger Sonnenschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Im Zuge der technischen Bearbeitung überprüfen wir den sommerlichen Wärmeschutz. Bei sehr großem Fensteranteil kann es trotz der Ausstattung mit Sonnenschutzvorrichtung zu Zusatzmaßnahmen kommen.

Fensterelemente, die zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges dienen, werden mit einer Nothandkurbel ausgestattet.



---

## 9. DER INNENAUSBAU

---

### 9.1 Trockenbauarbeiten

Über ausgebauten Räumen wird zwischen der Holzkonstruktion des Daches die erforderliche Mineralfaserdämmung eingebaut. Auf der Innenseite der Dachsparren bzw. der Deckenbalken werden eine dampfdiffusionshemmende Folie luftdicht eingebaut und die Gipskartonbauplatten auf einer Unterkonstruktion montiert. Im Bad werden imprägnierte Gipskartonbauplatten verwendet.

Die einzubauende Dämmstoffqualität wird im Zuge des individuell ausgearbeiteten energetischen Berechnungen ermittelt. Dachaufbauten erhalten konstruktiv bedingt ggf. geringere Dämmstärken.

Erforderliche Rohrverkleidungen gehören zum Gewerk Trockenbau und werden nur im Bad und WC hergestellt. Zum Trockenausbau zählen weiter die Vorwandinstallationen im WC und Bad, soweit diese für die Unterputzinstallation erforderlich sind.



### Häuser mit einem Binderdach

Die Trockenbauarbeiten bei Häusern mit einem Binderdach über dem Wohngeschoss beinhalten das Dämmen und Beplanken der Erdgeschossdecke bei Bungalows, bei Stadtvillen der Decke über dem Obergeschoss.

Aufbau der Erdgeschoss- bzw. Obergeschossdecke (Binderdächer):

- Mineralwolle zwischen den Dachbindern (Untergurtebene), d=24 cm, WLG 035
- Dampfbremsfolie
- Trockenbauplatte (Gipskarton)

Der nicht ausbaufähige Dachraum erhält keinen Trockenausbau. Für Revisionszwecke wird in der Decke zum Dachraum, die entsprechende Einbaumöglichkeit vorausgesetzt, eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe (Klapptreppe) eingebaut.

### Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss

Die Trockenbauarbeiten bei Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss beinhalten das Dämmen und Beplanken der Dachgeschossdecke und der Dachschrägen.

Aufbau der Dachgeschossdecke (Kehlbalkenebene) bzw. Dachschräge (Sparrenebene):

- Mineralwolle zwischen den Kehlbalken / Sparren, d=24 cm, WLG 035
- Dampfbremsfolie
- Trockenbauplatte (Gipskarton)

Der Spitzboden über dem Dachgeschoss erhält keinen Trockenausbau. Für Revisionszwecke wird in der Decke zum Spitzboden (Kehlbalkenebene), die entsprechende Einbaumöglichkeit vorausgesetzt, eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe (Klapptreppe) eingebaut.

## 9.2 Spachtelarbeiten

Die Spachtel- und Verfugungsarbeiten der Trockenbauplatten (Gipskarton) sowie die dauerelastische Verfüllung der Anschlussfugen zwischen Mauerwerk und Gipskartonflächen mit einem geeignetem Dichtstoff sind im Rahmen der Malerarbeiten durch Sie zu erbringen.

## 9.3 Innenputz

In ausgebauten Wohngeschossen erhalten alle Wandinnenseiten der gemauerten Wände einen geglätteten Putz, Bäder erhalten einen für Feuchträume geeigneten Putz, inkl. erforderlicher Eckschutzschienen. Die Oberflächengüte der Putze entspricht der Qualitätsstufe Q2 (gewöhnliche Anforderungen an die Optik und Ebenheit). Nebenleistungen des Malergewerkes sind von Ihnen zu erbringen.

## 9.4 Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird ein wärme- und schalldämmender, schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen und den erforderlichen Bewegungsfugen aufgebracht.

Die Gesamtaufbauhöhe des Energiesparestrichs beträgt ca. 16,5 cm und weist einen hervorragenden Dämmwert auf. Die genauen Materialqualitäten werden im Wärmeschutznachweis individuell für Ihr Haus definiert.

Die Trocknungszeit des Estrichs wird witterungs- und lüftungsbedingt beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge ist eine Feuchtigkeitsmessung durch den Bodenleger erforderlich. Die für die Bodenbeläge geforderten Feuchtigkeitsrichtlinien sind zu berücksichtigen. Für die Trocknungszeit des Estrichs sind im Rahmen der Bauzeitplanung 0,75 Monate vorgesehen.

Um Schäden am Bauwerk zu vermeiden, ist von Ihnen, insbesondere auch nach dem Einbringen des Innenputzes und des Estrichs, ein regelmäßiges Lüften und Heizen des Gebäudes (vor allem auch im Winter) zu gewährleisten.

## 9.5 Fliesenarbeiten

### **Bodenfliesen:**

Im Bad und Gäste-WC werden die Bodenfliesen in Dünnbettmörtel parallel zu den Wänden auf dem Estrich verlegt. Die Fugen werden Hellgrau ausgeschlemmt.

### **Sockelfliesen:**

Räume, in denen Bodenfliesen verlegt werden, erhalten an den Wänden ohne Wandfliesen eine Sockelfliese.

### **Wandfliesen:**

Die senkrechten Wände im Bad werden in einer Höhe bis ca. 1,15 m verflieselt. Im Bereich einer Dusche werden die Wandflächen bis ca. 2,00 m hoch verflieselt. Im Gäste-WC wird ein ca. 1,50 m<sup>2</sup> großer Fliesen-spiegel am Waschbecken erstellt. Die Wände und Deckel von Vorwandinstallationen werden verflieselt. Die Fliesen werden in Dünnbettmörtel angesetzt. Das Ausschlemmen der Fliesenfugen erfolgt in Hellgrau.

### **Allgemein:**

- › Der Materialpreis der Fliesen beträgt bis zu 25 EUR/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer gemäß Musterkollektion.
- › Es werden Fliesen im Fliesenformat 30 / 60 cm verlegt.

Der vorgenannte Leistungsumfang bezieht sich auf die dem Basishaus zu Grunde liegenden Räume und Raumflächen. Anschluss- und Dehnungsfugen werden elastisch verfugt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesen Fugen um Wartungsfugen handelt.

## 9.6 Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Bodenbelagsarbeiten außerhalb der zuvor beschriebenen Flächen (Fliesenarbeiten) sowie Maler- und Tapezierarbeiten inkl. aller Nebenleistungen sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten und werden von Ihnen nach der Übergabe des Hauses erbracht.

Vor der Ausführung dieser Arbeiten muss sichergestellt sein, dass die darunterliegende Konstruktion ausreichend ausgetrocknet ist. Wir empfehlen daher vor der Weiterbearbeitung die Durchführung einer Feuchtigkeitsmessung. Die geplanten Bewegungsfugen müssen bis zur kompletten Bauteilaustrocknung und zum Abschluss der Bauteilsetzung funktionsfähig erhalten bleiben.





---

## 10. DIE TREPPE UND DIE INNENTÜREN

---

### 10.1 Innentüren

Die Innentüren (Einlage als Röhrenspanstreifen) und Türzargen erhalten eine PVC-freie, pflegeleichte CPL-Beschichtung mit gerundeten Kanten. Eine eingearbeitete Dichtung sorgt für ein leises Schließen der Türen. Als Drückergarnitur ist eine moderne Rosettengarnitur vorgesehen. Die Rohbaubreite der Türen beträgt ca. 88,5 cm. Bei WC und Duschbäder – wenn vertraglich vereinbart – beträgt die Rohbaubreite ca. 76 cm.

Folgende Oberflächen stehen ohne Aufpreis zur Auswahl:

- Esche Weiß CPL
- Buche Hell CPL



*Esche weiß*



*Buche hell*



In unseren Ausstellungen zeigen wir Ihnen eine Vielfalt von möglichen Türvarianten und -ausführungen.

#### **Innentreppe**

Haben Sie sich für ein Haus mit mehr als einem Wohngeschoss entschieden, wird zwischen den Geschossen eine Innentreppe eingebaut.

Zwischen den Wohngeschossen wird eine offene, eingestemmte Holzwangentreppe Typ Trend in der Holzart Buche bunt, keilzinkenverleimt und in der B/B-Sortierung eingebaut. Als Geländerstäbe werden runde Holzstäbe Typ A1 eingebaut.

Die Oberfläche ist mit umweltfreundlichem Klarlack endlackiert. Da Holz ein naturgewachsener Werkstoff ist, sind Farbabweichungen naturbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

In unseren Ausstellungen sind eine Vielzahl verschiedener Treppenkonstruktionen und Holzmaterialien dargestellt, die mit einer Zusatzvereinbarung beauftragt werden können.

---

## 11. DIE HAUSTECHNIK

---

### 11.1 Sanitärinstallation

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände sind Marken- und Qualitätsprodukte namhafter Hersteller. Die Sanitärobjekte werden in klassischem Weiß, die Armaturen in verchromter Ausführung montiert. Folgende Markenprodukte werden von uns verwendet:

- › Einhebel-Mischbatterien: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „Alpha“ wahlweise „Tevere“
- › Sanitärobjekte aus Keramik: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „i.life A“
- › Badewanne: entsprechend den Merkmalen der IDEAL Standard-Serie „i.life“
- › Duschwanne: entsprechend den Merkmalen von Schedel Line FLOW

#### Bad-Ausstattung:

- › Hochwertige Einbaubadewanne aus Acryl, ca. 170 x 75 cm. Diese ist mit einem verfliesbaren Wannenträger, Mittelablauf, eleganter Ab- und Überlaufgarnitur, verchromtem Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischer, sowie einer Handbrause ausgestattet.
- › Befliesbare Duschrinne mit vierseitigem Gefälle in zwei Standardgrößen: ca. 75 x 90 cm oder ca. 90 x 90 cm. Diese wird nach Ihrer Wahl und Einbaumöglichkeit eingeplant. Die Ablaufrinne wird in poliertem Edelstahl ausgeführt. Eine Einhebelmischbatterie und eine Wandstange mit Handbrause sind ebenfalls enthalten.
- › Großer Waschtisch, ca. 65 cm breit. Dieser ist mit einer Halbsäule und einem verchromten Einhebelmischer ausgestattet. Im Bereich des Waschbeckens ist eine Vorwandinstallation vorgesehen.
- › Wandhängendes Wand-WC als spülrandloser Tiefspüler. Der WC-Sitz hat einen weißen Deckel mit Absenkautomatik. Die Installation erfolgt verdeckt in der Vorwand mit einem wassersparendem 2-Mengenspülkasten inkl. weißer WC-Betätigungsplatte.

#### WC-Ausstattung (sofern ein Gäste-WC im Grundrissplan vorhanden ist):

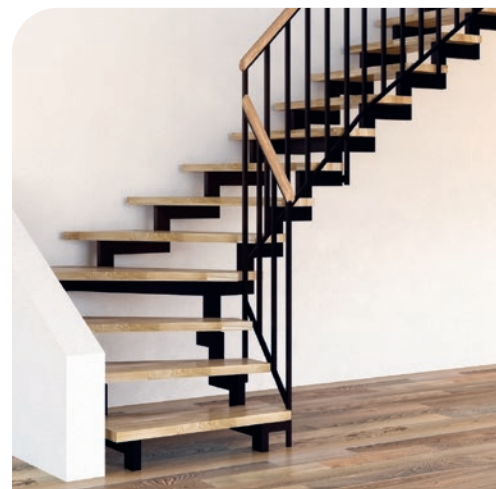
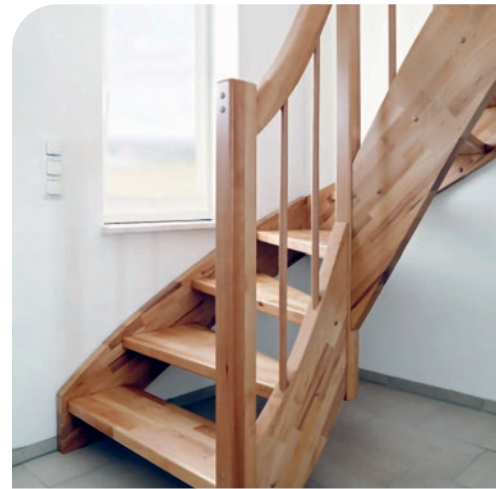
- › Waschtisch, ca. 45 cm breit, mit Halbsäule und verchromtem Einhebelmischer. Im Bereich des Waschbeckens ist eine Vorwandinstallation vorgesehen.
- › Wandhängendes Wand-WC als spülrandloser Tiefspüler. Der WC-Sitz hat einen weißen Deckel mit Absenkautomatik. Die Installation erfolgt verdeckt in der Vorwand mit einem wassersparendem 2-Mengenspülkasten inkl. weißer WC-Betätigungsplatte.

#### Küchenanschlüsse:

- › Ein Warmwasseranschluss mit einem Eckventil, ein Kaltwasseranschluss mit zwei Eckventilen und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz wird für Ihren Anschluss der Küchenspüle und des Geschirrspülers vorgesehen.

#### Waschmaschinenanschluss:

- › Ein Kaltwasserzapfhahn und ein Schmutzwasseranschluss auf Putz wird für Ihren Anschluss der Waschmaschine vorgesehen.



# Heizung

IM PREIS  
INKLUSIVE:  
Energieeffiziente  
Wärmepumpe und  
Fußbodenheizung

## Außenzapfstelle:

- Für das Gartenwasser erhalten Sie im Erdgeschoss an der Außenwand des Hausanschlussraumes (HAR) eine frostsichere, selbstentleerende Außenzapfstelle. Die Verlegung der Zapfstelle an einer anderen Stelle des Hauses ist gegen Aufpreis möglich. Die endgültige Ausführung bleibt Ihrer Durchsprache mit dem Installateur vorbehalten.

## Zirkulationsleitung (nur bei Vereinbarung eines Kellers):

Der Grundriss wurde energieeffizient geplant, so dass keine Zirkulationsleitung (zusätzliche Ringleitung mit Pumpe) für die Warmwasserverteilung erforderlich ist. Dieses spart Energie und Wartungsaufwand. Wird der Abstand der Sanitärobjekte zum Hausanschlussraum verändert, muss die Einhaltung des Wärmeschutzes und die Notwendigkeit einer Zirkulationsleitung überprüft werden. Hierdurch können zus. Mehrkosten entstehen.

Ist ein Keller Vertragsbestandteil, wird eine Zirkulationsleitung (zusätzliche Ringleitung) mit Pumpe und Zeitschaltuhr für die Warmwasserversorgung geliefert und eingebaut.

## Allgemeines:

- Die Rohrleitungen (Kalt- und Warmwasser) bestehen aus einem hochwertigen Mehrschichtverbundrohr, entsprechend der geltenden Trinkwasserverordnung. Die Dämmung erfolgt nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.
- Ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter und ein Druckminderer werden von uns fachgerecht eingebaut.

In unseren hauseigenen Ausstellungen sind vielfältige Markenprodukte ausgestellt, mit denen Sie im Zuge der Bemusterung Ihre Bäder individuell ausstatten können. Wünschen Sie eine individuelle Planung und Ausstattung der Bäder, können wir Ihnen dieses optional mit einem Planungsauftrag anbieten. Die in den Zeichnungen dargestellten Objekte sind Symboldarstellungen und bilden nicht unbedingt die Form der bemusterten Sanitärobjekte ab. Gestrichelt gezeichnete Sanitärobjekte können im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden.

## 11.2 Heizzentrale

Es wird die Luft/Wasser-Wärmepumpe entsprechend den Merkmalen der Daikin Altherma 3 R vorgesehen.

Das Außengerät entzieht der Umgebungsluft gespeicherte Wärmeenergie und erwärmt sich dabei. Diese aufgenommene Wärme wird über den Kältemittelkreislauf an das Innengerät übertragen. Die Montage des Außengerätes erfolgt an der Fassade angrenzend an den Hausanschlussraum (HAR) im Erdgeschoss in unmittelbarer Nähe des Innengerätes.

Das Innengerät wird im Hausanschlussraum (HAR) im Erdgeschoss aufgestellt und ist platzsparend in einem Gehäuse mit dem Speicher kombiniert. Im Innengerät befinden sich die w-



DAIKIN Altherma 3 R | Außengerät mit ECH20 Inneneinheit 300 L



terungsgeführten Regelungselemente des Systems und das Bedienfeld. Es ist eine Wochen-Zeitschaltuhr vorhanden, mit der die Innentemperatur nach Ihren Wünschen geregelt werden kann. Die Warmwasserversorgung erfolgt komfortabel mit dem ca. 300 Liter großen HybridCube-Wärmespeicher. Für erhöhten Brauchwasserbedarf, oder in Kombination mit vergrößerten Badewannen, empfehlen wir die optional erhältliche Variante mit 500 Liter-Speicher. Das Gerät ist mit einer Wärmemengenerfassung sowie einer Hocheffizienzpumpe ausgestattet.

Luft/Wasser-Wärmepumpen können auch im tiefsten Winter heizen. An den wenigen sehr kalten Tagen des Jahres wird die Wärmepumpe durch einen elektrischen Heizstab unterstützt. Um eine zeitgerechte Erwärmung des Estrichs während der Bauphase sicherzustellen, wird je nach Baufortschritt die Aufheizung durch den integrierten Elektroheizstab sichergestellt. Die hierdurch entstehenden Kosten tragen Sie.

Ein zusätzlicher Zählerplatz für einen Wärmepumpen-Sondertarif ist nicht vorgesehen, kann aber zusätzlich erworben werden.

Eine jährliche Wartung ist gemäß den Herstellervorgaben auszuführen. Die fachgerechte Nachbefüllung und Entlüftung der Heizungsanlage ist ebenfalls im Rahmen der Wartung oder bei Bedarf durch Sie als Anlagenbetreiber durchzuführen.

Durch den Betrieb der Anlage entsteht Kondensat am Außengerät. Die Abführung erfolgt durch Versickerung über ein Rundkiesbett, welches Sie im Zuge der Herstellung der Außenanlagen anlegen. Durch die effiziente Arbeitsweise der Wärmepumpe, kann es am Außengerät zu Eisbildung kommen. Falls die Abführung des Kondensats über einen Anschluss an das Entwässerungssystem erfolgt, ist ein frostfreier Geruchsverschluss gemäß den Herstellervorgaben vorzusehen.

Trotz geräuscharmer Betriebsweise des Außengeräts entstehen Schallemissionen, die Ihre Nachbarn stören können. Es werden bis zu 8 m Abstand zwischen Außengerät und Nachbarbebauung erforderlich. Im Zuge der technischen Bearbeitung wird die Einhaltung der geltenden Vorschriften überprüft.

### 11.3 Heizung

Es wird eine Fußbodenheizung aus diffusionsdichtem Kunststoffrohr vorgesehen, deren Vorlauftemperatur auf 40 Grad ausgelegt ist. Im Badezimmer wird aufgrund des erhöhten Wärmebedarfs ein rein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper zur Unterstützung der Fußbodenheizung installiert.

Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur verfügt jeder abgeschlossene Wohnraum über ein eigenes Thermostat. Abstell- und Hausanschlussräume erhalten keine Fußbodenheizung. Für die Heizkreisverteilung wird in jedem Geschoss (Hausanschlussraum, Abstellraum, Flur oder Diele) auf Putz ein Verteilerschrank vorgesehen. Technisch bedingt werden Räume, durch die Anbindeleitungen der Heizkreise geführt werden, leicht erwärmt.







## 11.4 Wohnraumlüftung

Es wird eine kontrollierte Lüftungsanlage entsprechend den Merkmalen des ExVent ohne Wärmerückgewinnung eingebaut, die durch automatischen Luftaustausch die Gebäudehülle vor Feuchteschäden schützt.

Das Zentralgerät wird platzsparend unter der Decke im Hausanschlussraum montiert und ist mit einem effizienten Ventilator ausgestattet. Mit der komfortablen Funkfernbedienung lässt sich die Anlage bedarfsorientiert in drei Stufen verstellen und sorgt so für einen hohen Bedienungskomfort.

Die Absaugung der feuchte- und geruchsbelasteten Abluft erfolgt aus Bad, Gäste-WC, Küche und Hausanschlussraum EG (sofern Räume vorhanden). Die Kanäle werden in der Regel unter dem Estrich, auf den Wänden oder in den Dachschrägen verlegt. Je nach Grundriss können teilweise Rohrkästen notwendig werden. Notwendige Leitungen, Schalldämpfer und Verteiler werden Aufputz verlegt. Die Fortluftleitung des Zentralgerätes erfolgt auf kurzem Wege durch die Außenwand.

Die Frischluftzufuhr erfolgt über Zuluftelemente in den Rollladenkästen der Fenster oder Terrassentüren, z.B. im Wohn-, Eltern- und Kinderzimmer (sofern Räume vorhanden). Es erfolgt keine Filterung der Außenluft. In Wohnräumen, die mit einem Fenster ohne Rollladen ausgestattet sind, erfolgt die Zuluft über Wandventile. Sind Wohnräume ausschließlich mit Dachflächenfenstern ausgestattet, erfolgt die Zuluftführung über eine spezielle Griffleiste des Dachflächenfensters. Durch die Kombination von Zu- und Ablufträumen, wird der Flur als Überströmbereich genutzt. Das bedeutet, dass die Zimmertüren zum Fertigfußboden einen Spalt von ca. 1 cm aufweisen.

Bei mehrgeschossigen Häusern ist zu berücksichtigen, dass der Hausanschlussraum und das Bad direkt übereinander liegen. Durch Grundrissänderungen können für veränderte Rohrleitungsführungen Mehrkosten entstehen, die separat berechnet werden.

Die Anlage ist wartungsarm. Die Abluftfilter sind in Eigenleistung regelmäßig zu kontrollieren und bei Verschmutzung zu reinigen bzw. auszutauschen. Ersatzfilter sind z.B. im Online-Shop des Herstellers oder über Ihren Installateur/Wartungsbetrieb erhältlich.

Die Lüftungsanlage ist für den Dauerbetrieb konzipiert und schützt durch automatischen Luftaustausch die hochgedämmte Gebäudehülle vor Feuchteschäden. Ein Abschalten kann zu Folgeschäden führen. Diese Lüftungsanlage ist nicht dazu geeignet die Baufeuchte während und direkt nach der Bauphase abzutransportieren. Der Abtransport der Baufeuchte kann nur durch Fensterlüftung erfolgen.

Der Betrieb von offenen Feuerstätten ist in jedem Fall von Ihnen mit dem Schornsteinfeger abzustimmen, bzw. von ihm genehmigen zu lassen. Dieses gilt insbesondere bei einer Kombination mit Lüftungsanlagen und/oder Dunstabzugshauben. Um eine raumluftunabhängige Feuerstätte betreiben zu können, wird ein Schornstein mit separater Zuluftführung (Thermoluftzug) und ein hierfür zugelassener Ofen empfohlen. Sofern aufgrund der Forderungen des Schornsteinfegers ein Druckwächter notwendig wird, muss dieser separat vereinbart werden.



Lüftungsanlage - Foto: Pluggit







## 11.5 Elektroinstallation

Die gesamte elektrische Ausstattung wird nach den gültigen VDE-Vorschriften geplant und durch autorisierte Elektrofirmen ausgeführt. Um einen hohen Qualitätsstandard und eine lange Funktionalität zu garantieren, werden nur Elektromaterialien namhafter Hersteller eingesetzt.

Die Anschlussvorschriften der örtlichen Elektroversorgungsunternehmen (EVU) sind unterschiedlich. Unsere Standardelektroausstattung basiert auf den Anschlussvorschriften des Elektroversorgungsunternehmens AVACON. Werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen zusätzliche Leistungen abgefordert (z.B. zusätzlicher Zählerschrank, Sicherungen, Leitungsführungen, etc.), so sind diese Kosten von Ihnen zu tragen. Der Hausanschlusskasten und Zähler werden durch das örtliche Elektroversorgungsunternehmen geliefert und innerhalb des Hausanschlussraumes montiert. Diese Leistung ist von Ihnen durch einen Antrag beim Elektroversorgungsunternehmen anzufordern.

### Elektroausstattung:

- Das eingesetzte hochwertige Schalter- und Steckdosenprogramm (entsprechend den Merkmalen der Fabrikate Jung oder Busch-Jäger) in Alpinweiß kommt dem Trend zum klaren Einrichtungsstil entgegen.

### Potentialausgleich:

- Haupterdungsschiene mit Erder

### Zählerkomplettschrank nach DIN VDE AR:

- SLS-Schalter, Überspannungsschutz, FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten 1 pol., Sicherungsautomat 3 pol., Klingeltrafo

### Wohn-/Wohnesszimmer:

- 2 Deckenauslässe mit Serienschaltung/Steckdose, 3 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 TV-Steckdose, 1 Doppel-Netzwerkdose mit CAT7-Verkabelung

### Esszimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 1 Steckdose 1-fach

### Kinderzimmer / Elternzimmer / Schlafzimmer / Arbeiten / Gast / Studio:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 2 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose 3-fach, 1 TV-Steckdose, 1 Doppel-Netzwerkdose mit CAT7-Verkabelung

### Ankleideraum / Abstellraum / Mehrzweckraum / Vorrat:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 1 Steckdose 1-fach

### Hausanschlussraum:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Steckdose, 1 Steckdose 1-fach, 1 Steckdose 1-fach für Waschmaschine, 1 Steckdose 1-fach für z.B. Wäschetrockner, 1 Heizungsanschluss

### Küche:

- 1 Decken- und Wandauslass mit Serienschaltung/Steckdose, 2 Steckdosen 2-fach über

# Elektro

der Arbeitsplatte, 1 Steckdose 1-fach für Kühlschrank, 1 Steckdose 1-fach für Dunstabzug, 1 Steckdose 1-fach für Geschirrspüler, 1 Herdanschlussdose

## Bad / Duschbad:

- › 1 Deckenauslass mit Ausschaltung/Lichtsignal (außen), 1 Wandauslass, 2 Steckdosen 1-fach, 1 Steckdose für den elektrischen Badheizkörper

## Gäste-WC:

- › 1 Wandauslass mit Ausschaltung/Lichtsignal (außen), 1 Steckdose 1-fach

## Windfang:

- › 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

## Diele und Flur (Erdgeschoss):

- › 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

## Diele und Flur (Ober-/Dachgeschoss):

- › 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose 1-fach

## Eingangsbereich:

- › 1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), Klingelanlage mit Gong und beleuchtetem Klingeltaster

## Terrassenbereich:

- › 1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung (innen), 1 Außensteckdose mit Ausschaltung/Lichtsignal (innen)

## Rauchmelder gemäß Landesbauordnung:

- › Für erhöhte Sicherheit wird abhängig von der geltenden Landesbauordnung in den erforderlichen Räumen (z.B. in Schlaf-, Kinder-, Gästezimmern) und im Flur (EG/OG/DG) jeweils ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder, zentral gelegen unter der Decke, eingebaut.

## Netzwerk:

- › Die Netzwerkkabel enden ohne Anschluss im Hausanschlussraum.

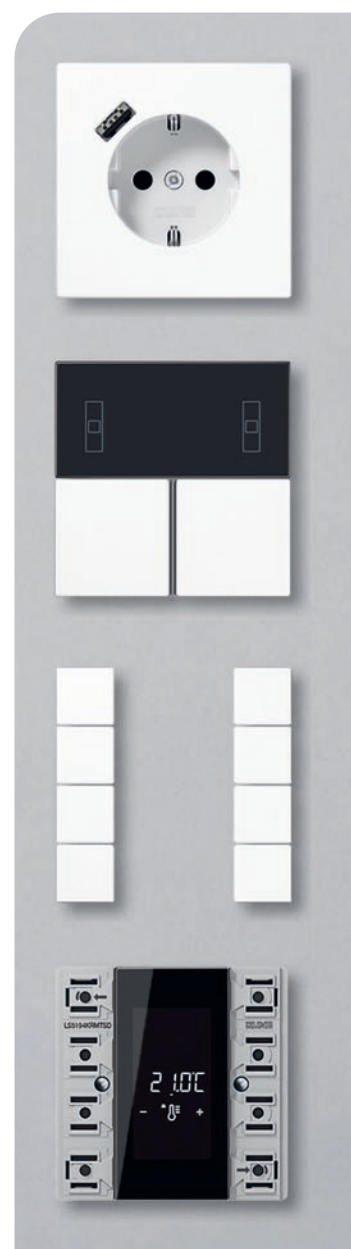
## Rolladensteuerung:

- › 1 Bedienungsschalter neben der Innentür je vorhandenem elektrischen Rollladen.

## Fußbodenheizung:

- › 1 Aufputz-Raumthermostat je Raum, der mit Fußbodenheizung beheizt wird.

Die vorgenannte Beschreibung gilt raumbezogen, soweit die vorgenannten Räume in den jeweiligen Vertragsgrundrissen (Verkaufszeichnungen) dargestellt sind. Die Lage der Steckdosen stimmen Sie nach Ihren Vorstellungen vor Ort mit dem Elektriker ab. Im Rahmen der Gewährleistung und der geltenden Vorschriften verweisen wir auf die Unterlassung unberechtigter Eingriffe durch Dritte.

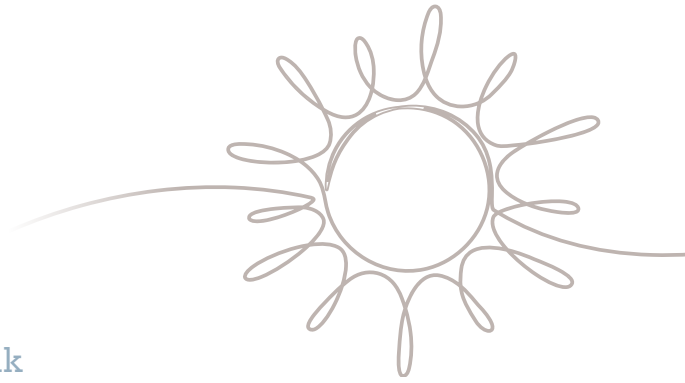


Fotos: www.jung.de









## 11.6 Photovoltaik

Das Haus wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Hierbei handelt es sich um eine PV-Anlage für 1 Dachfläche (4 Module – ca. 1,5 kWp Leistung). Durch die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wird die Sonnenenergie umweltfreundlich in Gleichstrom umwandelt. Der in den Solarmodulen erzeugte Gleichstrom wird über einen Wechselrichter in Wechselstrom umgewandelt und in das hausinterne Stromnetz eingespeist. Der Wechselrichter befindet sich im Hausanschlussraum des Bauvorhabens.

### Hinweise:

Die Montage der Photovoltaikmodule erfolgt auf einer Dachfläche und ist nur auf Schrägdächern mit einer Dachneigung von 20 bis 60 Grad möglich. Bei geringerer Dachneigung erfolgt eine Aufständerung. Es muss eine ausreichend große, zusammenhängende Dachfläche (ohne Dachdurchdringungen wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsrohren, Dachflächenfenster, etc.) vorhanden sein. Für Flachdächer ist diese Anlage nicht geeignet. Um ertragsmindernde Verschattungen zu vermeiden, sind vorhandene Bebauungen und Bäume zu beachten. Die Anlage wird auf dem Dach mit montagefreundlichen Halterungen vertikal (optional auch horizontal) montiert. Die bevorzugte Ausrichtung der Dachfläche sollte dabei nach Südosten, Süden oder Südwesten weisen. Der vom Wechselrichter umgewandelte Wechselstrom wird vorrangig für die Eigennutzung verwendet bzw. im optionalen Energiespeicher gespeichert. Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Bedingungen für die Einspeisung des Stroms ins öffentliche Netz sind vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anlage und den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen abhängig. Wir bereiten den für die Einspeisung erforderlichen Zählerplatz vor. Die Ausstattung ist nach den Vorschriften und Anforderungen des Energieversorgers auszuführen. Für die Einspeisung in das Versorgungsnetz ist grundsätzlich ein zusätzlicher Elektrizitätszähler bzw. Zweirichtungszähler mit Zubehör erforderlich. Dafür benötigte zusätzliche Komponenten, sowie der Zähler und die Montage sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten und müssen von Ihnen als Bauherr separat beim Elektriker beauftragt werden. In dem in der Bau- und Leistungsbeschreibung des Hausbauvertrages vereinbarten Standard-Zählerschrank ist lediglich ein Leerplatz für den Einbau des zusätzlichen Elektrizitätszählers vorgesehen.

Es sind Kosten für vorstehend beschriebene PV-Anlage inkl. der gesetzlicher MwSt. (zurzeit 19%) im Gesamtpreis eingeflossen. Nach Jahressteuergesetz 2022 unterliegt die PV-Anlage derzeit einem reduzierten Mehrwertsteuersatz von 0%. Eine Gutschrift des Mehrwertsteuerbetrages auf den Preis der PV-Anlage erfolgt mit gesonderter Abrechnung. Sollten sich Abweichungen zu dieser PV-Anlage ergeben, wird über die PV-Anlage eine gesonderte Vereinbarung mit separater Kostenberechnung geschlossen.

Wir raten Ihnen dringend dazu, sich vor der Bestellung der Photovoltaikanlage rechtzeitig und umfassend auch über regionale Förderungsmöglichkeiten zu erkundigen, damit die etwaige Förderung nicht aufgrund von formalen Verstößen versagt wird. Sie sind ergänzend verpflichtet, sich bereits vor Abschluss des Hausbauvertrages über die Notwendigkeit einer PV-Anlage, deren vorgeschriebene Größe und Ausstattung zu erkundigen. Die Mindest- und Maximalgröße der PV-Anlage wird abschließend in der Projektplanung für Ihr Bauvorhaben bestimmt.

Vor dem Anschluss an das Stromnetz muss die PV-Anlage durch Sie im Marktstammdatenregister eingetragen und beim Netzbetreiber beantragt werden, der daraufhin eine Netzverträglichkeitsprüfung durchführt. Die Bestätigung über die Inbetriebsetzung Ihrer Photovoltaikanlage wird dann von Ihnen zusammen mit dem Nachweis, dass die PV-Anlage bei der Bundesnetzagentur angemeldet wurde, an den Netzbetreiber übergeben.







## 12. DAS NACHWORT

### 12.1 Ausbaugewerke (Innenausbau)

Ausbaugewerke, die in Ihrer Eigenleistung erstellt werden, müssen sich in unsere Bauzeitplanung einfügen, um die nachfolgenden Leistungen nicht zu behindern. Entstehende Mehrkosten unserer Folgegewerke, hervorgerufen durch von der Planung abweichende, fehlerhafte oder verspätete Ausführungen der Ausbaugewerke in Ihrer Eigenleistung, gehen zu Ihren Lasten, soweit Sie diese zu vertreten haben. Ihre Eigenleistungen obliegen nicht der Überwachung durch unseren Bauleiter.

Sie sind zum Zeitpunkt der Ausführung der Eigenleistungen für die Baustellenabsicherung und Baustellensicherheit verantwortlich.

### 12.2 Anmerkungen

#### **Arbeits- und Gesundheitsschutzkoordination**

Am 1. Juli 1998 trat die Baustellenverordnung in Kraft. Sie ist die Umsetzung der EU-Baustellenrichtlinie und dient der Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten auf Baustellen. Unabhängig von der Größe und der Art eines Bauvorhabens haben Sie als Bauherr\_in während der Ausführung die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze (§ 4 Arbeitsschutzgesetz) zu beachten.

Nach der Baustellenverordnung haben Sie als Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Arbeitsschutzgrundsätze beachtet werden, eine Vorankündigung erstellt und an die zuständige Arbeitsschutzbehörde übermittelt wird, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erarbeiten sowie eine Unterlage für spätere Arbeiten zu erstellen.

Als Serviceleistung übernehmen wir diese – vom Gesetzgeber Ihnen auferlegten – Verpflichtungen für Sie unentgeltlich.

Bitte beachten Sie aber dabei, dass Ihnen diese Verpflichtung im Falle der Erbringung von Eigenleistungen im Rahmen des Bauvorhabens bzw. gemäß Baubeschreibung aber selbst obliegt. Eine Übernahme durch uns kann in diesen Zeiträumen nicht erfolgen. Im Falle der Erbringung von Eigenleistungen im Rahmen des Bauvorhabens bzw. gemäß Baubeschreibung sind Sie selbst bzw. etwaige Dritte u.a. verpflichtet, für Sie tätige Personen bei der Bauberufsgenossenschaft anzuzeigen und die staatlichen sowie berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Regeln des Gesundheits- und Arbeitsschutzes einzuhalten. Dabei sind die von uns erstellten Sicherheits- und Gesundheitskoordinationsunterlagen zu beachten. Diese werden durch Ihre Bauleitung während der gesamten Bauzeit auf der Baustelle verwahrt. Sollten diese ggf. dort nicht mehr auffindbar sein, weisen Sie bitte Ihre Bauleitung darauf hin.





## 12.3 Versicherungen

### **Bauherren-Schutzbrief-Plus**

Die HvH Assekuranzservice GmbH bietet Ihnen ein Versicherungspaket an, den sog. "Bauherren-Schutzbrief-Plus". Dieser kann durch Sie abgeschlossen werden.

Der "Bauherren-Schutzbrief-Plus" der LVM-Versicherungen bietet Ihnen kostenlos während der Bauzeit die Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Bauleistungsversicherung und die Feuerrohbauversicherung, wenn die Wohngebäudeversicherung beantragt und abgeschlossen wird. Die Wohngebäudeversicherung ist im ersten Jahr ab Baubeginn beitragsfrei, bei zukünftigen Wohngebäude-Versicherungsprämien profitieren Sie an den Heinz-von-Heiden-Sonderkonditionen.

Die Baufertigstellungsversicherung, die Ihnen vom Auftragnehmer gemäß § 650m Abs. 2 BGB zur Verfügung gestellt wird, bietet Ihnen gänzenden Versicherungsschutz.

### **Sonstiges**

Auf Grund verschiedener geografischer und auch geologischer Gegebenheiten ist Deutschland in Wind-, Schnee- und Erdbebenzonen eingeteilt. Für die Erstellung des Hauses wurden kalkulatorisch die Windzone 1, die Erdbebenzone 0 und die Schneelastannahme mit  $0,85 \text{ kN/m}^2$  zugrunde gelegt. Ein Schutz vor radonhaltigen Gasen, die in wenigen Gebieten aus dem Boden austreten, ist nicht vorgesehen und muss bei Überschreitung des Grenzwertes zusätzlich vereinbart werden. Die Kalkulation für Ihr Haus erfolgt im Rahmen der individuellen Hausplanung.

Sofern Sie sich für ein Doppel- oder Reihnhaus entscheiden, werden die Wohnhaustrennwände gem. statischen und schallschutztechnischen Anforderungen gemauert und bis unter die Dachhaut geführt. Die Ausführung der Haustrennwand erfolgt in zweischaliger Bauweise und entspricht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Zwischen den Schalen wird eine Schalldämmplatte von ca. 40 mm eingebaut. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß beträgt  $R'w > 62 \text{ dB}$ .

Schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume) von Doppel- und Reihenhäusern sowie Häuser mit Einliegerwohnung/en werden für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ausgelegt. Die Luftschalldämmung des Hauses gegen Außenlärm ist für den Lärmpegelbereich 2 ausgelegt. Ein erhöhter Schallschutz kann auf Wunsch oder bei baurechtlichen Anforderungen im Rahmen von Zusatzaufträgen vereinbart werden.

Die Hausanschlüsse werden grundsätzlich im HAR im Erdgeschoss eingeplant. Eine evtl. Beheizung, Trocknung des Gebäudes, Betriebskosten zur Fortführung der Arbeiten sind von uns nicht kalkuliert und auch nicht mit Ihnen vereinbart. Heizungs- und Trocknungskosten zur Fertigstellung des Bauwerkes sind grundsätzlich Kosten, die Sie übernehmen.

Die Ausführung des Hauses erfolgt auf der Grundlage des gewählten Grundrisses. Abweichungen müssen gesondert vereinbart werden. Gewünschte Zusatzleistungen können die ursprünglich beschriebenen Bauleistungen, die angegebenen Wohnflächen, die Innen- und Flächenmaße sowie die Gestaltung des Hauses verändern. Wir stellen aber sicher, dass die Leistungen funktionsfähig sind und der Gewährleistung unterliegen.

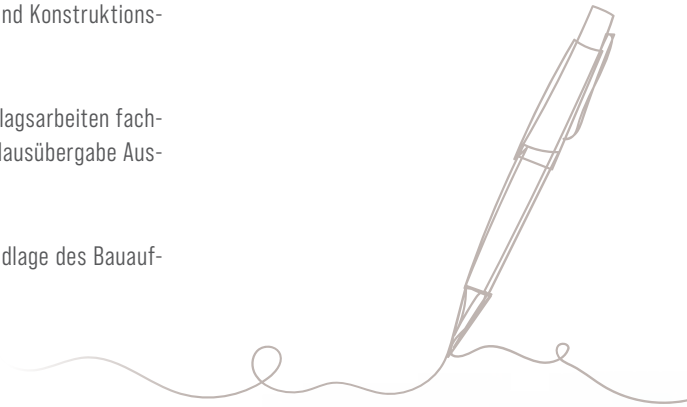
Technische Änderungen bleiben uns vorbehalten, sofern für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt, die technische Änderung für Sie zumutbar oder unwesentlich ist und Wertgleichheit besteht. Ein triftiger

Grund ist z.B. eintretende Lieferschwierigkeiten von Materialien aus Gründen, die wir nicht verschuldet haben. Zugesicherte Eigenschaften sind von dieser Änderungsbefugnis nicht umfasst.

Alle in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung enthaltenen Massen und Maße sind Circawerte. Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung, bei Abweichungen in den Maßangaben sind die objektbezogenen Baupläne maßgebend. Das eingezeichnete Mobiliar, Pflanzen und die Einbauten in den Plänen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Darstellungen in Projektvisualisierungen haben ausschließlich künstlerisch-illustrierende Funktion. Aus Visualisierungen können daher keine Ansprüche auf eine bestimmte Herstellungsart oder Material- und Konstruktionsarten hergeleitet werden.

Die Bewegungsfugen (Schwindfugen) im Estrich können Sie im Rahmen der Bodenbelagsarbeiten fachgerecht verschließen. Für den Geländeanschluss an das Haus werden Ihnen bis zur Hausübergabe Ausführungsvorschläge unterbreitet.

Diese Baubeschreibung wurde mit Ihnen (Bauherren) durchgesprochen und als Grundlage des Bauauftrages (Hausbauvertrag) anerkannt.



.....  
Datum

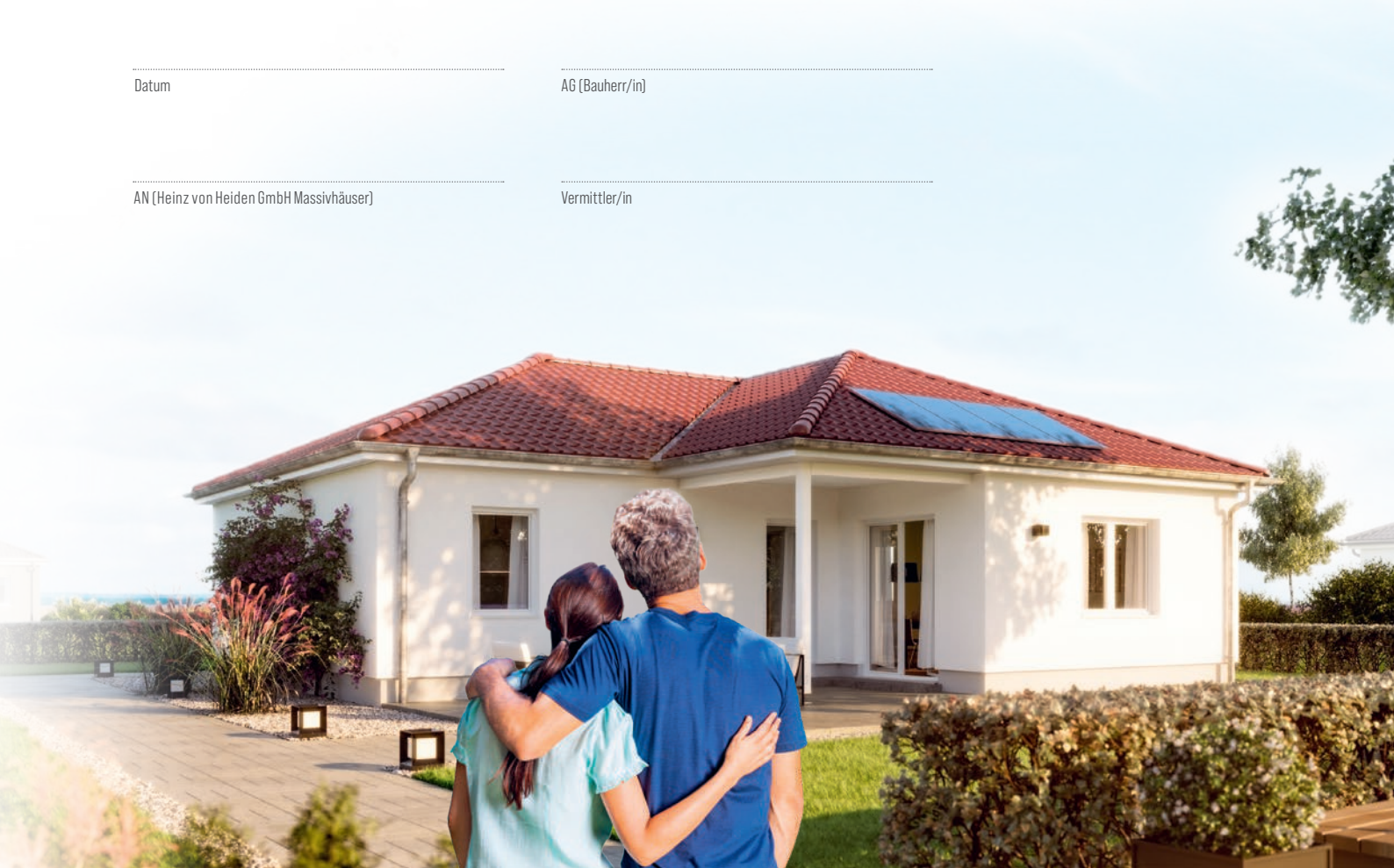
.....  
AG (Bauherr/in)

.....  
Datum

.....  
AG (Bauherr/in)

.....  
AN (Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser)

.....  
Vermittler/in



# Ausgezeichnete Bonität

Ein finanzstarker Partner –  
für ein gutes Gefühl.



Heinz von Heiden wurde bereits zum 13. Mal in Folge von Creditreform für seine hervorragende Bonität ausgezeichnet.

Das Bonitätszertifikat CrefoZert bestätigt Unternehmen eine ausgezeichnete Bonität, ein tadelloses geschäftliches Verhalten und eine positive Prognose für die Zukunft. Zertifizierte Unternehmen beweisen stets eine besondere wirtschaftliche Stabilität und finanzielle Stärke. Deutschlandweit können sich branchenunabhängig lediglich 1.500 mittelständische Unternehmen mit dieser Auszeichnung schmücken.

Zudem besticht Heinz von Heiden mit einer besonders hohen Eigenkapitalquote (EKQ). So kann die Heinz von Heiden Unternehmensgruppe eine überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von 54,5 % vorweisen – im Vergleich: der nationale Wettbewerb hat im Durchschnitt eine EKQ von 20 – 30 %. Darüber hinaus bestehen für die Unternehmensgruppe keinerlei Finanzverbindlichkeiten, sodass sie unabhängig von Bankinstituten agieren kann.

Folglich kann den Baufamilien eine hervorragende wirtschaftliche Stabilität geboten werden und ihnen die maximale finanzielle Sicherheit garantiert werden. „Gerade in der derzeitigen wirtschaftlichen Lage, ist es besonders wichtig, seinen Kundinnen und Kunden weit mehr als nur ein gutes Gefühl zu geben. Wir als finanziell sehr gut aufgestelltes und vielfach ausgezeichnetes Massivhausbauunternehmen können diesen Anforderungen umfangreich gerecht werden. Mit uns bauen Baufamilien auf und mit Sicherheit.“, so Heinz von Heiden Geschäftsführer und junger Familienvater Dr. Helge Mensching.







# Raum für Ideen

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser  
Chromstraße 12, 30916 Isernhagen  
Tel.: 0511 / 7284-0  
E-Mail: [info@heinzvonheiden.de](mailto:info@heinzvonheiden.de)  
Web: [www.heinzvonheiden.de](http://www.heinzvonheiden.de)

### Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser

### Geschäftsführer:

Dr. Helge Mensching

### Konzeption und Gestaltung:

vlwerk gestaltungen, Jens Vroomen

### Sitz und Registergericht:

Amtsgericht Hannover, HRB 205505  
USt-IdNr.: 16/202/40553

### Stand:

März 2024



Zuhause ist,  
wo Träume  
wahr werden.

**HEINZ VON HEIDEN**  
MASSIVHÄUSER

[www.heinzvonheiden.de](http://www.heinzvonheiden.de) | Info: 05 11 / 72 84-0

