



# Bau- und Leistungsbeschreibung



Seit 1994

Berlin | Neubrandenburg | Rostock

Stand 05/2024



# Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Grundstück	2
2.	Planung und Bauantrag	3
3.	Baustelleneinrichtung	5
4.	Gründung	5
5.	Außen- und Innenwände	7
6.	Innenputz	8
7.	Decke über Erdgeschoss	8
8.	Dachstuhl/ Dachtragwerk	9
9 a.	Dacheindeckung	9
9 b.	Schornstein	11
10.	Eingangspodest	12
11.	Fenster	13
12.	Innentüren	15
13.	Treppe zum Obergeschoss	16
14.	Heizung/ Sanitär	16
15.	Elektroinstallation (Elektro)	25
16.	Estricharbeiten Erdgeschoss /Obergeschoss	27
17.	Trockenausbau	28
18.	Fliesen	29
19.	Maler-, Spachtel-, Tapezier- und Fußbodenlegearbeiten	30
20.	Allgemeines	30



# 1. Angaben zum Grundstück

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben laut Bauvertrag errichtet werden soll, muss im Tätigkeitsgebiet der ROSTOW Bau GmbH liegen und „baureif“ sein, damit nach Fertigstellung der Planung und Herstellerpläne zügig mit dem Bau begonnen werden kann. Da ROSTOW das Grundstück noch nicht kennt, wird für die Baureife des Grundstückes folgendes vorausgesetzt:

## **baurechtliche Voraussetzungen:**

das Grundstück befindet sich in einem B-Plan-Gebiet und die Erschließung des B-Plangebietes ist sichergestellt, oder das Grundstück ist Bauland und es ist eine Baugenehmigung zu erwarten und die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

## **eigentumsrechtliche Voraussetzungen:**

der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes

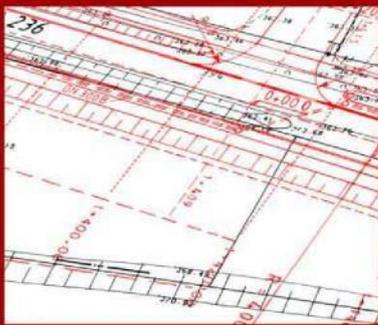
## **bautechnische Voraussetzungen:**

Der Bauherr stellt ein ebenes, freigemachtes und vermessenes Grundstück mit ausreichend befahrbarer und befestigter Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück und dreiseitig zum Baukörper für Fahrzeuge mit Anhänger/Auflieger und Kräne mit bis zu 12,5 t Achslast und bis zu 50 t Gesamtlast bzw. Gesamtgewicht und bis zu 22 m Länge (ausreichender Kurvenradius zur Auffahrt auf das Grundstück erforderlich). Für die Montage ist ein Kran mit bis zu max. 50 t Gewicht und einem Aktionsradius von bis zu 20 m vorgesehen (größere Kräne, z. B. auf Grund örtlicher Gegebenheiten sind gesondert zu vereinbaren). Der Bauherr stellt den befestigten hindernisfreien Kranstellplatz (ca. 9 x 7m) sowie einen Materiallagerplatz und einen Lagerplatz für den Erdaushub auf dem Grundstück bereit. Er stellt sicher, dass keine Hindernisse, Grund- oder Schichtenwasser, Altlasten, Leitungen im Boden sowie Grunddienstbarkeiten vorhanden sind. ROSTOW geht von tragfähigem Boden der Bodenklasse 3 bis 5 gemäß DIN 18 300 Ziffer 2.2 und einem zulässigen Sohlwiderstand von 0,2 MN/qm sowie einer Durchlässigkeit des Baugrundes von  $k > 10^{-4}$  m/s, DIN 18533-1, aus und dass Grenzmarkierungen vorhanden und erkennbar sind.

Der Bauherr sorgt zu eigenen Lasten dafür, dass zwölf Wochen vor Baubeginn im 20 m Bereich ein permanenter und stationärer Bauwasseranschluss (3/4 Zoll) und Baustrom (230 und 400 V und 2 x 32 A-Absicherung) auf dem Baugrundstück an der Baustelle vorhanden sind. Alternativ kann der BH ein verbindliche Bestätigung des Versorgers vorlegen, dass der entsprechende Bauwasser- bzw. Baustromanschluss innerhalb von 6 Wochen also bis 6 Wochen vor Baubeginn hergestellt wird. Der Bauherr stellt der ROSTOW diese Versorgungseinrichtungen während der Bauzeit inkl. Wasser- und Stromverbrauch kostenlos zur Verfügung.

ROSTOW ist bereit, gegen eine zusätzliche Vergütung von 4,9% des im Bauvertrag vereinbarten Pauschalpreises, die Beantragung des Bauwasser- und Baustromanschlusses vorzunehmen und, sofern von den öffentlichen Versorgern angeboten und durchführbar, die Herstellung vornehmen zu lassen, einschließlich der Miete des Baustromkastens für längstens 8 Monate. Anschlusslängen von mehr als 10 m sind gesondert zu vergüten. Die Entscheidung zur Annahme dieses Angebotes ist vom BH spätestens zur Fertigstellung der Genehmigungsplanung schriftlich mitzuteilen.





Dem Bauherrn obliegt die Gewährleistung der Frostsicherheit vom Bauwasser- und Wasser- Hausanschluss. Rostow ist bereit, die Verbrauchskosten des Bauwasser- und Baustromanschlusses sowie die Verbrauchskosten der vertraglichen Heizungsanlage für die Beheizung des Hauses bis zur Abnahme gegen eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 1,8 % des in dem Bauvertrag vereinbarten Pauschalpreises zu übernehmen. Eine Entscheidung zur Annahme dieses Angebotes ist vom Bauherrn spätestens zur Fertigstellung der Genehmigungsplanung schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr fordert bei den Behörden die Pläne für die Kanaltiefen, Revisionschächte, Gelände, die Höhe sowie die Baulinien und Baugrenzen und bei B-Plangebieten die textlichen Festlegungen und Planskizze ab und stellt diese Unterlagen sowie eine Baugrunduntersuchung und einen amtlichen Lageplan dem Planer zum Architektengespräch kostenfrei zur Verfügung.

Sollten einige oben aufgeführte Voraussetzungen noch nicht geschaffen sein, wenden Sie sich an uns, damit wir Ihnen behilflich sein können. Es ist völlig normal und üblich, dass ein Großteil der Voraussetzungen erst während der Baubeginnvorbereitung/ Planungsphase geschaffen wird. Die ausführliche Auflistung soll nicht beunruhigen, sondern ein Konzept für die Bauvorbereitung sein, da die o. g. Punkte für jedes Bauvorhaben zutreffen, unabhängig vom Anbieter.

Von jetzt an beginnt die Arbeit der ROSTOW:

## 2. Planung und Bauantrag

Vor der Planung findet gemeinsam mit dem Planer, dem Bauherrn und ROSTOW ein Architektengespräch statt, in dem Sonderwünsche des BH besprochen und in der Planung berücksichtigt werden. Zum Architektengespräch wird ein schriftliches Protokoll angefertigt und dem Bauherrn übergeben. ROSTOW beauftragt erfahrene und vorlageberechtigte Architekten und Ingenieure, die Mitglied in einer Architekten- oder Ingenieurkammer sind, mit der Erstellung der Baugesuchsunterlagen nach den beiliegenden Bauzeichnungen und nach o. g. Behördenauskünften z. B. Festsetzungen in B-Plänen. Es werden Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, prüffähige statische Berechnungen mit bauphysikalischem Nachweis für Wärmeschutz, Berechnungen des umbauten Raumes, der Grund- und Geschossflächen, Wohn- und Nutzflächen und alle für die Baugesuchsunterlagen erforderlichen Anträge sowie die Beantragung aller für die Durchführung erforderlichen Abnahmen durch die Behörde erstellt. Auflagen in der Baugenehmigung mit denen bei Erstellung der Genehmigungsplanung nicht zu rechnen waren und die nicht auf einer fehlerhaften Genehmigungsplanung beruhen und die eine Änderung der Planung notwendig machen sowie Bauabnahmen bzw. Prüfungen durch Behörden oder Prüfstatiker oder Ausführungszeichnungen und zusätzliche Detailberechnungen, die auf Bauherrnwunsch beruhen und nicht Gegenstand einer Genehmigungsplanung sind, werden, sofern dies zulasten von ROSTOW zu zusätzlichen Kosten führt, gesondert berechnet. Wir legen deshalb so viel Wert auf ein ausführliches Architektengespräch mit schriftlichem Protokoll und auf hundertfach erfahrene Architekten und Ingenieure, weil eine durchdachte und exakte Planung die Grundlage für höchste Qualität am Bau ist, und das ist unser Anspruch.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG):**

Das Haus wird nach den Forderungen und Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (Jahresbilanzverfahren) in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauvertrages aktuell gültigen Fassung geplant und gebaut.

Es wird eine gesonderte Wärmeschutzberechnung nach GEG im Rahmen der Planungsunterlagen erstellt, in dem die Dämmstoffstärken, deren Wärmeleitgruppen und andere Maßnahmen zur Einhaltung des GEG durch ROSTOW/ den Planer festgelegt werden. Raumhöhen oder Raummaße können sich durch verstärkte Dämmung geringfügig ändern. Bestandteil der GEG-Berechnung ist der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes. Diese Berechnung erfolgt erst nach Vorlage des endgültigen Planungsentwurfes und ist abhängig von der Raumgröße, Größe der Fenster und der Fenster- Himmelsrichtung. Zur Gewährleistung des sommerlichen Wärmeschutzes empfiehlt ROSTOW vorzugsweise außenliegende Verschattungen (Rollläden, Hitzeschutzmarkisen an Dachflächenfenstern usw.). Sofern diese Ausstattungen nicht Vertragsbestandteil sind (z. B. Rollläden), wird der Nachweis vorrangig unter Ansatz von Eigenleistungen durch den Bauherrn (z. B. innenliegende Vorhänge oder außenliegende Markisen an Dachflächenfenstern) geführt. Falls diese Maßnahmen nicht ausreichen, erfolgt ein Angebot über zusätzliche Maßnahmen.

### **Versand der Baugesuchsunterlagen:**

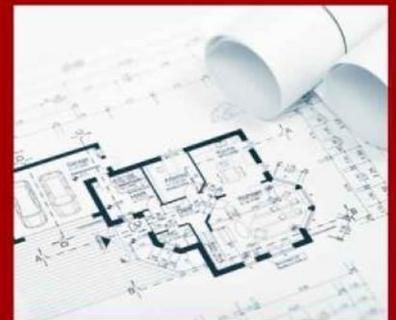
Nach Unterzeichnung durch den Bauherrn werden die Baugesuchsunterlagen bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben durch den Bauherrn an die Behörde zur Genehmigungsprüfung gesandt. Je nach Landesbauordnung sind eventuelle Nachbarunterschriften erforderlich. Das Beibringen der Nachbarunterschriften ist Sache des Bauherrn. Prüfgebühren der Behörde sowie Kosten einer eventuell behördlich notwendigen Prüfung oder Abnahme von Bauleistungen durch einen Prüfstatiker, Behörden, oder Statikersteller trägt der Bauherr.

### **Bauleitung:**

ROSTOW organisiert und überwacht mit erfahrenen und qualifizierten Bauleitern die vereinbarten Bauleistungen (ausgenommen Eigenleistungen). Unsere Bauleiter stehen Ihnen für Fragen mit Rat und Tat zur Seite. Für Gewerke, die in Eigenleistung ausgeführt werden, entfällt die Gewährleistung und Beratung, insbesondere auch für dadurch eventuell beeinflusste nachfolgende Arbeiten.

### **Detailfestlegung:**

Änderungs- und Ausstattungswünsche werden im gemeinsamen Architektengespräch festgelegt. Ergeben sich bei dieser Durchsprache Leistungsänderungen hinsichtlich Zusatzleistungen oder Entfall von Leistungen, so werden diese per Nachtragsauftrag/Nachverpreisung vereinbart. Bestandteil der Nachverpreisung ist eine Vorplanung (M 1:100, Grundrisse, Ansichten), damit der Bauherr auch optisch die Umsetzung seiner Sonderwünsche in Augenschein nehmen kann. Nach Bestätigung der Vorplanung durch den Bauherrn wird dann die Genehmigungsplanung für den Bauherrn angefertigt. Entfall von Leistungen sind nur gewerkeweise möglich und beinhalten die Materiallieferung und die Arbeitsleistung zu Preisen der ROSTOW und dürfen die vereinbarte Bauzeit nicht beeinflussen.





Bezüglich Lärmschutz von außen, ist je nach Einwirkungsintensität auf das Grundstück bzw. Bauvorhaben eventuell ein Lärmschutz-/ Schallschutz-/ Erschütterungsschutzgutachten erforderlich. Das Gutachten und die daraus eventuell zusätzlichen Maßnahmen, die über die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen am Bauvorhaben hinausgehen, gehen zu Lasten des Bauherren.

Die ausführliche Bemusterung von Ausstattungen wird rechtzeitig vor Baubeginn in den dafür von ROSTOW benannten Ausstellungsorten durchgeführt (regional unterschiedlich, entsprechend der Bauorte). Dazu wird ein gemeinsames schriftliches Protokoll angefertigt und dem Bauherrn übergeben.

Die Festlegung der Höhe der Bodenplatte über Gelände sowie der Höhe des Eingangspodestes erfolgt lt. Planung.

### 3. Baustelleneinrichtung

Die Feinabsteckung des Baukörpers zum Herstellen der Bodenplatte erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Auftrag und zu Lasten des Bauherrn. Eine gegebenenfalls erforderliche Feineinmessung nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beauftragt der Bauherr selbst. Das Bereitstellen der erforderlichen Baugeräte, Gerüste, Unterkünfte und Miet-WC sowie der Auf- und Abbau dieser Gegenstände ist im Pauschalpreis bereits enthalten. Eine Umzäunung des Grundstückes/ Baustelle ist Sache des Bauherrn.

### 4. Gründung

#### **Abtrag des Mutterbodens:**

Der Mutterboden wird von ROSTOW, soweit vorhanden, bis ca. 25 cm stark im Bereich der Baugrube bzw. Streifenfundamente abgeschoben und, soweit möglich, getrennt von anderen Bodenarten am Baukörper (ca. 3 m Abstand) zur späteren Wiederverwendung gelagert. Damit können Kosten für den Ankauf von Mutterboden gespart werden. Eine eventuelle Abfuhr bzw. Umladen des Bodens sowie zusätzlich benötigter Erdstoff für eventuelle Anfüllung, werden durch den Bauherren gesondert beauftragt und sind von ihm zu vergüten.

#### **Sohlplatte mit frostfreien Fundamentstreifen:**

Die Fundamentgräben werden nach den Vorgaben der Statik ausgehoben (ohne Verbauarbeiten, ohne Abtreppungen, keine abschnittsweise Herstellung, frostfrei max. ca. 0,8 m - 1 m tief und ca. 40 cm breit), Bodenklasse 3 bis 5. Der Bodenaushub wird am Baukörper (ca. 2 - 3 m Abstand) auf dem Grundstück gelagert. Eine eventuelle Abfuhr bzw. ein Umladen des Bodens sowie das Einbringen eventuell zusätzlich benötigten Erdstoffs müssen vom Bauherrn gesondert beauftragt und vergütet werden.

Die Fundamentstreifen werden aus unbewehrtem Beton und die Sohlplatte aus Beton mit konstruktiver Rissebewehrung mittels einlagiger Stahlmatte Q 188 A oder gleichwertigem Faserbeton nach Wahl des AN bei einem angenommenen Sohlwiderstand von

0,2 MN/qm hergestellt. Schlechtere Bodenverhältnisse oder anderslautende Empfehlungen des Baugrundgutachtens können zu anderen aufpreispflichtigen Gründungsparametern führen.

#### **kapillARBRECHENDE Schicht:**

Unter der Bodenplatte wird eine ca. 10 cm - 15 cm dicke Kiesfilterschicht oder mineralischer Füllboden, nach Wahl AN, fachgerecht eingebaut und verdichtet.

#### **Baufolie:**

Zwischen Baugrund bzw. eingebrachter kapillARBRECHENDE Schicht und Bodenplatte wird eine Baufolie aus Kunststoff als Trennlage geliefert und verlegt.

#### **FundamenteRDER:**

Es wird ein FundamenteRDER aus verzinktem Bandeisen (Querschnitt richtet sich nach örtlicher Vorschrift) einschließlich Anschlussfahne geliefert und verlegt.

Oder:

Nach Wahl von ROSTOW kann die Bodenplatte auch aus vorgefertigten Deckenplatten aus Beton oder mit dem System einer zum Erdreich getrennten (gedämmten) Bodenplatte ohne Frostschürze erstellt werden, die Dicke der Platte richtet sich nach den statischen Berechnungen.

#### **Entwässerungsleitungen:**

Bis zu 18 m Grundleitungen aus Kunststoff für Schmutzwasser und einfache Leerrohre ohne Sparteneinführung für spätere Medienzuführung unterhalb der Sohlplatte bis zur Außenkante des Fundamentes sind im Leistungsumfang der ROSTOW enthalten. Diese großzügige Bemessung ist für Einfamilienhäuser in aller Regel ausreichend. In jeder Kommune gibt es in der Regel immer andere Versorger für Hausanschlüsse. Die Anschlussbedingungen können deshalb stark differieren. Sollten Versorger gegebenenfalls bestimmte Materialien oder Spartenanschlusstypen vorschreiben oder diese zur Verfügung stellen, so sind die Forderungen/ Angaben der Versorger (möglicherweise aufpreispflichtig) bzw. die bereitgestellten Materialien der Versorger noch vor Baubeginn an ROSTOW zu übermitteln bzw. zu übergeben.

Wir unterstützen Sie gern.

#### **SOCKEL:**

Die Sockelhöhe beträgt bis 30 cm über Oberkante Geländehöhe. Der Sockel wird aus Ortbeton/ Blähton oder Kalksandstein oder Porenbeton oder gleichwertig hergestellt. Die Abdichtung des Sockels gegen Erdfeuchte, die Perimeterdämmung und der Grauputz des Sockelteils, der über das Gelände hinausragt, gehören zum Gewerk Außenputz/ Fassade. Bei verblendeten Sockeln, die gesondert zur Verblendung zu vereinbaren sind, gehören die Arbeiten: Abdichtung des Sockels gegen Erdfeuchte, die Perimeterdämmung und Verblendung des Sockels zum Gewerk Verblendung.

In Abhängigkeit der Ergebnisse des Bodengutachtens (z. B. Grundwasserstand bzw. temporär aufsteigendes Sickerwasser) können eventuell andere Sockelabdichtungen oder eine Anhebung der Höhenlage der Bodenplatte erforderlich sein, die gesondert zu vergüten sind. Ist in der Wärmeschutzberechnung ein gedämmter Sockel ausgewiesen, so wird die Dämmung in der berechneten Stärke bis ca. 30 cm unterhalb der Oberkante Bodenplatte am Sockel angebracht. Andere Abbildungen in Schnitten sind nicht





Leistungsbestandteil von ROSTOW. Die geplante Geländehöhe ist durch den BH stets einzuhalten (ev. Anschüttung durch BH).

Sollte ein Keller gewünscht werden, so ist dieser gesondert zu vereinbaren mit einer gesonderten Bau- und Leistungsbeschreibung. Gleiches gilt für Garagen und Carports.

## 5. Außen- und Innenwände:

Die lichte Erdgeschoßhöhe Rohbaumaß beträgt ca. 2,65 m bei Häusern ohne Keller, so dass bei einem Fußbodenaufbau im EG von ca. 19 cm mit Fußbodenheizung und unter Berücksichtigung einer Bodenbelaghöhe von 1,5 cm eine Raumhöhe im Erdgeschoss von ca. 2,46 m erreicht wird. Im OG wird eine Raumhöhe von ca. 2,50 m bis ca. 2,46 m erreicht. Bei unterkellerten Häusern verringert sich die lichte Erdgeschoßhöhe Rohbaumaß auf ca. 2,60 m, da der Fußbodenaufbau im EG dann nur noch ca. 12 cm hoch ist.

Der Fußbodenaufbau im OG mit Fußbodenheizung und Berücksichtigung einer Bodenbelaghöhe von 1,5 cm beträgt ca. 12 cm. Wird in der Wärmeschutzberechnung ein höherer Fußbodenaufbau, aufgrund höherer Dämmstärken ausgewiesen, verringert sich die Raumhöhe entsprechend.

Vorgeschriebene Mindestraumhöhen lt. Bauordnung werden jedoch kostenfrei eingehalten.

Die Mindestraumhöhen lt. Bauordnung können zusätzliche Treppeinstufen erfordern, die dann kostenfrei geplant und gebaut werden (Treppe wird länger).

### **Wandaufbau, Außenwände für verputzte Häuser/Außenputz:**

Die Außenwände werden massiv lt. statischen Berechnungen aus Blähton ca. 15 cm stark LC 16/18 Rohdichte 1,6 kg/dm<sup>3</sup> oder gleichwertig nach Wahl von ROSTOW entsprechend der Statik hergestellt. Entsprechend der Wärmebedarfsberechnung nach GEG wird eine Wärmedämmung von ca. 14 cm erforderlich werden. Höhere Dämmstärken liefert und montiert ROSTOW ohne Aufpreis, wenn sie in der Wärmebedarfsrechnung ausgewiesen sind und nicht auf Sonderwünschen des Bauherren beruhen. Die erforderliche Wärmedämmung einschließlich Perimeterdämmung für den Sockel wird fachgerecht aufgebracht und einschließlich Untergrundvorbereitung für den Außenputz erstellt. Der Außenputz für verputzte Häuser ist ein Mineralputz (Korngröße bis ca. 2 mm) und wird als Scheibenputz, Rauputz oder Kratzputz oder gleichwertig in weiß oder hellen Pastelltönen bzw. Cremetönen mit einem Helligkeitsbezugswert größer 65% ausgeführt.

### **Besonderheit, Wandaufbau, Außenwände für verblendete Häuser, sofern Verblendung vereinbart wurde:**

Die Außenwände werden massiv aus Blähton oder gleichwertig nach Wahl von ROSTOW lt. statischen Berechnungen hergestellt einschließlich Mauerwerksanker aus nichtrostendem Stahl. Zwischen dem „Hintermauerwerk“ (Blähtonwände) und dem „Vormauerwerk“ (Verblendung) wird eine Kerndämmung von ca. 14 cm entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eingebaut. Der Sockel erhält eine Perimeterdämmung. Höhere Dämmstärken lie-



fert und montiert ROSTOW ohne Aufpreis, wenn sie in der Wärmebedarfsberechnung ausgewiesen sind und nicht auf Sonderwünschen des Bauherren beruhen.

### **Verblendung = 11,5 cm, sofern Verblendung vereinbart ist:**

Die Verblendung wird aus gebrannten Vormauerwerksziegeln hergestellt. Es stehen Verblendsteine in mehreren Rottönen glatt, genarbt, besandet, unbesandet zur Auswahl, alle lt. Ausstellung von ROSTOW. Andere Sorten und Farben sind gegen gesonderte Vergütung erhältlich. Die Verblendung wird mit normalem Fugenprofil bis Traufschalung hergestellt; die Verfugung erfolgt in zementgrau. Die Öffnungen werden Sturz gemauert, die Öffnungen über 2,50 m werden für eine höhere Stabilität mit verzinktem L-Eisen versehen. Die ROSTOW-Verblendungen sind qualitativ sehr hochwertig und werden ausschließlich durch erfahrene Fachfirmen ausgeführt.

Die Verblendsteine in den Rottönen, die von ROSTOW angeboten werden, sind frostsicher und verfügen über einen Ausblühschutz.

### **Abdichtung:**

Die horizontale/vertikale Abdichtung zwischen Bodenplatte und Wänden im Erdgeschoss wird nach DIN 18533-1 (Bodenfeuchte/W1.1-E) ausgeführt.

### **Innenwände:**

Die Innenwände im EG und OG werden in den erforderlichen Stärken gemäß statischer Berechnung massiv aus Blähton oder gleichwertig nach Wahl von ROSTOW hergestellt, wobei die Außenwände und massiven Innenwände aus dem gleichen Material bestehen sollten.

Häuser mit Holzbalkendecke und ausgebautem Dachgeschoss: Die nichttragenden Innenwände im OG werden bei diesen Haustypen in Ständerbauweise einschließlich Dämmung in einer Stärke von ca. 10 cm inkl. der beidseitigen Rigips Verschalung oder gleichwertig hergestellt.

## **6. Innenputz:**

Die Innenwände und die Wandinnenseiten der Außenwände (bei Blähtonwänden und Ständerwänden wird nicht verputzt/ nicht erforderlich), erhalten einen Innenwandputz, Spachtelputz MP 75 oder gleichwertig. Der Putz wird lot- und fluchtgerecht hergestellt. Spachtelarbeiten gehören zu den Malerarbeiten (siehe Punkt 19).

## **7. Decke über Erdgeschoss:**

Die Decke über dem Erdgeschoss wird als Stahlbeton- oder Spannbetondecke gemäß den statischen Erfordernissen aus vorgefertigten Elementen mit unterseitiger schalungsglatte Oberfläche Güteklasse 2 oder gleichwertig hergestellt. Die Spachtelung der unterseitigen Stoßfugen gehört zum Gewerk Spachtelarbeiten (siehe Punkt 19 der Baubeschreibung).

Für Bungalows und Häuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Holzbalkendecke bzw. mit Walmdächern und die Haustypen R 100/ R 100 A, R 2000/ R 2000 A und R 16 ed. wird eine Binderdachdecke gemäß statischer Berechnung des Dachstuhllieferanten aus Bauholz Güteklasse II, Schnittklasse A/B hergestellt. Alle





konstruktiven Holzteile sind nach DIN 68 800 imprägniert. Die Decke ist gedämmt und von unten verkleidet (siehe Punkt Trockenausbau).

Das Dachgeschoss, soweit lt. Zeichnung vorhanden, ist bei Häusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss z. B. R 100, R 2000, bei Bungalows oder Stadthäusern mit Walmdach nicht ausgebaut, nicht gedämmt, nicht beplankt und nicht begehrbar.

## 8. Dachstuhl/ Dachtragwerk:

Die Dachform richtet sich nach beiliegender Bauzeichnung. Der Dachstuhl bzw. das Dachtragwerk wird gemäß statischen Erfordernissen aus Bauholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B hergestellt. Alle konstruktiven Holzteile sind nach DIN 68 800 imprägniert. Die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern beträgt im Regelfall ca. 45°. Walmdächer (z. B. Bungalows oder Stadthäusern) haben eine Dachneigung von ca. 24°, Flachdächer ca. 3°.

Bei Walmdächern ist aufgrund der Dachneigung und Konstruktion des Daches kein Dachausbau und keine Begehrbarkeit innerhalb des Daches möglich. Sollte ein späterer Dachausbau gewünscht werden, so ist eine aufpreispflichtige Änderung der Dachkonstruktion, verbunden mit einer Erhöhung der Dachneigung, zu vereinbaren. Bei ausbaufähigen oder ausgebauten Walmdächern oder Mansarddächern sind eventuell sichtbare Holzstützen oder Schrägstützen aus statischen Gründen im OG erforderlich. Entscheidend sind hierfür die statischen Berechnungen des Dachstuhlherstellers. Es wird angestrebt, dass diese Stützen dann in die OG-Innenwände integriert werden.

### Drempel:

Die Drempelhöhe bei Satteldächern beträgt ca. 1,00 m Rohbaumaß gemäß statischer Berechnung. Bei Häusern, die in Blähtonbauweise hergestellt werden, beträgt die Drempelhöhe ca. 1,15 m Rohbaumaß ohne Aufpreis. Damit wird eine sehr komfortable Ausnutzung der Grundfläche erreicht. Die Bauweise des Drempels richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Bei Bungalows und Häusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie den Haustypen R 100 A und R 2000 A und R 16 ed. wird kein Drempel montiert.

Drempel werden grundsätzlich gedämmt. Die Dämmstärke richtet sich nach den Angaben der Wärmeschutzberechnung.

## 9 a. Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen lt. Ausstellung ROSTOW. Derzeit stehen folgende Tondachziegel in der Ausstellung zur Auswahl: z. B. Tondachziegel der Marke: Nehlskamp Nibra DS 5, MS 5 und F 8 1/2 oder Creaton „Magnum“, „Futura“ oder Röben Monza plus oder gleichwertig. Es besteht die Möglichkeit, die Tondachziegel in den verschiedenen Farbtönen rot/rotbraun und anthrazit/schwarz jeweils engobiert lt. Ausstellung von ROSTOW auszuwählen. Weiterhin können Betondachsteine der Fa. Braas ausgewählt werden: Harzer Pfanne Star matt, Frankfurter Pfanne Protegon matt in verschiedenen

Farbtönen. Der AN behält sich Änderungen bezüglich des Tondachziegelanbieters bzw. Betondachsteinherstellers und der Farben bis zur Ausmusterung ausdrücklich vor.

Der First und gegebenenfalls Grate werden mörtelfrei erstellt. Gegen Flugschnee wird eine Unterspannbahn verlegt. Zur ausreichenden Belüftung wird eine Konterlattung aufgebracht. Die Stärke der Dachlattung richtet sich nach den statischen Erfordernissen und beträgt z.B. 38 mm x 58 mm.

Die Dacheindeckung von Flachdächern erfolgt nach der Flachdachrichtlinie in der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung. Die Deckung besteht aus mindestens 2 Lagen Bitumenbahnen oder gleichwertig auf vollflächiger Holzschalung oder gleichwertig, wobei die obere Bahn besandet ist. Anschlüsse erfolgen mit Zinkblech.

#### **Dachflächenfenster:**

Die Dachflächenfenster werden, sofern in der Bauzeichnung eingezeichnet, als Dachflächen-Schwingfenster, ca. 78 x 118 cm, Holz / Kunststoff weiß, von Roto oder Velux oder gleichwertig nach Wahl des AN, mit Zweischeibenisolierverglasung und einem  $U_w$  von 1,3 – 1,4 zwischen 2 Dachsparren bzw. 2 Dachbindern ohne Wechsel montiert. Die Verglasung des Dachflächenfensters hat einen Schalldämmwert von 31 dB. Die Anzahl der Dachflächenfenster richtet sich nach den beiliegenden Bauzeichnungen.

#### **Dachüberstand mit Traufkasten:**

Der Dachüberstand wird laut beiliegender Bauzeichnung, mittels senkrechter und waagerechter Verschalung hergestellt. In gleicher Weise erfolgt der Erkeranschluss, falls ein Erker in der Bauzeichnung eingezeichnet ist. Die äußere Schalverkleidung wird aus weiß vorbehandelten Profilbrettern (einseitig gehobelt) in Fichte oder gleichwertig als Unterschlag des Traufkastens hergestellt. Erhöhte Dämmstärken an den Außenwänden verringern die Dachüberstände entsprechend.

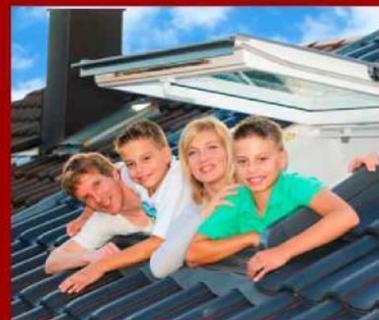
Die vorbehandelten Profilbretter benötigen in der Regel nach der Montage lediglich noch einen Deckanstrich je nach Farbgröße des finalen Anstriches. Dieser gehört zum Gewerk „Maler-, Spachtel-, Tapezier- und Fußbodenlegearbeiten“ dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

#### **Dachrinnen und Fallrohre:**

Die vorgehängten, halbrunden Dachrinnen und runden Fallrohre bestehen aus hochwertigem und sehr haltbarem Titanzink (ca. 0,7 mm) oder gleichwertig und werden fachgerecht montiert. Die Fallrohre reichen bis zur Oberkante Sockel. Der BH sollte zeitnah das Regenwasser vom Haus wegleiten.

#### **Sonderleistungen Dach:**

Friesengiebel, Gauben, Eingangs- oder Terrassenüberdachungen und Balkone aller Art werden lt. beiliegender Bauzeichnung gebaut, sofern nicht anders vereinbart. Gauben werden an den vertikalen Fronten verschindelt nach Wahl des AN mit Schiefer (grau) oder Eternit. Die Farben der Eternitverschindelung richten sich nach dem Farbmuster der ROSTOW. Unterbaute Balkone bzw. Terrassen werden fachgerecht gedämmt und abgedichtet und sind





damit vorbereitet für eine zeitnahe Belegung durch den Bauherren mit z. B. Bangkirai oder Lärche oder Terrazzoplatten (auf einem speziellen Standfußsystem) inkl. ggf. erforderlicher Entwässerungsrinnen. Von einer Belegung mit Estrich und Fliesen wird aufgrund des hohen Risikos von Frostschäden abgeraten. Der „Fußbodenaufbau“ der unterbauten Balkone ist aufgrund der GEG-Vorschriften höher als der Fußbodenaufbau der Räume im jeweiligen Geschoss, so dass mit einer Stufe vom Wohnraum zum Balkon zu rechnen ist.

Nicht unterbaute Balkone werden als Kragplatte in Sichtbeton Güteklasse 2 mit innenliegender Entwässerung, einem Schöck-Isokorb (zur Vermeidung von unzulässigen Wärmebrücken) sowie Aufkantungen ausgeführt. Unterbaute und nicht unterbaute Balkone, die aneinander grenzen, sind durch eine Stufe miteinander verbunden. Balkongeländer bestehen aus verzinktem Vierkantstahl oder Rundstäben. Ober- und Untergurt werden aus verzinktem gehämmerten Flachstahl oder Rundrohr hergestellt. Der Abstand der Geländerstäbe beträgt ca. 12 cm (Kindersicherung).

Absturzsicherungen bei französischen Fenstern im Obergeschoss werden, sofern diese keinen feststehenden unteren Fensterteil haben, lt. Vorschrift in der vorgeschriebenen Brüstungshöhe montiert. Die Auswahl der Geländer erfolgt lt. Ausstellung von ROSTOW und werden in Form und Material wie Balkongeländer hergestellt.

Dargestellte Pfeiler an Eingangsportalen oder Terrassenüberdachungen sowie die Pfeiler verbindende Konstruktion, sofern dargestellt auch als Rundbogen, werden aus einseitig gehobeltem Brettschichtolz (40er Lammelle) in Fichte natur oder in einer Holzverschalung hergestellt. Der konstruktive Holzschutz von sichtbarem Holz, welches der Beregnung/ Witterung ausgesetzt ist, ist Bestandteil der Malerarbeiten Pkt. 19.

Holz ist ein Naturprodukt, das ständig, je nach Witterung, Feuchtigkeit aufnimmt und abgibt. Rißbildung sind somit unvermeidlich und Ausdruck der Natürlichkeit dieses Baustoffes.

#### **Innenausbau:**

Bei Bungalows und Häusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss z. B. R 100, R 2000 und R 16 ed. oder Stadthäusern mit Walmoder Pultdach sind keine Innenwände oder ein weiterer Ausbau im DG enthalten.

## **9 b. Schornstein als Kaminvorbereitung für Dachneigung $\geq 20^\circ$ :**

Sofern gesondert schriftlich vereinbart und vergütet, wird ein einzügiger einschaliger Schornstein für Festbrennstoffe ab EG innerhalb des Wohnhauses eingebaut. Die Innenmaße des Schornsteins betragen ca. 180 mm Durchmesser. Der Schornstein erhält eine verzinkte Reinigungsklappe. Die Lage der Reinigungsklappe entscheidet gegebenenfalls der zuständige Schornsteinfegermeister. Der Schornsteinkopf oberhalb der Dachhaut wird mit Ethernit verschindelt.

In unmittelbarer Nähe des Schornsteinkopfes wird ein ungedämmtes Dachausstiegsfenster für den Schornsteinfeger eingebaut einschließlich einem Standrost. Eine eventuell

erforderliche Leiter vom Geschossboden zur Dachausstiegs Luke inkl. eventuell erforderlichem Laufsteg, stellt der Bauherr.

Falls erforderlich, wird eine Zuluftleitung vom ungefähren Standort des nicht im Leistungsumfang des AN enthaltenen Kamins (+/- 30 cm) unterhalb der Bodenplatte oder unterhalb des Estrichs, nach Wahl AN verlegt, die an der Außenkante des Gebäudes endet. Eine Weiterführung des Zuluftrohres (außen) und eventuelle Abdeckungen sind ebenso Sache des Bauherrn wie ein eventuell erforderlicher Adapter oder der Anschluss an einen Kamin.

Der Schornstein sollte bis max. 50 cm vom First entfernt sein. Größere Abstände vom First und Lagen direkt am Giebel oder an einer Außenwand oder größere Höhen von mehr als 50 cm über First sind mit Aufpreis verbunden. Die Gebühren der Rohbauabnahme durch den Schornsteinfegermeister trägt der Bauherr. Ein

Rauchrohranschluss für einen zukünftigen Kamin gehört nicht zum Leistungsumfang des Schornsteins. Liefert und montiert ROSTOW Bau GmbH einen Kamin (gegen Aufpreis) ist der Rauchrohranschluss im Kaminpreis enthalten.

Sollte ein Schornstein für ein Haus mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung kleiner 20° gewünscht werden, ist ein Flachdachausstieg für den Schornsteinfeger nötig und aufgrund § 19.2, 1. BImSchV ist mit einer deutlich größeren erforderlichen Schornsteinlänge über der Dachhaut eines Flachdaches und mit möglicherweise aufwändigen Abstützmaßnahmen zu rechnen. Deshalb kann die Ausführbarkeit eines Schornsteins bei Flachdächern bzw. bei Dachneigung kleiner 20° erst im Rahmen der Planung geprüft werden. Es kann sich trotz Vereinbarung im Bauvertrag ergeben, dass ein Schornstein (je nach Standort im Haus) eventuell nicht baubar ist. Schornsteine bei Flachdächern bzw. Dachneigungen kleiner 20° sind mit Aufpreis verbunden, der erst nach der Planung angegeben werden kann.

Sofern Lüftungsanlagen und ein Kamin genutzt werden sollen, schließen die sich in der Regel gegenseitig aus. Der BH erkundigt sich in diesem Fall selbst beim zuständigen Schornsteinfegermeister.

ROSTOW weist daraufhin, dass lt. erster Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (ab 22.03.2010), die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen nun mindestens 1 m überragen muss. D. h. befinden sich z. B. Fenster von Nachbargebäuden in einem Abstand  $\square$  15 m zum eigenen Schornstein, so ist der eigene Schornstein 1 m höher als das höchste Fenster des Nachbarn zu errichten. Dies kann mit erheblichen Mehrkosten verbunden sein (die durch den BH zu tragen sind), wenn z. B. das eigene Haus ein Bungalow ist und der Nachbar ein 2 1/2-Geschosser mit DFF gebaut hat, plant oder in Zukunft bauen wird. Sofern im Umkreis von bis zu 50 m um den geplanten Schornstein höhere Gebäude/Bauteile vorhanden sind, sind ggf. zusätzliche Berechnungen nach VDI3781 Blatt 4 erforderlich. Diese sind durch die BH bei einem separaten Fachplaner zu veranlassen und zu vergüten.

Für die beiden letztgenannten Fälle können auch nachträgliche Umbaumaßnahmen, zur Erhöhung des Schornsteins erforderlich sein. ROSTOW kann die Nachbarbebauung nicht kontrollieren oder voraussehen. Das Risiko der ausreichenden Schornsteinhöhe in Bezug auf Nachbargebäude verbleibt beim BH.

## 10. Eingangspodest:

Es wird ein Eingangspodest für das Haus in Beton oder gemauert mit dem Maß: Haustürbreite x 50 cm, ohne Stufen bis kurz unterhalb der Türschwelle, als Vorbereitung für eine Belegung hergestellt. Die Belegung gehört nicht zum Leistungsumfang von





ROSTOW. Die Höheneinordnung des Podestes legt der Bauherr zum Baudurchspracheprotokoll fest. Das Hauseingangspodest ist vorgesehen für eine Sockelhöhe bis 30 cm (siehe Punkt Sockel) oder 40 cm bzw. 45 cm bei Kellern, sofern ein Keller vereinbart ist. (siehe Kellerbaubeschreibung).

Anschüttungen zum Podest, so dass eine Tritthöhe von max. 20 cm vor dem Podest gewährleistet ist oder eventuelle Geländer, gehören zu den Außenanlagenarbeiten des Bauherren. Eventuell größere Sockelhöhen bedürfen eventuell anderer Hauseingangspodeste, die gesondert zu vereinbaren sind.

Bei Bungalows mit Vorbau im Eingangsbereich einschl. eines Geländers wird das Eingangspodest in der Größe des Vorbaus hergestellt.

## 11. Fenster:

Die Fenster bestehen aus haltbarem und stabilem, weißem, vergilbungsfreiem Kunststoff. Die Fenster besitzen ein Mehrkammerprofilssystem (6 Kammern). Für Stabilität sorgen Stahlarmierungen in den Fensterflügeln und im Fensterrahmen. Die Fenster werden bequem mit der Einhand-Bedienung betätigt.

Aus Sicherheitsgründen besitzt die Einhand-Bedienung eine Fehlbediensperre, um unbeabsichtigtes Entriegeln bzw. Aushebeln des Fensterflügels zu verhindern. Außerdem ist zur Erhöhung des Einbruchschutzes eine Pilzkopfverriegelung enthalten.

Die Fenster haben umlaufend eine doppelte Lippendichtung, damit wird eine hohe Dichtigkeit erreicht.

Der Einbau der Fenster erfolgt nach den gültigen DIN-Vorschriften.

Die dreifach verglasten Fenster (außer Dachflächenfenster) haben einen  $u_g$ -Wert von 0,8 und einen Schalldämmwert von 31/32 dB. Fensterelemente für einen Erker werden, falls ein Erker in der Bauzeichnung eingezeichnet ist, mit Eck-Kopplungselementen in weiß hergestellt, sofern kein Mauerwerkspfeiler benötigt wird. Die beiden äußeren Fenster des Erkers sind feststehend. Fenster bis zu einer Breite von 1,45 m sind einflügelig, breitere Fenster sind zweiflügelig.

Das Gewicht der Fenster und Fensterflügel ist durch die 3-fach Verglasung höher, die Bedienbarkeit der dreifach verglasten Fenster könnte z. B. für Kleinkinder oder ältere Personen etwas schwieriger sein. Der solare Wärmeeintrag bei dreifach verglasten Fenstern (Erwärmung der Räume durch Sonneneinstrahlung durch die Fenster) ist technisch bedingt geringer als bei 2-fach verglasten Fenstern.

Es werden Alu-Rollläden im EG und im OG in weiß eingebaut. Der Rollladenkasten besteht aus Kunststoff, weiß, und wird einschließlich Führungsschienen und Gurtsystem für den Handbetrieb montiert. Der Rollladenkasten mit einem Schalldämmwert von 33/34 dB wird anstatt des Sturzes eingebaut (deckengleicher Sturz), und ist auf dem Fenster aufgesetzt und fest mit dem Fenster verbunden. Der Rollladenkasten ist von außen nicht sichtbar. Die Fensterfläche bleibt durch diese Bauweise unverändert, d. h. sie verringert sich nicht. Rollläden für Wintergärten und zusätzlich vereinbarte Fenster sind gesondert zu vereinbaren. Fenster in Erkern, die keine gemauerten Eckpfeiler besitzen, sondern Kopplungselemente zwischen

den Fenstern, können nur dann Aufsatzrollläden erhalten, wenn die Kopplungselemente zwischen den Fenstern (technisch bedingt durch die größere Bautiefe der Rollläden gegenüber den Fenstern ohne Rollläden) verbreitert werden. Wir beraten Sie gern!

Bei Fenstern unter einer Holzbalkendecke werden die Rollläden unterhalb des Sturzes eingebaut (technisch bedingt durch die Holzbalkendecke). Der Rollladenkasten ist in diesem Fall ebenfalls nicht von außen sichtbar. Die Fensterfläche verringert sich.

### **Lüftung:**

Es werden bis zu 8 Fensterfalzlüfter des Herstellers „Regel-air®“ oder gleichwertig im oberen Bereich zwischen Fensterflügel und Fensterrahmen der senkrechtstehenden Fenster nicht sichtbar montiert.

Mit dem Einbau der Fensterfalzlüfter wird eine nutzerunabhängige Feuchteschutz-lüftung durch Querlüftung des Gebäudes erreicht. Die zunehmende Dichtigkeit von modernen Wohngebäuden führt dazu, dass Feuchtigkeit durch Duschen, Baden, Kochen und die Atmung nur durch ausreichende Lüftung entfernt werden kann. Lüftung durch Öffnen von Fenstern wird oder kann oft aus beruflicher Abwesenheit nicht periodisch durchgeführt werden. Die Fensterfalzlüftung löst diese Aufgabenstellung einfach und nutzerunabhängig.

Die verwendeten Fensterfalzlüfter haben eine automatische Windruck-Regelung, d. h. sie schließen und öffnen sich automatisch, entsprechend der Windverhältnisse (Druckdifferenz).

Auf Wunsch werden anstatt der Fensterfalzlüfter auch Überschlags-Lüfter eingebaut. Diese Lüfter werden ebenfalls zwischen Fensterflügel und Fensterrahmen montiert.

Sie besitzen jedoch die Möglichkeit einer manuellen stufenlosen Volumenstromregelung bis hin zur Schließung. Die Bedieneinheit ist weiß und von innen sichtbar. Eine automatische Winddruckregelung ist im Überschlagslüfter nicht enthalten.

### **Hauseingangstür:**

Die Hauseingangstür besteht aus haltbarem und stabilem, weißem, vergilbungsfreiem Kunststoff. Die Haustür besitzt ein Mehrkammerprofilssystem. Für Stabilität sorgen Stahlarmierungen im Türflügel und Türrahmen.

Im oberen Teil der Hauseingangstür wird eine Doppelisoliertglastscheibe aus Ornamentglas, in verschiedenen Dekoren erhältlich, eingebaut. Unterhalb des Querkämpfers wird eine Sandwichfüllung mit äußerer Kassettenaufdoppelung montiert.

Durch die 3fach-Verriegelung der Tür und eine umlaufende doppelte Lippendichtung wird eine hohe Dichtigkeit zwischen dem Türblatt und dem Türrahmen erreicht. Der positive Nebeneffekt der 3fach-Verriegelung ist ein deutlich höherer Schutz gegen mechanische Gewalt.





Die Tür wird mit einem Sicherheitsschloss (Profilzylinder mit 3 Schlüsseln) mit Not- und Gefahrfunktion geliefert, d. h. sollte die Tür abgeschlossen sein und von innen steckt ein Schlüssel, kann trotzdem von außen aufgeschossen werden.

Die Montage der Hauseingangstür erfolgt nach den gültigen DIN-Vorschriften.

### **Fensterbänke, innen:**

Die Innenfensterbänke außer Terrassentüren, Fensterbank im Gäste-WC (gefließt) und Bad (gefließt) werden aus Agglomarmor oder gleichwertig in einer Stärke von ca. 20 mm hergestellt. Die Kanten werden gephasst. Es stehen verschiedene Farben lt. Ausstellung von ROSTOW zur Verfügung. Da es sich um Naturstoffe handelt, können bei den Fensterbänken Farbunterschiede und Einschlüsse und „Glasadern“ auftreten.

### **Fensterbänke, außen:**

Äußere Fensterbänke für Fenster und Terrassentüren:

Wenn das Haus mit Verblendsteinen verblendet wird, werden die äußeren Fensterbänke mit den gleichen Verblendsteinen in Form einer Rollschicht ausgebildet (Gewerk: Verblendung).

wenn das Haus verputzt wird, werden die äußeren Fensterbänke in Aluminium weiß beschichtet oder Kunststoff weiß oder gleichwertig (Gewerk: Fenster) hergestellt. Nach Wahl des Bauherren wird an den Terrassentüren entweder keine äußere Fensterbank montiert (als Vorbereitung für eine Terrassenanbindung) oder die Außenfensterbank wird mit kurzem Auslauf, max. 2 cm Überstand (nicht zum Betreten geeignet) hergestellt (ohne Aufpreis).

## **12. Innentüren:**

Die Innentüren, bestehen aus einem Innentürblatt mit Röhrenspansteg (Röhrenspantüren sind wesentlich hochwertiger als „Wabentüren“) und einer Gehrungszarge. Die Oberfläche des Innentürblattes besteht aus einer CPL-Oberfläche (Laminatbeschichtung). Zur Auswahl stehen verschiedene Dekore z. B. Buchedekor, Ahorndekor, Esche weiß oder gleichwertig. Laminattüren sind besonders pflegeleicht.

Das Türblatt besitzt ein Buntbart-Einsteckschloss, 1 Paar Türdrücker und 1 Paar Stützringschilder, in Standardausführung vernessingt (blank). Nach Wahl des Bauherren kann eine Drücker-garnitur mit Rosette in Edelstahl ohne Aufpreis gewählt werden (lt. Ausstellung ROSTOW). Die Einbohrbänder sind vernickelt oder gleichwertig. Die Gehrungszarge der Innentür wird in der gleichen Dekorart geliefert wie das Türblatt. Zusätzlich hat die Gehrungszarge im Dekor Buchelaminat abgerundete „Softline“ Kanten ohne Aufpreis. Die Höhe der Innentüren beträgt ca. 2 m. Die Türbreiten richten sich nach den Zeichnungen und betragen bis zu ca. 87 cm. Größere Türhöhen oder -breiten sind gegen Aufpreis möglich.

Bei Holzprodukten, sofern Holzfurniere vereinbart wurden, sind geringe Abweichungen in Farbton und in der Maserung nicht auszuschließen, da dies ein Kennzeichen eines Naturproduktes ist und dessen Lebendigkeit unterstreicht.

## 13. Treppe zum Obergeschoss

Die Treppe wird, je nach Darstellung in der Bauzeichnung und sofern in der Bauzeichnung dargestellt oder gesondert vereinbart:

als viertel gewendelte oder halb gewendelte Treppe der Marke „Meistertreppe“ oder gleichwertig eingebaut. Meistertreppen sind hochwertige, überaus belastbare und sehr „leise“ Treppen. Die Meistertreppe besteht aus stab-/ parkettverleimten, massiven, Buchenholzstufen ohne Setzstufen und ist somit ideal für hohe Beanspruchung geeignet. Die Montage erfolgt ohne Wandwange direkt an der Wand mittels gummiummantelten Bolzen; damit wird eine gute Trittschalldämmung erreicht.

Das Geländersystem mit geradem Handlauf und runden Geländerstäben wird ebenfalls massiv aus Buchenholz hergestellt. Die Auswahl erfolgt lt. Ausstellung der ROSTOW Bau GmbH. Ein besonderer Treppenklarlack schützt die Treppe vor kleineren Beschädigungen. Auf Wunsch werden die Treppenstufen mit einer Schutzabdeckung aus Karton versehen, um die Treppe in der Übergangszeit bis zum Umzug zu schützen.

Bei Holzprodukten sind geringe Abweichungen in Farbton und in der Maserung nie ganz auszuschließen, da dies ein Kennzeichen eines Naturproduktes ist und dessen Lebendigkeit unterstreicht.

## 14. Heizung/ Sanitär:

### Be- und Entwässerungsleitungen:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Kunststoff oder gleichwertig DIN-gerecht verlegt.

Die Abwasserleitungen im Haus bestehen aus Kunststoff oder gleichwertig und werden nach den gültigen DIN-Vorschriften verlegt.

Die vorgenannten Leitungen werden auf dem Rohfußboden unter dem Estrich und sofern lt. DIN gefordert, entsprechend gedämmt verlegt, in der Regel auf direktem Weg bzw. direkt an einer Wand entlang. Sollte eine DIN-gerechte Überdeckung der Rohrleitungen (z. B. große Abstände von Sanitärobjekten oder HWR liegt nicht unter dem Bad) nicht möglich sein, wird ein Schacht zur Rohrverkleidung einschl. trockenbaumäßiger Verkleidung ohne Aufpreis hergestellt. Gegen gesonderte Vereinbarung kann auch eine „Vorwand“-Verkleidung in verschiedenen Höhen und Breiten, (auch als Ablagemöglichkeit) gewählt werden. Im HWR werden alle Leitungen auf der Wand bzw. unterhalb der Decke verlegt.

Der Spülenanschluss und Abfluss in der Küche und der Badewannenanschluss und Abfluss (durch die Badewanne nicht sichtbar) im Bad werden vor der Wand verlegt und nicht verkleidet. Im Bad und Gäste-WC werden die Wände geschlitzt, um die entsprechenden Leitungen aufzunehmen. Ist ein Schlitzen aus statischen Gründen nicht möglich oder aus Schallschutzgründen vom BH nicht gewünscht, werden Schächte zur Rohrverkleidung einschl. trockenbaumäßiger Verkleidung auf der Wand ohne Aufpreis hergestellt.





Gegen gesonderte Vereinbarung kann auch eine „Vorwand“-Verkleidung in verschiedenen Höhen und Breiten, (auch als Ablagemöglichkeit) gewählt werden.

Eventuelle Vertikal-Schächte werden im Bad und Gäste WC bis zur vereinbarten Fliesenhöhe (Gewerk Fliesen) verflieset.

### **Wärmepumpenheizung:**

ROSTOW Häuser erhalten eine moderne und leistungsfähige Außenluft-Wärmepumpenheizung mit

- Außentemperatur geführter intelligenter Regelung und Warmwasservorrangschaltung.
- inkl. Tages- und Wochenprogramm
- inkl. Fußbodenheizung im EG
- inkl. Fußbodenheizung im OG (sofern OG durch ROSTOW ausgebaut wird)
- inkl. Warmwasserspeicher bis ca. 190/200 l Speicherkapazität
- inkl. Heizstab für Aufheizreserve und Reserve für Warmwasserbereitung
- FCKW freies Kältemittel

### Wirkprinzip und Vorteile der Außenluft – Wärmepumpenheizung:

Eine Wärmepumpe entzieht der Umgebung Wärmeenergie, die zum Heizen und Warmwasserbereiten genutzt werden kann. Bei einer Außenluftwärmepumpe saugt ein Ventilator in der Wärmepumpe Außenluft an. Nachdem der angesaugten Außenluft in der Wärmepumpe Energie entzogen wurde, wird die Außenluft wieder an die Umgebung abgegeben. Die so gewonnene Wärmeenergie wird zur Warmwasseraufbereitung und Beheizung des Hauses genutzt. Zusätzlich ist ein Reserve-Heizstab vorgesehen, die die Wärmepumpe bei der Beheizung und Brauchwassererwärmung bei Notwendigkeit unterstützt.

### Vorteil dieser innovativen Heizungsart:

- Nutzung kostenloser Umweltenergie
- komfortable innovative Heiztechnik und einfache Bedienung
- Hausanschlusskosten (Gas) sowie Vorratshaltung bei Öl entfallen
- keine explosiven (Gas) oder brennbaren (Öl) Medien im Haus
- effektive, energiesparende Heizungsanlage
- vielfältige Fördermöglichkeiten
- Einsparung von (Heizenergie), durch Nutzung der kostenlosen Umweltenergie, geringe Nebenkosten
- keine „Schornsteinfegergebühren“
- umweltfreundlich
- frei von CO<sub>2</sub>- Emissionen vor Ort
- unabhängig von Gas und Öl

Die Wärmepumpe mit Verdichter und Gehäuse wird außen an der Hausaußenwand des Hauswirtschaftsraum bzw. Hausanschlussraumes auf Wandkonsolen montiert. Die Wandkonsolen bestehen aus verzinktem Stahl mit Silentblöcken, um eine optimale Schwingungsdämpfung und Schallentkopplung zu gewährleisten. Die Besonderheit der bei

ROSTOW zum Einsatz kommenden Wärmepumpen ist der leistungsgeregelte Verdichter. Dadurch wird Verschleiß reduziert. Die Wärmepumpe „taktet“ nicht mehr so oft, wie herkömmliche Wärmepumpen, die entweder unter „Volllast“ arbeiten oder abgeschaltet sind. Damit sinkt noch einmal der Energieverbrauch und die Effektivität steigt.

Im Hauswirtschaftsraum bzw. Hausanschlussraum wird die Hydrobox (Wärmetauscher) als Kompaktgerät einschließlich integriertem Edelstahl-Warmwasserspeicher für die hygienische Warmwasserbereitung in einem Abstand von bis zu 4 m Leitungslänge (Kälteleitung) zum Außengerät an einer Wand montiert. Mehrlängen, die auf Bauherrenwunsch bezüglich des Standortes des Kompaktgerätes im HWR oder des Verdichters beruhen oder auf Grund einer veränderten Lage des Verdichters nicht direkt an der Hauswirtschaftsraum/Hausanschlussraum-Außenwand wegen Auflage/Vorgabe des Bauamtes bzw. anderer Vorschriften, sind gesondert zu vergüten. Der elektrische Anschluss der Wärmepumpe einschließlich des ca. 3 KW Reserve-Heizstabes erfolgt direkt am Zählerschrank der Hauselektroversorgung (siehe Pkt. „Elektroinstallation“ der Bau- und Leistungsbeschreibung).

In Abhängigkeit von der zu beheizenden Fläche bzw. von der berechneten Leistungsstärke ist ein 230 V oder 400 V Anschluss zum Betrieb der Wärmepumpe notwendig. (Bereitstellung durch Bauherren, Anschluss erfolgt durch das Gewerk Elektro, siehe Pkt. „Elektroinstallation der Bau- und Leistungsbeschreibung“). Der Warmwasserspeicher besitzt einen elektrischen Zusatzheizer mit einer Leistung von ca. 3 KW und 230 V Anschluss sowie einen Wärmepumpen-Wärmetauscher. Durch diese Kombination wird sichergestellt, dass bei schnellst möglicher Erwärmung des Wassers, möglichst wenig Energie verbraucht wird. Der Warmwasserspeicher besitzt selbstverständlich die integrierte Funktion der Verhinderung des Legionellenwachstums. Die Sicherstellung dieser Funktion wird durch den Anstieg der Wassertemperatur auf 60°C, einmal pro Woche, erreicht.

### **Kompaktwärmepumpe mit Edelstahl-Warmwasserspeicher**





Das Kompaktgerät benötigt weniger Platz im HWR. Außerdem ist die Lebensdauer eines Edelstahlspeichers deutlich höher als die eines emaillierten Speichers. Und es entfällt der periodische Wechsel einer Opferanode.

Im Erdgeschoss wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Sofern das Obergeschoss durch ROSTOW ausgebaut wird, erhält das Obergeschoss ebenfalls eine Fußbodenheizung. Für die Küche, Bad/WC, Schlafräume und Kinder-/Gästezimmer ist je ein separat regelbarer Heizkreis vorgesehen. Das Wohnzimmer erhält aufgrund der Raumgröße 2 gemeinsam regelbare Heizkreise.

Der Flur im Erdgeschoss und im Obergeschoss, sofern vorhanden und der Hauswirtschaftsraum/ Hausanschlussraum sind nicht bzw. eingeschränkt regelbar. Eventuelle Ankleideräume/ -nischen haben einen gemeinsamen Heizkreis mit dem Schlafzimmer (bzw. Hauptraum).

Die elektrischen Regelthermostate für die Heizkreise werden auf die Wand montiert (Gewerk Elektro).

Zur Inbetriebnahme der Wärmepumpenheizung ist der Elektro-Hausanschlusserforderlich (Leistung des BH).

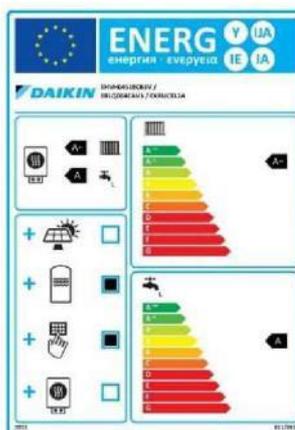
Der Fußbodenaufbau lt. Pkt. 5 der Bau- und Leistungsbeschreibung erhöht sich durch die Fußbodenheizung in der Regel um ca. 2-5 cm, die Raumhöhe reduziert sich um diesen Betrag.

Werden Kompaktheizkörper gewünscht, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Auf besonderen Wunsch können Heizstäbe mit größeren Leistungen, Warmwasserspeicher mit größerem Fassungsvermögen oder separate Wärmepumpenstromzähler in Verbindung mit einer vergrößerten Heizfläche gegen gesonderte Vergütung geliefert werden.

Die Beheizung von eventuellen Kellern, Garagen, Spitzböden oder Wintergärten sowie eine eventuell gewünschte Nutzung von Abschaltzeiten bei Verwendung von Wärmepumpenstromtarifen ist gesondert schriftlich zu vereinbaren, da dies höhere Wärmeleistungen nach sich zieht und gegebenenfalls leistungsstärkere Wärmepumpen eingebaut werden müssen, sich die Heizlastberechnung ändert und vergrößerte Heizflächen (zusätzliche Flächenkollektoren) benötigt werden.

Die Außenluftwärmepumpe weist je nach Leistungsstärke für die Beheizung das Label A<sup>+</sup> bzw. A<sup>++</sup> und für die Warmwasserbereitung Label A auf. Ein beispielhaftes Label für eine Außenluftwärmepumpe ist hier verkleinert aufgeführt.



Als Extra stehen Sole-/ Wasserwärmepumpen (Erdwärmepumpen) mit Tiefenbohrung oder Flachkollektoren zur Nutzung der Erdwärme zur Verfügung.

Die Wärmepumpenheizungen können auch mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung kombiniert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit (gegen gesonderte Vergütung), Kamine in das Heizungssystem einzubinden.

Die Bemessung der Heizungsanlage/ Heizlastberechnung erfolgt nach DIN EN 12831. Weiterführende Anforderungen sind gesondert zu vereinbaren.

Der BH kann bis zur Bestätigung des ersten Planungsentwurfes kostenfrei auf eine Erdwärmepumpe wechseln. Es sind lediglich die erforderliche Erdbohrungen/ Tiefenbohrungen (einschl. Kollektoren, Befüllung, Schichtenverzeichnis und Anschlüssen) und deren Anschlüsse zusätzlich zu vergüten.

Die Lage des Verdichters der Wärmepumpe am HWR muss im Planungsprozess (Genehmigungsplanung) eventuell an B-Plan-Vorgaben, örtliche Bauvorschriften, Auflagen zur Baugenehmigung, Grenzabstände oder Abstände zur Nachbarbebauung angepasst werden. Gegebenenfalls ist auch eine permanente Nachtabsenkung des Verdichters erforderlich. Lageänderungen des Verdichters werden gesondert angeboten und mit dem Bauherren abgestimmt.

Einige Bundesländer haben Solargesetze verabschiedet, die die Montage von Fotovoltaikanlagen vorschreiben. Eine Fotovoltaikanlage ist ohne gesonderte Vereinbarung nicht geschuldet.

Der Platz für die Anlage mit Warmwasserspeicher ist vom Bauherrn im Zusammenwirken mit dem Architekten in der Planungsphase festzulegen.  
auf.

Ein beispielhaftes Label ist auf der letzten Seite der Bau- und Leistungsbeschreibung verkleinert abgebildet.

### **Smart home heating-Vorbereitung**

ROSTOW installiert eine Wärmepumpe die WLAN-fähig ist und bereits eine integrierte WLAN-Karte hat. Damit ist die Heizungsanlage optimal vorbereitet „Smart home heating“ zu nutzen. Ein Internetanschluss ist Voraussetzung zur Nutzung aller Vorzüge dieser Heizungssteuerung.

Für diese Heizungssteuerung gibt es eine kostenfreie App für Smartphones. Das Downloaden der App, das Anlegen des Benutzerkontos und die Einrichtung der individuellen Optionen ist Sache des BH und gehört nicht zum Leistungsumfang von ROSTOW. ROSTOW empfiehlt, die grundlegenden Parameter der Heizeinstellung nicht zu ändern, damit es nicht zu unbeabsichtigten Störungen der Heizungsanlage kommt.

Die App ist vorzugsweise für das Beobachten, kleinere Comforteinstellungen und zur Kontrolle der Heizungsanlage gedacht. Folgende Möglichkeiten gibt es:





Das Smart home heating System „lernt“ über die Zeit, wie es das Haus (jedes Haus hat unterschiedliche Wohnflächen und Wohngeometrie/ Fenster) effizient aufheizen kann.

Mit dem Smart home heating kann auf Wunsch die Temperatur behutsam abgesenkt werden. Dies ist nach einem Programm möglich. Es kann über die App programmiert werden, dass das Haus vorgewärmt wird, bevor der Erste wieder zu Hause ankommt.

Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung muss man die Trägheit der Programmierung berücksichtigen. Die Nutzung dieser Funktion bei Urlaubsabwesenheit ist jedoch empfehlenswert.

Smart home heating ist komfortabel in der Bedienung, Nutzung und Kontrolle und hilft außerdem, Heizkosten einzusparen. Für die Nutzung aller Optionen sind Zusatzgeräte erforderlich, die nicht zum Leistungsumfang von ROSTOW gehören.

### **Sanitärausstattung**

**WC-Erdgeschoss**, sofern in anliegender Bauzeichnung dargestellt.

Es wird eine Wand WC-Anlage im WC-Erdgeschoss montiert. Diese besteht aus:

einem Wand-WC-Becken aus weißem Porzellan z. B. VIGOUR „Clivia“ oder „one“, lt. Ausstellung ROSTOW, einem WC-Sitz aus weißem Kunststoff mit verchromten Befestigungsschrauben, lt. Ausstellung ROSTOW, einem Wand WC-Montageelement (Vorwandmontage) einschließlich trockenbaumäßiger Verkleidung als Vorbereitung für Fliesenarbeiten, einer Spültaste mit Spartaste in Kunststoff weiß oder in Kunststoff silberfarben, lt. Ausstellung ROSTOW.

Weiterhin wird im WC-Erdgeschoss ein Handwaschbecken montiert. Dieses besteht aus:

einem Handwaschbecken in rund-ovaler Form aus weißem Porzellan, ca. 45 cm breit z. B. VIGOUR „Clivia“ oder „one“, lt. Ausstellung ROSTOW, Waschbeckenbefestigung, Waschtischbatterie Grohe „Eurosmart“ oder VIGOUR „Clivia“, als Einhebelmischer mit Keramikdichtung, lt. Ausstellung ROSTOW, Kalt- und Warmwasseranschluss mittels 2 Eckventilen, Verchromter Rohrgeruchsverschluss

### **HWR**

Im HWR wird 1 Waschmaschinenanschluss mit Geruchsverschluss für eine Waschmaschine installiert und 1 Außenwandwasserhahn für einen Schlauchanschluss an der Außenwand des HWR montiert. Alle Anschlussleitungen und Zuleitungen im HWR werden auf der Wand verlegt.

Falls kein HWR vorhanden, kann der Bauherr den Ort für den Waschmaschinenanschluss bestimmen.

### **Küche**

In der Küche wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit je einem Eckventil und einem 50er Abflussrohr ohne Geruchsverschluss auf der / vor der Wand montiert (provisorisch verschlossen).

**Bad – Obergeschoss**, falls OG zum Leistungsumfang des AN gehört.

Es wird eine WC-Anlage und eine Waschtisch-Anlage lt. Beschreibung WC-Erdgeschoss installiert, die Waschtisch-Anlage ist je doch ca. 65 cm breit.



Wir möchten, dass Sie Ihr Traumbad perfektionieren. Setzen Sie auf außergewöhnliches Design.

ROSTOW baut deshalb auf Wunsch ohne Aufpreis entweder eine Waschtischanlage:

bestehend aus einem Waschtisch von Vigour „derby style“ 650 mm x 480 mm weiß mit einer Waschtischarmatur Grohe „Euro-cube“ ein.

oder

bestehend aus einem Waschtisch VIGOUR „white“ 650 x 490 mm in weiß mit einer Waschtischarmatur VIGOUR „white“.

„derby style“ hat eine moderne, klare und cubische Linienführung und harmoniert perfekt mit der Armatur Grohe „Eurocube“. Der Waschtisch VIGOUR „white“ hat ein außergewöhnliches und bereits prämiertes Design mit elegant- flacher Form. Die eigens dafür designte Armatur VIGOUR „white“ führt die elegant fließende Linienführung weiter.



VIGOUR  
„derby style“  
650 mm x 480 mm



GROHE  
Waschtischarmatur  
„Eurocube“



VIGOUR  
„white“  
650 mm x 490 mm



VIGOUR  
Waschtischarmatur  
„white“





Im Haus Capri werden 2 Waschtische eingebaut.

Stellen Sie sich vor, Sie genießen ein wohltuendes Schaumbad. Für diese besonderen Momente der Entspannung baut ROSTOW deshalb eine komfortable Badewanne mit größeren Abmaßen von 180 cm x 80 cm von VIGOUR „one“ in Acryl weiß oder gleichwertig mit Mittelablauf ohne Aufpreis in Ihr Bad ein, einschl. des passenden Wannenträgers. Die Wanne ist an beiden Enden gefällig abgeschrägt inkl. einer separaten Abformung für den Nackenbereich und wird deshalb auch gern für Baderlebnisse zu zweit genutzt (abhängig von Körpergröße und -gewicht).

Die Längsseite der Badewanne wird parallel an einer Wand (nicht Drempe) in eine Badecke eingebaut.

Weiterhin erhält die Wanne einen Kalt- und Warmwasseranschluss, eine Ab- und Überlaufgarnitur in Kunststoff verchromt mit Abfluss, einen hochwertigen Einhebelmischer VIGOUR „Clivia“ oder Grohe „Eurosmart“ verchromt mit Keramikdichtung als Wannenfäll- und Badebatterie mit Handbrause und Brause-schlauch ca. 1,25 m lang. Das Fliesen der Vorderfront und einer Seitenfront der Wanne gehört zum Gewerk Fliesen Pkt. 18. Die Badewanne wird bezüglich Funktion, Abdichtung und Fliesenhöhe nicht als Dusche geplant oder ausgeführt.

Es wird ein bodengleicher Duschplatz installiert durch Gefälle-estrich einschl. Verfliesung (leicht geneigte und geschnittene Fliesen zum Bodenablauf hin – gehört zum Gewerk Fliesen). Der Bodenablauf, VIGOUR Designrinne individual, max. 90 cm, besteht aus Edelstahl und erhält ein befliesbares Designrost. Aufgrund des Gefälles kommt es trotz „bodengleicher“ Montage zu kleinen Kantenausbildungen. In Abhängigkeit von der letztlich verwendeten Duschabtrennung und der Größe des Duschplatzes ist das Duschplatzsystem generell auch rollstuhlbefahrbar.

Die Größe des Duschplatzes kann in Abhängigkeit von den örtlichen Platzverhältnissen frei gewählt werden, von 90 cm x 70 cm bis 100 cm x 100 cm. Größere Ausmaße, Trenn- Duschwände und Duschabtrennungen, die generell bei bodenebenen Duschplatzsystemen, aufgrund der vielfältigen individuellen Möglichkeiten nicht enthalten sind, können gegen gesonderte Vergütung vereinbart werden.

Zur Sanitärbemusterung steht eine große Auswahl an Duschabtrennungen zur Besichtigung zur Verfügung.

Die Abdichtung des Duschplatzes erfolgt vor dem Verlegen der Fliesen und nach Herstellerrichtlinien. Die DIN 18534 (18195) gilt hier für die Abdichtung im Bad/ Duschbad nicht.

Sofern das Duschplatzsystem in einem Obergeschoss eingebaut werden soll, ist es aufgrund der niedrigen Einbauhöhe des Duschplatzes und des damit verbundenen Siphons angeraten, dass der Ort für das bodenebene Duschplatzsystem vom Bauherren so gewählt wird, dass der Ablauf des Duschsystems unmittelbar vertikal durch die Geschossdecke an ein Abwasserfallrohr im darunter liegenden Raum angeschlossen werden kann. Andernfalls müssen Abflussrohre sichtbar unter der Geschossdecke im darunter liegenden Geschoss verlegt werden. Dies ist nur im HWR zu empfehlen.

Das gegebenenfalls für das bodengleiche Duschplatzsystem zusätzliche auf der Innenseite der Wand zu montierende Abwasserfallrohr im darunter liegenden Geschoss wird von ROSTOW mittels Trockenbau als Schacht verkleidet, und sofern die Wände dieses

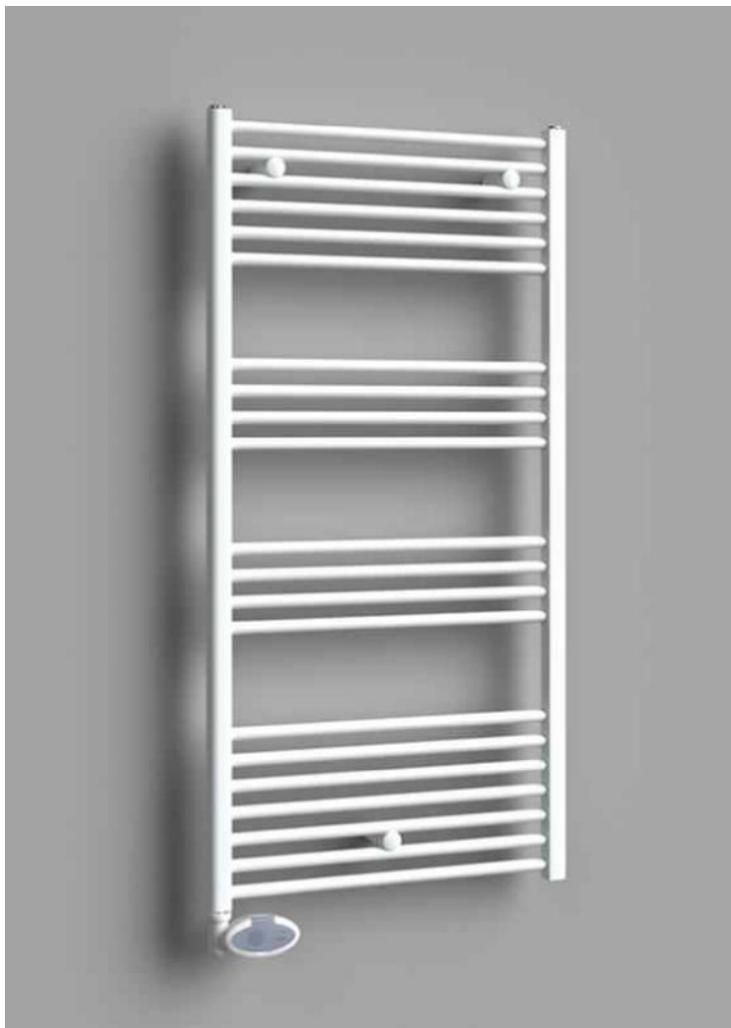
Raumes durch ROSTOW verfliesen werden, auch bis zur Fliesenhöhe mit Fliesen belegt.

Fallrohre im HWR oder in einem eventuellen Keller werden nicht verkleidet oder verfliesen.

Bodengleiche Duschplatzsysteme im EG benötigen in der Regel ebenfalls zusätzlich zu verlegende Abflussrohre, die gegebenenfalls unter der Bodenplatte im Gefälle verlegt werden müssen. Deshalb ist der Standort des bodenebenen Duschplatzsystems bereits im Planungsgespräch festzulegen.

ROSTOW installiert für die Dusche des Bades eine Brause-Thermostatbatterie der Marke „Vigour“, Modell Clivia oder der Marke „Grohe“, Modell Eurosmart. Eine Brause-Thermostatbatterie ist bequem in der Bedienung durch nahezu gleichbleibende Temperierung des Duschwassers und verhindert bei richtig eingestellter Temperatur zu heißes Duschwasser, was gerade bei Kleinkindern ein Sicherheitsrisiko bedeuten könnte.

Der Einbau der Dusche erfolgt in einer 90 ° Wandecke.



ROSTOW baut im Rahmen des Gewerkes Heizung/ Sanitär einen elektrisch betriebenen und regelbaren Handtuchheizkörper „Cosmo“ Modell classic in weiß pulverbeschichtet, ca. 600 Watt oder gleichwertig, ca. 60 cm breit x 120 cm hoch, im Bad ein. Sofern kein ausreichender Platz dafür zur Verfügung steht, wird eine adäquate Zusatzheizquelle zwischen Auftragnehmer und Bauherr vereinbart. Die erforderliche Steckdose für den Anschluss





wird von ROSTOW in der Nähe des Handtuchheizkörpers montiert und gehört zum Gewerk Elektro.

Die Sanitärobjekte werden lt. ROSTOW-Ausstellung durch den Bauherrn ausgewählt.

Zusätzliche Sanitärobjekte zur Baubeschreibung müssen separat vereinbart werden, auch wenn sie gegebenenfalls in den Zeichnungen ersichtlich sind.

Die Armaturen und Sanitärkeramik kommen grundsätzlich von Markenherstellern. Der Anschluss von Sanitärobjekten an bereits vorhandene Fliesenflächen oder an andere Flächen erfolgt durch eine weiße Silikonverfugung (Wartungsfuge)

Vor dem Einbau der Sanitärobjekte (Feininstallation) müssen die Hausanschlüsse vorhanden sein (Leistung BH).

## 15. Elektroinstallation (Elektro):

Zählerschrank für einen Zähler mit Verteilung, Absicherung und Fi-Schutzschalter, Elektroleitungen als Mantelleitung NYM-J in der Wand und unter dem Estrich (in der Regel gebündelt) an den Wänden verlegt, im HWR auf der Wand.

Leistungsgrenze ist der Hauptverteilerkasten, (Sicherungskasten). Die Zufuhr zum Hauptverteilerkasten und Anschluss der Zufuhr (Steigleitung) obliegt dem Auftraggeber (bzw. Energieversorgungsunternehmen).

Der Hauptverteilungskasten muss sich innerhalb des Hauses befinden. ROSTOW geht von 230 V und 400 V Anschlussmöglichkeit aus Fi-Schutzschalter nach VDE 0100 Teil 410 und örtlicher Potentialausgleich.

Potentialausgleichsschiene neben Hausanschlusskasten, daran werden die Anschlussfahne des Fundamenterders sowie alle metallenen Rohrleitungssysteme des Hauses angeschlossen. Die Auswahl, Bereitstellung und Installation der Leuchten obliegt dem Bauherrn.

Stromkreis für Elektroherd, Waschmaschine, Steckdosen Küche, Licht und Steckdosen. Wohnräume und Duschbäder 16 A, Stromkreise Klingelanlage und Heizung 6 A. Schalterprogramme ELSO Joy, oder Girra oder gleichwertig nach Wahl Auftragnehmer

### Ausstattung der Zimmer:

Wohnen:

2 Schalter, 2 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 2 Deckenanschlüsse.

Küche:

1 Schalter, 4 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Decken- und Herdanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss.

Zimmer:

1 Schalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenanschluss.

Bad und WC:

1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose zusätzlich für das Bad, 1 Schalter, 1 Deckenanschluss oder 1 Wandanschluss.

Abstellraum/HWR: 1 Schalter, 1 Doppelsteckdose, 1 Deckenanschluss, Zählerplatz, Stromkreisverteiler (falls kein HWR/ Abstellraum im EG vorhanden, erfolgen alle Hausanschlüsse unter der Geschosstreppe. Gas- und Wasseranschluss auch im Bad EG möglich).

HWR:

1 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Deckenanschluss, Zählerplatz, Stromkreisverteiler

Flur EG und OG, falls vorhanden:

je 1 Deckenanschluss, 2 Schalter (Wechselschaltung) und je 1 Doppelsteckdose

1 Außenleuchtenanschluss, 1 Außensteckdose, Klingel Klingelknopf

Bestandteile der Elektroarbeiten sind der elektrische Anschluss der Heizungsanlage und des Außenfühlers. Bei vereinbarter Fußbodenheizung gehören zum Gewerk Elektro auch der Anschluss und die Lieferung der Raumthermostate einschl. Verkabelung. Sind elektrische Rollläden vereinbart, gehören zum Gewerk Elektro die Lieferung und Montage sowie Verkabelung der elektrischen Bedienelemente (Schalter) für die elektrischen Rollläden. Die Rollläden und Elektromotoren gehören, sofern vereinbart, zum Gewerk „Fenster“ Pkt. 11 der BLB. Ist eine Lüftungsanlage vereinbart, gehört die Verkabelung und der Anschluss ebenfalls zum Gewerk „Elektro“.

Als Sonderwunsch können Bewegungsmelder zur Schaltung von Lichtauslässen vereinbart werden oder Kabelzuführung für Antennen – und Telefonauslässe (Internetzugang), Einbau von Wechselsprechanlagen, Alarmanlagen, elektrische Türöffner, Außenbeleuchtung/Halogenbeleuchtung über dem Eingangsbereich sowie Bus-Systeme usw. Ebenso sind Vorbereitungen für Fern- Datenauslesung von elektronischen Zählern, Blitzschutz- und Überspannungsschutzeinrichtungen oder Brandschutzeinrichtungen/ -anlagen oder größere Zäuhlerschränke gesondert zu vergüten. Eine Überspannungsschutz-Einrichtung nach DIN VDE 0100-443 wird kostenfrei montiert.

Für Häuser in Blähtonbauweise ist ein Dosen- und Schalterplan nötig, der als Vorschlag für Serien-Haustypen von ROSTOW als Beispielplan zugeschiedt wird. Der Küchenplan-Elektro des Bauherrn wird Bestandteil des Dosen- und Schalterplanes. Der bestätigte Dosen- und Schalterplan muss als Voraussetzung für die Wandplanung bis zur Bestätigung des Projektes durch den Bauherren vorliegen.

Die Leerverrohrung bei Häusern in Blähtonbauweise gehört zum Gewerk Elektro. Bei anderen Bauweisen gehören die Schlitzarbeiten und das Verschließen und Verspachteln der Schlitzte zum Gewerk Elektro. Zusätzliche Schlitzarbeiten sind gesondert zu vereinbaren.

#### **Vorbereitung für WLAN- Netz im Haus**

Vom Anschlusspunkt (in der Regel der Hauswirtschaftsraum) des drahtgebundenen Telefon-/ Internetanbieters (z. B. Telekom) wird eine geeignete Kabelverbindung unterhalb des Estrichs bis





zum möglichen Standort eines TV-Gerätes im Wohnzimmer verlegt. Im HWR und im Wohnzimmer werden an den jeweiligen Kabelenden die entsprechenden Wanddosen gesetzt.

Somit besteht unter Nutzung entsprechender Zusatzgeräte die Möglichkeit, ein TV-Gerät im Wohnzimmer und einen Computer per LAN direkt an das Internet anzuschließen und gleichzeitig ein WLAN-Netz im Haus zu betreiben. Außerdem ist der Anschluss z. B. einer schnurlosen Heimtelefonanlage möglich. Voraussetzung sind jedoch ein Telefon- und Internetanschluss mit ausreichender Geschwindigkeit und die Einbindung von zusätzlichen Geräten, wie z. B. NTBA, Modem/ Router, Telefonanlage usw., die nicht zum Leistungsumfang gehören.

### **Vorbereitung Photovoltaik**

Es wird ein Leerrohr vom Hauswirtschaftsraum bis zur obersten Deckenebene des Hauses (Spitzboden) montiert. Das Leerrohr hat einen Durchmesser von ca. 50 mm. Die Leerverrohrung erfolgt auf der Wand und wird, außer im Hauswirtschaftsraum und im Spitzboden, mit einer trockenbaumäßigen Schachtverkleidung versehen. Die Dimensionierung des Leerrohres ermöglicht das spätere Einziehen von erforderlichen Kabelsträngen für die Nutzung einer späteren Photovoltaikanlage in Eigen- oder Fremdleistung, ohne dass Wohnräume durch später erforderliche Kabelführungen beschädigt werden müssen.

Der Anschluss einer Verkabelung an eine Anlage gehört nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers, ebenso nicht Zähler-einrichtung, behördliche Anträge oder Genehmigungen usw. Sofern der AG den Einbau einer PV-Anlage wünscht und bei einer PV-Anlagen Fachfirma, mit der ROSTOW zusammenarbeitet, spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beauftragt, übernimmt ROSTOW kostenfrei die Koordinierung des Einbaus einer PV-Anlage. Dazu gehören die Koordinierung des zeitlichen Ablaufes mit dem Dachdeckungsgewerk, dem Elektrogewerk, dem Stellen/ Vorhandensein einer Rüstung und die Koordinierung der Abnahme.

## **16. Estricharbeiten Erdgeschoss / Obergeschoss:**

Der Fußbodenaufbau im EG wird wie folgt von unten nach oben aufgebaut (sofern kein Keller vorhanden ist):  
Abdichtung gem. DIN 18195, Teil 4 bzw. DIN 18533. 10 cm - 14 cm trittfestes Dämmmaterial oder gleichwertig laut Wärmeschutz-berechnung GEG in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauvertrages gültigen Fassung, Estrichfolie oder gleichwertig, ca. 4,5 cm - 5 cm Estrich.

Der Fußbodenaufbau im OG (oder im EG, wenn ein Keller vorhanden ist) wird wie folgt von unten nach oben aufgebaut, sofern ein OG-Ausbau vereinbart ist:  
ca. 2 cm - 4 cm trittfestes Dämmmaterial oder gleichwertig, Estrichfolie oder gleichwertig, ca. 4,5 cm - 5 cm Estrich.

Auch beim Einbau einer Fußbodenheizung wird eine Estrichüber-deckung der Heizleitungen von ca. 4,5 cm lt. DIN gewährleistet, die Raumhöhe verringert sich durch den höheren Fußbodenaufbau etwas. Der Estrich wird je Geschoss in gleicher Höhe eingebaut.

Vor dem Aufheizen des Estrichs müssen die Hausanschlüsse vorhanden sein (Leistung BH), um ein sicheren Betrieb der Wärmepumpe zu gewährleisten.

## 17. Trockenausbau:

Der Trockenbau der beheizten Dachkonstruktion wird luftdicht hergestellt durch Verwendung von Dampfbremsfolien und durch Verkleben der Folienstöße miteinander und Verkleben der Folie am Mauerwerk bzw. auf der Betondecke.

Der Trockenbau der Dachkonstruktion besteht von innen nach außen aus:

12 mm Markengipskarton (im Feuchtraum, als Feuchtraumplatten und als Fliesenuntergrund doppelt beplankt), Dampfbremsfolie luftdicht verklebt unter Einhaltung der Luftwechsellmindestrate lt. GEG in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauvertrages gültigen Fassung, 18 cm Mineralwolle oder gleichwertig der Wärmeleitgruppe 0,40 oder 0,35 lt. Wärmeschutzberechnung der GEG in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauvertrages gültigen Fassung.

Die Spachtelung der Stöße der Gipskartonplatten, der Schraubenköpfe und der Stoßfugen der Betondeckenplatten sowie Treppenaugen gehören zu den Spachtelarbeiten/Malerarbeiten, Punkt 19 der Baubeschreibung. Die Spachtelung der 1. Lage Gipskarton bei erforderlicher Doppelbeplankung gehört zum Leistungsumfang von ROSTOW.

Hinweis: Anschlüsse zwischen unterschiedlichen Baumaterialien (z. B. Trockenbau an Dachschrägen und Massivaußenwänden sollten immer mit einer Dehnungsfuge/Schattenfuge (Wartungsfuge) versehen werden, gerade bei Malerarbeiten in Eigenleistung, da diese unterschiedlichen Materialien unterschiedlich arbeiten. Als Dehnungsfuge hat sich Acryl (streichfähig) oder Silikon bewährt. Es sollten keine Hartputze ohne Dehnungsfugen aufgebracht werden.

### Treppe zum Spitzboden:

Vom OG zum Spitzboden wird eine gedämmte Klapp-Bodentreppe aus Fichtenholz, naturbelassen und unbehandelt (oder gleichwertig) ohne Handlauf und ohne Brüstungsgeländer/Absturzsicherung im Spitzboden eingebaut. Die Maße betragen ca. 0,60 x 1,20 m. Die Klappe ist unterseitig weiß endbehandelt. Bei Bungalowtypen und Stadthäusern mit Walmdächern wird diese Klapp-Bodentreppe vom EG bzw. OG zum darüber befindlichen Spitzboden eingebaut und bei Häusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss wird, sofern keine Geschosstreppe separat vereinbart wurde, eine Klapp-Bodentreppe vom EG zum OG eingebaut. Die Lage der Treppe im Flur richtet sich nach der Lage der Sparren und Zangen bzw. Binder des Dachstuhls (Einbau ohne Wechsel). Der Spitzboden ist nicht gedämmt, nicht beplankt (ohne Beplankung nicht begehbar) oder verkleidet, ist aber auf Wunsch je nach Dachkonstruktion und Spitzbodenhöhe ausbaufähig planbar (sofern behördlich genehmigt) einschließlich statischem Nachweis. Eine Dachneigungsänderung ist gesondert zu vereinbaren. Im Deckenbereich zum Spitzboden wird Dämmung lt. Wärmeschutzberechnung eingebaut.





Die Spitzbodenhöhe kann dadurch eingeschränkt sein. Im kalten Spitzboden wird eine Abstellfläche von max. 12 m<sup>2</sup> bzw. 15 % der Hausgrundfläche (es gilt der kleinere Wert) mit OSB-Platten oder gleichwertig ohne Geländer hergestellt, sofern es die Dachkonstruktion zulässt. Eine gegebenenfalls erforderliche Aufständigung wegen überstehender Dämmung gehört ebenfalls zum Leistungsumfang von ROSTOW. Abgestellte Gegenstände im Spitzboden sollten frostsicher und feuchteresistent sein und die in der Statik ausgewiesene Flächenbelastung nicht überschreiten.

## 18. Fliesen:

Bodenfliesen werden im Gäste-WC und Bad in verschiedenen Farben und Abmessungen bis 40 cm x 40 cm od. 30 cm x 60 cm laut Ausstellungen der ROSTOW verlegt. Abweichende Darstellungen in Zeichnungen gelten als nicht vereinbart. Die Bodenfliesen haben die Abriebklasse IV und sind deshalb auch für stark frequentierte Bereiche hervorragend geeignet. Somit wird eine gleichbleibende Qualität des Fliesenbelages über einem langen Zeitraum gewährleistet. Die Wandfliesen für das Gäste-WC und Bad können in verschiedenen Farben und Abmessungen bis 40 cm x 40 cm od. 30 cm x 60 cm lt. Ausstellung von ROSTOW ausgewählt werden. Andere Fliesengrößen sind gesondert zu vereinbaren. Die Fliesenhöhe im Bad und Gäste WC beträgt ca. 1,20 m. Der Duschbereich (Maße der bodengleichen Dusche bzw. der Duschtasse) wird bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m gefliest. Die Abdichtung des Bades mit Dusche erfolgt nach geltender Norm auf dem Estrich und im Duschbereich auf der Wand. Für die Abdichtung von bodengleichen Duschen gelten die Herstellervorschriften.

Der Materialwert für Bodenfliesen oder Wandfliesen beträgt für das Gäste WC bis zu 35 €/m<sup>2</sup> und für das Bad bis zu 50,00 €/ m<sup>2</sup>. Werden bei den Fliesenvertraghändlern von ROSTOW bzw. den Nachunternehmern Fliesen für einen geringeren Verkaufspreis ausgewählt, erfolgt keine Verrechnung. Die Verfugung der Fliesen erfolgt in grau. Diagonalverlegung, andere Verlegungsarten, Mosaikfliesen, Bordüren, Sockel- oder Schmuckfliesen und aufwändigerer Verlegearbeiten für Fliesen mit größeren Schenkellängen als 40 cm x 40 cm od. 30 cm x 60 cm und die Verwendung von Wandfliesen als Bodenfliesen sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Der Anschluss zwischen unterschiedlichen Fliesenflächen erfolgt durch eine Silikonverfugung (Wartungsfuge) in grau. Der Anschluss von Fliesenflächen an bereits montierte Sanitärobjekte erfolgt durch eine weiße Silikonverfugung (Wartungsfuge). Ein Verlegeplan oder bestimmte Fliesenanordnungen, -verlegungen oder -einteilungen werden nicht zugesichert. Auf BH-Wunsch können diese schriftlich und gegen gesonderte Vergütung vereinbart werden.

Hinweis: Fußbodenfliesen können erst nach Erreichen der Belegreife des Estrichs (nach ca. 4 Wochen, in Abhängigkeit von der Jahreszeit) verlegt werden. Bei Fußbodenheizung ist auch noch ein "Aufheizen" des Estrichs (ca. 2 Wochen) erforderlich. Mit chemischen Zusatzstoffen für den Estrich, die zusätzlich zu vergüten sind, kann die Trocknungszeit des Estrichs verkürzt werden.

Vor dem Beginn der Fliesenarbeiten müssen die Hausanschlüsse vorhanden sein (Leistung BH).

Für Fliesenarbeiten werden nur Fliesen von namhaften Markenherstellern verwendet.

## 19. Maler-, Spachtel-, Tapezier- und Fußbodenlegearbeiten, sofern vereinbart:

Die folgenden Arbeiten werden durch ROSTOW ausgeführt, sofern die Maler- und Teppicharbeiten gesondert vereinbart wurden. Zu den Maler- und Teppichverlegearbeiten gehören folgende Arbeiten:

Alle erforderlichen Spachtelarbeiten (Q2) an Wänden, Decken, Trockenbau und Fensterlaibungen und am Treppenauge, Schließen von Wandöffnungen oder -fugen (Q2) als Vorbereitung für Maler- und Tapezierarbeiten (mit Raufasertapete).

Ziehen von Acrylfugen (Wartungsfugen) z. B. Dehnungsfuge, Fliesenanschluss (Anschluss zwischen Sockel bzw. Wandfliese und Wand/ Tapete), Trockenbauanschluss zu Massivwänden und falls erforderlich, Anschlussfuge Innentürzarge zur Wand.  
Der HWR erhält einen weißen Anstrich.

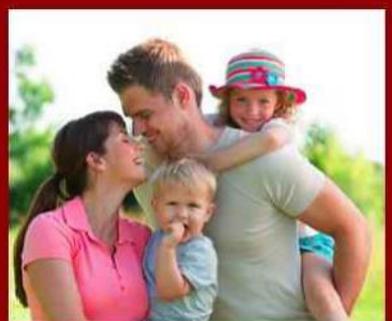
Decken und Wände werden fachgerecht mit Raufaser einschließlich Untergrundbehandlung tapeziert und weiß gestrichen, einschl. Risse überbrückende Maßnahmen an erforderlichen Stellen, z. B. Stoßfugen, Bewegungsfugen, Ixel.

Wohnraum, Flur EG und Küche erhalten einen Vinyl-Belag, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur Obergeschoss erhalten Teppich in Velours- oder Schlingware, einschließlich Teppichsockelleisten. Der Materialwert des Teppichs einschließlich des jeweils umlaufenden Sockels beträgt ca. 20,00 €/m<sup>2</sup> Fußbodenfläche. Die Auswahl erfolgt lt. Ausstellung von ROSTOW.

Das Außenholz und außenliegende Holzverschalungen werden mit einem 2maligen Lasuranstrich versehen. Der Bauherr kann die Farbe der Lasur festlegen. ROSTOW legt den Hersteller fest und verwendet nur Lasuren mit Farbpigmenten, damit Holzschäden durch schädliche UV-Strahlen vermindert werden. Da Holz ein Naturbaustoff ist und Harz und Gerbstoffe enthält, ist ein Durchschlagen von diesen natürlichen Bestandteilen nach dem Farbstrich nicht auszuschließen. Konstruktives Außenholz, welches der Beregnung ausgesetzt ist, wie Pfeiler von Terrassen- oder Eingangsüberdachungen werden mit einem Holzschutz versehen. Außenholz insbesondere konstruktives Außenholz sollte durch den Bauherren periodisch auf Wetterbeständigkeit überprüft und gegebenenfalls nachbehandelt werden. Wartungsfugen sollten ebenfalls regelmäßig kontrolliert werden, insbesondere in Feuchträumen oder an den der Witterung ausgesetzten Bauteilen, um Eindringen von Feuchtigkeit/Wasser zu verhindern.

## 20. Allgemeines:

Soweit im Angebot oder Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, sind diese Baubeschreibung und die Bauzeichnungen verbindlich. Weichen die Bauzeichnungen von der Baubeschreibung ab, so gilt die Baubeschreibung. Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen.





Bezüglich Schallschutz gilt die DIN 4109 (normaler Schallschutz). Weiterführende Maßnahmen müssen gesondert vereinbart werden, insbesondere Maßnahmen aufgrund von Außenlärm, z.B. Verkehrslärm (Flug, Schiene und Auto) oder Gewerbebetrieb oder individueller Anforderungen des AG/BH. Sonderregelungen bedürfen der Schriftform.

Bezüglich Brandschutz gilt die DIN 4102. Bei Eigenleistungen obliegen der ROSTOW keine Beratungs- und Überwachungspflichten. Ihre zeitliche und organisatorische Eingliederung in den Bauablauf obliegt dem Bauherrn. Es wird diesbezüglich um eine Absprache mit ROSTOW gebeten. Die Parteien sind sich einig, dass die Bauherren erst mit der Ausführung von Eigenleistungen beginnen, wenn die ROSTOW-Leistungen abgenommen wurden oder eine schriftliche Zustimmung von ROSTOW mit einer Zustandsfeststellung vorliegt.

Verringert sich die Nutzfläche des fertiggestellten Gebäudes gegenüber der in der Vertragszeichnung ausgewiesenen Nutzfläche um maximal 1 % oder vergrößert sich die Nutzfläche gegenüber der in der Vertragszeichnung ausgewiesenen Nutzfläche, ändert sich der vereinbarte Pauschalpreis hierdurch nicht.

Sofern nicht abweichend beschrieben, bezieht sich die Baubeschreibung qualitativ auf mittlere Art und Güte. ROSTOW wird das vertragsgegenständliche Haus, sofern nicht anders vereinbart, innerhalb der im Vertrag aufgeführten Frist ab Beginn der Bauarbeiten, die zum Leistungsumfang von ROSTOW gehören, z.B. Erdarbeiten, abnahmefähig (ohne wesentliche Mängel) herstellen. Die Frist verlängert sich um die Tage, an denen aufgrund der Witterung nicht gebaut werden kann (siehe dazu § 4 Ausführungsfristen des Vertrages). Die im Vertrag aufgeführte Herstellungsfrist gilt für ein verputztes Einfamilienhaus mit max. 2 Geschossen und einer Wohn-Nutzfläche von nicht mehr als 220 m<sup>2</sup> mit max. 1 Gaube und einem Erker/Balkon. Verblendungen, zusätzliche Gauben, Anbauten, Garagen, Staffelgeschosse, angesetzte Dächer, Keller, Pfahlgründungen, Grundwasserabsenkungen, Bodenaustausch, verlängern die Bauzeit um jeweils ca. 4 – 8 Wochen.

Für die Planungs- und Bauphase vom Vertragsabschluss bis zum Baubeginn/ Herstellung sind folgende Fristen geplant:

1. Planungs- und Genehmigungsphase:

- a) Planungsgespräch, Entwurfsplanung, Lageplan, Baugrunduntersuchung, Nachverpreisung, Gründungsplanung, Objektstatik, Bauantrag (10 Wochen)
- b) Elektroplan, Dachstuhlstatik, Decken-, Wandstatik, Baugenehmigung, Sicherstellung/Bestätigung Finanzierung, Bauwasser, -strom, Zufahrt, Kranstellplatz (12 Wochen)
- c) Baumfällung, Baudurchspracheprotokoll (3 Wochen)
- d) Eintakten der Gewerke (10 Wochen)

2. Bauphase:

- a) Baubeginn bis Herstellung (lt. Vertrag) ohne zusätzliche bauzeitverlängernde Leistungen.

Die vorgenannten Punkte sind ohne Berücksichtigung der Verantwortlichkeit und ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgeführt. ROSTOW benötigt zum Einhalten der vorgenannten geplanten Fristen die Mitwirkung des Bauherrn, z. B. Planungsbestätigung,

Baugrunduntersuchung, Lageplan, Bestätigung von Zusatzleistungen, Elektroplan, Sicherstellung Finanzierung, Bauwasser, Baustrom, ausreichende Zufahrt, Kranstellplatz u.v.m. eine Verlängerung der Planungs- und Genehmigungsphase kann Einfluss auf die Festpreisgarantie (Preiserhöhung) und den Baubeginn haben. Hausanschlusskosten (z. B. für Schmutz- und Regenwasser, Wasser, Strom, Gas usw.), deren Beantragung und erforderliche Rauchmelder sind Sache des Bauherrn. Die Kosten einer eventuellen Grundwassersenkung trägt der Bauherr, ebenso die Abnahmegebühren des Bauamtes und des Schornsteinfegers, die Kosten für die Errichtung Baustrom und Bauwasser und deren Verbräuche. Hinsichtlich der Errichtung und Verbräuche gilt diese jedoch nur, sofern der BH das Angebot von ROSTOW lt. Punkt 1 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht spätestens bis zur Fertigstellung der Genehmigungsplanung schriftlich angenommen hat.

Der Bauherr hat eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Feuerrohbauversicherung vor Baubeginn nachzuweisen. Ein von ROSTOW beauftragter Versicherungsmakler wird dem BH diesbezüglich rechtzeitig ein Angebot unterbreiten.

Eine eventuell notwendige Rückstauklappe oder Hebeanlage ist nicht im Pauschalpreis enthalten und muss bei Notwendigkeit, je nach Tiefenlage der Schächte und Rohrleitungen außerhalb des Grundstückes, separat vereinbart werden.

Durch eine immer bessere Wärmedämmung und Dichtigkeit der Häuser kommt zur Erhaltung der Gesundheit und zum Schutz der Bausubstanz dem so genannten Frischluftwechsel und der Mindesttemperierung der Räume eine größere Bedeutung zu. Der Luftwechsel von feuchter, verbrauchter Luft mit Frischluft kann über eine regelmäßige Fenster-/ Stoßlüftung erreicht werden oder durch gesondert zu vereinbarende komfortable zentrale oder dezentrale Lüftungsanlagen, die einen Luftaustausch unabhängig von einer Anwesenheit gewährleisten. Sollte der Bauherr KfW-Mittel beantragen, ist durch den Bauherrn ein entsprechender Sachverständiger, der in der sogenannten Energieeffizienz-Expertenliste der KfW eingetragen ist, zu beauftragen. ROSTOW liefert für den vorgenannten Sachverständigen Lieferscheine und Fachunternehmererklärungen. Weiterführende Protokolle, Untersuchungen, Berechnungen, Anträge und Nachweise sind durch den Sachverständigen zu erstellen. Zuarbeiten dazu können durch ROSTOW gegen gesonderte Vergütung erstellt werden.

Sollten vom BH Herstellerbescheinigungen/ Fachunternehmererklärungen o. ä. gewünscht werden, so werden diese je nach Verfügbarkeit, vertraglicher Vereinbarung und Erfordernis innerhalb von ca. 6 Wochen ab schriftlicher Abnahme zugestellt.

Die Schlussabnahme wird von der Zustellung dieser Unterlagen jedoch nicht abhängig gemacht.

Nachträgliche Sonderwünsche sind im Pauschalpreis nicht enthalten und verlängern die Bauzeit. Sonderwünsche sind gesondert schriftlich zu vereinbaren. Es ist vereinbart, sollte eine Entscheidung des Bauherrn zum Bauvorhaben, z. B. zur Ausmusterung oder konkreten Lage oder Bauausführung von Bauteilen oder äh-





liches vom Bauherrn trotz schriftl. Aufforderung und Nachfristsetzung nicht getroffen werden, dass ROSTOW die Entscheidung unter Berücksichtigung des Bauvertrages und der Baubeschreibung nach billigem Ermessen verbindlich für die beiden Vertragsparteien (im Sinne der Fertigstell. des Bauvorhabens) treffen kann. Bei Grenzbebauung oder Grenzabständen  $< 2$  m ist durch den Bauherrn die Einverständniserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstückes beizubringen, dass ROSTOW während der Bauphase das Nachbargrundstück in diesem Bereich betreten bzw. befahren darf und dass bei Notwendigkeit und in Absprache Bodenaushub zwischengelagert werden darf. Hindernisse wie Zäune o. Hecken müssen in diesem Bereich durch den BH entfernt werden. Wird das Bauvorhaben in der Nähe von oder an Bestandsbauten errichtet, können in Abhängigkeit von der Entfernung und der Gründung des Bestandes: 1. eventuell zusätzliche Schutzmaßnahmen wie Abfangung der Gründung der Bestandsbauten, 2. aufwändigere Gründungen des neu zu errichtenden Bauvorhabens, z. B. abschnittsweise Gründung oder 3. zusätzliche Anarbeitungsarbeiten, z. B. an das Bestandsgebäude erforderlich werden. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind vom Bauherrn gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Gestaltung der Außenanlagen bleibt der Initiative des Bauherrn überlassen und darf den Bauablauf nicht behindern. Die Abfuhr von überschüssigem bzw. das Anliefern von zusätzlich benötigtem Boden ist nicht Bestandteil des Pauschalpreises und vom Bauherrn gesondert zu vergüten. Bei Gestaltung der Außenanlagen durch den BH ist ein Spritzwassersockel von 30 cm zu gewährleisten ist, der nicht durch eine Terrasse überbaut oder angeschüttet werden darf. Ansonsten sind aufpreispflichtige zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen am Sockel erforderlich bzw. ein Höherlegen der Bodenplatte. Grundsätzlich ist durch den BH durch entsprechende Gestaltung der Außenanlagen oder technische Anlagen dafür zu sorgen, dass Oberflächenwasser vom Haus weggeleitet wird.

Nicht im Pauschalpreis enthalten sind alle nicht aufgeführten Leistungen, insbesondere: Finanzierungskosten, Grunderwerbskosten und -steuer, Maklerkosten, Kosten für Hausanschlüsse und Außenanlagen, Hebeanlagen/Rückstauklappen, Entwässerungspläne, Entwässerungsanträge, Bestandspläne oder -zeichnungen, Berechnungen, Bescheinigungen, Dichtigkeitsprüfungen, Messungen, Tests o. ä. für z. B. Behörden, bautechnische Institute, Banken- und Fördermittelinstitute, die über die Bauantragsstellung/Baugenehmigung hinausgehen, Baustraßen, Umzäunung, Zufahrtsmöglichkeiten, Lagerplätze, Niederschlags- und Oberflächenwasserableitungen, Gerüste für Eigenleistungen, Baumfällungen, Busch- und Gestrüppbeseitigung, Gehweg- und Straßenüberfahrten, zusätzliche Schallschutz- bzw. Erschütterungsmaßnahmen Notargebühren, Vermessungskosten, Sonderwünsche usw. ROSTOW geht davon aus, dass das Haus an das deutschlandweite Standard – 400 V/ 230 V – Netz angeschlossen wird bzw. angeschlossen werden kann. Soweit in dieser Baubeschreibung Fotos/Bilder enthalten sind, handelt es sich um reine Beispielabbildungen, die weder die konkrete, nach der Baubeschreibung geschuldete Ausführung zeigen, noch Anspruch auf Genauigkeit erheben, sondern lediglich einen ersten Eindruck vermitteln sollen. Die Ausmusterung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn und wird in einem separaten Ausmusterungsprotokoll dokumentiert.

Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Festpreisgarantiezeit, in der die Eintaktungszeit lt. Bauvertrag bereits enthalten ist, können Auftraggeber und/ oder Auftragnehmer schriftlich eine Preisveränderung vom jeweiligen anderen Vertragspartner verlangen.

Grundlage hierfür ist der vom jeweiligen Bundesland – in dem das Bauvorhaben errichtet wird - veröffentlichte „Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer“ gemäß der statistischen Veröffentlichung des jeweiligen Bundeslandes. Bei Nichtexistenz oder Nichtaktualität dieser Statistik gilt ersatzweise der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer des jeweiligen Nachbarbundeslandes des Bundeslandes, in dem das Bauvorhaben errichtet wird. Es ist hierbei das Nachbarland maßgeblich, welches sich ebenfalls im westlichen (alte Bundesländer) oder eben östlichen Bereich (neue Bundesländer) des Bundesgebietes befindet, entsprechend dem, in welchem Bereich sich das Bundesland befindet, in dem das Bauvorhaben errichtet wird. Sollte auch in dem Nachbarbundesland kein Baupreisindex existent bzw. veraltet sein, ist der Baupreisindex eines anderen angrenzenden Nachbarbundeslandes zu nehmen, lediglich ersatzweise findet der Baupreisindex der Statistik Deutschland (DESTATIS) Anwendung.

Hat sich der anwendbare Preisindex um mindestens 0,5 Punkte seit dem Vertragsabschluss geändert, so erhöht oder verringert sich — ab Zustellung des schriftlichen Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens einer Partei — der Pauschal festpreises des vertraglich vereinbarten ROSTOW-Hauses einschließlich Nachträgen im gleichen prozentualen Verhältnis wie die Änderung des Baupreisindexes seit Vertragsschluss. Dabei wird als Grundlage von dem letzten vor Vertragsabschluss festgestellten Basisjahr (Basisjahr derzeit: 2015 =100 Punkte) ausgegangen.

Sollte sich der Baupreisindex dann erneut um mehr als 0,5 Punkte seit der letzten Preisanpassung geändert haben, und ein Baubeginn zwischenzeitlich nicht stattgefunden haben, passt sich der Pauschal festpreis des vertraglich vereinbarten ROSTOW-Hauses erneut ab Zustellung des schriftlichen Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens einer Partei prozentual im gleichen Verhältnis, basierend auf der letzten Preisanpassung, auf das schriftliche Verlangen einer Partei an.

Derjenige, der den Ablauf der vertraglich vereinbarten Festpreisgarantie grob fahrlässig oder vorsätzlich verschuldet hat, kann dieses einseitige Preisveränderungsrecht zu seinen Gunsten nicht geltend machen.





## **Erforderliche Unterlagen bzw. Voraussetzungen für das Eintakten der Gewerke (10 Wochen) und den Baubeginn:**

1. Baugenehmigung im Original (Bauherr), Baugrunduntersuchung (BH), eventuell Schallschutzgutachten bei Nähe zu Flughäfen oder lauter Industrieanlagen (nur bei Erfordernis)
2. Nachweis über Sicherstellung der Finanzierung (Bauherr) durch Bestätigung des Vorhandenseins der Auszahlungsvoraussetzungen des finanzierenden Kreditinstitutes und a) Abtretung der finanziellen Mittel = Höhe des Pauschalpreises zzgl. vereinbarter Preise für Zusatzleistungen bzw. abzüglich von Gutschriften für den Entfall von Leistungen und b) eidesstattliche Versicherung zum Einsatz von Eigenmitteln (sofern erforderlich) oder die Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen Bankbürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers über den unter 2b) beschriebenen Betrag an den Auftraggeber entsprechend § 11 des Bauvertrages
3. Nachweis über das Eigentum des zu bebauenden Baugrundstückes durch Grundbuchauszug (Bauherr)
4. Nachweis über die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessers zur Einmessung der Eckpunkte der durch den Auftragnehmer herzustellende Bodenplatte mit Bestätigung (Bauherr)
5. Vorlage des durch den Bauherren bestätigten Elektroplan (BH/AN)
6. Beauftragung der Planung der Wand- und Deckenelemente (AN)  
(Voraussetzung dafür ist die bestätigte Elektroplanung (Bauherr))
7. Produktionsfreigabe der Wand- und Deckenproduktion (Auftragnehmer)  
(Voraussetzung dafür ist die Vorlage der Wand- und Deckenplanung (Planungszeit 4 - 8 Wochen, in der Regel während der Baugenehmigungsphase, wenn der Elektroplan (Bauherr) rechtzeitig vorliegt))  
(weitere Voraussetzung ist die Vorlage der Baugenehmigung (Bauherr) und die Vorlage der bestätigten Finanzierung (Bauherr))
8. Vorhandensein Bauwasser oder ein verbindlich bestätigter Termin des Versorgers über die Herstellung des Anschlusses innerhalb von 6 Wochen (Bauherr)
9. Vorhandensein Baustrom oder ein verbindlich bestätigter Termin des Versorgers über die Herstellung des Anschlusses innerhalb von 6 Wochen (Bauherr)
10. bestätigter Auftrag an Auftragnehmer bei eventuell erforderlichem Bodenaustausch oder Nachweis über Beauftragung eines Erdbauers für einen Bodenaustausch durch den Bauherrn bzw. Bodenaustausch ist bereits in Eigenleistung erfolgt (Bauherr)
11. Nachweis der Genehmigung einer Straßensperre (bei Erfordernis) (Bauherr)
12. Nachweis einer Bauherrenhaftpflichtversicherung (Bauherr)
13. Nachweis einer Feuerrohbauversicherung (Bestandteil der Wohngebäudeversicherung (Bauherr))
14. Bestätigung über das Umladen von Wand- oder Deckenelementen auf spezielle Sonderfahrzeuge (Vorwagen) Aufpreis, wenn die örtlichen Gegebenheiten einen Antransport mit Fahrzeugen mit Anhängern (Länge bis 22 m und Gesamtgewicht bis 50 t mit entsprechendem Kurvenradius) nicht erlauben (Bauherr)-bei Erfordernis
15. Nachweis über eine ausreichend befestigte dreiseitige Zufahrt zum Baukörper (Bauherr) oder Preisbestätigung über den Einsatz von Betonpumpen (Bauherr). Das Baugrundstück muss eben und frei von Bewuchs wie Bäumen, Bebauung im Bereich des zukünftigen Baukörpers und ein zusätzlicher Arbeitsbereich von mindestens 3 m um den Baukörper herum sein und frei von Oberleitungen sein auch vor und neben dem Grundstück (Schwenkbereich Kran)(BH)

16. Nachweis über einen ausreichend befestigten Kranstellplatz (Bauherr)
17. Durchführung eines Baudurchsprachegespräches (Bauherr und Auftragnehmer)
18. Vorlage eines vom Auftragnehmer bestätigten Baudurchspracheprotokolls (Bauherr)
19. Der Bereich des Baukörpers + 3m muss frei von Oberflächenwasser sein (BH)
20. Bauanzeige an das zuständige Bauamt (Bauherr)  
Vordruck liegt in der Regel der Baugenehmigung bei. Um eine Kopie an ROSTOW wird gebeten.

Neubrandenburg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer/  
ROSTOW Bau GmbH

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber/Bauherr

Wir verwenden Produkte und Baustoffe namenhafter  
Firmen:



FASSADENKOMPETENZ

(Fassadenputz)



(Fensterprofile)

VELiJX®

(Dachflächenfenster)

rDAIKIN

(Wärmepumpen)

• TINGLEV  
Elementfabrik

(Blähtonwandelemente)

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

(Tondachsteine)

sOmfy®

(Rollladen Motoren)



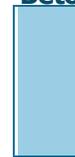
(Blähtonwandelemente)

OLFRY

Seit 1797

(Verblendsteine)

Betonwerk GmbH



MILMERSDORF



(Sanitärgrößhandel) -  
Weltweit-

Roben

TON BAUSTOFFE

(Tondachziegel)



(beispielhaftes Heizungslabel)



LA

FLIESEN SANITAR BADKONZEPT

(Fliesen)







Seit 1994

[www.rostow.de](http://www.rostow.de)



**12623 Berlin - Mahlsdorf**  
**Hultschiner Damm 208**

**12683 Berlin**  
**Alt-Biesdorf 56**

**18055 Rostock**  
**August-Bebel-Straße 1a**

**17033 Neubrandenburg**  
**Friedrich-Engels-Ring 3**