misterhausbau®

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026.

Was Ihr Festpreis enthält. Schwarz auf weiß, Gewerk für Gewerk.

Stand 08-2026

misterhausbau®
Mister Hausbau GmbH
St. Wolfgang-Straße 2
10178 Berlin

030 314 914 0
mail@mister-hausbau.de
030 314 914 0
mister-hausbau.de

§ Inhaltsverzeichnis

Seitenangaben beziehen sich auf die Seiten der Leistungsbeschreibung; die Zählung beginnt mit diesem Verzeichnis.

§	Inhaltsverzeichnis	1
0	Hausbau Schutzschild	2
1	Bauplanung, Bauleitung, Luftdichtigkeitstest, Baugrundgutachten, TÜV	3
2	Baustelleneinrichtung	4
3	Erdarbeiten	5
4	Fundamente, Untersohlendämmung und Bodenplatte	6
5	WU-Komfortkeller	6
6	Maurerarbeiten	7
7	Innenputzarbeiten	8
8	Estricharbeiten	8
9	Zimmererarbeiten	9
10	Dachdeckerarbeiten	10
11	Trockenbauarbeiten	11
12	Fenster, Fenstertüren, Rollläden	12
13	Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor	13
14	Heizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe	14
15	Sanitärinstallation	15
16	Elektroinstallation, Photovoltaik, Stromspeicher	16
17	Fliesenarbeiten	18
18	Innentüren	18
19	Treppe	19
20	Balkone	19
21	Maler-, Teppichboden-, Vinyl- und Parkettarbeiten	19
22	Versicherungen	19
23	Auftraggeberleistungen	20
24	Sonstiges	21

Die Gliederung folgt dem Bauablauf. Querverweise im Text beziehen sich auf die Punktnummern dieser Beschreibung.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

0 Hausbau Schutzschild

Zwölf Bausteine, die Ihr Bauvorhaben absichern, bevor der erste Bagger rollt. Alle sind fester Bestandteil jedes Hausbauvertrages, ohne Aufpreis und ohne Kleingedrucktes.

Baugewährleistungsversicherung

Wir schließen für Sie eine Baugewährleistungsversicherung über **150.000,00 €** je Hausbauvertrag ab. Nach Übergabe und Abnahme sind Sie damit mit 150.000 € Gewährleistungsschutz versichert, und nicht, wie branchenüblich, nur mit 5 % der Vertragssumme.

Ausführungsbürgschaft

Als zusätzliche Sicherheit zum Zahlungsstufenplan schließen wir eine Ausführungsbürgschaft über **10 %** der Bausumme ab. Mehr Sicherheit für Sie, keine bösen Überraschungen.

TÜV-Baubegleitung und -Abnahme

Jedes Haus erhält eine unabhängige Mehrphasenbaubegleitung und Abnahme durch den TÜV. Teure eigene Baugutachter oder Bauherrenbegleiter können Sie sich sparen.

Bauleistungsversicherung

Die im Vertragspreis enthaltene Bauleistungsversicherung schützt als Allgefahrendeckung während der Bauzeit: höhere Gewalt wie Hochwasser oder Sturm, Vandalismus, unbekannter Baugrund, Konstruktions- und Materialfehler, Diebstahl eingebauter Bauteile.

Feuerrohbauversicherung

Versichert sind insbesondere Schäden durch Feuer: Brand, Blitzschlag, Explosion sowie An- oder Abprall bemannter und unbemannter Flugkörper.

Luftdichtigkeitstest

Jedes von uns erbaute Haus wird, wie vom Gesetzgeber gefordert, durch ein spezialisiertes Fachunternehmen auf Luftdichtheit geprüft. Auf eine dichte Gebäudehülle legen wir besonderen Wert.

Baugrunduntersuchung

Bereits im Baupreis enthalten: die Baugrunduntersuchung mit 2 Tiefenbohrungen bis zu 5 m Tiefe, bei Häusern mit Keller bis zu 6 m Tiefe.

Erhöhter Einbruchschutz

Alle Fenster serienmäßig mit Pilzkopfverriegelungen und Druckknopf-Oliven, die Aluminium-Haustür mit 2-Automatic-Fallenriegeln (RC2-geprüft), verriegelt ohne abzuschließen.

Rauchmelder

Rauchmelder in Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern sowie Fluren sind bereits im Baupreis enthalten.

Festpreisgarantie

Steigen während der Bauphase Material- oder Arbeitskosten, geben wir das nicht an Sie weiter: Bei Baubeginn innerhalb von **18 Monaten** ab Vertragsbeginn gilt der vereinbarte Festpreis. Komme, was da wolle.

Fairpreisgarantie

Erhalten Sie binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluss von einem Mitbewerber ein Angebot mit gleichen Konditionen, gleicher Qualität und Sicherheit zu einem günstigeren Preis, können Sie kostenlos vom Vertrag zurücktreten.

Bauzeitgarantie

Dank optimaler Koordination aller Gewerke garantieren wir Ihnen einen fest vereinbarten Einzugstermin ab Baubeginn. Jeder Monat ohne Miete ist bares Geld.

150.000 €	10 %	18 Monate	Bis zu 4
Gewährleistungsschutz je Vertrag	Ausführungsbürgschaft der Bausumme	Festpreisgarantie ab Vertrag	TÜV-Begehungen je Baustelle

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

1 Bauplanung, Bauleitung, Luftdichtigkeitstest, Baugrundgutachten, TÜV

Bauantrag

Der Auftragnehmer erstellt die kompletten Bauantragsunterlagen auf Basis der nach den Wünschen des Auftraggebers erarbeiteten und zum Vertrag gehörenden Entwurfszeichnungen. Hierzu gehören:

- Genehmigungsplanung mit den Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1:100 in 5-facher Ausführung (1 Exemplar davon ist für die Mister Hausbau GmbH)
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Berechnung der Grund- und Geschossflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- statische Berechnungen
- Erstellung einer individuellen Wärmeschutzberechnung in Abhängigkeit von der geographischen Ausrichtung des Hauses entsprechend dem **aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, inklusive **Energieausweis**
- Die Kosten für behördliche Auflagen (Prüfstatiker-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Schall- und Brandschutzberechnungen und -nachweise, Erschütterungsnachweis) sowie die Kosten der Grundstücksvermessung und der Erstellung des amtlichen Lageplans mit Berechnungen und Projekteintrag tragen die Bauherren.

Die Unterlagen werden dem Auftraggeber zur Unterschrift vorgelegt und danach durch diesen beim zuständigen Amt eingereicht.

Wünscht der Bauherr nach Einreichung des Bauantrages Änderungen der Pläne bzw. Zeichnungen, so sind diese kostenpflichtig und werden nach Aufwand abgerechnet. Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese Änderungen genehmigungspflichtig sind oder nicht. Das Planungsbüro wird dem Bauherren vorab mitteilen, welche Leistungen konkret mit Mehrkosten verbunden sind, und die Kosten entsprechend beziffern. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass eine Planungsänderung auch zu einem verlängerten Genehmigungsverfahren führen kann, da teilweise Ämter, Prüfstatiker usw. mit einbezogen werden müssen.

Bauleitung

Die komplette Bauleitung und Bauüberwachung für den vertraglich festgelegten Leistungsumfang wird während der gesamten Bauzeit, von den Baubesprechungen bis zur Abnahme und Hausübergabe, durch eine qualifizierte und langjährig erfahrene Bauleiterin bzw. einen Bauleiter des Auftragnehmers wahrgenommen. Auch innerhalb der Gewährleistungszeit ist die Bauleitung Ansprechpartner für die Bauherren.

Luftdichtigkeitstest

Zur Kontrolle der Luftdichtheit der Gebäudehülle wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Luftdichtigkeitstest gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Zertifikat und Protokoll werden im Rahmen der Qualitätssicherung an den Bauherren übergeben. Wir legen besonderen Wert auf die Dichtheit der Gebäudehülle. Erfolgt der Innenausbau in Eigenleistung, erfolgt kein Luftdichtigkeitstest bzw. kann dieser nachbeauftragt werden.

Baugrundgutachten

Zur Vorbereitung der Statik wird durch einen unabhängigen Geologen ein Baugrundgutachten durchgeführt. Es besteht aus mindestens 2 Kleinbohrungen (Haus ohne Keller 5 m tief, Haus mit Keller 6 m tief). Die vorgefundenen Bodenverhältnisse werden in der Hausstatik berücksichtigt und optimal auf Ihr Haus ausgerichtet. Im Hauspreis sind Abdichtungsarbeiten gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser gemäß DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W1.1-E, enthalten. Werden durch das Bodengutachten andere Baugrundverhältnisse oder Wassereinwirkungsklassen festgestellt, erhöht sich der Leistungs- und Kostenumfang entsprechend.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

TÜV-Baubegleitung

Alle Baustellen lassen wir durch den TÜV in einer Mehrphasenbaubegleitung zusätzlich auf Qualität und Bauausführung kontrollieren. Der TÜV erarbeitet zu jeder Baubegleitung einen ausführlichen Bericht und stellt diesen den Bauherren und uns zur Verfügung. Nach der umgehenden Auswertung dieses Berichtes erfolgt die Beseitigung eventueller Schwachpunkte bzw. Mängel. Häuser mit Bodenplatte erhalten 3, Häuser mit Keller 4 TÜV-Begehungen.

2 Baustelleneinrichtung

Das für die Bebauung zur Verfügung gestellte Grundstück muss so beschaffen sein, dass die erforderlichen Bauarbeiten ungehindert und unterbrechungsfrei ausgeführt werden können.

Es ist eine ohne Einschränkungen durch bauliche Anlagen frei befahrbare, mindestens 3,50 m breite Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Baugrube zu schaffen, für Fahrzeuge mit besonderen Abmaßen wie Sattelzug und Kran bis 40 t Gesamtgewicht. Erforderliche Genehmigungen und Maßnahmen zur Nutzung des öffentlichen Straßenlandes (Beschilderungen, Gehwegüberfahrten, Straßensperrungen usw.) werden von den Bauherren eingeholt, beauftragt und bezahlt.

Für die Realisierung des Vorhabens ist durch den Auftraggeber Baufreiheit zu schaffen: Bauplatz und Zufahrt müssen frei von Bäumen und Gebäuderesten sein, mit ausreichendem Freiraum für Materiallagerungen und Platz zur Baustelleneinrichtung.

Für einen Kran ist eine ausreichend belastbare Stellfläche von 6 x 6 m sicherzustellen, ebenso eventuell notwendige Überfahrten über vorhandene Gehwege. Die Geländeoberfläche darf insgesamt maximal einen Höhenunterschied von 10 cm aufweisen (+/- 5 cm). Die Baustelleneinrichtung, die Bautoilette und die Schuttentsorgung für die im Leistungsumfang enthaltenen Gewerke sind im Leistungsumfang enthalten. Die Baustelle wird besenrein übergeben. Eine Feinreinigung gehört nicht zum Leistungsumfang, kann aber selbstverständlich nachbeauftragt werden. Die Einmessung des Grundstückes ist vom Auftraggeber durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro zu erbringen, ebenso die Einmessung des Baukörpers.

Für die Lage und Freilegung der Grenzsteine oder der Grundstücksmarkierungen ist der Auftraggeber verantwortlich. Durch die Bauherren ist ein Baustromverteiler vorzuhalten: handelsüblicher Baustromkasten, geerdet, mit 3 Steckdosen 16A/230V, 1 Kraftstromsteckdose 16A/400V und 1 Kraftstromsteckdose 32A/400V. Baustrom und Bauwasser (3/4-Zoll-Anschluss und ca. 5 bar Leitungsdruck) müssen sich in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes befinden, maximal 10 m vom Baukörper entfernt. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Verbrauchskosten für Bauwasser und Baustrom gehen zu Lasten des Auftraggebers. Dieser übernimmt außerdem die Miet- und Verbrauchskosten für gegebenenfalls erforderliche Beheizungs- und Trocknungsmaßnahmen.

Hausanschlüsse

Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Kabel-TV und Telefon ist Sache des Auftraggebers. Alle Leerrohre aus Kunststoff für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit den Bauherren auf kürzestem Weg bis ca. 0,25 m außerhalb der Bodenplatte verlegt. Soweit durch die Versorgungsbetriebe eigene Leerrohre und/oder spezielle Hauseinführungen (z. B. Ein- oder Mehrspartenanschlüsse) gefordert werden, sind diese vom Auftraggeber bereitzustellen oder können nachbeauftragt werden. Ein gegebenenfalls notwendiger Einbau von Rückstausicherungen und Hebeanlagen ist gegen Mehrpreis möglich. Wird eine Druckprobe vom Abwasserzweckverband gefordert, so haben die Bauherren die Kosten zu tragen.

> **Hinweis:** Unser Hausbau-Concierge und unsere Bauleitung beraten und unterstützen Sie gern in allen Fragen zur Baustelleneinrichtung. Diese Serviceleistung ist bei jeder Beauftragung durch die Bauherren kostenfrei inkludiert.

3 Erdarbeiten

Der Auftragnehmer geht bei dem zu bebauenden Grundstück davon aus, dass ein ebenes, straßenbündiges Terrain vorhanden ist. Der Aushub wird auf dem Grundstück bis maximal 5 m vom Baukörper fachgerecht in Halden zur späteren Verwendung des Auftraggebers gelagert, getrennt von anderen Bodenarten. Es wird normaler, leichter bis mittelschwerer, ebener, tragfähiger Boden ohne Baum-, Wurzel- und Schuttanteile angenommen. Die Tragfähigkeit des Bodens muss mindestens 200 kN/m² betragen. Sollte, etwa bei tiefer gelegenem Gelände oder Hanglage, zum Auffüllen des Geländes zusätzlich Sand, Kies oder Mutterboden benötigt werden, gehören diese Aufwendungen nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers und werden gesondert berechnet. Das Gleiche gilt für die Abfuhr von Erdreich, Baumstümpfen oder Ähnlichem. Bei nicht tragfähigen Bodenarten (z. B. Mutterboden, humose Schichten, Moorboden, Kleie oder Ähnliches) müssen die Sonderkosten für die Gründung extra in Rechnung gestellt werden. Wird eine Grundwasserabsenkung notwendig, gehen die Kosten ebenfalls zu Lasten des Auftraggebers. Für die Erdarbeiten sind die Bodenklassen 1, 3 und 4 gemäß DIN 18300 Ziffer 2.2 Grundlage der Leistung. Es wird schichten- und grundwasserfreies Erdreich bis 0,50 m unter den Fundamenten vorausgesetzt. Alle zusätzlich anfallenden Arbeiten zur fachgerechten Vorbereitung des Untergrundes für die Bodenplatte sind Mehrkosten. Sollten sich aufgrund der Bodenverhältnisse oder des Bodengutachtens Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

3.1 Häuser ohne Keller

Der Mutterboden (maximal bis 30 cm) wird im Bereich der zu bebauenden Fläche abgetragen. Es werden Fundamentgräben für die Streifenfundamente bzw. Frostschürzen in einer Breite von 30 cm bei Putzfassaden bzw. 35 cm bei Verblendfassaden in einer Tiefe von 80 cm ausgehoben. Im Bereich der Bodenplatte wird als Unterbau eine bis zu 30 cm starke, kapillarbrechende Sand- bzw. Kiesschicht schichtenweise eingebracht und mechanisch verdichtet, nach Vorgabe des Bodengutachtens. Sollte im Bodengutachten die Gründung mit Beton BRC festgelegt sein, wird die Differenz zur Sand- bzw. Kiesschicht berechnet; Gleiches gilt für Auflagen in der Baugenehmigung, wenn z. B. nur Natursteinschotter Z0 verwendet werden darf. Die Abrechnung erfolgt in einem solchen Fall transparent anhand von Wiegenoten. Weiterhin werden eine Magerbetonschicht von 5 cm und eine Dämmplatte (Roofmate) von 6 cm eingebaut, siehe auch Punkt 4.

3.2 Unterkellerte Häuser

Die Baugrube wird bis maximal 275 cm tief ausgehoben. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein: freie Aushubmöglichkeit und Böschungsherstellung nach DIN sowie ausreichende Lagermöglichkeiten. Die Verfüllung des Arbeitsraumes erfolgt mit dem vorhandenen, verwendbaren Aushub bis zum bestehenden Terrain. Falls der Boden nicht zur Wiederverfüllung geeignet ist, muss Füllboden seitens des Auftraggebers bereitgestellt oder nachbeauftragt werden. Ein Kiespolster ist nicht kalkuliert, es wird von einer ausreichenden Kies-Tragschicht auf Gründungsebene ausgegangen.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

4 Fundamente, Untersohlendämmung und Bodenplatte

4.1 Häuser ohne Keller

Die Bodenplatte erhält umlaufend eine 80 cm tiefe und 30 cm (Putzbauten) breite Frostschürze. Die Fundamente werden frostfrei, gemäß Statik, in Erdschalung gegründet aus unbewehrtem Beton C20/25. Die Bodenplatte (maximal d = 20 cm) wird gemäß Statik aus überwachtem Beton (C25/30) hergestellt und mit einer oberen und unteren Stahlbewehrung (maximal 16 kg/m²) versehen. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet. In den Sohlearbeiten sind enthalten:

- Anordnung eines umlaufenden Fundamenterders aus Edelstahl gemäß VDE-Richtlinie, im Hauswirtschaftsraum zusammengefasst, inklusive Prüfbescheinigung der Erdungsanlage nach DIN 18014
- Lieferung und Einbau einer Mehrsparteneinführung (maximal 4 Sparten)
- Auf eine Untersohlendämmung verzichtet die Mister Hausbau GmbH konsequent; im Gegenzug haben wir unsere innenliegende Fußboden- bzw. Sohlendämmung bereits im Standard auf WLG 022 verbessert. So können wir auch ohne Untersohlendämmung eine hochwärmegedämmte Bodenplatte anbieten und errichten.
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W1.1-E, gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Rissüberbrückungs- und Raumnutzungsklasse
- Abschweißung oberhalb der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn nach DIN 18533 gegen Bodenfeuchte
- Überdämmung der Bodenplatte ab Oberkante 20 cm tief bis Unterkante Bodenplatte mit einer 6 cm dicken Sockeldämmplatte, leicht abgeschrägt, gemäß Wärmebrückendetail Sockel im Wärmeschutznachweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), im Rahmen der Sockelausbildung (Fassadenarbeiten)
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen

4.2 Unterkellerte Häuser

Die Bodenplatte (maximal d = 25 cm) wird gemäß Statik aus überwachtem WU-Beton (C25/30) in der erforderlichen Güteklasse hergestellt und mit einer oberen und unteren Stahlbewehrung (maximal 16 kg/m²) versehen. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet. In den Sohlearbeiten sind enthalten:

- Anordnung eines umlaufenden Ringerders aus Edelstahl gemäß VDE-Richtlinie, im Hauswirtschaftsraum zusammengefasst, inklusive Prüfbescheinigung der Erdungsanlage nach DIN 18014
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W2-E, gegen drückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Rissüberbrückungs- und Raumnutzungsklasse
- Abschweißung oberhalb der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn gegen Bodenfeuchte nach DIN 18533
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen

5 WU-Komfortkeller **(wenn beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)**

Die Kelleraußenwände bestehen aus ca. 25 cm starken, wasserundurchlässigen Doppelbetonwänden mit zusätzlicher Außendämmung. Die Innenwände bestehen aus großformatigen Kalksandsteinen; die Fugen innen werden nicht verputzt. Die Stärke der Innenwände richtet sich nach den statischen Erfordernissen. Alle Innenwände erhalten eine fachgerechte Dichtung (Mauerwerkssperrbahn) gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Rohbaukellerhöhe beträgt 2,51 m. Die Kellerdecke besteht aus vorgefertigten Stahlbetonfertigteilen (Filigrandeckenplatten) mit örtlich aufgebrachtem Beton in der erforderlichen Güteklasse und wird in einer Stärke von maximal 20 cm eingebaut. Die Fugen an den Unterseiten der Deckenelemente werden grob ausgefüllt und verstrichen; die Feinspachtelung erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt). Die Ausführung der Deckenplatten und des Ortbetonanteiles erfolgt nach den Auflagen der statischen Berechnung. Als Kellerfenster werden weiße Dreh-/Kipp-Kunststofffenster (U-Wert der Glasfüllung 1,1 W/m²K) in der Größe 100 x 60 cm eingebaut. Außen sind druckwasserdichte Kunststofflichtschächte mit feuerverzinkten Abdeckrosten angebracht (ohne Anschluss an Entwässerungssystem, Zisterne

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

oder Regenwasserschacht; dies erfolgt in Eigenleistung oder kann nachbeauftragt werden). Eine Lichtschachtabdeckung aus Einscheibensicherheitsglas kann gegen Aufpreis nachgeordert werden. Weiterhin erhält der Keller eine Geschosstreppe (Beschreibung Punkt 19). Die Verlegung des Wirtschafts- bzw. Heizungsraumes in den Keller ist selbstverständlich möglich. Alle Kellerinnenwände und Innenseiten der Betonwände erhalten einen Innenputz in Q2-Qualität gemäß Punkt 7. Die Fußbodenheizung wird im gesamten Kellergeschoss verlegt gemäß Punkt 14.

Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Heizung, Wasser, Gas, Abwasser, Kabel-TV und Telefon sowie die Abdichtungen der Medienleitungen zu den jeweiligen Leerrohren in der Kelleraußenwand sind Sache des Auftragnehmers. Leerrohre aus Faserzement für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit den Bauherren auf kürzestem Weg durch die Kellerwand verlegt, bis ca. 0,25 m außen/innen wandbündig. Soweit durch die Versorger eigene Leerrohre gefordert werden, sind diese durch den Auftragnehmer bereitzustellen. Die Abdichtung der Abwasserleitung zum Leerrohr in der Kelleraußenwand erfolgt mittels Pressringdichtung. Hebeanlagen oder Rückstausicherungen sind nicht im Hauspreis kalkuliert, können aber gegen Aufpreis angeboten werden. Eventuell notwendige Pressringdichtungen für die Entwässerung bzw. Wärmepumpe des Hauses sind inklusive.

Zusätzliche Baugrubensicherungen, wie z. B. Verbau, Spundwände, Schalung, Wasserhaltung oder bauliche Sicherungsmaßnahmen für Nachbar- und angrenzende Bebauungen, sind kein Vertragsbestandteil.

6 Maurerarbeiten (Putzvariante in 2 Ausführungen möglich gemäß Beauftragung)

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse (EG, OG, DG), inklusive Giebelwände und Kniestockmauerwerk (falls vorhanden), besteht im Standard aus geklebten Hochlochziegeln (Poroton-T-Hlz, d = 36,5 cm), einem Grundputz inklusive Gewebe und einem strukturierten weißen Silikonharzputz.

6.1 Außenmauerwerk 36,5 Porotonplanziegel (W10)

Der Sockel, ca. 45 cm (1. Steinschicht + Bodenplatte), erhält eine 6 cm Sockeldämmplatte WLG 035; ab Oberkante Bodenplatte und ca. 35 cm hoch erhält der Sockel einen Buntsteinputz. Die Abdichtung des Sockels erfolgt nach DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W1.1-E (Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden).

- 36,5 cm plangeschliffener, wärmedämmender Hochlochziegel (W10) mit einer Wärmeleitzahl von 0,10 W/(mK) für Außenwände
- 15 mm Unterputz mit kompletter Gewebeeinlage sowie Quarzgrundierung zur Vorbereitung des Oberputzes
- 2-3 mm einfarbiger (bis Farbklasse II) Edelstrukturputz auf Silikonharzbasis bzw. im Sockel als Buntsteinputz

6.2 Außenmauerwerk 36,5 Porotonplanziegel (W07) alternativ und gegen Mehrpreis

Sockelausbildung und Abdichtung wie unter 6.1 beschrieben.

- Der 36,5 cm W07 Silvacor-Ziegel bietet durch seine Silvacor-Dämmung aus Holzfasern eine Wärmeleitzahl von 0,07 W/(mK). Das sorgt für niedrigere Heizkosten und ein angenehmes Raumklima, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.
- 15 mm Unterputz mit kompletter Gewebeeinlage sowie Quarzgrundierung zur Vorbereitung des Oberputzes
- 2-3 mm einfarbiger (bis Farbklasse II) Edelstrukturputz auf Silikonharzbasis bzw. im Sockel als Buntsteinputz

6.3 Innenmauerwerk

Das Innenmauerwerk im Erd- und Obergeschoss besteht aus Hochlochziegeln (Fabrikat Poroton) in den Stärken 24,0 cm, 17,5 cm und 11,5 cm. Die Wandstärken ergeben sich aus den Vorgaben des Architekten bzw. des Statikers. Die Ausführung der Innenwände erfolgt handwerksgerecht in flucht- und lotrechter Ausführung, einschließlich aller durch die Vorlagen fixierten Nischen und Mauerwerksöffnungen. Alle Außen- und Innenwände im Erdgeschoss erhalten fachgerechte Dichtungen (Mauerwerkssperrbahn) gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Überbrückung aller vorhandenen Innentüröffnungen erfolgt mit Fertigstürzen. Ausgeführt werden alle notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsschlitze zum Dachgeschoss. **Die Rohbauhöhe beträgt im Erd- und Obergeschoss ca. 2,89 m.**

6.4 Bauwerksabdichtung am Wandsockel

Der Wandsockel des Außenmauerwerks und der Bodenplattenrand (Haus ohne Keller) im Erdgeschoss erhalten von außen eine Abdichtung nach DIN 18533, W1.1-E (gegen Spritzwasser und Bodenfeuchte). Wird im Bodengutachten aufgrund der individuellen Bodenverhältnisse eine andere Abdichtung festgelegt, ist diese im vereinbarten Leistungsumfang nicht enthalten.

6.5 Geschossdecken, Kragplatten

Die Erdgeschossdecke besteht aus vorgefertigten Stahlbetonfertigteilen (Filigrandeckenplatten) mit örtlich aufgebrachtem Beton in der erforderlichen Güteklasse und wird in einer Stärke bis maximal 20 cm eingebaut. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet. Die Ausführung der Deckenplatten und des aufgebrachten Ortbetons erfolgt gemäß den Vorgaben der durchgeführten statischen Berechnung. Auskragende Bauteile werden unterseitig in Sichtbeton mit Wassertropfkante hergestellt; Aufkantungen sind ebenfalls aus Sichtbeton. Die Fugen an den Unterseiten der Deckenelemente werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt).

6.6 Kaminzug (gegen Aufpreis, wenn beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)

Der Kaminzug ist nicht im Standard-Leistungsumfang enthalten und wird auf Wunsch gegen Aufpreis angeboten. Bei Beauftragung kommt ein Kaminzug Schiedel ABSOLUT 18 mit Thermoluftzug (Frischluftzufuhr von oben) zum Einsatz. Die Rauchrohrgröße beträgt 18 cm. Der Schornstein erhält eine Reinigungsklappe sowie einen 60 cm breiten und 3,50 m langen Bohlengang (durch den Trockenbauer) vom Austritt der Einschubtreppe bis zum Dachausstiegsfenster. Eine Schiedel Regen- und Zulufthaube ist im Aufpreis bereits enthalten. Auf Wunsch der Bauherren kann gegen weiteren Aufpreis der Rauchrohranschluss gleich mit eingearbeitet werden; hierzu muss der Bauherr die genaue Ausführung (Größe, Höhe und Gradzahl) des späteren Kamins bis zum Baubeginn mitteilen.

7 Innenputzarbeiten

Sämtliche Wandinnenflächen (Mauerwerk) im Keller- und Erdgeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss werden gemäß DIN 18202 mit einem ca. 1,2 cm starken Gipsmaschinenputz versehen. Freistehende Kanten und Ecken werden durch Eckschutzschienen gesichert. Die zulässigen Toleranzen nach DIN 18202 für flächenförmige, tapezierfähige Wände sind einzuhalten. Die Deckenstöße werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung der Betondeckenstöße erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt); Fugen werden grob verspachtelt. Anschlüsse an Decken- und Dachschrägen werden mit einem Kellenschnitt ausgeführt. Die Innenputzarbeiten stellen wir in Q2-Qualität her.

8 Estricharbeiten

Alle Räume des Keller- und Erdgeschosses sowie des ausgebauten Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Heizzement-Estrich ZE 20, faserarmiert, mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung und durchgehenden Randdämmstreifen sowie Trennfolien zur Vermeidung von Schallübertragungen, einschließlich aller erforderlichen Schein- und Bewegungsfugen je nach Estrichsystem. Die Oberflächen werden geglättet übergeben; Estrich-Fugentrennschnitte nach den Auflagen der DIN und Hersteller.

Fußbodenaufbau im Kellergeschoss

- 1,00 cm Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 9,00 cm Wärmedämmung (WLG 022)
- 3,00 cm Trittschalldämmung als Rolljet/Tackerplatte (WLG 045)
- Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5 cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 21,0 cm

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (mit Keller)

Abdichtung nach DIN 18533 entfällt, da bereits im Kellergeschoss enthalten.

- 9,00 cm Wärmedämmung (WLG 035)
- 3,00 cm Trittschalldämmung als Rolljet/Tackerplatte (WLG 045)
- Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5 cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0 cm

Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (ohne Keller)

- 1,00 cm Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 9,00 cm Wärmedämmung (WLG 022)
- 3,00 cm Trittschalldämmung als Rolljet/Tackerplatte (WLG 045)
- Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5 cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 21,0 cm

Fußbodenaufbau im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss

- 5,00 cm Wärmedämmung (WLG 035)
- 3,00 cm Trittschalldämmung als Rolljet/Tackerplatte (WLG 045)
- Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5 cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 16,0 cm

9 Zimmererarbeiten

9.1 Geschossdecken (Bungalow, Stadtvilla, Taunushaus) bei Dachneigung bis 35°

Bei Dachneigungen bis einschließlich 35° wird die Erdgeschossdecke beim Bungalow bzw. die Decke über dem Obergeschoss bei Stadtvilla und Taunushaus als Holzbalkenkonstruktion hergestellt. Für den Einbau einer Geschosstreppe bzw. einer Einschubtreppe wird bereits ein entsprechender Wechsel vorbereitet.

9.2 Dachstuhl

Die Balken, Sparren und Binder des Dachstuhles bestehen aus heimischem Nadelholz (Konstruktionsvollholz Nsi, Holzfeuchte ca. 18 %, gehobelt). Das verbaute Holz muss kammergetrocknet sein. Der Dachstuhl wird handwerksgerecht, einschließlich aller erforderlichen verzinkten Kleineisenteile und Bolzen sowie statisch fixierten Stahlrahmenkonstruktionen, Stahlstützen etc., abgebunden und vom Zimmermann gerichtet oder als solider Binderdachstuhl ausgeführt. Die jeweilige Ausführung hängt vom Haustyp ab und wird in den Vertragsunterlagen festgelegt. Alle Dächer sind für eine Schneelast von 0,85 kN/m² ausgelegt sowie zusätzlich für die Aufnahme einer PV-Anlage.

9.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand beträgt im Standard beispielhaft:

- Bungalow und Stadtvilla: am Giebel ca. 30 cm, an den Traufen ca. 75 cm
- Taunushaus: am Giebel ca. 30 cm, an den Traufen ca. 60 cm
- Satteldachhaus, 3-Giebelhaus: am Giebel ca. 30 cm, an den Traufen ca. 75 cm

gemessen vom Putz bis Außenkante Dachstuhl. Abweichende Dachüberstände sind in den Planungsvorschlägen, Angeboten bzw. Verträgen beschrieben.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

10 Dachdeckerarbeiten

10.1 Dacheindeckung

Die Dachdeckerarbeiten werden gemäß den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks und nach den Herstellerrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Gegen Nässe und Flugschnee wird oberhalb der Sparren eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit Konterlattung, Lattung und S10-Dacheindeckung mit Tondachziegeln verbaut. Die Unterspannbahn erfüllt die Anforderungen einer Noteindeckung und wird je nach Dach- und Nutzungsart naht- und stoßverklebt. Die Anordnung von First-, Grat-, Ortgang- und Lüfterpfannen erfolgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform.

Die Konterlatten werden gemäß Vorschrift bei entsprechender Dachneigung mit Nageldichtband bzw. Nageldichtmasse ausgeführt. First- und Gratbereiche werden mit Trockenfirst und Trockengrat fachgerecht eingedeckt. Die Dacheindeckung besteht aus hochwertigen Tondachziegeln der Firma Braas®, Fabrikat Rubin 11V matt/Engobe, in den Farben Naturrot, Kupferrot, Dunkelbraun oder Anthrazit, gemäß Serie (weitere Modelle der Serie Rubin 11V gegen Aufpreis). Die Kehlen werden mit Titanzinkblech unterlegt und handwerksgerecht verarbeitet. Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Einbauanleitung des Herstellers (Antennenstein sowie Mast gegen Aufpreis). Auf Verlangen der Behörde, z. B. in schneereichen Gebieten, kann eine Schneeabrutschsicherung vorgeschrieben werden. Diese ist im Leistungsumfang nicht enthalten und kann im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden. Die Windsogsicherung der Dacheindeckung erfolgt entsprechend der objektspezifischen Berechnung.

10.2 Dachüberstände

Die sichtbaren Dachüberstände werden unterseitig mit grundierten Profilholzbrettern d = 19 mm verschalt und mittels korrosionsgeschützter Nägel bzw. Klammern erstellt. Die Traufseiten erhalten Sichtschalung auf gehobelten Sparrenköpfen. Bei Wahl des Verblendmauerwerkes sowie bei Häusern mit Binderdachstuhl bzw. Walm- oder Mansarddach werden Traufgesimskästen mit unterseitiger Profilholzschalung verbaut. Zusätzlich werden bei Binderdachstühlen die Orte der Giebel mit einem Unterschlag aus grundiertem Profilholz hergestellt. Binderdachstühle erhalten keine sichtbaren Pfetten bzw. Sparren. Die weitere malermäßige Behandlung der Dachüberstände ist Eigenleistung des Auftraggebers, kann jedoch im Rahmen der Zusatzleistungen gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

10.3 Gaubenwände, Türme, 3. Giebel

Die senkrechten Stirnseiten und Fronten der Gauben, 3. Giebel und Türme, soweit vorhanden, werden mit einer Verkleidung aus WDV-System mit Armierung und strukturiertem Silikonharzputz bis Farbklasse II, entsprechend der ausgewählten Hausputzfarbe, ausgeführt. Andere Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

10.4 Schornsteinkopf (nur bei beauftragtem Kaminzug, siehe Punkt 6.6)

Die Einfassung des Schornsteinkopfes in die Dachfläche erfolgt mit Titanzinkblech. Der Schornsteinkopf wird bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m über der Dachfläche mit Faserzementplatten in Schwarz/Anthrazit verschindelt sowie mit Walzblei und einer dauerelastischen Fuge abgedichtet. Im Schornsteinbereich wird ein Dachausstiegsfenster, ungedämmt für ein Kaltdach (Velux GVK, seitlich zu öffnen, Farbe schwarz, Ausstiegsöffnung ca. 40 x 55 cm), sowie ein Standrost neben dem Schornstein verbaut. Die Anzahl der Dachtritte richtet sich nach den Gegebenheiten und den Vorschriften des Schornsteinfegers und kann erst während der Ausführung genau bestimmt werden. Zwei Tritte und zwei Standroste sind inkludiert; mögliche Auflagen des Schornsteinfegers werden durch den Auftraggeber nachvergütet.

10.5 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Fallrohre (DN 100) aus Zinkblech. Die Fallrohre werden bis ca. 0,20 m über Terrain geführt und enden dort. Standrohre oder der Anschluss an die Regenwasserversickerung gehören nicht zum Lieferumfang.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

10.6 Dachflächenfenster im Dachgeschoss (wenn beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)

Es werden folgende Dachflächenfenster im Standard eingebaut:

- Velux Dachflächenfenster Thermo Star GGL MK06 2070 (78 x 118 cm), Schwingfenster mit Obenbedienung, Holz weiß lackiert, Eindeckrahmen aus Aluminium
- Velux Dachflächenfenster Thermo Star GGU MK06 0070 (78 x 118 cm), Schwingfenster mit Obenbedienung, Kunststoff weiß, Eindeckrahmen aus Aluminium in den Feuchträumen

Die Dachfenster haben einen U-Wert von 1,3 W/m²K. Die eingebauten Dachflächenfenster sind mit Gipskartonplatten zur Rauminnenseite verkleidet (Ausführung/Leistung Trockenbau) und haben einen umlaufenden Dämmrahmen. Die Ausführung der Dachflächenfenster wird mit Aufpreis ausgeführt, wenn diese Kosten nicht bereits im Bauvertrag aufgeführt und enthalten sind.

11 Trockenbauarbeiten

11.1 Dachgeschossausbau

Beim ausgebauten Dachgeschoss werden die Decken und Dachschrägen mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten verkleidet. Bei Häusern bis 35° Dachneigung ist die Erdgeschossdecke bzw. die Decke über dem Obergeschoss ebenfalls mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten unterseitig verkleidet. Die Feuchträume erhalten innenseitig als zweite Lage eine Feuchtraumplatte. Die Stöße der Gipskartonplatten sind zweifach glatt verspachtelt und geschliffen (Q2-Qualität).

Als Wärmedämmung zum beheizten Raum werden nicht brennbare, mineralische Dämmstoffe verarbeitet und verlegt (Stärke 26,0 cm, WLS 032). Die Dämmung eines Kaltdaches ist im Angebotspreis nicht inklusive. Zwischen Dämmung und Gipskartonplatten wird eine Dampfbremsfolie PE eingebaut. Der Drempel bzw. die Abseite bei Studiobinderdachstühlen wird ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet, die Stöße zweifach glatt verspachtelt und geschliffen (Q2-Qualität). Acrylfugen zwischen Trockenbau und Mauerwerk werden im Zuge der Malerarbeiten ausgeführt (wenn die Malerarbeiten beauftragt worden sind).

- 26,0 cm Mineralwolle (WLS 032) zwischen den Kehlbalken/Sparren/Abseite/Geschossdecke über OG bzw. beim Bungalow über EG
- luftdichte Dampfbremsfolie nach DIN 4108 Teil 7
- Unterkonstruktion aus Metall: Decke mit Grund- und Tragprofil, Dachschräge mit Tragprofil
- 12,5 mm Trockenbauplatte (Gipskarton), einfach beplankt
- Schrägen und zu verfliesende Bereiche im Bad werden mit Feuchtraum-Gipskartonplatten verkleidet

11.2 Treppe in den Spitzboden

Als Aufgang zum Spitzboden wird parallel zu den Dachbalken eine wärmegedämmte (U-Wert 1,1 W/m²K), dreiteilige Gelenktreppe mit einer umlaufenden Lippendichtung und Dämmrahmen in den Abmessungen 60 x 120 cm zwischen den Sparren eingebaut. Eine andere Einbaugestaltung (gegen die Sparrenrichtung) kann auf Wunsch des Auftraggebers gegen Aufpreis erfolgen.

11.3 Allgemein

Die im Bad, Gäste-WC und Küche verlaufenden, auf der Wand montierten Ver- und Entsorgungsleitungen werden kastenförmig mit Gipskartonplatten verkleidet (Vorwände siehe Zeichnungen). Der Ausbau des Spitzbodens ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, kann jedoch gesondert gegen Aufpreis beauftragt werden.

12 Fenster, Fenstertüren, Rollläden

12.1 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster- bzw. Fenstertüranlagen im Erd- und Dachgeschoss werden aus modernen, langlebigen und pflegeleichten Markenkunststoffprofilen als **Sechskammerkonstruktion** mit Blendrahmen-Flügeln hergestellt. Alle Fenster werden generell mit **einbruchhemmenden Basis-Pilzkopfverriegelungen**, einem Flügelheber, einer Fehlbedienungssperre (Dreh- und Kipphebelsicherung) sowie einer weißen **Druckknopfolive** versehen. Alle beweglichen Flügel erhalten ein umlaufendes Dichtungsprofil und einen Doppelfalz, Schlagregensicherheit und Fugendurchlässigkeit nach DIN 18361 und 4108.

Die Farbe der Fensterprofilleisten ist mit Weiß festgelegt. Die Verglasung der Fenster- und Fenstertüranlagen erfolgt mit einer **3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung. Der U-Wert (Ug) des Glases beträgt max. 0,5 W/m²K, der U-Wert (Uf) des Fensterrahmens max. 1,0 W/m²K.** Bis zu einer Fensterbreite von 1,51 m (Rohbau-Öffnungsmaß) werden einflügelige Fenster mit Drehkippfunktion eingebaut.

Bei Fensterbreiten über 1,51 m erfolgt der Einbau von zweiflügeligen Fenstern (Dreh/Dreh-Kipp). Die Fenstertüranlagen erhalten eine Dreh-/Kippfunktion. Erker-Fenster im Erdgeschoss mit Brüstungshöhen von 0 bis 75 cm werden als Festfenster ausgeführt. Die Anzahl der Fenster ergibt sich aus den jeweiligen Geschossgrundrissen. Auf Wunsch können gegen Aufpreis alle Objekte in farbigem Kunststoff oder mit innenliegenden Sprossen eingebaut werden. Beim Einbau von Fenstersprossen oder VSG-Verglasung weisen wir darauf hin, dass diese Bauelemente das Erreichen eines Effizienzhauses 55, 40 oder 40+ teilweise verschlechtern können und eventuell mehrpreispflichtige Gegenmaßnahmen ergriffen werden müssen.

12.2 Fensterfalzlüfter

Zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels für den Feuchteschutz (Lüftungskonzept nach DIN 1946-6) werden Fensterfalzlüfter im oberen Rahmenfalz der Fensterelemente eingebaut. Anzahl und Anordnung ergeben sich aus dem Lüftungskonzept des Energienachweises. Die Lüfter arbeiten selbstregulierend ohne Strom und schließen bei starkem Winddruck selbsttätig. Die nutzerabhängige Fensterlüftung gemäß Punkt 24 bleibt hiervon unberührt.

12.3 Innenfensterbänke

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss (außer im Gäste-WC) sowie die Giebel- und Gaubenfenster im ausgebauten Dachgeschoss erhalten eine maximal 20 cm (sichtbar) tiefe und 2 cm starke **Naturstein-Fensterbank** nach Wahl im Preisrahmen von 40,00 € brutto je laufendem Meter.

12.4 Außenfensterbänke

Sämtliche Fenster (außer Dachflächen- und Kellerfenster) erhalten 3 cm starke Naturstein-Fensterbänke nach Wahl im Preisrahmen von 40,00 € brutto je laufendem Meter. Gauben- und Kellerfenster erhalten aus technischen Gründen Fensterbänke aus Aluminium bzw. einen Zinkvorbau durch den Dachdecker. Bei Verblendmauerwerk wird eine Rollschicht aus Verblendsteinen erstellt. Bodentiefe Fenster im EG bekommen eine kurze Aluminiumschiene statt der Fensterbänke; die Aluminiumschiene dient zur sauberen Aufnahme der Rollläden. Fensterbänke sind nicht für das Begehen und/oder Sonderlasten geeignet.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

12.5 Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren im Erd- und Obergeschoss (ohne Dachflächenfenster) erhalten komplette elektrische Rollladenanlagen. Die hochwertigen, wärmegedämmten Rollladenpanzer (Lamellen) bestehen aus stabilen **Aluminiumprofilen** in 6 verschiedenen Farben. Die Steuerung erfolgt elektrisch über Rohrmotoren mit Einzelschalter, wahlweise am Fenster oder zentralisiert über mehrere Schalter am Lichtschalter des jeweiligen Raumes. Die Schalter werden passend zur Standard-Schalterserie (GIRA Standard 55) geliefert und montiert. Alternativ und gegen Aufpreis sind auch andere Antriebe möglich, z. B. Funkmotoren mit zentraler Steuerung sowie Einzelsteuerung. Die Kastenhöhe beträgt im Erd- und Dachgeschoss ca. 24 cm, die Tiefe ca. 26 cm. Die Fenster werden nach innen bündig mit dem Mauerwerk eingebaut und überputzt. Die Rollladen-Aufsatzelemente aus wärmedämmenden Hohlkammerprofilen sind an den Fensterelementen integriert und erhalten eine speziell geformte Wärmedämmeinlage. **Der Gesamt-U-Wert des Rollladenkastens beträgt 0,8 W/m²K.**

Allgemeines

Alle Fenster und Außentüren werden winddicht eingebaut; zusätzlich erhalten die Fenster durch das Putzsystem außen eine Apu-Leiste. Häuser mit Verblendfassade erhalten außen keine Apu-Leiste, sondern ein Kompriband. Alle bodentiefen Fenster und Türen werden zusätzlich im Fußbereich mit einer wasserabweisenden Folie von außen beklebt. Der Einbau erfolgt entsprechend dem Leitfaden zur Planung und Ausführung der Montage von Fenstern und Haustüren für Neubau und Renovierung vom **ift Rosenheim, Institut für Fenstertechnik**.

13 Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor

13.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür besteht aus einem thermisch getrennten Mehrkammer-Aluminiumprofil. Die Standard-Türfüllungen können Sie in 8 verschiedenen Ausführungen preisneutral auswählen. In den Planungsvorschlägen dargestellte Haustürseitenteile bestehen ebenfalls aus Aluminiumprofil und erhalten im Standard eine Satinato-Verglasung. Die Hauseingangstür ist durch ein **3-fach verriegeltes Schloss mit 2-Automatic-Fallenriegeln und durchgehender Schließleiste** (Tür wird verriegelt, ohne abzuschließen; VdS-Zulassung gemäß Klasse A) **einbruchhemmend** ausgestattet und wird mit einem **Standard-Stoßgriff außen in Edelstahl** bzw. Standard-Drückergarnitur innen in Weiß, mit einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und drei Schlüsseln, einem Sicherheitsbauzylinder während der Bauzeit sowie umlaufenden Lippendichtungen ausgestattet. Das **GU-Secury Automatic-System** ist Standard bei der Mister Hausbau GmbH. Es ist komfortabel und selbstverriegelnd.

Das manuelle Abschließen mit dem Schlüssel wird ersetzt: Einfach die Haustür ins Schloss fallen lassen, zwei Automatic-Fallenriegel lösen nach dem Zuziehen automatisch 20 mm aus und sind gegen Zurückdrücken gesichert. Die Tür wird verriegelt, ohne abzuschließen; Versicherungsschutz durch permanente Verriegelung der Haustür.

Die Mehrfachverriegelung mit durchgehender Schließleiste bietet zusätzlich erhöhten Einbruchschutz, RC2-geprüft in Kombination mit der Tür nach DIN EN 1627-1630. Zusatzfunktion: durch Abschließen mit dem Schlüssel zusätzliche Drückerfeststellung. Schlossfunktion: automatisches Verriegeln, manuelles Entriegeln (mit Falle, Riegel und 2 Automatic-Fallenriegeln). Zwischen Türblatt und Rahmen kommt eine Anschlagdichtung zum Einsatz. Die Bodenschwelle erhält eine Auflaufdichtung. Auch die Haustüranlage wird winddicht eingebaut (Apu-Leiste beim Putzsystem, Kompriband bei Verblendfassaden). Die Farbe der Standard-Haustüranlage ist Weiß. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen. Auf Wunsch kann gegen Mehrpreis eine andere Aluminium-Tür bezogen werden.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

13.2 Nebeneingangstür (falls beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)

Die Nebeneingangstür besteht aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen und erhält im oberen Drittel einen waagerechten Riegel. Der untere Bereich erhält eine Kunststoff-Sandwich-Füllung, der obere Bereich eine Ornament-Chinchilla-Verglasung. Das Schloss GU-Secury MR 2 besteht aus einem manuell verriegelnden Verschlusssystem mit Falle, Riegel und zwei Massivriegeln im oberen und unteren Bereich. Die Mehrfachverriegelung wird serienmäßig mit Schließblechen ausgestattet. Eine gehärtete Stahleinlage macht die Massivriegel durchsägesicher und bietet zusätzlich erhöhten Einbruchschutz, RC2-geprüft in Kombination mit der Tür nach DIN EN 1627-1630. Schlossfunktion: manuelles Verriegeln, manuelles Entriegeln. Die Tür wird mit einer weißen Standard-Knopf-Drückergarnitur, einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und drei Schlüsseln sowie umlaufenden Lippendichtungen ausgestattet. Zwischen Türblatt und Rahmen kommt eine Anschlagdichtung zum Einsatz, die Bodenschwelle erhält eine Auflaufdichtung. Auch die Nebeneingangstür wird innen und außen winddicht eingebaut (Apu-Leiste bei Putzsystemen, Kompriband bei Verblendfassaden). Die Farbe der Standard-Nebeneingangstür ist Weiß. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen. Auf Wunsch kann gegen Mehrpreis eine Aluminium-Tür bezogen werden.

13.3 Garagentor (wenn beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)

Die Garage (falls vorhanden) erhält ein manuell zu betätigendes Qualitäts-Stahlschwingtor, Fabrikat Hörmann Berry-Tore, Motiv 902 Sicke, Farbe Weiß, nicht wärmegedämmt, in der Normgröße 250 x 212,5 cm.

14 Heizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe

14.1 Luft/Wasser-Wärmepumpe, inklusive Warmwasserspeicher 190 l

Bei allen Häusern wird die Heizzentrale im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss montiert; eine Verlegung der Heizungsanlage in den Keller ist gegen Aufpreis möglich. Es wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat **Vaillant Typ aroTHERM Split VWL AS und uniTOWER Split VWL IS in der entsprechenden Leistungsgröße**, eingebaut. Zirkulationsleitungen können gegen Aufpreis angeboten werden; wir weisen jedoch darauf hin, dass diese eine gewünschte Effizienzhaus-Einstufung 40 stark beeinträchtigen können. Die Heizungsanlage ist mit einer elektronischen Regeleinheit für witterungsgeführte Vorlauftemperatur und Nachtabsenkung ausgestattet. Die Nennleistung der Heizungsanlage wird im Wärmeschutznachweis festgelegt. Alle Armaturen zur Regelung für Winter- bzw. Sommerbetrieb, einschließlich Außentemperaturfühler, Sicherheitsventilen, Sicherungs- und Steuerungsthermostat und allem übrigen Zubehör, werden nach Vorschrift verbaut. Beheizt werden alle Räume im Keller- und Erdgeschoss sowie im ausgebauten Obergeschoss, mit Ausnahme der Abstellräume und der Garage.

Die Anlage wird betriebsfertig installiert und gebrauchsfertig mit allen erforderlichen Bauteilen und Armaturen übergeben. Die Steuerung erfolgt über moderne Elektronik; die Vorlauftemperatur des Heizwassers wird über einen witterungsgeführten Außenfühler angepasst.

Alternativ zur Luft/Wasser-Wärmepumpe können auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung oder Sole/Wasser-Wärmepumpen gegen Aufpreis angeboten werden. Fragen Sie Ihren Fachberater bei der Mister Hausbau GmbH nach Alternativen; gern unterbreiten wir Ihnen hierzu ein entsprechendes Angebot.

> **Hinweis:** Wir empfehlen den Abschluss eines Wartungsvertrages mit der ausführenden Installationsfirma oder einer anderen Fachfirma Ihrer Wahl. Betriebsstörungen, die auf fehlende Wartungen zurückzuführen sind, führen zum Ausschluss der Garantie und weiterer Serviceleistungen.

14.2 Fußbodenheizung

Im Keller- sowie Erdgeschoss und im ausgebauten Obergeschoss wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung geliefert und verlegt. Die Raumthermostate, Fabrikat GIRA Standard 55 oder gleichwertig, werden als Unterputzvariante eingebaut. Die Heizkreisverteiler pro Geschoss werden als Unterputzschränke in weißer Ausführung in Absprache mit den Bauherren platziert, inklusive aller erforderlichen Regelungen sowie Stellventile. Die Heizleitungen bestehen aus wärmestabilen Kunststoffrohren und werden auf der Dämmung verlegt. Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß Berechnung (35 °C Vorlauf / 28 °C Rücklauf). Die Auslegung der erforderlichen Heizleitungen wird nach DIN berechnet.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

15 Sanitärinstallation

Raum	Waschtisch ca. 65 cm	Waschtisch ca. 50 cm	Tiefspül-WC wand-hängend	Dusche 90x90	Badewanne 75x170	Abwasser	Warmwasser	Kaltwasser
Küche	-	-	-	-	-	1	1	1
Bad	1	-	1	1	1	1	1	1
WC	-	1	1	-	-	1	1	1
HWR	-	-	-	-	-	1	-	1

15.1 Erläuterungen der Sanitärinstallationen und der Armaturen im Erd- und Dachgeschoss

- **Porzellanwaschtisch** ca. 65 cm bzw. 50 cm breit mit Einhebel-Einloch-Waschtischbatterie
- wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbauspülkasten und Drückerplatte Standard weiß (Hersteller Grohe o. glw.)
- WC-Sitz mit Edelstahl-Bügelscharnieren und Schnellbefestigungs-Muttern (inklusive Montageschlüssel)
- **Bodengleiche Duschtasse** 90 x 90 cm, geliefert inklusive Duschrinne als Einlauf, mit Einhebel-Brausebatterie und Regen-Handbrause (3 Strahlarten) mit Schlauch und Brausestange; eine Duschtür ist im Preis nicht enthalten, kann jedoch gegen Mehrpreis beauftragt werden
- **eine Acryl-Badewanne** mit wärmedämmendem Porestaträger ca. 77 x 170 cm, Einhebel-Badebatterie (Aufputz-Installation) und Regen-Handbrause (Normalstrahl) mit Schlauch
- ein Abwasseranschluss DN 50 (Waschmaschine/Spüle) in der Küche oder im Hauswirtschaftsraum
- Warmwasseranschluss als Eckventil in der Küche
- Kaltwasseranschluss als Doppeleckventil in der Küche (für Spüle und Spülmaschine) und als Wasserhahn für den Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- eine frostfreie Kaltwasser-Außenzapfstelle (aus dem Hauswirtschaftsraum) ohne Zwischenzähler, mit Rohrbelüfter

Folgende Armaturen und Objekte sind im Preis kalkuliert, können aber auch im Preisrahmen ausgetauscht werden:

Objekt / Armatur	Serie	Typ
Waschtisch	Villeroy & Boch	Subway 2.0, weiß, eckig
Einhebelmischer / Waschtisch	Grohe	Eurostyle Cosmopolitan, chrom
Wandhängendes Tiefspül-WC	Villeroy & Boch	Subway 2.0, weiß
Toilettensitz mit Deckel	Villeroy & Boch	Subway 2.0, weiß
Toilettenspülung / Betätigungsplatte	Grohe	Skate Air, weiß
Badewanne mit Wannenträger	Villeroy & Boch	Onovo, weiß
Badewannenarmatur Aufputz mit Brause-garnitur	Grohe	Eurostyle Cosmopolitan, chrom
Wannen-Ab- und Überlauf	Viega	Multiplex, chrom
Brausebatterie Aufputz / Dusche	Grohe	Eurostyle Cosmopolitan, chrom
Duschrinne 30-130 cm	Geberit	CleanLine, Metall gebürstet

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

15.2 Anschlüsse

Die Verlegung der Be- und Entwässerung, in den erforderlichen Querschnitten nach DIN in Kunststoff, erfolgt von der vom Auftraggeber zu erbringenden Wasseranschlussstelle im HWR auf dem kürzesten Weg an alle Objekte sowie zur Heizung. Die Verlegung der Wasser- und Abwasseranschlussleitungen erfolgt Unterputz; in Außen- oder tragenden Wänden erfolgt die Installation Aufputz und wird mit Trockenbau verkleidet. Die Abflussleitungen sind auf dem kürzesten Weg von den Objekten bis zum Außenmauerwerk zu führen, bis ca. 0,25 m aus dem Haus, und über das Dach zu entlüften. Die Isolierung der Warmwasserleitungen wird entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorgenommen. Bei Häusern, bei denen ein späterer Dachgeschossausbau vorgesehen ist, werden alle Leitungen als Trockenleitung bis ins Dachgeschoss geführt und verschlossen. Die notwendigen Deckendurchbrüche, inklusive Leitung bis 10 cm über OK Rohdecke, sind enthalten. Es ist ein Anschluss Aufputz für den Geschirrspüler und ein Warm- und Kaltwasser- sowie Abflussanschluss für die Spüle vorgesehen.

Nach örtlicher Vorgabe des Auftraggebers ist für die Waschmaschine ein Kaltwasser- und Abflussanschluss zu erstellen. Im Bereich des Hauptwasseranschlusses im HWR wird nach außen ein Kaltwasseranschluss mit frostfreiem Außenwasserhahn DN 15 installiert.

16 Elektroinstallation, Photovoltaik, Stromspeicher

Die Elektroinstallation entspricht den gültigen VDE-Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU). Die Leistung der Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten im Hauswirtschaftsraum. Der Aufputzzählerschrank, weiß lackiert, ist ausgestattet mit einem Zählerplatz, den notwendigen Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern. Die Elektroarbeiten umfassen auch die Anordnung eines umlaufenden Fundamenterders, zusammengefasst im Hauswirtschaftsraum, sowie die Potenzialausgleichsschiene.

Die Schalter und Steckdosen (Hersteller GIRA Standard 55) werden in Reinweiß glänzend installiert.

Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird an zentraler, frei begehbarer Stelle der Hauptverteiler für die Aufnahme der Elektrozähler installiert; in den einzelnen Wohnungen kommen dann Unterverteilungen zum Einsatz. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation erfolgt mit Ihnen zusammen und dem zuständigen Elektromeister. Die Installation wird Unterputz ausgeführt, bis auf die Kelleraußenwände (WU-Beton). Bei Garagen (falls gekauft) erfolgt die Installation Aufputz (Feuchtraum). Die Raumthermostate der Fußbodenheizung, falls vorhanden, werden als Unterputzthermostat ausgeführt, passend zur Serie GIRA Standard 55, Reinweiß glänzend.

Innerer Blitzschutz

Der innere Blitzschutz mit entsprechendem Überspannungsschutz ist bereits im Hauspreis enthalten.

Sonstige Ausstattung

Es erfolgt je ein Geräteanschluss als Steckdose (bzw. als Verteiler beim Herd) mit separater Absicherung (ca. 2 kW) für Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner und den Anschluss der Heizungsanlage.

Rauchmelder

Im Hauspreis sind weiterhin Einzel-**Rauchmelder** (Batteriebetrieb) von GIRA in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie in den Fluren enthalten.

Hausklingel

Es wird eine Klingelanlage mit Trafo, Klingelknopf (GIRA Standard 55) und Gong (bis zu einem Wert von 25,00 € brutto) installiert.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

16.1 Photovoltaikanlage und Stromspeicher (Serienausstattung)

Jedes Haus erhält serienmäßig eine Photovoltaikanlage mit **15 Modulen à ca. 480 Wp (Gesamtleistung ca. 7,2 kWp)** inklusive Wechselrichter sowie einen **Batteriespeicher mit ca. 5 kWh** nutzbarer Kapazität. Die Module werden auf der Dachfläche montiert; die genaue Belegung ergibt sich aus Dachform, Ausrichtung und den Vorgaben des Energienachweises bzw. der Berliner Solarpflicht. **Hinweis zur Berliner Solarpflicht:** In Berlin müssen bei Neubauten mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaik belegt werden. Je nach Dachgröße kann die Serienanlage dafür nicht ausreichen; bei einem Haus mit rund 150 m² Dachfläche sind beispielsweise ca. 25 Module erforderlich. Die über die Serienausstattung hinausgehenden Module werden gegen Mehrpreis zugekauft. Hierfür erstellen wir gern ein Angebot; unser PV-Experte berät Sie dazu im Laufe der vorbereitenden Planung.

Die Anlage wird betriebsfertig installiert und angeschlossen. Anmeldung beim Netzbetreiber und Eintragung im Marktstammdatenregister erfolgen durch den ausführenden Elektrofachbetrieb; die Anmeldung zur Einspeisevergütung sowie eventuelle Zählerwechselgebühren des Netzbetreibers sind Sache des Auftraggebers.

16.2 Wallbox-Vorbereitung (Serienausstattung)

Für das spätere Laden eines Elektrofahrzeugs wird serienmäßig eine Wallbox-Vorbereitung ausgeführt: Leerrohr und Zuleitung vom Zählerschrank bis zum vorgesehenen Stellplatz gemäß Planung, inklusive Reserveplatz im Zählerschrank. Die Wallbox selbst, ihre Montage und die Anmeldung beim Netzbetreiber sind nicht im Standard enthalten und können gegen Aufpreis beauftragt werden.

Installation der Räume

Die detaillierte Lage der Steckdosen und Schalter wird durch den Bauherren mit dem Installationsbetrieb beim Bemusterungsgespräch festgelegt.

Raum (je Raum)	Deckenauslass inkl. Schalter	Steckdose unter dem Schalter	Steckdose Einzeldose	Wechsel-schaltung	Spritzwasser-geschützte Steckdose	CAT-7 Daten-dose	Fernsehdose
Wohnen	1	1	8	-	-	siehe Angebot	-
Essen	1	1	2	-	-	siehe Angebot	-
Küche	1	1	8	-	-	siehe Angebot	-
Diele	1	1	2	1	-	siehe Angebot	-
WC	1	1	-	-	1	siehe Angebot	-
HWR	1	1	2	-	-	siehe Angebot	-
Arbeit/Gast	1	1	4	-	-	siehe Angebot	-
Kind	1	1	4	-	-	siehe Angebot	-
Schlafen	1	1	4	-	-	siehe Angebot	-
Bad	1	1	-	-	1	siehe Angebot	-
Flur/OG/DG	1	1	1	1	-	siehe Angebot	-
Abstellraum	1	1	1	-	-	siehe Angebot	-
Spitzboden	1	-	1	-	-	siehe Angebot	-
Kellerräume	1	1	1	-	-	siehe Angebot	-
Kellerflur	1	1	1	1	-	siehe Angebot	-
Hauseingang	1	-	-	-	-	siehe Angebot	-
Terrasse	1	-	-	-	1	siehe Angebot	-

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

17 Fliesenarbeiten

Fliesenauswahl

Es werden ausschließlich hochwertige Keramikfliesen verwendet. Zur Bemusterung, die von einem Fachhändler durchgeführt wird, liegt eine Vielzahl keramischer Fliesen verschiedener Formate und Farben zur Auswahl bereit. **Wand- und Bodenfliesen bis 50,00 € brutto/m² sind im Vertrag enthalten.** Wandfliesen im Format 15 x 15 bis 60 x 60 cm sowie Fußbodenfliesen im Format 15 x 15 bis 60 x 60 cm werden fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt (gerade Verlegung auf Kreuzfuge). Außenecken erhalten, soweit erforderlich, eingelegte Kunststoff-Eckschutzschienen. Fußboden und Spritzwasserbereiche in Bad und WC erhalten eine Streichdichtung, wobei in Eck- und Anschlussfugen ein gummibeschichtetes Gewebeband eingearbeitet wird. Mosaikfliesen, Bordüren, Sonderformate, diagonale Verlegung und Verlegung im Sonderformat können gegen Aufpreis ausgeführt werden. Die Bemusterung und der Kauf der Fliesen erfolgen ausschließlich über den Verlegebetrieb und dessen Händler.

Fußbodenfliesen

Die Fußböden in HWR, Gäste-WC sowie im Bad werden mit Keramikfliesen im Dünnbettverfahren rechtwinklig zur Umfassungswand verfliest und in Grau verfugt. Bei Räumen, in denen die Wände nicht gefliest sind (Küche, Windfang/ Diele), werden aus Bodenfliesen ca. 8 cm hohe Fliesensockel erstellt. An den Übergängen Fliesen/Teppich werden Schienen als sauberer Abschluss eingesetzt. Die Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich erhalten Versiegelungen aus Silikon (farbliche Anpassung an den Fugenfarbton).

Wandfliesen

Gäste-WC: Die WC-Wände werden ca. 1,50 m hoch gefliest, einschließlich der Innenfensterbank und der Fensterlaibungen bis 1,50 m Höhe. Die Wandabkofferung (bis 1,50 m Höhe) für den WC-Unterspülkasten wird ebenfalls gefliest und erhält eine geflieste Ablage.

Bad: Die senkrechten Badezimmerwände, das heißt ausgenommen die Dachschrägen, erhalten eine ca. 1,50 m hohe Verfliesung (im Bereich der Dusche ca. 2,20 m). Dachschrägen werden nicht gefliest. Die Badewanne wird mit eingefliest, aber nicht unterfliest, und erhält für Wartungszwecke eine Revisionsöffnung. Die Wände werden weiß oder grau verfugt. Auf Wunsch sind auch andere Farben möglich; sprechen Sie mit unserem Fliesenleger über eventuelle Mehrkosten bei der Farbauswahl.

18 Innentüren

Im Keller sowie im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss werden entsprechend den Planungsskizzen echtholzfurnierte Buche- bzw. hochwertige CPL-Beschichtungen in 4 Dekoren oder Weißlack-Innentüren eingebaut. Eckige Kanten an Tür und Zarge bilden klare Linien für einen dezenten Auftritt. Die Mittellage der Türblätter besteht aus Röhrenspanstreifen. Die Standardrohbauhöhe beträgt 2,135 m. Die Zargen erhalten eine 3-seitige Gummidichtung, Türblätter mit Buntbartschloss und einem Schlüssel sowie einer Edelstahl-Drückergarnitur im Preisrahmen von 25,00 € brutto/Stück. Die Verbindungstür zwischen Garage (falls vorhanden) und Haus wird gemäß DIN als FH-Tür T30, Farbe grau farbgrundiert, ausgeführt (der Endanstrich erfolgt durch den Maler, wenn beauftragt).

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

19 Treppe

Innentreppe

Im Standard werden **elegante Massivholztreppen** in Tragbolzen-Bauweise eingebaut. Durch die stabile und einseitig geländertragende Konstruktion und die in der Wand gummigelagerten Stufen ist die Massivholztreppe trittelastisch, gelenkschonend und geräuschmindernd. Um eine Schwingungsübertragung zu vermeiden, ist der Treppenlauf von den Wänden akustisch entkoppelt. Die Laufbreite beträgt ca. 90 cm. Die verleimten Stufen erhalten gerundete Vorderkanten. Das Holzgeländer hat einen Rechteckhandlauf und Holzdistanzhülsen zwischen den Stufen sowie **Edelstahlstäbe**. Eventuell notwendige Brüstungsgeländer sind im Lieferumfang enthalten.

Die Massivholztreppe wird als offene (ohne Setzstufen), wangenlose Treppe in Parkett-Buche (Buche keilgezinkt), Oberfläche gelackt oder geölt, hergestellt. Auf Wunsch ist gegen Aufpreis die Wahl anderer Formen und Materialien möglich. Bei den Bungalows bis 35° Dachneigung entfällt die Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss. Eine Außentreppe gehört nicht zum Leistungsumfang und kann als Sonderleistung mit vereinbart werden.

20 Balkone (wenn beauftragt, siehe Verbraucherbauvertrag)

Balkone und Loggien, falls vorhanden, werden als Kragplatte mit Isokorb ausgebildet. Befinden sich direkt unter dem Balkon bzw. der Loggia Wohnräume, wird eine entsprechende Wärmedämmung eingebaut. Alle Balkone erhalten einen Gefälleestrich bzw. eine Gefälledämmung. Die Entwässerung erfolgt über ein Traufblech; bei darunter liegenden Wohnräumen erfolgt die Entwässerung über Speier oder das Dachrinnensystem. Die Balkone erhalten einen Fliesenbelag nach Wahl (50,00 € brutto/m²). Das Standard-Metallgeländer wird wie folgt ausgeführt: Ober- und Untergurt als Flachstahl feuerverzinkt sowie die senkrechten runden Füllstäbe aus Rundstahl, ebenfalls feuerverzinkt.

21 Maler-, Teppichboden-, Vinyl- und/oder Parkettarbeiten

Die Maler-, Tapezier-, Teppichboden-, Vinyl- und/oder Parkettarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers, sondern sind vom Auftraggeber selbst nach Hausübergabe auszuführen. Gegen Aufpreis können diese Arbeiten selbstverständlich beauftragt werden (im Quadratmeterpreis ist das komplette Material enthalten: Übergangsschienen, Sockelleisten, Trittschall, Grundierung und Kleber bei Parkett).

22 Versicherungen

Die Mister Hausbau GmbH schließt für alle Baustellen ein Bauversicherungspaket ab. Es besteht im Einzelnen aus einer Bauleistungsversicherung mit integrierter Feuerrohbauversicherung, einer Baugewährleistungsversicherung und einer Baufertigstellungsversicherung. Die Versicherungen werden bei der VHV Versicherung abgeschlossen. Die Kosten der Versicherungsprämien übernimmt die Mister Hausbau GmbH. Alle Policen bzw. Zertifikate werden spätestens 21 Tage nach dem eigentlichen Beginn (Bodenplatte) an den Bauherren ausgehändigt. Für die einzelnen Versicherungen gelten die aktuellen Versicherungs- und Vertragsbedingungen; diese sind nachfolgend aufgeschlüsselt und gelten als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass in einem eventuellen Schadensfall Selbstbehalte vereinbart sind. Diese geringen Selbstbehalte trägt der Bauherr im Schadensfall bzw. werden sie von der Regulierungssumme abgezogen. Eine Liste der Selbstbehalte erhalten Sie mit den Policen und Zertifikaten der VHV. **Im Insolvenzfall der Mister Hausbau GmbH hat der Bauherr einen direkten Anspruch gegen den Versicherer.**

Versicherungsart	Versicherer	Vertragsbedingungen
Bauleistungs versicherung / Feuerrohbau-versicherung	VHV	ABN 2008, Klausel 70, Allgemeine Vertragsinfo
Baugewährleistungs-versicherung	VHV	Druckstück BGV 079
Ausführungsbürgschaft	VHV	Druckstück BFV 080

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

23 Auftraggeberleistungen

Der Auftraggeber hat folgende weitere Leistungen zu erbringen und die Kosten dafür zu tragen:

- Die Bauherren stellen die Unterlagen (z. B. Vorababzug Lage- und Höhenplan, Kanalpläne der örtlichen Versorger, Anforderungen der Versorger für Leerrohre sowie Nachweise vom Bauamt zum Bebauungsplan oder § 34 BauGB zum Baugrundstück und den örtlichen Gegebenheiten) zum Planungstermin bereit.
- Rechtzeitiges Beibringen bzw. Heranführen der Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschlüsse in der Bauphase, inklusive aller erforderlichen Wasserrohre, Gasrohre, Dichtungen usw., je nach Auflagen des Versorgers, durch die Bauherren.
- Rohbauabnahme des Schornsteins (nur bei beauftragtem Kaminzug).

> **Hinweis:** Unser Hausbau-Concierge und unsere Bauleitung beraten und unterstützen Sie gern in allen hier genannten Themen. Diese Serviceleistung ist bei jeder Beauftragung durch die Bauherren kostenfrei inkludiert. Vorgenannte Leistungen selbst können jedoch nicht kostenfrei übernommen werden; gern unterbreiten wir bei Bedarf oder Zeitmangel ein Angebot.

Während der Bauaustrocknungsphase ist durch den Auftraggeber für eine ausreichende und regelmäßige Lüftung gemäß Einweisung zu sorgen. Unter ungünstigen Umständen kann es sonst zu Kondenswasserbildung kommen; ein unter gar keinen Umständen gewünschter Nebeneffekt wäre eine Schimmelbildung am Trockenbau. Die Kosten während der Bauzeit und der Austrocknungsphase für Strom, Gas, Wasser und eventuell notwendige Trocknungsgeräte gehen zu Lasten der Bauherren, ebenso die Sicherstellung einer Arbeitstemperatur zum Innenausbau in den Wintermonaten.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

24 Sonstiges

Eigenleistungen

Eigenleistungen können teilweise, je nach Umfang und Baufortschritt, vom Auftraggeber erbracht werden, in vorheriger Absprache mit dem Auftragnehmer. Die zeitliche Ausführung der Eigenleistungen muss sich in den Bauzeitenplan einordnen lassen und wird durch den Auftragnehmer festgelegt (die Bauzeit verlängert sich entsprechend). Für die in Eigenleistung erbrachten Gewerke und Lieferungen übernimmt die Mister Hausbau GmbH keinerlei Garantie, Gewährleistung oder Haftung. Diese Leistungen sind ausdrücklich nicht vom vereinbarten Versicherungsschutz erfasst. Falls die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen auf in Eigenleistung erbrachte Gewerke folgen, muss deren Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Toleranzen im Hochbau (DIN 18202) entsprechen. Diese Leistungen werden jeweils nur als komplette Leistung vergeben. Folgende Leistungen sind davon ausgeschlossen bzw. erst nach Hausübergabe möglich: Maler- und Tapezierarbeiten, Fliesenarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten, Einbauküchen, Kamineinbauten usw.

Änderungen von Leistungen

Mehr- und Minderleistungen nach Vertragsabschluss können die Vertragssumme erhöhen oder mindern. Der Differenzbetrag wird über eine schriftliche Nachtragsvereinbarung erfasst und separat in Rechnung gestellt. Diese können zur Verlängerung der Bauzeit führen.

Bauausführung und Gewährleistung

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften des BGB, insbesondere nach § 634a BGB, und beginnt mit dem Tag der Abnahme (§ 634a Abs. 2 BGB). Für Mängel und Defekte, die auf Fremdeinwirkung oder Fehlbenutzung zurückzuführen sind, entfällt die Gewährleistung. Für alle Geräte, Objekte und Materialien gelten abweichend die Gewährleistungsfristen der Hersteller und Lieferanten als vereinbart.

Besondere Hinweise

Sämtliche zum Einsatz kommenden Materialien und Bauteile unterliegen dem Verschleiß. Bereits während der Gewährleistungsphase müssen diese regelmäßig eigenverantwortlich durch den Auftraggeber bzw. von ihm beauftragte Fachfirmen gewartet werden. Dies gilt insbesondere für haustechnische Anlagen, Fenster, Türen und andere bewegliche Bauteile, Anstriche sowie elastische Fugen. Für die fristgerechte Beantragung von Förderungen (z. B. BAFA, KfW etc.) ist der Bauherr eigenverantwortlich.

Lüftung und Feuchteschutz

Der für den Feuchteschutz erforderliche Mindestluftwechsel wird über das Lüftungskonzept des Hauses sichergestellt, im Standard über die in Punkt 12.2 beschriebenen Fensterfalzlüfter. Darüber hinaus ist der Auftraggeber verpflichtet, durch regelmäßige Fensterlüftung bzw. andere geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden, nutzungsgerechten Luftwechsel zu sorgen, insbesondere während der Austrocknungsphase des Neubaus. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann auf Wunsch gegen Aufpreis angeboten werden.

Mister Hausbau GmbH

Unterschrift Bauherren

Allgemeines

Die zeichnerischen Unterlagen für den Auftrag und für den Bauantrag werden grundsätzlich vor der Erarbeitung der Statik erstellt. Sollten sich aus den statischen Berechnungen konstruktionsbedingte Änderungen ergeben, so haben stets die statisch geforderten Details Vorrang gegenüber zeichnerischen Unterlagen aus dem Angebot bzw. Bauantrag. Sollten sich daraus Mehrkosten ergeben, sind diese vom Auftraggeber zu vergüten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Hauptfensterflächen nach Süden ausgerichtet sind. Bei Änderung dieser Hausausrichtung können aufgrund der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) Änderungen des Leistungsumfanges und damit Preisänderungen notwendig werden. Sollten aufgrund von Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutzes zusätzliche Maßnahmen wie z. B. Markisen, Jalousien, Rollläden oder Sonnenschutzverglasungen notwendig werden, erhalten Sie dazu ein gesondertes Angebot.

Dieses Projekt gibt den Planungs- und Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe wieder. Maßgebend für die Einzelheiten des zu erwerbenden Objektes ist der Inhalt des Bauvertrages mit der dazugehörigen Baubeschreibung sowie den Extras und weiteren Vereinbarungen. Das Bauvorhaben wird nach den allgemeinen bautechnischen Regeln und den Herstellervorgaben errichtet.

Der Liefer- und Leistungsumfang richtet sich im Einzelnen nach den Wünschen der Bauherren, die schriftlich festgehalten werden. Zeichnerische Einzelheiten in den Katalog- und Auftragsunterlagen wie Möbel, Einbauschränke, Sanitärobjekte, Fenster- und Haustürgestaltung, Ablagen hinter Wannen/WC/WT etc. sind nur dann Bestandteil des Lieferumfanges des Auftragnehmers, sofern diese Details im Auftrag schriftlich festgelegt und vom Auftraggeber bestätigt wurden. Änderungswünsche des Auftraggebers während der Bauzeit sind rechtzeitig und schriftlich an die Geschäftsleitung des Auftragnehmers anzutragen. Alle fixierten Raumgrößen sind den Vorentwürfen entnommen worden. Planungs- und konstruktionsbedingte sowie durch den Lieferanten veranlasste Änderungen oder individuelle Wünsche des Auftraggebers (wie zum Beispiel Vergrößerung der Fensterflächen, Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück oder Ähnliches) können zu abweichenden Werten in den Bauantrags- und Ausführungsunterlagen oder technischen Nachweisen führen.

Was in vorstehender Beschreibung nicht aufgeführt ist, gehört nicht zum Leistungsumfang der Firma Mister Hausbau GmbH.

> **Wichtig:** **Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des geschlossenen Verbraucherbauvertrages.** Mit Ihrer Unterschrift dokumentieren die Bauherren, dass sie diese inhaltlich zur Kenntnis genommen haben und als Vertragsgrundlage akzeptieren.

Ort, Datum	Ort, Datum
Mister Hausbau GmbH	Unterschrift Bauherren

misterhausbau®

Massivhäuser mit Festpreis in Berlin und Brandenburg. Seit 2000.

18 Monate Festpreisgarantie. TÜV-Baubegleitung, Baugrundgutachten und Blower Door Test inklusive. Sicherheitspaket mit Fertigstellungsbürgschaft und 150.000 € Gewährleistungsversicherung.

misterhausbau®
Mister Hausbau GmbH
St. Wolfgang-Straße 2
10178 Berlin

030 314 914 0
mail@mister-hausbau.de
030 314 914 0
mister-hausbau.de