



- Schlüsselfertiges Bauen
- Bauplanung
- Baubetreuung
- Baudienstleistungen

**RUBA Hausbau GmbH**

An der Hebemärchte 14 • 04316 Leipzig  
Tel.: 03 41 / 6 59 66 – 0 • Fax: 03 41 / 6 59 66 – 30  
Mansfelder Weg 2 • 06528 Blankenheim  
Tel.: 03 46 59 / 61 71 – 0 • Fax: 03 46 59 / 61 71 – 20  
E-Mail: [ruba-haus@t-online.de](mailto:ruba-haus@t-online.de) • [www.ruba-haus.de](http://www.ruba-haus.de)

## **Bau- und Leistungsbeschreibung Stadthaus**

Einfamilienhaus Erdgeschoss/Obergeschoss  
08/2023 Luft-Wasser-Wärmepumpe

### **Allgemeine Vorbemerkungen**

Durch die Bau- und Leistungsbeschreibung ist die Standardausführung einzelner Gewerke des Hochbaues so festgelegt, wie sie von der RUBA Hausbau GmbH angeboten wird. Die detaillierten Angaben sind im Bemusterungsprotokoll festgelegt, welches die Anlage jedes Liefervertrages bildet. Andere Ausführungen müssen individuell mit der RUBA Hausbau GmbH abgestimmt werden.

**Grundlage für die Ausführung aller Bauleistungen sind die geltenden DIN-Vorschriften, die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), sowie die vereinbarten Vertragsbedingungen. Das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bei der Wahl der Materialien zu berücksichtigen. Die DIN-Vorschriften sind Empfehlungen, sie können durch technische Merkblätter der Hersteller ersetzt werden.**

Gemeinsam mit den Bauherren führt die RUBA Hausbau GmbH eine Grundstücksbesichtigung durch. Es wird ein Planentwurf vorgelegt und die detaillierten Planbesprechungen realisiert.

Der Bauherr erhält die kompletten Bauantragsunterlagen inkl. Statik und Energiebedarfsermittlung. Die Bauleitung, Abnahme und Übergabe wird durch die RUBA Hausbau GmbH organisiert. Die Erstellung des Lageplanes sowie die Erstellung und Absteckung eines Schnurgerüsts ist vom Bauherrn zu erbringen.

Vor Planungsbeginn hat der Bauherr die grundsätzliche Bebaubarkeit, Tragfähigkeit und Beschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durch einen anerkannten Gutachter überprüfen zu lassen und das Gutachten der RUBA Hausbau GmbH zu übergeben. Auf Anfrage kann die RUBA Hausbau GmbH erfahrene Gutachter benennen.

Eventuell erforderliche Straßensperrungen/Baustellenzufahrten sind bauseits beim entsprechenden Ordnungsamt zu beantragen. Entsprechende Lagezeichnungen werden von der RUBA Hausbau GmbH erstellt. Als zusätzlichen Service bieten wir eine kostenfreie Finanzierungsberatung sowie Hilfe bei der Beantragung der Kredite und Fördermittel an.

Bei Abschluss der Verträge über unseren Versicherungspartner (Rheinland Versicherungs-AG) sind ebenfalls die Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie der Erstjahresbeitrag für die Wohngebäudeversicherung inkl. Feuerrohbauversicherung im Grundpreis enthalten.



**1. Gründung/Fundamente** (bei Kellerlieferung entfällt diese Position, dafür gilt die entsprechende Baubeschreibung für Keller)

Es wird ebenes Gelände und Boden der Bodenklasse 3 – 5 mit einer Tragfähigkeit von mindestens 150 KN/m<sup>2</sup> vorausgesetzt.

Die Streifenfundamente werden aus Beton C 16/20 gegossen. Die Bodenplatte wird aus bewehrtem Beton C 20/25 (gemäß Statik), ca. 18 cm dick, gegossen. Die Gründung muss frostfrei erfolgen. Unter der Bodenplatte ist eine Sauberkeitsschicht aus Kies in einer Dicke von ca. 15 cm vorgesehen, auf welche eine PE-Folie aufgebracht wird. Ist es aufgrund der Geländegegebenheiten oder durch eine Mutterbodenstärke von mehr als 20 cm erforderlich, mehr Kies einzubauen, so wird dies auf der Basis von 65,00 €/m<sup>3</sup> berechnet. Es sind bis 20 m Entwässerungsleitung bis 1 m unterhalb der Bodenplatte enthalten (Pro Meter Mehrlänge 50,00 €). Es wird ein Fundamentanker aus Bandstahl eingebaut und an der gewünschten Stelle aus der Platte nach oben geführt. Die Sockelabdichtung erfolgt nach dem Stand der Technik in Anlehnung an die DIN 18533.

Der Mutterboden und der Erdaushub werden in unmittelbarer Nähe der Baugrube getrennt auf dem Gelände gelagert, sofern der nötige Lagerplatz vorhanden ist. Kann keine Lagerung auf dem Grundstück erfolgen oder ist diese Lagerung nicht erwünscht, so wird der Abtransport inkl. Entsorgung nach Aufwand berechnet. Diese Berechnung kann bereits im Rahmen der Bemusterung erfolgen.

## 2. Außenwände

Die tragende Konstruktion besteht aus wahlweise gemauerten Massivwänden oder traditionellem Holzfachwerk, welches im Herstellerwerk zu Wand- und Deckenpaneelen vorgefertigt wird.

Alle Wände erhalten eine Abdichtung gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit nach DIN und den allgemeinen Regeln der Bautechnik.

Die Rohbaurauhöhe beträgt im EG: ca. 277 cm im OG: ca. 277 cm.

### **STANDARDAUSFÜHRUNG WANDAUFBAU: (von innen nach außen)**

#### A Fertigteile

- Gipskartonplatte 9,5 mm
- Holzwerkstoffplatte 12 mm
- PE-Folie als Dampfdiffusionssperre
- mineralischer Faserdämmstoff  
160,0 mm WLG 0,35
- Holzkonstruktion 60 x 160,0 mm
- Holzwerkstoffplatte 12,0 mm
- Styropor 50 mm WLG 0,35
- Unterputz vollflächig armiert
- Edelputz, Farbe weiß,  
ca. 2 mm Körnung

Gesamtwanddicke ca. 26 cm

#### B Massiv 36,5/0

- Gipsputz (EG/OG)
- Porenbeton 36,5 cm
- Kalkzementputz
- Edelputz, Farbe weiß,  
ca. 2 mm Körnung

Gesamtwanddicke ca. 40 cm

(Oberflächenqualität Q 2)

**C Massiv 24/10**

- Gipsputz (EG/OG)
- Porenbeton 240 mm
- Styropor 100 mm WL 0,35
- Armierungsputz
- Edelputz, Farbe weiß,  
ca. 2 mm Körnung
- Gesamtwanddicke ca. 36 cm

**D Freie Ausführung**

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Gesamtwanddicke ca. .... cm / Oberflächenqualität Q 2

ab Filigrandecke Fertigteilewände A

**Hinweis:**

Ist es bedingt durch die gewünschte Steinauswahl (Rohdichte) gemäß DIN erforderlich noch eine zusätzliche Armierungsschicht einzuarbeiten, so trägt der Bauherr die anfallenden Kosten.

**3. Innenwände**

**STANDARDAUSFÜHRUNG WANDAUFBAU (von innen nach außen):**

*nichttragend*

- Gipskartonplatte 9,5 mm
- Holzwerkstoffplatte 12 mm
- Holzkonstruktion 60,0 x 100,0 mm
- mineralischer Faserdämmstoff 60 mm
- Holzwerkstoffplatte 12 mm
- Gipskartonplatte 9,5 mm
- die Wände können auch in Metallständerbauweise mit doppelter Gipskartonbeplankung errichtet werden

*tragend (bei Massivhäusern)*

- Gipsputz
- Porenbeton Stärke gemäß Statik
- Gipsputz

*tragend (bei Fertigteilhäusern)*

- Gipskartonplatte 9,5 mm
- Holzwerkstoffplatte 12 mm
- Holzkonstruktion 60,0 x 160,0 mm
- mineralischer Faserdämmstoff 60 mm
- Holzwerkstoffplatte 12 mm
- Gipskartonplatte 9,5 mm

Gesamtwanddicke gemäß Statik / Oberflächenqualität Q 2

**4. Geschossdecke**

Die Decke wird wahlweise als traditionelle Holzbalkenkonstruktion oder als Betondecke ausgebildet. Die Konstruktion wird, wenn nötig, gemäß statischer Berechnung mit Holz- oder Stahlprofilen verstärkt.

Die Giebelwände im Spitzboden können auch als Holzständerwände ausgeführt werden. Der Spitzboden ist nicht wärmedämmend.

**STANDARDAUSFÜHRUNG: (von unten nach oben)**

**Erdgeschoss**

- Betondecke ca. Beton 18 cm
- 60 mm Dämmplatte
- 45 mm Zementestrich

- Gipskartonplatte 12,5 mm
- 24 mm Sparschalung
- 0,15 mm Dampfsperre (PE-Folie)
- 100 mm mineralischer Faserdämmstoff
- 200 mm Balkenlage
- 12 mm Holzwerkstoffplatte
- 60 mm Dämmplatte
- 45 mm Zementestrich

erhöhter Aufbau bei Fußbodenheizung

## **Dachgeschoss**



- Gipskartonplatte 12,5 mm
- Sparschalung gemäß Statik
- 0,15 mm Dampfsperre (PE-Folie)
- 160 mm mineralischer Faserdämmstoff WLG 035
- 200 mm Balkenlage oder Binderkonstruktion

Die Oberflächenqualität der Decke entspricht Q 2. Die Wände und Decken erhalten einen weißen Farbanstrich.

## **5. Dachkonstruktion**

Der Dachstuhl besteht aus einer Dachbinderkonstruktion, welche die Decke des Dachgeschosses trägt. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften wird die Dachneigung angepasst. Der Standarddachüberstand beträgt an der Traufe 400 mm und am Giebel 200 mm. Der Dachüberstand an der Traufe und am Giebel wird mit dem Kunden bei der Bemusterung festgelegt. Die Gesimskästen sind aus Profildressen gefertigt. Sichtbare Holzteile werden mit Holzschutzlasur behandelt.

## **6. Dacheindeckung**

Als Standardausführung setzt die RUBA Hausbau GmbH Betondachsteine mit allen zusätzlichen Elementen, inkl. der diffusionsoffenen Unterspannbahn ein. Bei der Bemusterung werden die gewünschte Farbe und die zusätzlichen Elemente der Dacheindeckung festgelegt.

### ***STANDARDAUSFÜHRUNG:***

- Betondachsteine rot, braun oder anthrazit

## **7. Klempnerelemente**

Das Standardangebot besteht aus Dachrinnen und Fallrohren mit Verbindungs- und Befestigungsmaterial. Alle Fallrohre sind bis ca. 0,3 m über Gelände geführt.

### ***STANDARDAUSFÜHRUNG:***

- Dachrinnen und Fallrohre – Titanzink

## **8. Loggia, Balkon und Balkongeländer (falls im Grundriss vorhanden)**

Der Fußboden liegt auf der Deckenkonstruktion. Er wird mit Gefälle hergestellt. Die Trittfläche besteht aus geteilten, imprägnierten Holzrosten. Der Balkon erhält ein formschönes Holzgeländer. Art und Form der Stäbe sind bei der Bemusterung festzulegen. Die Balkonentwässerung erfolgt über einen Speicher. Auf Wunsch kann Fliesenbelag gewählt werden.



- Fliesenbelag (Aufpreis 70,00 €/m<sup>2</sup>)

## 9. Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Die Fenster, Balkon- und Terrassentüren werden in 6-Kammer-Technik für optimale Wärmedämmung erstellt. Standardmäßig sind Fehlbediensperre und Aufhebelsicherung eingebaut. Die starken formschlüssigen Armierungen für Rahmen und Flügel sorgen für stabile Fensterkonstruktionen. Der Wärmedämmwert ( $U_g$ ) der Isolierverglasung beträgt  $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Die Elemente bestehen aus Dreh- und Kippflügeln mit entsprechenden Beschlägen. Entsprechend der Berechnung nach DIN 1946 erfolgt der Einbau von Fensterfalzlüftern.

### **STANDARDAUSFÜHRUNG:**

- Kunststofffenster mit einer Pilzkopfverriegelung ohne Sprossen, Farbe weiß, Fenstergriffe Aluminium beschichtet weiß
- Alle Fenster (außer Terrassentüren und bodentiefe Fenster) erhalten Innenfensterbänke aus Kunststoff und Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium. Die Farben und die Ausladung werden bei der Bemusterung festgelegt.
- bodentiefe Fenster im Obergeschoss sind zweigeteilt, da sie aus Sicherheitsgründen eine Absturzsicherung aus VSG-Glas enthalten müssen.
- Aufsatzrollläden im Erdgeschoss und Dachgeschoss



## 10. Hauseingangstür

Die Eingangstür ist wärmegeklämt, aus Kunststoff, mit Dreifachverriegelung, Standardbeschlägen, umlaufender Lippendichtung und Lichtausschnitt mit Isolierverglasung. Es sind dreidimensional verstellbare schwere Türbänder in formschönen Design eingebaut. Die Bodenschwelle ist 19 mm flach und thermisch getrennt. Die Türen besitzen eine Spezial-eckverstärkung.

## 11. Fußbodenausbildung

Der Erdgeschossfußboden wird in einer Dicke von i. M. 125 mm ausgeführt. Hierbei wird 80 mm Styropordämmung und 45 mm Zementestrich (gemäß DIN) eingebaut. Im Dachgeschoss wird 45 mm Zementestrich auf 60 mm Dämmung eingebaut.

Bei Fußbodenheizungssystemen beträgt die Fußbodenaufbauhöhe wie nachfolgend aufgeführt:

### **Fußbodenaufbau (von unten nach oben):**

#### **Erdgeschoss**

mit Fußbodenheizung  
X

ohne Fußbodenheizung

- 60 mm Dämmung (WLG 040)
- 50 mm Fußbodenheizung (inkl. Dämmplatte)
- 50 mm Zementestrich

- 80 mm Dämmplatte (WLG 040)
- 45 mm Zementestrich

### **Obergeschoss**

mit Fußbodenheizung

X

- 30 mm Dämmung (WLG 0,40)
- 50 mm Fußbodenheizung (inkl. Dämmplatte)
- 50 mm Zementestrich

ohne Fußbodenheizung

□

- 60 mm Dämmung (WLG 040)
- 45 mm Zementestrich

### **STANDARDAUSFÜHRUNG Fußbodenbelag:**

- WC, Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum, Diele EG: Fußbodenfliesen Fliesenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup>

- übrige Räume:

Fußbodenbelag in Eigenleistung

## **12. Fliesenarbeiten**

Wandfliesen gemäß Bemusterung, Wände im Bad und WC sind 1,60 m hoch gefliest. In der Küche wird ein Fliesenspiegel von ca. 3 m<sup>2</sup> angebracht. (Materialpreis Fliesen 15,00 €/m<sup>2</sup>) Bei den Fliesenformaten handelt es sich um Rechteckfliesen in den Größen von mindestens 10 cm x 10 cm bis max. 30 cm x 60 cm. Davon abweichende Formen/Abmessungen sind als Aufpreis möglich und müssen separat kalkuliert werden.

## **13. Malerarbeiten**

Die Wand- und Deckenflächen erhalten einen weißen Anstrich auf Q2-Untergrund.

## **14. Treppe und Geländer**

Die Innentreppe wird als Betontreppe ohne Belag und ohne Geländer oder als offene Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Buchenholz geliefert. Das Treppengeländer wird ebenfalls aus Buchenholz hergestellt. Zum Dachboden wird eine wärme gedämmte Klapptreppe eingebaut.



## **15. Innentüren**

Im Standardangebot sind Türen und Zargen mit Röhrenspanplatteneinlage, nach Auswahl in den Katalogen mit entsprechenden Beschlägen enthalten. Die Türen verfügen über eine CPL-Oberfläche.

Bei eventuell gewünschten Glasfüllungen in den Türen ist eine große Auswahl an Glassorten, Mustern und Tönungen möglich.

### **STANDARDAUSFÜHRUNG:**

- Innentüren, geschlossen. Farben: Buche, Eiche, Esche weiß



## 16. Elektroinstallation

- Elektroanlage nach VDE-Richtlinien mit Sicherungsschrank, Automatenicherungen und FI-Schalter inkl. aller Zuleitungen vom Hausanschlusskasten zur jeweiligen Abnahmestelle.
- Im Leistungsumfang sind alle Arbeiten ab dem Hausanschlusskasten (im Haus) enthalten.
- Die detaillierte Lage der Steckdosen und Schalter werden durch den Bauherren mit dem Installationsbetrieb festgelegt.

### 16.1 Elektroinstallationsplan (ist entsprechend den Räumlichkeiten gemäß Grundriss anzuwenden)

Raum	Lampenauslass inkl. Schalter	Steckdosen einfach	Steckdosen Doppelt	Herdanschlussdose	Netzwerkdaten dosen	Leerdose Sat-Vorrüstung inkl. Antennendosen
Wohn/Essen	2	3	3		1	1
Küche	1	3	4	1		
HWR	1	1	1			
Flur	1	2				
WC	1	1	1			
Schlafen	1	1	2		1	1
Kind/Gast	1	1	2		1	1
Bad	2	1	2			
Flur	1	1				
<i>Terrasse</i>	1	1				
<i>Dachboden</i>	1	1				

### 16.2 Elektroinstallation

- Schalterprogramm Berker S1 polarweiss oder gleichwertig
- alle Elemente sind aus Kunststoff, Farbe: reinweiß
- separate Zuleitung und Absicherung Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd
- Hager Einkundenanlage 55 x 110 inkl. selektiver Leitungsschutz
- pro Raum ein Stromkreis Absicherung B16
- Potentialausgleich inkl. Fundamenterder
- Kombiableiter/ Überspannungsschutz DEHNguard
- Wandauslass als Vorbereitung für eine Hauseingangsbeleuchtung neben dem Hauseingang mit Schalter im Flur Erdgeschoss
- Datendosen inkl. Patchfeld

## **17. Sanitär- und Heizungsinstallation**

Für diese Leitungen werden die einzelnen Paneele so vorgefertigt, dass eine nachträgliche Installation ermöglicht wird.

### ***STANDARDAUSFÜHRUNG:***

#### **Heizung**

- Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher und Pufferspeicher
- Rohre aus Kupfer nach DIN 1786 für Steigleitungen
- Heizverrohrung verdeckt verlegt (im Fußboden) mit Kunststoffrohr
- Fußbodenheizungssystem mit Einzelkreisregelung

#### **Sanitärinstallation:** weiß

Gäste WC:

- Wand WC Anlage mit Vorwandmodul oder Wandeinbau mit Spülstop
- Waschtisch 55 cm mit Einhebelmischbatterie verchromt

Küche:

- Spülenanschluss
- Geschirrspüleranschluss

Bad:

- Wand WC Anlage mit Vorwandmodul oder Wandeinbau mit Spülstop
- Waschtisch 60 cm mit Einhebelmischbatterie verchromt
- Stahlbadewanne 170 cm x 70 cm mit Wannenträger
- Mischbatterie mit Brauseschlauch und Wandhalter
- Dusche, 90 cm x 90 cm, bodeneben inkl. hintere Ablaufrinne (80 cm) mit Edelstahlabdeckung.  
Die jeweils gewünschte Duschtrennung wird bauseits oder gegen einen entsprechenden Aufpreis erbracht.
- Mischbatterie mit Brauseschlauch und Wandhalter

Außenanlage:

- Gartenventil mit Schlauchverschraubung am Gebäude in Nähe des Hausanschlusses/  
Hauswirtschaftsraumes

Hauswirtschaftsraum:

- Waschmaschinenanschluss

## **18. Verjährung von Mängelansprüchen/Aufwendung für Mängelbeseitigung**

### **1. Verjährung von Mängelansprüchen**

Mängelansprüche des AG verjähren innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme der Bauleistung (§ 634 a, Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB).

### **2. Aufwendungen für Mängelbeseitigung**

Kommt der AN einer Aufforderung des AG zur Mängelbeseitigung nach und  
- gewährt der AG den Zugang zum Objekt zum vereinbarten Termin schuldhaft nicht oder

- stellt sich heraus, dass es sich um ein schuldhaft unberechtigtes Mängelbeseitigungsverlangen handelt, da objektiv kein Mangel vorliegt, hat der AG die Aufwendungen des AN zu ersetzen. Mangels Vereinbarung der Sätze, gelten ortsübliche Sätze.

3. Für fertig eingebaute Teile (wie zum Beispiel Heizung, Armaturen usw.) richtet sich die Gewährleistungsfrist nach der vom jeweiligen Hersteller gewährten Garantie. Bestimmt das Gesetz eine kürzere Verjährungsfrist, so gilt diese. Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf verschleißbedingte Mängel und Schäden. Insbesondere haftet der Unternehmer nicht für solche Mängel oder Schäden, die durch nicht fachgerechte, unzureichende oder gänzlich unterlassene Pflege oder Wartung entstanden sind.

## **19. Sonstige Festlegungen**

Die einzelnen Randbedingungen zur Hauslieferung werden in der Bemusterung angegeben und sind Bestandteil des Werklieferungsvertrages. Für Lieferungen von Kellern gilt die entsprechende Baubeschreibung.

Das Wohnhaus wird besenrein übergeben, Feinreinigung bauseits.

Bestätigung Bauherren: \_\_\_\_\_

Bestätigung RUBA: \_\_\_\_\_