

**§ 13****Bau- und Leistungsbeschreibung****1. Allgemeines**

- a) Es wird ein hochwertiges Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung als Niedrigenergiehaus gemäß GEG 2020 erstellt.

**2. Planungsphase und Ansprechpartner: abgeschlossen****3. Leistungen inkl. Baustelleneinrichtung:****1. Bodenplatte inkl. Erdaushub und Entsorgung des Erdreichs:**

Bodenplatte: Die Bodenplatte wird gemäß Zeichnung aus Stahlbeton in der Betongüte C 25/30 ausgeführt. Es wird eine normgerechte Erdung eingebaut. Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht und normgerecht gedämmt.

**2. Außen- und Innenwände:**

Die Außenwände werden mit Porenbeton-Plansteinen, in einer Stärke von 36,5 cm erstellt. Die tragenden Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden ebenfalls massiv nach statischen Erfordernissen mit Bimsbeton-Steinen ausgeführt, im Dachgeschoss alternativ in Trockenbauweise, mit innenliegender Mineralwolle, Knauf oder gleichwertig.

Die nicht tragenden Innenwände im gesamten Haus werden als Bimsbeton-Wand, in den Wandstärken, gemäß Zeichnung ausgeführt. Alle Wandflächen des Wohnbereichs werden innen tapezierfertig in Q2 erstellt.

**3. Geschossdecken:**

Die Geschossdecken werden nach Wahl des Auftragnehmers als Filigrandecke mit Aufbeton oder als Ortbetondecke ausgeführt. Die Deckenstärken laut Zeichnung können gemäß den statischen Erfordernissen geringfügig variieren. Die Dachgeschossdecke wird als Holzbalkendecke zimmermannsmäßig erstellt und stellt die obere Dämmebene dar!

**4. Dach mit Dacheindeckung und Klempnerarbeiten:**

Dachstuhl: Der Dachstuhl wird in Konstruktionsvollholz (KVH) angefertigt, je nach Statik werden die Pfetten aus Brettschichtholz (BSH) hergestellt. Alle Konstruktionen werden nach Statik ausgebildet und mit feuerverzinkten Befestigungsmaterial hergestellt. Bei allen Dachüberständen wird eine Traufschalung mit 16mm angebracht als Sichtschalung. Die Wärmedämmung wird zwischen den Sparren eingelegt wie in der Wärmeschutzberechnung eingeplant.

Dacheindeckung:

Der Dachaufbau wird zuerst mit einer Lage Unterspannbahn (diffusionsoffen) verlegt. Anschließend folgt die Konterlattung als Hinterlüftungsebene, die auch traufseitig Zuluft gewährt und firstseitig entlüftet wird. Die Traglattung der Dacheindeckung wird je nach Ziegeltyp hergestellt und ausgeführt. Als Dachziegel werden Ziegel der Firma Braas eingesetzt, Harzer Pfanne oder gleichwertig.

Passend zur Dacheindeckung werden auch die Formteile wie z.B. Firstziegel, Ortgangziegel und Pultabschlussziegel eingesetzt. Ist vom Auftraggeber eine andere Ziegelfarbe gewünscht, ist dieses vor Baubeginn dem Auftragnehmer mitzuteilen und als Sondervereinbarung auszuführen. Dies kann zu Zusatzkosten führen, die vom Auftraggeber getragen werden müssen.

Dachentwässerung: Als Dachentwässerung werden standardmäßig hochwertige fertige Formteile aus Zink eingesetzt, je nach Dachfläche ergibt sich die Größe der Dachrinne. Das Fallrohr wird bis Unterkante Sockel eingebaut. Standrohre und Anschluss an die Regenentwässerungsleitung sind, genau wie die Schmutzwasserleitungen, am Kanal angeschlossen.

## 5. Putzarbeiten:

Die Außenwand bekommt einen wasserabweisenden Außenputz in der Grundfarbe Weiß. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-3 mm ausgerieben strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.

Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgerieben. Der Sockelputz wird dabei ab Unterkante Bodenplatte ca. 35 cm hoch ausgeführt und erhält einen Bundsteinputz nach Wahl des Auftraggebers.

Im Haus sind die Massivwände mit einem Innenputz tapezierfähig verputzt. Die Anschlüsse an die Geschosdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Flächen der Geschosdecken und die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.

6. **Fenster und Fenstertüren:** Die Fenster und Fenstertüren, aus Kunststoff, 3-fach verglast, sind aus weißem (bzw. außen aus farbigem) Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Wärmeschutzverglasung und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Alle Flügelfenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren sind nicht nur eingeschäumt, sondern zusätzlich auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen. Alle zweiflügeligen Fenster- und Türelemente werden mit einer Stulp-Arretierung versehen. Zweiflügelige Terrassentürelemente bestehen aus einem Element mit Dreh-Kipp-Beschlag und einem arretierten bodentiefen Dreh-Fensterelement. Alle Rollläden sind grundsätzlich elektrisch, mit Schaltern.

## 7. Fensterbänke:

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige weiße (bzw. farbige) Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren mit Austritt erhalten keine Fensterbank. Die Innenfensterbänke bestehen aus einem massiven Naturstein nach Bemusterung. Die Fensterbänke im Bad sind abweichend hiervon gefliest. 25,- € reiner Materialpreis

## 8. Haustür:

Die Haustür ist aus Weißen (bzw. farbigen) Mehrkammer-Kunststoff-Profilen (oder Alu) mit einer Glasfüllung gemäß Zeichnung hergestellt und erhält eine Ornamentverglasung. Die Haustür besitzt eine Mehrfachverriegelung und wird mit einem Profilzylinder und drei Schlüsseln ausgestattet. Den Haustürraßengriff wird mit einem 400 mm langen Edelstahlrohr ausgeführt. Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt, sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen. 2.800,- € brutto inkl. Montage

## 9. Innentüren:

Die Innentüren werden als Röhrenspantüren Klimaklasse I, Beanspruchungsgruppe N mit den Dekoren Buche, Ahorn, Weißlack oder Esche classic weiß eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen. 300,- € brutto inkl. Montage

## 10. Treppen:

Es werden Treppen mit Buche-Massivholzstufen, Naturfarbe geölt/lasiert, grau gebeizt oder weiß lackiert eingebaut. Die Treppengeländer haben senkrechte Sprossen. Handlauf Durchmesser: ca. 40 mm. Pfosten Durchmesser: ca. 40 mm mit Sprossen Durchmesser ca. 12mm.

## 11. Fußboden:

Der Fußboden in bewohnten Räumen wird als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt. Der Aufbau, der durch die bauphysikalischen Berechnungen festgelegt wird, ergibt sich ungefähr wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 80-100 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035), PE-Folie, ca. 50- 65 mm Zementestrich. Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus der Energieeinsparverordnung wird diese Dämmung angepasst.

Ober- und Dachgeschoss: ca. 80 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum), PE-Folie, ca. 65 mm Zementestrich. Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

## 12. Gipskartonverkleidung:

Die Dachgeschossholzbalkendecke und die Installationsschächte erhalten eine Gipskartonverkleidung. Diese wird verspachtelt und tapezierfähig hergestellt. Die Anschlussfugen zwischen Gipskarton und Wänden sind Wartungsfugen und werden durch den Auftraggeber im Zuge der Maler- und Tapezierarbeiten geschlossen. Die Dichtigkeit wird mit einem Blower-Door-Test geprüft!

## 13. Fliesenarbeiten:

Bad: An den Wänden werden Fliesen zum Materialpreis von EUR 25,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer so hoch, wie die jeweilige Abkofferung verlegt, in den Duschen jeweils 2,00 m hoch. Der Fußboden wird mit Fliesen inkl. Sockelfliesen zum Materialpreis von EUR 30,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer gefliest. Der Wandabschluss erfolgt mit Sockelfliesen. Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Badewanne und der Dusche wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz DIN gerecht aufgebracht.

Gäste-WC: Hier gelten die gleichen Angaben wie bei den Badfliesen.

Es sind Fliesen mit den Kantenlängen bis 30 x 60 cm vorgesehen. Kleinere bzw. größere Kantenlängen können zusätzliche Kosten verursachen, die vom Auftraggeber zu tragen sind. Sonderverlegungen, wie z.B. Dekore, Bordüren oder Diagonalverlegungen sind nicht vereinbart. Die Anschluss-Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung.

## 14. Heizungsanlage und kontrolliert Wohnraumlüftung:

Als Heizungsanlage erhält das Haus eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Bosch Split-Wärmepumpe, Paket BOPA, gemäß Wärmebedarfsberechnung oder gleichwertig, nach Wahl des Auftragnehmers. Ein 200 l Warmwasser-Wärmespeicher sammelt die gewonnene Energie und gibt sie auf Abruf wieder an die Fußbodenheizung oder zur Warmwasseraufbereitung ab.

Fußbodenheizung: Außer in den nicht bewohnten Räumen der Garage und zugehörigem Abstellraum wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung in Energiesparauslegung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte verlegt. Alle Aufenthaltsräume gemäß Landesbauordnung LBO werden mit Raumtemperaturreglern versehen. Es wird pro Aufenthaltsraum ein separater Fußbodenheizkreis installiert.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Hauses erfolgt zentral mit Zirkulationsleitungen. Die Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste- WC und der Küche wird über die zuvor beschriebene Wärmepumpe geregelt.

### • Sanitäranlage und Installation:

Armaturen: Richter und Frenzel: Serie Europa oder gleichwertig.

Wannenbad mit Dusche: Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- eingeflieste Badewanne auf Styroporträger, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhebel-Wannenfüller- und Brausebatterie (Hersteller Richter und Frenzel: Serie Europa und Serie Optiline oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers). Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart.

- alle Duschen werden mit bodengleichen Abläufen versehen und bodengleich eingefliest, mit verchromter Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, Handbrause und Wandstange, Richter und Frenzel: Serie Europa. Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart.

- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie, Hersteller Richter und Frenzel: Serie Europa oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers.

- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel. Sanitärkeramik in Weiß, Richter und Frenzel: Serie Europa oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers. Die Armaturen werden als Aufputzarmaturen ausgeführt. Das Objekt erhält eine frostsichere Außenzapfstelle

**15. Elektrische Anlage:**

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht nach den einschlägigen VDE-EVU- und DIN-Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungssträgern ausgeführt. Für alle Stromkreise ist ein Fehlerstromschutzschalter vorgesehen. Die Installation, auch für Telefon- und Antennenanschluss beginnt ab Hausanschluss / Panzersicherung innerhalb des Hauses. Im Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank gem. Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt.

Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine, der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Für den Komfort des Auftraggebers wird eine großzügige Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslösern vorgesehen. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen der Hersteller Busch-Jäger, Merten oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers. Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt selbstverständlich unter Putz. Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird mit dem Auftraggeber individuell vor Baubeginn festgelegt.

Hauseingang:	ein Wandauslass für Beleuchtung mit Schalter
Diele:	eine Steckdose, zwei Deckenauslässe mit Wechselschaltung
Gäste-WC:	eine Steckdose, ein Wandauslass und ein Deckenauslass mit Schalter
Küche:	Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie vier Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Wohn- und Esszimmer:	zehn Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter, ohne Schalter
HAR/ HT:	zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Schlafzimmer:	vier Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Kinder-/Gästezimmer	vier Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter
Bad OG:	zwei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter ein Wandauslass
Galerie OG:	eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Wechselschalter
Bäder:	zwei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter ein Wandauslass
Galerie:	zwei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Wechselschalter
Garage:	eine Doppelsteckdose, ein Deckenauslass mit Schalter
AB:	eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Schalter
Terrasse:	eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter
Telefonanschluss:	pro Geschoss/pro Aufenthaltsraum eine Telefondose bis in HAR, Leitungen stellt der Auftraggeber
Antennenanschluss:	Anschluss pro Geschoss/pro Aufenthaltsraum einschl. Kabel ins Dach
Klingelanlage:	Taster und Läutwerk je Wohnung
Rauchmelder:	Jedes Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer erhält einen Rauchmelder. Pro Etage wird zusätzlich jeweils ein Rauchmelder im Flur installiert. Die Rauchmelder werden an den Decken angebracht. Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton, ABUS VDS, installiert (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers)

**16. Maler- und Bodenbelagsarbeiten „SW“**

Alle Maler- und Bodenbelagsarbeiten, die nicht ausdrücklich als Leistung des Auftragnehmers beschrieben wurden, sind Eigenleistung des Auftraggebers und können erst nach Abnahme und Übergabe des Hauses begonnen werden. Nach Absprache können Teilabnahmen je Raum oder Geschoss erfolgen!

**17. Bauakte**

Mit der Bauabnahme/ Übergabe des Hauses erhalten sie eine umfangreiche Bauakte mit allen Hausplänen, Statik, Wärmeschutznachweisen und dem Gebäudeenergieausweis und einer Handwerkerliste!

## 18. Sonstiges

Mit „**SW**“ gegenzeichnete Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind als Sonderwunsch gegen Mehrpreis erhältlich.

Technische Änderungen sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn sie durch nachträgliche behördliche Auflagen bedingt sind oder wenn sie sich nachträglich als notwendig oder sachdienlich erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bau-vorhaben/Objekt auswirken und dem Auftraggeber zumutbar sind.

## 19. Bauherrenleistungen: KEINE

### § 14

#### Sonstige Vereinbarungen

1. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformgebots.
2. Von einem Vermittler des Auftragnehmers im Rahmen des Vermittlungsgesprächs getätigte mündliche Äußerungen sind nicht verbindlich, es sei denn, sie werden vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt.
3. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien haben sich so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit/Lückenhaftigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den außer Acht gelassenen Punkt bedacht hätten.
4. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Baustellenbesichtigungen zu Werbezwecken durchzuführen, daraus entstandenes Material unbegrenzt zu nutzen und bis zur Abnahme des Hauses Bauschilder auf dem Grundstück aufzustellen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, das Haus auch nach Fertigstellung, nach Absprache mit dem neuen Eigentümer kostenlos fotografisch zu Werbezwecken zu nutzen.
5. Der Auftraggeber soll eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen.

**Der Vertragsinhalt wurde mit dem Auftraggeber ausführlich besprochen.**

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Auftragnehmer

Der Kaufvertrag kommt mit der Unterschrift des Auftragnehmers und des Auftraggebers zustande.