

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Auftragnehmer übernimmt die Errichtung des vorstehend genannten Bauvorhabens gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung (§ 13) sowie die örtliche Bauleitung hierfür. Vertragsbestandteile sind in der nachstehend aufgeführten Rangfolge:
 - a) dieser Vertrag einschließlich der getroffenen Zahlungsvereinbarungen
 - b) Bauzeichnungen / Pläne zu diesem Vertrag (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
 - c) die gesetzlichen Regelungen des BGBBei Abweichungen oder Zweifelsfällen geht die Bau- und Leistungsbeschreibung (§ 13 des Vertrages) den Plänen vor. Soweit in den Plänen Ausstattungsmerkmale eingezeichnet sind, die nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten und nicht als vereinbarter Sonderwunsch gekennzeichnet sind, handelt es sich um unverbindliche Planungsvorschläge.
2. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die gesamte Leistung oder Teilleistungen durch Nachunternehmer erbringen zu lassen.
3. Die Kalkulation des Pauschalpreises durch den Auftragnehmer beruht auf folgenden Voraussetzungen:
KEINE
4. Als Rückstauenebene wird der höchste Punkt der vorhandenen / geplanten Straße vor dem Grundstück angenommen. Der Auftragnehmer schuldet nicht die Ausführung von Rückstausicherungen. Sollte der Auftraggeber Rückstausicherungen wünschen, ist er verpflichtet, den Auftragnehmer gesondert schriftlich mit der Ausführung zu beauftragen und die entstehenden Mehraufwendungen zu vergüten.
5. Der Auftragnehmer schuldet für das Bauvorhaben nur die Einhaltung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109/11.89 Nr. 3.1 Tabelle 3. Wünscht der Auftraggeber einen erhöhten Schallschutz, hat er den Auftragnehmer gesondert schriftlich mit der Ausführung zu beauftragen und die entstehenden Mehraufwendungen zu vergüten. Der Auftragnehmer erfüllt alle Auflagen der Baugenehmigung ohne Aufpreis!
6. Sollten sich zwischen Vertragsabschluss und Erteilung der Baugenehmigung die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften ändern, so erhält der Auftragnehmer hieraus resultierende Mehraufwendungen vom Auftraggeber vergütet.

§ 2

Vergütung des Auftragnehmers

1. Für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen zahlt der Auftraggeber dem Auftragnehmer einen Pauschalpreis gemäß Deckblatt inklusive der zur Zeit des Vertragsabschlusses gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei Änderungen der Mehrwertsteuer ändert sich der Pauschalpreis entsprechend für alle noch nicht fertiggestellten Teilleistungen.
2. An den in Nr. 1. genannten Pauschalpreis hält sich der Auftragnehmer für die Dauer von 24 Monaten ab Vertragsunterzeichnung gebunden, es sei denn, es tritt der Fall des § 1 Ziff. 6 (Änderung öffentlich-rechtlicher Vorschriften) oder des § 2 Ziff. 1 (Änderung der Mehrwertsteuer) ein. Nach Ablauf der Frist ist der Auftragnehmer berechtigt, die bei ihm seit Vertragsabschluss angefallenen Kostensteigerungen (insbesondere Material-, Lohn- und Transportkostensteigerungen) an den Auftraggeber weiter zu berechnen, es sei denn, er hat die Fristüberschreitung zu vertreten. Der AN muss die ihm entstandenen Mehrkosten auf Verlangen des AG nachweisen!
3. Der Pauschalpreis umfasst die in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen.

4. Der Pauschalpreis ist in folgenden Raten zu zahlen:

(01)	35,0 %	bei Baubeginn
(02)	35,0 %	bei Fertigstellung Rohbau inkl. Dachstuhl = richtfertig
(03)	26,5 %	nach Dacheindeckung, nach Einbau Fenster (ohne Haustüre) nach Rohinstallation Heizung, Sanitär und Elektro.
(04)	3,5 %	nach Fertigstellung und Hausabnahme (ohne Außenanlagen).

§ 3**Finanzierungsbestätigung des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer innerhalb von zwei Wochen nach dem Planungsgespräch einen verbindlichen Nachweis der Verfügbarkeit der Finanzierungsmittel bzw. des Eigenkapitals in Höhe des Vertragspreises durch Vorlage einer unwiderruflichen und unbefristeten schriftlichen Bestätigung eines Geldinstitutes zu erbringen. Aus der Bestätigung muss sich die Verpflichtung des Geldinstitutes gegenüber dem Auftragnehmer ergeben, Zahlungen nach dem vertraglichen Zahlungsplan (bei der Vergütung von Mehr- und Zusatzleistungen nur nach zusätzlicher Zahlungsfreigabe durch den Auftraggeber) ausschließlich direkt an den Auftragnehmer zu leisten. Die Kosten der Bestätigung, trägt der Auftraggeber. Auf Verlangen des AG kann nach Fertigstellung des Rohbaus eine Sicherungsbürgschaft von max. 3% der Kaufsumme durch den AN erbracht werden. Diese ist bei Abnahme des Hauses auflagenfrei zurückzugeben!

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Geldinstitut anzuweisen, die vereinbarten Raten einschließlich eventueller Ergänzungsaufträge nach Baufortschritt gegen Abschlagsrechnung auszuführen. Etwaige Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechte des Auftraggebers, z.B. wegen Mängeln, bleiben hiervon unberührt. Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung zur Vorlage der Finanzierungsbestätigung nicht fristgerecht nach, so ist der Auftragnehmer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

§ 4**Ausführungszeit**

1. In der Bauzeit / Ausführungszeit nicht enthalten sind zusätzlich zu beachtende Austrocknungszeiten der Wand- und Fußbodenkonstruktionen für Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten. Gesetzliche Feiertage und die Zeit vom 23. Dezember bis 06. Januar (Weihnachtsurlaub) werden auf die Bauzeit nicht angerechnet.
5. Die Ausführungszeit verlängert sich im Falle von Bauzeitenverzögerungen, zu denen ein angemessener Dispositionszeitraum (Organisationszeit für die Wiederaufnahme der Arbeiten) für den Auftragnehmer hinzuzurechnen ist. Hierbei wird ein Bauunternehmerwechsel kategorisch ausgeschlossen! Bauzeitverzögerungen sind:
 - a) Verzögerungen infolge höherer Gewalt, Pandemien und/oder Materialengpässe!
 - b) Schlechtwettertage gemäß dem Berechnungsverfahren des Deutschen Wetterdienstes, an denen aufgrund des jeweiligen Bautenstandes und Wetters, die Arbeit am Bau als nicht zumutbar beurteilt wird
 - c) Tage der Verspätung des Eingangs der Raten gem. § 2 Ziff. 5 beim Auftragnehmer, soweit die Verspätung nicht auf Leistungsverweigerungsrechten des Auftraggebers beruht
 - d) Verzögerungen infolge anderer für den Auftragnehmer unabwendbarer Umstände, insbesondere Verzögerungen der Baugenehmigungsbehörde und anderer öffentlicher Stellen, mit denen der Auftragnehmer bei Vertragsabschluss unter gewöhnlichen Umständen nicht rechnen musste und die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat
 - e) Verzögerungen, die aufgrund von Änderungs- oder Sonderwünschen oder durch Eigenleistungen des Auftraggebers eingetreten sind. Eigenleistungen müssen noch definiert werden!

§ 5

Besichtigung durch den Auftraggeber; Ausschluss von Schadensersatz

Der Auftraggeber kann das Bauvorhaben grundsätzlich jederzeit nach Absprache besichtigen und begehnen. Dabei hat der Auftraggeber auf den Bauablauf Rücksicht zu nehmen und Störungen oder Behinderungen zu vermeiden. Betritt er das Bauobjekt ohne Begleitung eines verantwortlichen Mitarbeiters des Auftragnehmers, haftet der Auftragnehmer für daraus entstehende Personenschäden nicht, es sei denn, diese beruhen auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungshilfen. Für Sachschäden, die im Rahmen des Betretens des Bauobjekts durch den Auftraggeber ohne einen verantwortlichen Mitarbeiter des Auftragnehmers entstehen, haftet der Auftragnehmer nicht, es sei denn, diese beruhen auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Auftragnehmers, seiner gesetzlichen Vertreter oder seiner Erfüllungshilfen.

§ 6

Abnahme

5. Sobald der Auftragnehmer die nach diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Leistungen erbracht hat, fordert er den Auftraggeber schriftlich unter Benennung des beabsichtigten Abnahmetermins auf, die Abnahme binnen 10 Werktagen zu erklären. Bei der gemeinsamen Abnahme ist ein Abnahmeprotokoll zu fertigen. Die Möglichkeiten einer Abnahme durch schlüssiges Verhalten oder gemäß § 640 Abs. 1 S. 3 BGB werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

§ 7

Vertragsstrafe

1. Im Falle des Verzuges mit der Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe ab dem vereinbarten Fertigstellungszeitpunkt von Euro 50,00 pro Kalendertag zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird auf maximal fünf von hundert (5 %) der Auftragssumme begrenzt.
2. Ein Verzug liegt nur vor, soweit zum Fertigstellungszeitpunkt am Bauvorhaben wesentliche Mängel bestehen. Wesentliche Mängel sind Mängel, die die Nutzbarkeit des Hauses aufheben, unmöglich machen oder erheblich beeinträchtigen, z.B. fehlende oder funktionsuntüchtige Toilettenanlagen im gesamten Haus. Unwesentliche Mängel bleiben außer Betracht.
3. Hat der Auftraggeber die Leistung abgenommen, so kann er nur dann auf Zahlung der Vertragsstrafe bestehen, wenn er sich dies bei der Abnahme vorbehalten hat.

§ 8

Mängelansprüche/Gewährleistung

1. Die Gewährleistung richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Dauer der Gewährleistung beträgt
2 Jahre für alle mechanischen und feuerberührten Bauteile,
5 Jahre für alle sonstigen baulichen Leistungen
30 Jahre auf konstruktive Teile / Statik
2. Der Auftraggeber ist verpflichtet, auch für vom Auftragnehmer eingebrachte Teile von maschinellen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen (z.B. Heizung), bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, die vorgesehenen Wartungsarbeiten regelmäßig und vollständig nach den Herstellervorschriften durchzuführen oder durchführen zu lassen. Ist ein Mangel bzw. Schaden darauf zurückzuführen, dass die vorgesehenen Wartungsarbeiten nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden, stehen dem Auftraggeber Ansprüche gegen den Auftragnehmer wegen dieses Mangels bzw. Schadens nicht zu.
3. Der Auftragnehmer übernimmt keine Gewähr für Mängel, die durch Eigenleistungen des Auftraggebers (§ 11) unmittelbar oder mittelbar verursacht werden. Führen Mängel an Gewerken, die der Auftraggeber in Eigenleistung erbracht hat, zu Mängeln an anderen - vom Auftragnehmer ausgeführten - Gewerken, so trifft den Auftragnehmer keine Nacherfüllungs- bzw. Gewährleistungspflicht. Dem Auftraggeber obliegt in einem solchen Fall der Nachweis, dass der Mangel nicht durch Eigenleistung verursacht wurde.

4. Bodensetzungen der verfüllten Arbeitsräume im Außenbereich sind auch bei fachgerechter Verdichtung nicht auszuschließen. Diese stellen keinen Mangel dar, soweit es sich lediglich um unwesentliche Setzungen handelt.

§ 9 Zahlungen

1. Die Zahlung wird gemäß Notarvertrag ausgeführt!

§ 10 Leistungsdurchführung

Der Auftragnehmer hat gegenüber den im Rahmen der zu erbringenden Leistungen von ihm beauftragten Dritten die alleinige und uneingeschränkte Weisungsbefugnis. Insbesondere hat der Auftraggeber Änderungs- und Sonderwünsche ausschließlich dem Auftragnehmer - nicht jedoch Dritten, insbesondere Subunternehmen - gegenüber zu erklären. Vereinbarungen zwischen Subunternehmern und dem Auftraggeber sind für den Auftragnehmer nicht bindend. Das Hausrecht liegt bis zur Abnahme gem. § 6 beim Auftragnehmer.

§ 11 Leistungen, die der Auftraggeber in Eigenleistung oder durch Dritte zu erbringen hat

1. Nachstehende Leistungen hat der Auftraggeber in Eigenleistung zu erbringen oder durch Dritte auf eigene Kosten erbringen zu lassen:
 - a) Maler- und Tapezierarbeiten;
 - b) Fußbodenbeläge, soweit sie gemäß der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht Leistung des Auftragnehmers sind;
 - c) Außenanlagen, ausschließlich notwendiger Eingangsstufen, Podeste und Zuwegungen;
2. Der Auftraggeber ist - sofern im Einzelfall nichts anderes schriftlich vereinbart wird - nicht berechtigt, Eigenleistungen vor einer förmlichen Abnahme des Objekts gemäß § 4 des Vertrages vorzunehmen.
3. Der Auftraggeber hat die Möglichkeit, zusätzlich einzelne Gewerke, die nach der Bau- und Leistungsbeschreibung standardmäßig vom Auftragnehmer erbracht werden (z.B. Trockenbauarbeiten, Fliesenarbeiten) als Eigenleistung selbst zu erbringen, wenn dies in dem vorliegenden Vertrag gesondert vereinbart wird. Diese Eigenleistungen des Auftraggebers müssen in aller Regel während der Bauphase erbracht werden, da sie Grundlage für die Ausführung anderer Gewerke sind. Diese Eigenleistungen dürfen den Bauablauf weder behindern noch unterbrechen. Sie sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und innerhalb des vorgesehenen Bauzeitenplans zu erbringen. Soweit der Auftraggeber die Eigenleistungen nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig erbringt, kann der Auftragnehmer hieraus resultierende Rechte und Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegenüber dem Auftraggeber geltend machen. Dies gilt auch, wenn die nicht ordnungsgemäße Erbringung von Eigenleistungen zu einem Vermögensschaden des Auftragnehmers, beispielsweise einer Haftung gegenüber Dritten (z.B. anderen Bauherren oder Subunternehmern) führt. Eine Bauleitung und Überwachung des Auftragnehmers für die Eigenleistungen des Auftraggebers wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung des Auftragnehmers für Personen- und/oder Sachschäden auf Seiten des Auftraggebers ist insoweit ausgeschlossen.
4. Führt der Bauherr vor der förmlichen Abnahme gem. § 4 des Vertrages Eigenleistungen gleich welcher Art an dem Haus oder dem zu bebauenden Grundstück durch, so hat er zuvor in jedem Falle die Gewerke des Auftragnehmers, die von den Eigenleistungen des Auftraggebers betroffen sind (das sind solche, die durch die Eigenleistungen verdeckt oder verändert werden), auf sichtbare Mängel hin zu untersuchen. Etwaige Mängel hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer gegenüber unverzüglich schriftlich anzuzeigen und ihm eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung einzuräumen. Beginnt der Auftraggeber die Eigenleistungen vor Ablauf dieser Frist oder versäumt er eine ordnungsgemäße Mängelanzeige mit Fristsetzung, so gilt das Gewerk mit Beginn der Eigenleistungen als mangelfrei und abgenommen. Gesetzliche Gewährleistungsrechte des Auftraggebers wegen später auftretender Mängel an Gewerken des Auftragnehmers bleiben unberührt.

§ 12 Kündigung

1. Das Kündigungsrecht des Auftraggebers richtet sich nach § 649 BGB. Das Kündigungsrecht des Auftragnehmers richtet sich nach §§ 642, 643 BGB. Der Auftraggeber kann vom Vertrag zurücktreten, sofern er keine Baugenehmigung für den beantragten Haustyp erhält, keinen Grundstückszuschlag erhält oder keine Finanzierung.
2. Kündigt der Bauherr vor Eigentumsübergang, kann der Auftragnehmer einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 5 % des zur Zeit der Kündigung vereinbarten Gesamtpauschalpreises verlangen, es sei denn, die Kündigung ist vom Auftragnehmer zu vertreten. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe angefallen ist.

§ 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 Geschossdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Flächen der Geschossdecken 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 Flügel Fenster 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 m² 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 m² 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.