

**Neubau von 3 Reihenhäuser,  
Neubaugebiet „In den 30 Morgen“  
55263 Wackernheim**



## **Baubeschreibung (Leistungsverzeichnis)**

**Kaufpreissumme: ab 639.000 Euro**

- **Massivhaus**
- **Beste Lage**
- **Hochwertige Ausstattung!**
- **Energiesparende Photovoltaik anläge**
- **Luftwärmepumpe**
- **Fenster 3fach-Verglasung**
- **elektrische Rollläden**
- **Parkplatz**
- **Garten**
- **Fußbodenheizung**
- **Deckenhöhe beträgt 2,60 m**
- **Ab 180 m<sup>2</sup> Wohn und Nutzfläche**

# 1. Allgemeines

Mit dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wollen wir Ihnen übersichtlich, die Bauweise, die Ausstattung und die Qualität des Projekts vorstellen. Die Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH bietet ein umfassendes und attraktives Leistungspaket. Die Bauausführung erfolgt nach den Werk-, Detail- und Statikplänen. Alle Maße in Architektenpläne sind Rohbaumaße. Geringe maßliche Differenzen von 2–4 % gegenüber den Eingabe- und Prospektplänen, die sich aus architektonischen oder technischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes haben, bleiben vorbehalten. Der Wärmeschutz wird entsprechend der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV 2016 ermittelt. Der Schallschutz entspricht der DIN und den derzeit gültigen Verordnungen und Normen.

Unsere Massivhäuser werden nach den jeweils gültigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Baukunst in konventioneller Weise errichtet. Abweichungen und Änderungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind durch gesetzliche Neuregelungen, behördliche Auflagen, Änderungen der Rechtsprechung aus technischen und statischen Gründen und durch den Austausch von qualitativ gleichen oder höherwertigen Baumaterialien dem Auftragnehmer vorbehalten. Sämtliche Maße der Zeichnungen und Skizzen sind in der Regel Rohbaumaße, was bei der Planung der Möbelstellung usw. zu beachten ist. Der Schall- und Wärmeschutz unserer Objekte wird gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) in ihrer zum Zeitpunkt des Kaufvertrages gültigen Fassung und der geltenden Schallschutzverordnung ausgeführt.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturprodukten, wie Holz, Keramik, Marmor und Granit Abweichungen im Farbton, Maserung, der Struktur oder Brand möglich sind. Diese Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

Dauerelastische Fugen sind Bewegungsfugen. Sie sind wartungsbedürftig und werden von einer Gewährleistung ausgeschlossen.

Gezeichnete Einrichtungsgegenstände, Farbgestaltung sowie Darstellungen im Außenbereich haben nur informativen Charakter.

Stichtag für die Gültigkeit der Energieeinsparverordnung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik, ist der Tag des Baugenehmigungsantrags nach (ENEV 2016).

Bei den in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannten Artikeln (u.a. Sanitärausstattung und Bodenbelägen) handelt es sich um die standardmäßig verbauten Gegenstände. Diese können individuell nach einem Besuch in den jeweiligen Ausstellungen der Fachhandwerker individuell ausgetauscht werden. Auch hier werden die betroffenen Angebotsbestandteile im Festpreisangebot entsprechend angepasst.

Änderungswünsche sind in schriftlicher Form zu vereinbaren. Die Änderungs- und Sonderwünsche sind rechtzeitig bekannt zu geben. Mündliche Absprachen sind nichtig. Änderungswünsche konstruktiver Art können wegen des zu erwartenden Aufwandes nicht erfüllt werden. Entsprechende Mehrkosten, einschließlich Nebenkosten sind vom Erwerber zu tragen und müssen direkt mit den ausführenden Firmen abgerechnet werden. Gewährleistungsansprüche können für Eigenleistungen nicht geltend gemacht werden. Der Baufortschritt darf durch Eigenleistungen nicht behindert werden. Ohne die schriftliche Genehmigung der Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH darf das Gebäude oder die Häuser in keinem Fall bewohnt, in Besitz genommen, oder darin für Eigenleistungen gearbeitet werden.

Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH und der Architekt haben das alleinige Hausrecht bis zur Übergabe. Die Käufer sind nicht berechtigt in das Baugeschehen und den Bauablauf durch Angaben an Handwerker einzugreifen.

Die Entscheidung bei allen „Oder-Angaben“ in der Baubeschreibung, welche Ausführung erfolgt, wird vom Architekten getroffen.

Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 634 a BGB). Alle beweglichen Teile haben ab der Abnahme keine Gewährleistung.

## 2. Architekten und Ingenieursleistungen

Die kompletten Bauantragsunterlagen für den Bauantrag oder die Bauanzeige, sowohl für das Freistellungs- als auch das Genehmigungsverfahren mit allen erforderlichen Zeichnungen und Berechnungen, sowie die statischen Berechnungen sind im Kaufpreis enthalten.

Die zur Erstellung des Bauantrages oder der Bauanzeige und zur Baudurchführung notwendigen Vermesserleistungen (Bauantragslageplan, Absteckungsarbeiten) sind im Leistungsumfang enthalten.

Die vereinbarte Bauleistung wird durch eine qualifizierte Bauleitung vor Ort gewährleistet. Sie koordiniert die Abläufe und den Informationsfluss zu allen beteiligten Architekten, Ingenieuren, Handwerkern und Lieferanten und stellt die Ausführungsqualität sicher.

Der Bauleiter hält engen Kontakt zu den Bauherren, um sich regelmäßig mit ihnen über den Bautenstand auszutauschen. Gemeinsame Baustellentermine werden auf dem direkten Weg zwischen den Bauherren und ihrem Bauleiter vereinbart.

## 3. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten wie Aushub, Entsorgung und wieder Auffüllung sind im Kaufpreis enthalten.

## 4. Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Hauses werden in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Alle Entwässerungsleitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude im Kanalanschluss geführt. Die außerhalb des Gebäudes liegenden Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser werden gemäß den Vorschriften der Abwasserbehörde an den Kanal angeschlossen und sind im Leistungsumfang enthalten. Der dabei entstandene Erdaushub wird zum Wiederverfüllen der Rohrgräben verwendet, überschüssiger Erdaushub wird abgefahren.

## 5. Bodenplatte

Die Bodenplatte besteht aus ca. 5 cm Magerbeton (Sauberkeitsschicht) darüber wird eine Dämmung 10 cm (Styrodur 3035 CS) verbaut im Anschluss auf die Dämmung wird gemäß statischer Berechnung aus Stahlbeton in einer Mindeststärke gem. Statik von ca. 30 cm in WU-Beton der Betongüte C 25/30 ausgeführt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird nach VDE-Vorschrift eingebaut.

## 6. Rohbauarbeiten

Die Außenwände im Erd-, und Dachgeschoss werden mit Porotonsteinen JUWÖ ThermoPlan S9 mit einer Wärmeleitzahl 0,09 W (mK) und einer Rohdichte von 0,65 Kg/dm<sup>3</sup> in der Festigkeitsklasse 8 gemäß Statik-/Wärme- und Schallschutzberechnung (d = 36,50 cm) und Zeichnung erstellt. Die Innenwände im kompletten Gebäude werden mit KS-Quadrosteinen, KS-Plan Plansteinen und Teilweise Poroton in den Wandstärken gemäß statischer Berechnung und Zeichnung ausgeführt. Die Außenwände (Weiße Wanne) im Kellergeschoss bestehen aus 24 cm Holwandbetonwände, die mit dem WU-Beton der Güte C25/30 aufgefüllt werden. Innenwände im Kellergeschoss werden ebenfalls mit KS-Quadrosteinen in den Wandstärken gemäß statischer Berechnung und Zeichnung ausgeführt. Aufgrund der Natürlichkeit und der massiven Bauweise des Mauerwerks verfügen die Wände über ein sehr gutes Wärmespeichervermögen und erzeugen eine behagliche Raumtemperierung und Feuchteregulierung.

## 7. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Filigran-Element-Decke mit Beton der Güte C25/30 16 Körnung, in der gemäß statischer Berechnung erforderlichen Stärke eingebaut. Die Geschosshöhe richtet sich im Mindesten nach der jeweiligen Landesbauordnung bzw. nach Zeichnung, die lichte Raumhöhe vermindert sich um den Fußbodenaufbau. Die Filigrandeckenunterseiten sind schalungsglatt. Die Elementfugen werden verspachtelt, die Deckenunterseite wird tapezierfähig hergestellt (Qualitätsstufe Q2).

## 8. Dachkonstruktion

gem. Planung

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach erstellt.

Spengler-/ Dachklempnerarbeiten:

Dachrinnen und Fallrohre sind aus Titanzink. Es werden ausreichend Fallrohre eingebaut. Die Fallrohre enden Oberkante Terrain. Das Einbinden der Regenentwässerung in das örtliche Netz oder die Versickerung auf dem Grundstück ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten (siehe 4. Entwässerung).



## 9. Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind aus weißen 6-Kammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Drei-Scheiben-Isolierverglasung (Ug-Wert 0,8 /m<sup>2</sup>K) und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Die Farbe ist innen weiß und außen Anthrazit. Die Fenster erhalten eine erhöhte Sicherheitsstufe, alle Flügelfenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Zweiteiliges Terrassentürelement: Nach Wahl des Auftragnehmers eine Fenstertür mit Dreh-Kipp-Beschlag und ein feststehendes bodentiefes Fensterelement bzw. Stulpfenstertür mit einem Dreh-Kipp-Flügel und einem Dreh-Flügel. Bodentiefes Fensterelement im Obergeschoss mit Festteil.

Zweiflügeliges Fenster: Nach Wahl des Auftragnehmers ein Dreh-Kipp-Flügel und ein feststehendes Fensterelement bzw. Stulp-Fenster mit einem Dreh-Kipp-Flügel und einem Dreh-Flügel. Dreieckfenster: Kipp- Flügel.

Rollläden:

Alle senkrechten Fenster und Fenstertüren erhalten ganzflächige, Kunststoff-Rollläden inkl. dem kompletten Zubehör, wie z.B. Rollladenfürungen, Stahlwalzen und Getriebe. Der Einbau erfolgt zum optimalen Wärmeschutz in zweiseitig gedämmten Rollladenaufsatzkästen mit wärmegeprägten Verschlussdeckeln/Unterböden. An Haustüren und Seitenteilen, an Dachflächenfenstern sowie an Dreiecks-, Trapez-, Rund-Schrägenfensterelementen sind Rollläden und Rollladenaufsatzkästen nicht vorgesehen. Elektrische Rollladenantriebe sind in geraden Fensterelementen in unserem Leistungsumfang erhalten.

## 10. Haustüranlage

Die Haustür besteht aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen wärmegeprägtem gem. Wärmeschutznachweis, Türfüllung Farbton anthrazit. Die Verglasungen werden als Isolierverglasung ausgeführt. Sie besitzt zum verbesserten Einbruchschutz eine Mehrfachverriegelung (2 Schlüssel), wird mit einem Profilzylinder, mit drei Halterungen geliefert und montiert. Den Haustürgriff liefern wir als Stangengriff in Edelstahl. Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.



## 11. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den geltenden VDE-Vorschriften geliefert und installiert. Der Zählerschrank wird im Hausanschlussraum montiert.

Es sind ausreichend getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt. Das Schalter- und Steckdosenprogramm wird in rein weiß installiert.

Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer und das Schlafzimmer erhalten eine TV-Dose für Fernsehen. Telefonkabel wird in das Wohnzimmer verlegt. Ein Netzwerkanschluss wird pro Etage verlegt. Die Leitungsführung bis zum Anschlussraum (HWR/HAR) ist ebenfalls inklusive.

Im Einzelnen werden installiert:

### Küche:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Anschlussdose für Elektroherd
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Kühlschrank

### Wohnen/Essen:

- 2 Deckenbrennstellen in Ausschaltung
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Antennensteckdose
- 1 Terrassen- Steckdose mit innenliegender Ausschaltung

### Flur:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Steckdose

### Bad:

- 1 Wand- und Deckenbrennstelle in Ausschaltung

- 2 Doppelsteckdosen

**□□Kinderzimmer:**

**1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung**

**2 Doppelsteckdosen**

**1 Antennensteckdose**

**□□Schlafen:**

**1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung**

**2 Doppelsteckdosen**

**1 Antennensteckdose**

**□□Heizraum:**

**1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle**

**2 Steckdosen**

**□□Garage:**

**1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle Decke**

**2 Steckdosen**

**□□Abstellraum:**

**1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle Decke**

**1 Steckdose**

**Hinweis: Die oben beschriebenen Rauminstallationen, kommen nur im Umfang gemäß Planung vorhandenen Räume zur Ausführung. Die endgültige Positionierung der Installationen wird direkt zwischen dem Bauherren und Installateur festgelegt.**

**Rauchmelder:**

**Jedes Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer erhält einen Rauchmelder. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht. Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton, Hersteller: ABUS, VDS, (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers) installiert.**



## 12. Heizungsanlage und erneuerbare Energien

Die Versorgung des Hauses erfolgt über eine Luftwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage. Die Hausanschlüsse werden im HAR angeschlossen. Das Wärmeverteilungssystem und die Warmwasserversorgung werden bauseit an den Wärmespeicher angeschlossen. Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Folgende Kellerräume (Flur, Hobbyraum/ Abstellraum, Waschraum) sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Kunststoff-Heizrohre (PEX) werden dabei mit entsprechenden Rohrhaltern auf der Systemfolie verlegt und an die jeweilige Verteilerstation mit Heizkreisverteiler angeschlossen. Die Anzahl der Heizkreise wird gemäß Wärmebedarfsberechnung festgelegt.

Jeder Raum erhält einen Raumregler, so dass eine individuelle Wärmeregulierung in allen beheizten Räumen möglich ist.

## 13. Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen erfolgt aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr (PEX), Kupfer oder Verbundrohr im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/ Hauswirtschaftsraum. Dort wird auch ein Feinfilter samt Druckminderer eingebaut. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt. Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.

Anschlüsse für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung werden in Bad, WC, Dusche und in der Küche installiert, dort kommen auch verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine zum Einsatz.

Ein Waschmaschinen- und Trockner Anschluss wird im Waschraum Kellergeschoss installiert.

Ein Außenwasserhahn (Kaltwasser) wird auf der Gartenseite in der Außenwand für die Bewässerung des Gartens installiert.





## 14. Sanitärobjekte

Alle Sanitärarmaturen und die Keramik werden geliefert und von einer Fachfirma montiert.

Eine Bemusterung und Beratung für die Sanitärobjekte erfolgt durch dem Heizungs- und Wasserinstallateur

**- Gäste-WC im EG :** - Wandhängendes WC als Tiefspüler mit einem in der Wand integrierten Gebrit oder Grohe Unterputzspülkasten wird vom Bauträger eingebaut, Abdeckung Gebrit oder Grohe weiß mit Spartaste und Papierrollenhalter bis 400 Euro netto sind im Preis enthalten und wird vom Bauträger eingebaut. Handwaschbecken bis 200 Euro netto sind im Preis enthalten und wird vom Bauträger eingebaut.

**Raum Dusche = Duschbad in OG :** Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

Eingeflieste oder Wandverglasung Duschwanne aus Acryl oder Stahlblech emailliert auf Styroporträger, ca. 90 cm x 90 cm, 90 cm x 90 bodentief mit verchromter Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, Handbrause und Wandstange und Ablaufgarnitur verchromt 350 Euro netto sind inkl. und wird vom Bauträger eingebaut. Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart. Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie 250 Euro netto sind inkl. und wird vom Bauträger eingebaut. Kristallporzellan Waschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie 250 Euro netto sind inkl. und wird vom Bauträger eingebaut. - wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion, Sitz und Deckel. Sanitärkeramik in Weiß. Die Armaturen werden als Aufputzarmaturen ausgeführt und Papierrollenhalter 400 Euro netto sind inkl. und wird vom Bauträger eingebaut.

**Raum Bad DG = Wannenbad:** entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

Wandhängendes WC als Tiefspüler mit einem in der Wand integrierten Gebrit oder Grohe Unterputzspülkasten wird vom Bauträger eingebaut, Abdeckung Gebrit oder Grohe weiß mit Spartaste und Papierrollenhalter 400 Euro netto sind im Preis enthalten.

Handwaschbecken 200 Euro netto sind im Preis enthalten und wird vom Bauträger eingebaut.

-eingeflieste Badewanne aus Acryl oder Stahlblech als Körperformbadewanne, auf Styroporträger, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhebel - Wannenfüll- und Brausebatterie Handbrause mit Flexschlauch und Wandhalterung 350 Euro netto enthalten und wird vom Bauträger eingebaut. Duschwanne mit Wandverglasung aus Acryl oder Stahlblech wird der Raumplanung angepasst bis 300 Euro wird vom Bauträger eingebaut.

## 15. Innen und Außenputz

Die Außenwand bekommt einen mineralischen Faserleicht - Außenputz nach Wahl des Auftragnehmers, der Farbton ist wie auf den digitalisierten Bildern festgelegt. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-3 mm ausgerieben strukturiert, als Siloxan atmungsaktiver, faserarmer Oberputz. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Der Sockelputz ( Zementleichtputz ) wird vom Wandputz getrennt und glatt ausgerieben/gefüllt. Der Sockelputz wird farblich ausgeführt.

**Innenputz:**

Im Haus werden die gemauerten Wände mit einem Gipsputz tapezierfähig verputzt (Qualitätsstufe Q2). Der gemauerte Dremmel wird nach Wahl des Auftragnehmers mit Gipskartonplatten verkleidet oder verputzt. Die Anschlüsse an die Geschossdecken erhalten einen Kellenschnitt. Die Flächen der Geschossdecken werden tapezierfähig hergestellt. Die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt (Qualitätsstufe Q2).

## 16. Estrich

Alle Räume vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Randstreifen, Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN und EnEV. Der Estrich ist durchweg für eine Verlegung von harten Belägen wie Fliesen/Naturstein sowie auch Parkett/Laminat geeignet.

**Hinweis:** Die Trocknungszeit des Estrichs wird durch die vorherrschende Witterung und die Lüftung während des Austrocknens maßgeblich beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge, ist daher nach den entsprechenden Richtlinien eine Feuchtigkeitsmessung zur Feststellung der Belegreife vom Bodenleger durchzuführen.

## 17. Bodenbeläge und Wandverkleidung

**Bodenfliesen:** Der Eingangsbereich Flur, die Küche, das Gäste-WC, das Bad erhalten Bodenfliesen mit grauer Zementfuge.

**Sockel:** Entsprechend den Bodenfliesen werden Sockelfliesen angebracht, welche aus den gleichen Fliesen geschnitten werden.

**Wandfliesen:** Bad und Dusche werden umlaufend 1,2m höhe im Dünnbettverfahren gefliest. Wanne und Duschwanne werden längsseitig entlang der Wand eingefliest. Die Verfugung erfolgt wahlweise in weiß oder hellgrau.

**Elastische Dichtfugen:** Alle Anschluss- und Dehnungsfugen werden mit Silikonwerkstoff dauerelastisch versiegelt. Hinweis: Alle elastischen Dehnfugen sind Wartungsfugen (gewährleistungsfrei). Dies gilt besonders für die Dichtung zwischen dem Fugensockel und den Bodenfliesen.

Der Materialverrechnungspreis (Brutto-Verkaufspreis) für Fliesen beträgt EUR 30,00 pro m<sup>2</sup> alternativ Parkett/Laminat EUR 50,00 pro m<sup>2</sup>. Diese können in einer vom Auftragnehmer autorisierten Ausstellung (z.B. Köbig, Raab Karcher) ausgesucht werden. Vereinbarungen über die Verlegung von Fliesen mit einer Kantenlänge < 15 cm oder > 40 cm, das Einarbeiten von Bordüren und Einlegern etc. sind gesondert zu treffen und zu vergüten.

## 18. Innentüren

Die Innentüren werden als Zimmertüren in Weiß vom Bauträger geliefert und montiert. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Türschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur aus Edelstahl oder Aluminium als Rosettengarnitur versehen.

## 19. Maler und Tapezierarbeiten

Alle Decken des Hauses vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss sind mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe einmal weiß zu gestrichen. Bei tapezierten Decken werden die Stoßfugen zwischen den Fertigteil-Deckenplatten gespachtelt. Herstellen der Anschlussfugen mit Acrylsilicon ( an den Innenwände und Dachschrägen ). Alle Decken und Wände werden mit Raufasertapete tapeziert und anschließend einmal mit Dispersionsfarbe Weis gestrichen.

Die Wände der Kellerräume sowie des Hausanschlussraumes werden verputzt und nicht gestrichen, ebenso die Decken.

Maler- und Tapezierarbeiten sind in unserem Leistungsumfang enthalten.

## 21. Terrasse im Erdgeschoss

Die Terrasse im Erdgeschoss wird nach Plan mit Terrassenplatten in Betonausführung gepflastert, (Größe 40x40 cm Bruttoverkaufspreis bis 30,- Euro/m<sup>2</sup>). Die Randeinfassung erfolgt in Tiefbordsteinen 8/20 cm, die Verlegung in einem Splittbett.

## 22. Gehweg/Stellplätze

Die KFZ-Stellplätze, Gehwege, der Müllcontainerplatz werden mit Verbundsteinen belegt. Die Bepflanzung und Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach Maßgabe des Bauträgers.

## 23. Gartenanlage

Die freien Flächen wo nicht gepflastert sind werden Mutterboden aufgefüllt. Eine Einzäunung ist im Leistungsumfang enthalten.

## 24. Treppenanlage:

Individuell gefertigte 2-Holm Treppe, 2x Viertelgewandelt, Tragelemente aus Stahlrechteckrohr, Trittstufen aus Massivholz, Geländer als Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben, alle Stahlteile Oberfläche lackiert. Das Massivholz der Trittstufen kann nach der Wahl der Erwerber ausgewählt werden, z.B. Buche oder Eiche (hiervon ausgenommen sind Edelhölzer wie z.B. Teak oder Mahagoni).

## 25. Übergabe

Das Bauvorhaben wird bezugsfertig und besenrein übergeben. Der auf die Leistungen des Auftragnehmers zurückzuführende Bauschutt wird entsorgt. Ein Übergabeprotokoll wird in Anwesenheit des Bauleiters gemeinsam mit den Bauherren erstellt.

## 26. Anmerkungen und Sonstiges

Der Grundstücksverkauf erfolgt über die Trtovac und Trtovac Gbr. Zum Preis von 200.000,- Euro. Das ausführende Unternehmen ist die Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH erhält nach Zahlungsplan insgesamt 465.000,-Euro für das errichten des Reihenhauses Schlüsselfertige Bauweise und somit ist Ihr Vertragspartner Kaiser Immobilien und Projektentwicklung GmbH=Auftragnehmer genannt. Eine technische Änderung sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn diese für den Auftraggeber zumutbar ist, keine Wertminderung darstellt und auf Seiten des Auftragnehmers ein wichtiger Grund für die Änderung vorliegt. Wichtige Gründe sind insbesondere behördliche Auflagen, der Stand der Technik, Lieferschwierigkeiten sowie Änderungen und Weiterentwicklungen von Baumaterialien. Die entsprechenden DIN-Vorschriften werden selbstverständlich eingehalten. Sollten jedoch modernere Baustoffe und Bautechniken zu den in den DIN-Vorschriften beschriebenen einen technischen Fortschritt darstellen, so behält sich der Auftragnehmer vor, diese einzuarbeiten.

Bei Abweichungen zwischen Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung ausschlaggebend, bei Abweichungen in den Maßangaben sind die Bauzeichnungen maßgebend. In mittelbarem oder unmittelbarem Zusammenhang mit Eigenleistungen entstehende Mängel, unterliegen nicht der Gewährleistung. Dies gilt auch für Folgeschäden an Leistungen des Auftragnehmers, die durch mangelhafte Eigenleistung auftreten können.

Sollten einzelne Leistungen aus den vorgenannten Punkten in Eigenleistung erledigt werden, so ist immer das ganze Gewerk in Eigenleistung zu erbringen.

## 27. Mängelhaftung

Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre, auf die von Auftragnehmer ausgeführten Arbeiten. Auf bewegliche Teile wie z.B. Heizungspumpen oder Hebeanlage 2 Jahre, vorausgesetzt dass die vorgeschriebenen Wartungsarbeiten gem. Hersteller/Installateur durchgeführt wurden. Die Gewährleistungsansprüche beziehen sich nur auf die vom Auftragnehmer eingebauten Teile, solche welche in Eigenleistung eingebaut werden entfällt die Gewährleistung.

## 28. Bauversicherung

Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt die Risiken von Personen-, Sach- oder Vermögens-Schäden von einem Dritten auf Schadenersatz ab, in Anspruch genommen werden kann dies – übrigens auch dann, wenn es darüber zum Rechtsstreit kommt. Fehlende oder mangelhafte Beleuchtung, die Ursachen für Schäden sind denkbar vielfältig und können z.B. entstehen durch fehlende oder mangelhafte Beleuchtung des auf dem Gehweg lagernden Baumaterials, mangelnde Absperrung des Baugrundstückes, Versäumnis der Winterräum- und Streupflicht, nicht abgedeckte Baugruben, Keller, Schächte etc. Provisorien, wie Treppen und Geländer, auf die Besucher nicht hingewiesen werden.

## 29. Zahlungsplan

- 1 30 % bei Beginn der Erdarbeiten Inkl. Baustraße erstellen, Erdaushub und Fertigstellung der Bodenplatte
- 2 28 % Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- 3 5,6 % Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 4 2,1 % Für die Rohinstallation der Heizungsanlage
- 5 2,1 % Für die Rohinstallation Sanitäranlage
- 6 2,1 % Für die Rohinstallation Elektroanlage
- 7 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- 8 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- 9 2,1 % für den Estrich
- 10 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 11 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 12 2,1 % für die Fassadenarbeiten
- 13 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

---

Datum und Unterschrift

Datum und Unterschrift