

## **Musterhaus-Baubeschreibung für Modell „Viva“**

2 / 2023

### **1. Planung:**

Nach dem ersten Kontakt stellen wir Ihnen den Grundrissplan im Maßstab 1:100 für das gewählte Musterhaus, die Ansichten sowie die Wohn- und Nutzflächenberechnung zur Verfügung. Aus der allgemeinen Baubeschreibung wird bei Vertragsabschluss eine detaillierte Baubeschreibung erarbeitet und die Bauantragsunterlagen werden an die Baubehörden weitergeleitet. Die Bestätigung über eine gesicherte Finanzierung ist vom Bauherrn zu erbringen. Eine Wärmeschutzberechnung inkl. Energiepass sowie ein Blower-Door-Test sind **nicht** im Festpreis enthalten.

### **2. Allgemeine Leistungen der Hartwig Gödiker Immobilien GmbH:**

Der Bauantrag mit Statik wird erstellt, dem Bauherrn zur Unterschrift vorgelegt und bei dem jeweils zuständigen Bauamt eingereicht. Anträge für Gas-, Wasser- und Elektroversorgung werden von uns für den Bauherrn bei den zuständigen Versorgungsunternehmen eingereicht. Die Bauleiter stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite, auch später in der Garantiezeit und nach Absprache bei Ihren Eigenleistungen. Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach BGB. Änderungen, sofern neue technische Erkenntnisse oder Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen, behalten wir uns vor. Das eingezeichnete Mobiliar, Feuerstellen (Kamin), Hausanschlüsse wie Trinkwasser-, Strom-, Gas- und Kommunikationsanschlüsse, Genehmigungsgebühren und Behördenleistungen sind im Festpreis **nicht** enthalten. Container für den Bauschutt werden für die im Festpreis enthaltenen Gewerke von uns gestellt. Die Zufahrt zum Baukörper für schwere Fahrzeuge (bis 40 t) sowie Platz zum Lagern der Baustoffe und des Bodens ist vom Bauherrn zu gewährleisten.

### **3. Wärmeschutzmaßnahmen:**

Die Wärmedämmung und Anlagentechnik entspricht den Anforderungen nach dem **aktuellen GEG Gesetz**. (Stand 01.01.2023).

**Unser Musterhaus Viva wird nach den KfW-Standard „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) errichtet. Damit können Sie ein zinsloses bzw. zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 100.000 Euro bei der KfW beantragen.** Weitere Informationen dazu können Sie auf der Homepage der KfW entnehmen (Programm 297).

### **4. Baustelleneinrichtung:**

Die anfallenden Kosten für die Baustelleneinrichtung (z.B. Auswinkeln des Gebäudes, Baustellenunterkunft, usw.) sind im Festpreis enthalten. Die Kosten für den Anschluss des Baustromkastens (380V/35A) und ggf. die Anschaffung einer Verteilersäule mit Doppelschwenkhebel für einen Vorweg-Anschluss sind vom Bauherrn zu übernehmen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Bauherrn tragen während der Bauzeit die anfallenden Kosten für den Baustrom und das Bauwasser. Falls es innerhalb der Wintermonate notwendig ist, eine Heizpatrone zu verwenden, kann dieses während der Bauphase zu höheren Baustromkosten führen.

#### **4a. Gerüstbau:**

Um die Sicherheit der am Bau beteiligten Handwerker zu gewährleisten, werden auf den Baustellen Gerüste mit einer Tragfähigkeit von 3 kN/m<sup>2</sup> fachgerecht montiert (Lastenklasse 4). Ebenso werden eine 35cm Konsole und ein Dachfangschutz angebracht.

## **5. Erdarbeiten:**

Zum Einmessen des Gebäudes trifft sich der Bauleiter (wenn erforderlich) mit Ihnen vor Ort und legt die Höhe ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) fest. Grenzsteine müssen vermessen und sichtbar liegen. Falls auf dem Grundstück nicht alle Grenzsteine vorhanden sind oder die vorhandenen Grenzsteine in ihren Positionen nicht dem Lageplan entsprechen, so sind die Grenzsteine von einem Vermessungsingenieur einzumessen. Die Kosten hierfür sind im Festpreis **nicht** enthalten. **Da die Kosten für die Erdarbeiten nicht genau kalkulierbar sind, sind diese nicht im Festpreis berücksichtigt. Die genaue Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand und Rechnungsstellung der Erdbaufirma.** Wir gehen von einem Grundwasserstand unterhalb der Sohlplatte/Streifenfundamente aus. Überflüssiger Boden steht dem Bauherrn zur freien Verfügung. Sollte die Beseitigung von Oberflächen-, Regen-, Schicht- und Grundwasser erforderlich sein, wird diese gesondert in Rechnung gestellt. Wir berufen uns auf normal tragfähigen Boden nach DIN 18300, Abschnitt 2.21 und 2.23 für einen zulässigen Bodendruck von 1,5 kg/cm<sup>2</sup>. Soweit der Bodenaushub des Grundstückes geeignet ist, kann dieser als Füllboden verwendet werden. Falls die Abfahrt oder Planierung des überschüssigen Bodens gewünscht ist, ist ebenfalls mit einem Mehrpreis zu rechnen. **Allgemein untersteht das Baugrundrisiko dem Bauherrn.** Falls eine Baugrunduntersuchung nötig ist, kann diese gegen Mehrpreis durch die Hartwig Gödiker Immobilien GmbH durchgeführt werden. Sofern nach Auftragserteilung anhand der Konstruktionspläne zusätzliche Leistungen notwendig werden (z.B. Rammarbeiten, zusätzliche Fundamente, etc.), müssen diese mit einem Mehrpreis berechnet werden.

## **6. Rohbau:**

Die Fundamente und die Sohlplatte werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton bzw. Beton inkl. Stahlfasern erstellt. Ein Fundamentanker als Ringleitung ist in den Fundamenten, der Wandschalung bzw. auf der Sohle vorgesehen. Der Bodenaushub aus Fundamenten wird seitlich des Baukörpers auf dem Grundstück gelagert und anschließend am Baukörper verfüllt. Die Bodenplatte inkl. Fundament wird im Randbereich aus Bitumenpappe, G200 DD, abgeklebt. Eine Abklebung der gesamten Sohlplatte ist im Festpreis nicht enthalten und wird, wenn erforderlich, gesondert im Angebot aufgeführt. Der Mauerwerkssockel wird bis zur Z-Folie gegen eindringendes Wasser aus Styrodur und einer Dickbeschichtung, vom seitlichen Fundament umlaufend bis Unterkante Z-Isolierung, abgedichtet. Die unterste Schicht der Hintermauerung wird aus ISO-Kimmsteinen erstellt. Der Außenwandaufbau besteht aus Porenbeton, **160mm WL 032 Kerndämmplatten (47er Mauerwerk)**, die stoßversetzt angebracht werden und einer Luftschicht zur Belüftung der Außenwandkonstruktion und dem Verblendermauerwerk, gemauert als „Wilder Verband“. Die Auswahl der Verblendersteine muss im Vorfeld erfolgen. **Im Materialpreis enthalten sind normalformatige Verblender (48 Stk. / qm) im Wert von 580,00,- Euro per 1000 Stk. (In dieser Preiskategorie ist der Verblenderstein „ABC Emden, NF“ berücksichtigt worden.) Mehr- oder Minderkosten werden nach genauer Bestimmung und Lieferung verrechnet.** Bei der Verarbeitung von Keramiksteinen, Wahldickformaten (WDF), Dünnformaten (DF) oder Sonderformaten wird ein Verarbeitungsaufpreis in Rechnung gestellt. Ein Ziermauerwerk sowie Lisenen an den Hausecken sind **nicht** im Festpreis enthalten. Eine Perimeterdämmung, **100mm Isolierung Styrodur WL035** unter der Sohle vom Wohnhaus ist im Festpreis enthalten. Die Erdgeschossdecke ist als Stahlbetonfertigecke mit einer Stärke von 18cm vorgesehen. Die Geschossdecken werden als Filigrandecken hergestellt und haben eine glatte, tapezierbare Unterseite, an der nur die Fugen ausgespachtelt werden müssen (zählt zu den Malerarbeiten). Wird lt. Statik ein höherer Betonaufbau benötigt, werden die Kosten hierfür gesondert in Rechnung gestellt. Die Dachgeschossdecke wird als Balkenlage ausgeführt. Die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss betragen standardmäßig ca. 2,50m. Die Verklammerung beginnt auf dem Fundament. Als oberer Abschluss der Fenster- und Türöffnungen wird eine Rollschicht, **ohne Stich**, inkl. verzinkter Winkelschiene, gemauert. Die Fensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendersteinen gemauert. Alternativ können auch Aluminium-Fensterbänke, nach RAL-Standard lackiert, inkl. Endkappen und Antidröhnbelag oder Sandsteinbänke (Ibbenbürener Sandstein oder gleichwertiges) gesondert angeboten werden. Der untere Abschluss der Terrassentüren und der Haustür ist im Rahmen der Pflasterarbeiten zu erbringen. Innenwände werden aus Kalksandsteinen erstellt.

Im Innenbereich werden Fensterbänke aus Kunststein (Agglo Micro White AS 2cm, oder gleichwertiges) verlegt. Das Verfugen des Außenmauerwerks erfolgt nach Säubern der Verblendung, Farbton: Grau, Weiß, Mischfuge, Grau-Weiß oder Creme (gelber Sand). Die Verfugung mit Sulfadur wird mit einem Aufpreis berechnet. Eine Verfugung mit Farbzusätzen wird von der Hartwig Gödiker Immobilien GmbH nicht ausgeführt und muss vom Kunden, falls gewünscht, anderweitig vergeben werden. Eine Imprägnierung des Verblendmauerwerks ist nicht im Festpreis enthalten. Eine Vielzahl von Herstellern empfiehlt die Imprägnierung des Mauerwerks und hat diese möglicherweise schon in der Produktion durchgeführt.

### **7. Schornstein:**

Im Festpreis **nicht** enthalten.

Sollte ein Schornstein für den Einbau eines Kamins erwünscht sein, wird dieser mit **7.316,00,- Euro** berechnet. Bei der Ausführung eines Kellers, kann es zu Preisabweichungen kommen. Der Schornstein wird aus einem Fertigteilssystem (Schornstein 1-zügig D= 18cm), inkl. externer Zuluft durch ein PVC-Rohr DN 150 unter der Sohle erstellt. Der Anschluss des Zuluft- und Abgasrohres im Innenbereich erfolgt durch den Kaminbauer. Der Anschluss des Zuluftrohres im Außenbereich erfolgt im Rahmen der Pflasterarbeiten. Der Schornsteinkopf wird mit Zink verkleidet.

### **8. Zimmerarbeiten:**

Der zimmermannsmäßig errichtete Dachstuhl wird nach statischen Erfordernissen als Sparren-, Pfettendach erstellt. Es wird grundsätzlich Konstruktionsvollholz (KVH), nicht imprägniert, verwendet. Falls Lieferprobleme bzw. Engpässe entstehen, wird Bauholz Schnittklasse A/B in Abstimmung mit dem Bauherrn verwendet.

Wenn Traufen- und Giebelüberstände vorhanden sind, erhalten diese eine waagerechte Verschalung in Kunststoff (Weiß) und ein senkrecht angebrachtes Stirnbrett in Kunststoff (Weiß). Die gesamte Kunststoffverkleidung kann gegen Aufpreis in verschiedenen Farbgebungen (renolitbeschichtet) ausgeführt werden. Dieses wird ggf. gesondert im Angebot aufgeführt.

### **9. Dacheindeckung:**

Die Dacheindeckung erfolgt aus Tondachziegeln, Fabrikat: ABC Teuto/Modena (11,5 Stk./m<sup>2</sup>), Röben Monza Plus (9,8 Stk./m<sup>2</sup>), Braas Rubin 11V (11,7 Stk./m<sup>2</sup>) engobiert (Farbton: Anthrazit, Braun, Kupferrot, usw.) im Wert von **1.050,00 €/1000 Stück für die Flächenpfannen, 9,30 €/Stück für Firstpfannen und 13,50 €/Stück für Ortgänge**. Der Preis für Flächenpfannen inkl. Firstpfannen und Ortgänge als Edelengobe wird auf Wunsch beim Baustoffhändler angefragt. Die Mehrkosten für die Flächenpfanne als Edelengobe liegen bei **240,00 €/1000 Stück**. Die Mehrkosten für Firstpfannen und Ortgänge betragen **2,00 €/Stück** und werden nach gelieferter Menge in Rechnung gestellt. Eine Antennenziegel für eine SAT-Anlage kann gegen Aufpreis verbaut werden. Die Dachziegel sind auf Konterlattung und Trägerlattung und einer darunterliegenden dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn verlegt. Das Streichen der Kehldachziegeln ist nicht im Festpreis enthalten, kann jedoch auf Wunsch gegen Aufpreis gesondert im Angebot aufgeführt werden. Flachdächer werden mit Gefälledämmung, Rauspundbelag und bituminösen Abklebungen errichtet. Der obere Abschluss des Flachdaches erfolgt mit einer Zinkblende. Dachfenster des Herstellers Velux können gegen Aufpreis eingebaut werden.

### **10. Klempnerarbeiten:**

Die halbrunden Regenrinnen und runden Fallrohre werden in Zink ausgeführt. Die Fallrohre enden ca. 10cm unter Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und müssen bauseits an die Regenabwasserkanalisation angeschlossen werden. Sämtliche Klempnerarbeiten können auch in vorgewittert Zink/Kupfer/Alu-Anthrazit oder als 4-Kant-Rinne gegen Mehrpreis im Angebot aufgeführt werden.

## 11. Treppen:

Es wird eine **Stahlbetontreppe**,  $\frac{1}{4}$  **Schwung inkl. Verfließung eingebaut**. Ein Handlauf (Edelstahl oder Holz) ist im Festpreis **nicht** enthalten und kann gegen Aufpreis angeboten werden. Ein Brüstungsgeländer im Antritt sowie im Dachgeschoss ist aus Massivmauerwerk inkl. Putz und einem Fliesenbelag auf der Oberseite vorgesehen. Alternativ kann eine **Massiv-Holztreppe mit massiv Holzgeländer gegen Mehrkosten** angeboten werden. Dieses gilt ebenfalls für eine freitragende Marmor-/Natursteintreppe. Zum Bodenraum wird **eine wärmedämmte Einschubtreppe 3-tlg.**, 130 cm x 70 cm eingebaut.

## 12. Fenster und Haustür:

Im gesamten Wohnraum werden Fenster aus Kunststoff (Farbton: Weiß) eingebaut, Fabrikat Brüggmann System bluEvolution (oder gleichwertiges). Bautiefe 82mm, in sechs Kammer Technik. Die Profile sind aus qualitativ besten Rohstoffen und entsprechen den Richtlinien der Gütesicherung. Die Abdichtung des Systems erfolgt mit einer eckverschweißten Mitteldichtung und 2 Anschlagdichtungen. Blendrahmen und Flügel sind nach Richtlinien mit verzinktem Stahl armiert. Das Fenster in der Außenansicht versetzt, inkl. Dreh -kippschlag (Fabrikat Winkhaus) mit 4 Stück Pilzköpfen als Grundsicherheit, einem Flügelheber mit integrierter Fehlbedienungssperre und einer **3-fach-Verglasung mit Aluminium-Randverbund (Ug-Wert 0,6)**. Der Einbau erfolgt in luft- und winddichter Weise nach neuer ENEC (Energiesparverordnung), innen mit dampfdiffusionsdichten Abdichtungen und außen mit vorkomprimiertem Dichtband. Sollten die Fenster in abschließbarer Form vorgesehen sein, kann dieses gegen Mehrpreis gesondert im Angebot aufgeführt werden. Fenster bis zu einer Breite unter 1,51m werden als 1-flügelige Drehkippschlagfenster, ab 1,51m als 2-flügelige Drehkippschlagfenster mit Mittelpfosten ausgeführt. **Zum Schutz vor Beschädigungen wird die Haustürfüllung erst nach Fertigstellung aller vertraglich vereinbarten Gewerke der Hartwig Gödiker Immobilien GmbH eingebaut.** Holzfenster, Sprossen (innenliegend oder aufgesiegelt) und verschiedene Farbgebungen (renolitbeschichtet) stehen selbstverständlich als Sonderwunsch (gegen Aufpreis) zur Verfügung und werden ggf. gesondert im Angebot aufgeführt. Die Ausführung der Hauseingangstür im Maß von ca. 2,01m x 2,20m wird im Wert von **2.700,- Euro** ausgeführt: **Verschiedene Ausführungen der Modellreihe „Elegant“ stehen bei unserem Lieferanten zur Ansicht und Auswahl.** Die Haustür ist als bluEvolution R-83/F130; 82mm HT Rahmen und mit 20mm flacher Bodenschwelle, inkl. PZ-Zylinder und Langschild innenseitig, vorgesehen. **Die Standardfarbe ist Weiß (oder einseitig renolitbeschichtet Farbton RAL 7016, anthrazitgrau beim Musterhaus Viva ohne Dachüberstand).** Die Haustür erhält eine 3-fach-Verriegelung-LS, Festverglasung, eine Vorrichtung für die Füllung und eine 3-fach-Verglasung, Klarglas, wie bei den Fenstern genannt. Der Standard-Edelstahlstoßgriff hat eine Länge von bis zu 1,00m. Die Entwässerung befindet sich unterhalb. Es wird fertig am Blendrahmen vormontiertes Sifa Fentrim 20 für das dauerhaft luftdichte Abdichten der Fensteranschlussfugen im Innenbereich verwendet. Zur äußeren Abdichtung erdberührender Bauteile werden am Bodeneinstandsprofil vormontierte Bitumen-Abdichtungsbahnen genutzt. Dieses schützt dauerhaft gegen nichtdrückendes Wasser, Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser. Die Terrassentüren werden mit flacher Übergangsschiene inkl. Stulpausführung (beweglicher Mittelpfosten) ausgeführt. Hebe-Schiebetüren können gegen Aufpreis angeboten werden. Die Nebeneingangstür zum HWR wird standardmäßig in Kunststoff (Weiß) mit 1/3 Füllung und 2/3 Klarglas ausgeführt. Die Nebeneingangstür zum Geräteraum wird in Kunststoff (Weiß) mit geschlossener Füllung ausgeführt. Verschiedene Farbgebungen (renolitbeschichtet) für die Haus- und Nebeneingangstüren zum Wohnhaus und zum Geräteraum können gegen Mehrpreis gesondert im Angebot aufgeführt werden.

### 13. Rollläden:

Rollläden sind in allen Wohn-, Schlafräumen, Küche, Büro, Bad und WC mit isolierten Rollladen-Fertigkasten mit HWL-Putzträgerplatte und Rollladenböden in Kunststoff Weiß inkl. Deckleiste und Rollladenpanzer (Farbton nach Standard des Herstellers: Weiß, Grau, Holz-Hell, Beige) arretiert, einschließlich Zubehör im Festpreis enthalten.

**Alle Rollläden sind mit Rollladenmotoren mit Smart-Funktion** als Somfy Funkeinsteckantriebe RS100 io (oder vergleichbares) mit fast lautlosem Laufgeräusch inkl. Somfy Smooove Orgin io Wandsender (Montage außerhalb bzw. extern des Schalterprogramms) vorgesehen. **Eine TaHoma Switch-Box für die Vernetzung der Haustechnik kann ebenfalls dazu erworben werden. Der gesicherte Zugriff als App ist über Tablet oder Smartphone (iOS oder Android) möglich. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 450,-Euro inkl. Einrichtung der Somfy Steuerungseinheiten.** Alternativ können auch Rollladenpanzer in Aluminium gesondert im Angebot aufgeführt werden. Die Haus- und Nebeneingangstüren, Diele, Flur und Spitzboden erhalten keine Rollläden. Dreiecks- und Rundfenster erhalten aus technischen Gründen ebenfalls keine Rollläden. Gegen Mehrpreis können Rollläden für Dachfenster angeboten werden.

### 14. Bauschlosserarbeiten:

Brüstungs- und ggf. Balkongeländer werden als feuerverzinkte Rahmenkonstruktion inkl. Standard-Stab rechteckig, ausgeführt. Falls andere Materialien (z.B. Edelstahl oder Glasgeländer) vorgesehen sind, werden diese als Mehrkosten gesondert im Angebot aufgeführt.

### 15. Sanitärinstallationen:

Die Lieferung, Installation und das funktionsfähige Herstellen aller Be- und Entwässerungsleitungen inkl. Montage der sanitären Gegenstände ist in der Installation inbegriffen. Alle Wasserleitungen werden nach RAL-DVGW (korrosionsgeschützt) und mit entsprechender Wärme-Schall- und Schwitzisolierung als Kupfer- oder Mehrschichtverbundrohr nach geltenden Bestimmungen eingebaut. **Die Lieferung und Montage einer Mehrsparten-Hauseinführung für Versorgungsleitungen (Bauherrenpaket) ist im Festpreis enthalten.** Unterhalb der Sohle werden die Grundleitungen bis ca. 0,20m außer Haus in druckfesten Kunststoffrohren verlegt. Falleleitungen werden als schallgedämmte Rohre verbaut. Der Anschluss an die Kanalisation ist vom Bauherrn durchzuführen und nach den Vorschriften der Baubehörde herzustellen. **Hinweis: Um evtl. Sandrückstände in den Abwasserleitungen zu entfernen und Verstopfungen durch diese zu vermeiden, müssen die Leitungen vor Anschluss an die öffentliche Kanalisation bauseits durchgespült werden.**

Die gesamte Installation erfolgt ab bauseits integriertem Wasserzähler. Für die sanitären Gegenstände ist die Farbgebung Weiß im Festpreis enthalten. Sämtliche Sanitäre Gegenstände können auch von anderen Sanitärherstellern in vergleichbarer Qualität ausgeführt werden. Die Sanitärausstattung im Einzelnen:

- Ihr **Bad** erhält eine Einbauwanne aus emailliertem Stahlblech, ca. 1,70 x 0,75m und eine Dusche **eine Duschrinne** und Bodenverfliesung (ebenerdig) inkl. einer verfliesen Abmauerung (Höhe ca. 2,00m) als Spritzschutz. Echtglasduschtüren oder Echtglasspritzschutzscheiben können alternativ angeboten und als Mehrkosten in Rechnung gestellt werden. Ein Handtuchwärmer (Standard) ist im Festpreis enthalten. Zum Bad gehören die notwendigen Wannenträger und eine unter Putz Wannenfüll- und Brausebatterie (Multiplex-Trio).

Auch die Dusche erhält eine Thermostatbatterie, (Modell: Standard), mit Stange und Handbrause.

- Die Waschbecken sind aus Porzellan im Format 65 cm inkl. Waschtischunterschrank (Modell: Standard) und erhalten je eine Einhebelbatterie Fabrikat Grohe und einen Kristallspiegel nach Maß. (Ideal Standard oder vergleichbar)

- Die WC-Anlage umfasst ein Porzellan-Hänge-WC mit Deckel und einem Spülkasten (unter Putz) mit Spartaste inkl. Abdeckplatte Sigma50 und einem Einwurfschacht für Reinigungswürfel. Ein Urinal und ein Bidet können gegen Aufpreis eingebaut werden.

- Im **Gäste-WC** wird eine Toilettenanlage wie beim Punkt zuvor genannt eingebaut. Die Waschtischanlage entspricht der des Badezimmers, jedoch wird ein Format von 45 bis 50 cm verwendet. Ein Kristallspiegel (70cm x 50cm) ist im Festpreis enthalten.

- Die **Küche** erhält Warm- und Kaltwasserzuleitungen und die Anschlussmöglichkeit einer Spülmaschine.
- Der **HWR** erhält einen Abfluss und einen Kaltwasseranschluss für eine Waschmaschine. Ein Abfluss für den Trockner ist ebenfalls im Festpreis enthalten.
- Eine Außenzapfstelle (frostsicher) wird installiert.

#### **16. Heizung – Luft-Wasserwärmepumpe:**

Die Größe der Anlage richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung. Es wird eine Luft-Wasserwärmepumpe (Bosch) inkl. Außenstandgerät installiert. Die Installation der Wärmepumpe erfolgt im Erdgeschoss (HWR/ Technik). Die Heizrohre werden wärme gedämmt unter dem Estrich verlegt. In allen Wohnräumen (außer Flur DG, Abstellraum unter der Treppe und Abstellraum DG) ist eine Bodenheizung im Festpreis enthalten. Die Bodenheizung wird über elektronisch geführte Raumthermostate inkl. Heizkreisverteiler mit elektronischen Stellventilen gesteuert. Die Bodenheizung in der Diele und im Gäste-WC ist ebenfalls im Festpreis enthalten und wird über einen Kreislauf gesteuert. Bei der Installation der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird ein Außenstandgerät verbaut, welches grundsätzlich in unmittelbarer Nähe der Wärmepumpe im Außenbereich installiert wird. Wahlweise kann das Außenstandgerät an gewünschter Position auf dem Grundstück verbaut werden. Hierzu wird eine Fernwärmeleitung verlegt, die mit **350,00 Euro/ldm.** berechnet wird.

#### **17. Elektroinstallation:**

Unsere Leistung beginnt ab Zähleranschluss. Die Installation der Elektrotechnik erfolgt entsprechend der VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussgrundlagen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Die Stromkreise und die Verteiler (Fabrikat: Hager oder Gleichwertiges) sind nach DIN und VDE mit einem Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) vorgesehen. Die Schalter werden als weiße Flächenschalter (Fabrikat: Berker S1 oder gleichwertiges) installiert. Die Bereiche der Außenwand erhalten luftdichte Unterputzdosen. Der Anschluss der Heizungs-/Lüftungsanlage, Raumthermostate und der Regelklemmleisten der Fußbodenheizung erfolgt seitens der zuständigen Elektrotechnikfirma.

Im Einzelnen ist folgende Ausstattung lt. Bauzeichnung vorgesehen:

Hauseingang:	1 Anchl. für 2 Außenleuchten, 1 Klingelanlage mit Standard-Gong und Klingeldrucker aus Edelstahl
Diele:	1 Anchl. für Deckenl. mit Kreuzschaltung, 2 Steckdosen
WC:	1 Anchl. für Deckenl. 1 Steckdose
Küche:	1 Anchl. für Deckenl., 12 Steckdosen, 1 Kochfeldanschlussdose, 1 Backofenanschlussdose, 1 Geschirrspülanschlussdose
Wohnen:	1 Anchl. für Deckenl., 8 Steckdosen, 1 Anchl. für Antenne, 1 Anchl. für Cat7-Netzwerk
Essen:	1 Anchl. für Deckenl., 6 Steckdosen
Terrasse:	1 Anchl. für Außenlampen, 1 schaltbare Außensteckdose
Hauswirtschaftsraum:	1 Anchl. für Deckenl., 1 Anchl. für Waschm. und Trockner, 4 Steckdosen, eine auf Putz Steckdose 2-fach für den Anschluss eines Routers, Switch ETC, 1 Anchl. für Cat7-Netzwerk, 2 Steckdosen für den Anschluss der Heizungsanlage
Abstellraum u. d. Treppe:	1 Anchl. für Deckenl., 1 Steckdose
Büro:	1 Anchl. für Deckenl., 6 Steckdosen, 1 Anchl. Cat7-Netzwerk
Flur DG:	1 Anchl. für Deckenl. mit Kreuzschaltung, 2 Steckdosen, 1 Anchl. für Dachboden
Eltern:	1 Anchl. für Deckenl., 4 Steckdosen, 1 Anchl. für Antenne
Kinderzimmer je:	1 Anchl. für Deckenl., 6 Steckdosen, 1 Anchl. für Antenne, 1 Anchl. Cat7-Netzwerk

Bad:	1 Anschl. für Deckenl., 1 Anschl. für Wandlampen mit 2 Wandauslässen, 4 Steckdosen
Abstellraum:	1 Anschl. für Deckenl., 2 Steckdose
Spitzboden:	1 Ausschaltung mit 1 LED-Leuchte, 1 Steckdose, Erdung für SAT-Anlage wird mit 16mm <sup>2</sup> -Kabeln auf dem Spitzboden vorgerüstet

**Ist lt. Elektrofachmann eine Wechsel- oder Kreuzschaltung erforderlich, ist diese im Festpreis enthalten. Es besteht die Pflicht, in den Schlafräumen und Flurbereichen Rauchmelder zu installieren, diese werden gesondert im Angebot aufgeführt. In der Diele, Büro, Eltern, Kind 1, Kind 2, Kind 3 und Flur DG wird jeweils ein Rauchmelder installiert, Gesamt 7 Stück.**

#### **16a. Photovoltaikanlage inkl. Energiespeicher:**

Im Festpreis enthalten ist eine **Photovoltaikanlage** mit einer Gesamtleistung von bis zu 9,48kWp, bestehend aus Modulen Astroenergy 395W Full Black (oder vergleichbar), 1 SMA Wechselrichter STP, Schletter Schrägdachgestell einlagig für ein Pfannendach. Inkl. Solarleitung; Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter, Schlüsselfertige Montage vom Traggestell, Module und Wechselrichter mit Verkabelung der DC Leitungen bis zum Wechselrichter. Alles inkl. Montage, Inbetriebnahme, Paramentierung und Einweisung. Gerüststellung erfolgt ebenfalls bauseits, nicht vom Elektriker. Der AC-seitige Anschluss der PV-Anlage ist mit dem Netzbetreiber abzuklären und wird dementsprechend nach Aufwand.

Wir gehen davon aus, dass die Statik und die Tragfähigkeit des Daches geprüft und festgestellt wurde. Zur Anlagenüberwachung muss bauseits ein Netzwerkanschluss (Lan) gestellt werden.

Der AC-seitige Anschluss der PV-Anlage ist mit dem Netzbetreiber abzuklären und wird dementsprechend nach Aufwand abgerechnet.

Der **Energiespeicher** Varta Pulse Neo (oder vergleichbar) 6,5kWh als Komplettsystem inkl. Batteriemodul bestehend aus System-Wand-Schrank weiß. Inkl. Leitungsschutzschalter. Alles inkl. Montage, Inbetriebnahme, Paramentierung und Einweisung.

**Die genaue Abrechnung erfolgt nach Dachausrichtung bzw. Lage des Hauses.**

#### **18. Deckenisolierung, Trockenbauarbeiten:**

Dachgeschoss: Die Isolierung zwischen den Dachsparren und der Zangenlage ist aus Klemmfilz **220 mm WL 032**, einer anschließenden Dampfsperffolie mit Konterschalung und GK-Platten vorgesehen. Eine Untersparrendämmung, **60mm Klemmfilz WL032** unterhalb der Dachsparren und der Zangenlage ist ebenfalls im Festpreis enthalten. Die Fugen der Rigipsbauplatten müssen verspachtelt werden (zählt zu den Malerarbeiten).

Spitzboden: Bei einem Satteldach werden auf den Kehlbalken (Fußboden des Spitzbodens) 18mm OSB-Platten oder Gleichwertiges verlegt. Eine Isolierung des Spitzbodens inkl. Material ist nicht im Festpreis enthalten. Zur Führung von Installationsleitungen werden, wenn nötig, Installationsschächte aus Gipskarton hergestellt. Diese sind nicht grundsätzlich in den Plänen gesondert dargestellt. Decken des HWR/Technikraums können optional mit Gipskarton abgehängt werden, wenn Lüftungsleitung und deren Verteilerkäste, sowie Schalldämpfer unter der Decke montiert werden.

**Zwischen den GK-Platten und den Wänden ist eine Dehnungsfuge enthalten. Sollte es zu Schieberissen aufgrund des Ausdehnungsverhaltens der unterschiedlichen Materialien kommen, so ist dieses ein herkömmlicher Vorgang. Falls diese Merkmale auftreten sollten, wird empfohlen, vor der Beseitigung eine Heizperiode abzuwarten. Die Hartwig Gödiker Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung.**

### 19. Putzarbeiten:

Alle Wände im EG und DG erhalten einen Kalkzementputz in Q2-Qualität, wobei der Kalkzementputz mit einer Richtlatte abgezogen wird und daraufhin mit einem Putzbrett feucht geglättet wird. Bei unterschiedlichen Lichtverhältnissen, wie z.B. durch Decken- und Wandstrahler, können Kellenschläge noch zu erkennen sein. An den Stoßkanten werden Eckschutzschienen angebracht. Die Giebelwände im Spitzboden sind **nicht** im Festpreis enthalten. **Hinweis: Mögliche Haarrisse im Putz und kleine Setzrisse, die durch die Trocknung bedingt sind, sind unvermeidlich und stellen keinen Mangel dar.**

### 20. Estricharbeiten:

Im Erdgeschoss und Dachgeschoss wird unter dem Zementestrich eine Wärme- und Trittschalldämmung gem. Wärmeschutznachweis nach DIN verlegt. Der Fußbodenaufbau inkl. des schwimmenden Estrichs beträgt im Erdgeschoss 16cm und im Dachgeschoss 14cm.

### 21. Fliesen- und Bodenlegearbeiten:

Die Auswahl der Fliesen und Platten erfolgt im Bauherrenzentrum Herzlake. Das Bad und WC wird nur in Teilbereichen deckenhoch (Dusche) gefliest. Der Fliesenabschluss wird mit einer passenden Jolly-Schiene aus Kunststoff gebildet. Fliesenabschlussprofile in Edelstahl können gegen Aufpreis angeboten werden. Diagonalverlegung und Verbandverlegung ist im Festpreis **nicht** enthalten. Die ausgewiesenen Preise sind reine Materialpreise. Wandfliesengröße 30/20 cm bis 30/60cm sowie die Bodenfliesengröße ist von ca. 30/60 cm bis 50/50 cm im Festpreis enthalten. Formatverlegung und großformatige Verlegung (größer als 50cm x 50cm) wird je nach Größe mit einem Aufpreis ab 17,00€/m<sup>2</sup> berechnet. Die Verlegung von Bodenfliesen als Wandfliesen wird mit einem Aufpreis ab 15,00€/m<sup>2</sup> berechnet. Bei Sondermaßen, kalibrierten Fliesen (mit schmalen Fugen), sowie bei besonderen Verlegarten, ist zu beachten, dass sich der Verlegaufwand erhöht und es zu Mehrkosten kommen kann. Der Duschbereich wird mit einem Gefälle zum Bodenablauf erstellt und erhält eine einseitige Abmauerung. Um Barrierefreiheit zu ermöglichen, ist im Standard keine Duschtür vorgesehen. Aus diesem Grund ist es möglich, dass trotz der Abmauerung kleine Mengen Wasser über den Duschbereich hinauspritzeln.

**Hinweis: Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. Silikon) unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidlichen Verformungen der schwimmenden Konstruktion unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Eine Erneuerung der Fugenstoffe ist ggf. bauseits vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden.**

Küche/Wohnen/Essen, HWR, Diele, Abstellraum u. d. Treppe, Treppe vom EG zum DG, Auflage der Brüstungsabmauerung u. Flur DG:

Bodenfliese („Musterhausfliese“) qm 20,00 €  
Sockelfliese aus Boden geschnitten

Küchenspiegel:

Im Festpreis **nicht** enthalten.

Bad inkl. Dusche, Gäste-WC:

Wandfliese: („Musterhausfliese“) qm 16,00 €  
Bodenfliese: („Musterhausfliese“) qm 20,00€

Büro EG, Eltern, Kind 1, Kind 2, Kind 3 und Abstellraum DG:

Designbodenbelag Fabrikat: „Project Floors @home/30, Sockelleisten S40 Flex im Farbton der Bodenplatte oder vergleichbar

Geräteraum:

Im Festpreis nicht enthalten.

## 22. Innentüren:

Als Wohnraamtüren werden kunststoffbeschichtete Türen mit Röhrenspaneinlage inkl. Gummidichtungen, Bändern und Bundbartschlössern eingebaut, Fabrikat: Huga DURAT (Weiß) inkl. Design -Bänder vernickelt im Wert von 200,00,- Euro (inkl. Montage) inkl. Edelstahlrücken, Fabrikat **Karcher ER 28 BB 071 oder ähnlich sind im Festpreis enthalten. Glaseinsätze in den Wohnraamtüren oder Ganzglastüren können gegen Aufpreis angeboten werden.** Die Wohnungseingangstüren werden als Standard-Türen inkl. Zylinderschloss eingebaut.

## 23. Malerarbeiten:

**Malerarbeiten für das Wohnhaus (ohne Spitzboden und Geräteraum) sind im Festpreis enthalten.**

Berechnungsgrundlage: Alle Decken u. Wände außer Bad, Gäste-WC und Abstellraum unter der Treppe in Raufaser 52 oder vergleichbar mit 2 Anstriche Farbe Standard, Farbton weiß. Bad & Gäste-WC: Decken mit Glasfaser und 2 Anstriche mit Latex, Farbton weiß. Decke und Wände im Abstellraum unter der Treppe erhalten 1 Anstrich mit Dispersionsfarbe nach DIN 53778. Das Verspachteln aller Fugen der Betondecke (EG-Decke) sowie der GK-Platten (Decke und Schrägen im Dachgeschoss) ist im Festpreis enthalten.

## 24. Alternativ / Carport und Geräteraum in Holzständerwerk mit Stülbschalung oder mit HPL-Platten:

Wenn vertraglich der Bau eines Geräteraumes in Holzständerwerk mit einer waagerechten Holzverkleidung (Stülbschalung) aus Fichte Tanne (ohne Isolierung) **vorgesehen ist, entsteht ein Aufpreis in Höhe von 14.839,30 Euro. Alternativ gegen Mehrpreis (4.046,00 Euro) kann das Carport mit einer Verkleidung aus HPL-Platten** (ohne Isolierung) erstellt werden. Der Carport wird als Holzständerwerk errichtet und erhält einen Voranstrich in weiß. Der Endanstrich ist im Festpreis **nicht** enthalten. Der Boden des Carports und des Geräteraumes ist in Pflasterbauweise vorgesehen (zählt zu den Pflasterarbeiten) und ist im Festpreis nicht enthalten. Die Decke im Geräteraum ist aus Holzsparren **ohne Isolierung**, mit anschließender Dampfsperffolie, Konterschaltung jedoch ohne Rigipsbauplatten. Die Decke des Carports ist ebenfalls aus Holzsparren **ohne Isolierung**, jedoch mit einer Kunststoffverkleidung (weiß) unterhalb der Balkenlage. Das Dach wird als Flachdach mit 2 % Gefälle, Rauspundbelag, Innenablauf und 2 bituminösen Abklebungen errichtet. Die Stirnbretter erhalten eine Zinkumkantung zur Abklebung. Die Seiteneingangstür des Geräteraumes ist als Kunststofftür mit geschlossener Füllung in weiß im Festpreis enthalten. Die Innenwände des Geräteraumes erhalten einen Zementputz. Der Geräteraum erhält 1 Anschluss für eine Deckenleuchte und 2 Steckdosen. Der Carport erhält 1 Anschluss mit Ausschaltung für eine Wandlampe.

## Alternativ / Carport mit Geräteraum in massiver Bauweise:

Wenn vertraglich der Bau eines Carports mit Geräteraum vorgesehen ist, so wird dieses in konventioneller Bauweise (wie das Wohnhaus) erstellt. **Die Mehrkosten für diese Ausführung ggü. der Ausführung in Holzständerwerk belaufen sich auf 16.898,00 Euro.** Der Geräteraum erhält eine Verklammerung wie das Wohnhaus jedoch 31 cm Mauerwerkstärke (ohne Isolierung). Der Carport wird als Holzständerwerk errichtet und erhält einen Voranstrich in weiß. Der Endanstrich ist im Festpreis **nicht** enthalten. Der Carport und der Geräteraum erhalten ein Boden in Pflasterbauweise (zählt zu den Pflasterarbeiten und ist **nicht** im Festpreis enthalten). Die Decke im Geräteraum ist aus Holzsparren **ohne Isolierung**, inkl. anschließender Dampfsperffolie, Konterschaltung und GK-Platten. Die Fugen der GK-Platten müssen verspachtelt werden, welche im Festpreis nicht enthalten ist. Die Decke des Carports ist ebenfalls aus Holzsparren **ohne Isolierung**, jedoch mit einer Kunststoffverkleidung (weiß) unterhalb der Balkenlage. Das Dach ist als Flachdach mit Balkenlage, inkl. Rauspundbelag, bituminösen Abklebungen und Gefälle zum Innenablauf vorgesehen. Die Außenseite des Flachdaches vom Geräteraum zum Verblendmauerwerk und die Stirnbretter des Carports erhalten eine Zinkumkantung zur Abklebung. Die Seiteneingangstür des Geräteraumes ist als Kunststofftür mit geschlossener Füllung, Standard Weiß, im Festpreis enthalten. Die Innenwände des Geräteraumes erhalten einen Zementputz. Der Geräteraum erhält 1 Anschluss für eine Deckenleuchte und 2 Steckdosen. Der Carport erhält 1 Anschluss mit Ausschaltung für eine Wandlampe.

#### **25. Pflasterarbeiten/Außenanlagen:**

Grundsätzlich sind die Pflasterarbeiten und die Tätigkeiten an den Außenanlagen nicht im Festpreis enthalten. Auf Wunsch können diese inkl. eines Gartengestaltungsplanes unsererseits erledigt werden und gesondert im Angebot aufgeführt werden.

**Pflasterarbeiten für 1m<sup>2</sup> Pflaster inkl. Verlegung werden mit ca. 125,00 Euro kalkuliert. Berechnungsgrundlage sind Betonpflastersteine Modell „Atrium“ 30/16/6cm oder gleichwertiges. Sämtliche Pflasterungen werden in Schlacke 0,4 Körnung ausgeführt.**

#### **26. Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation:**

Die Verlegung der Schmutz- sowie Regenwasserleitungen außerhalb des Hauses sind im Festpreis nicht enthalten und werden gesondert angeboten.

#### **27. Leistungen des Bauherrn:**

Sämtliche Behördengebühren wie Baugenehmigungsgebühren, Erschließungsgebühren, Prüfgebühren etc. trägt der Bauherr. Hausanschlüsse wie Trinkwasser-, Strom-, Gas- und Kommunikationsanschlüsse werden von den Versorgungsunternehmen direkt mit dem Bauherrn abgerechnet. Die Übergabepunkte befinden sich im Haus. Die Ausschachtung für die Hausanschlüsse bis Unterkante Fundament werden von den Versorgungsunternehmen durchgeführt und können ggf. nach Absprache in Eigenleistung ausgeführt werden. **Für Gewerke die in Eigenleistung erstellt werden übernimmt die Hartwig Gödiker Immobilien GmbH keine Haftung. Die Eigenleistungen beinhalten Materiallieferungen und Einbau. Bei Bauverzögerung durch Eigenleistung müssen die dadurch entstehenden Kosten (z.B. Mieten für ein Bau-WC, Container, usw.) vom Bauherrn übernommen werden. Nach Fertigstellung der Gewerke, die im Auftrag der Hartwig Gödiker Immobilien GmbH durchgeführt wurden, endet auch die Standzeit eines Bau-WC, Bauschuttcontainers sowie die evtl. Baustellenabsicherung. Eine ausreichende Be- und Entlüftung des Hauses hat der Bauherr zu gewährleisten. Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung ausgeschlossen**

#### **Sonstiges:**

Änderungen und Aktualisierungen dieser Baubeschreibung, sowie Änderungen der Planung und Abweichungen der Zeichnung aufgrund behördlicher Auflagen oder sinnvoller technischer Neuerungen sind jederzeit möglich. Auflagen von Versorgungsbetrieben und gesetzlichen Vorschriften bleiben vorbehalten, sofern diese dem Auftraggeber zumutbar und insgesamt nicht wertmindernd sind. Ansprüche daraus können nicht hergeleitet werden. Unser Haus ist ständig bemüht, neueste technische Entwicklungen umzusetzen und unserem Bauherrn somit ein Optimum an technischer Innovation zukommen zu lassen. Sämtliche Zeichnungen und Entwürfe, sowie die Baubeschreibung sind Eigentum der Hartwig Gödiker Immobilien GmbH. Alle aufgeführten Positionen können nur vor Beginn der Bauphase nach Absprache als Eigenleistung aus Ihrem persönlichen Vertrag herausgenommen werden, sofern diese nicht die statischen Anforderungen betreffen. Diese Leistungen obliegen dann nicht mehr der Bauleitung, doch gern stehen wir Ihnen bei Fragen und Schwierigkeiten mit unserem Wissen zur Verfügung.

**Alle vorgenannten Preise sind einschl. der z. Zt. gültigen MwSt.. Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser uneingeschränktes Eigentum. Der Bauherr stimmt einer unentgeltlichen Werbung des Hauses durch Fotos zu.**