

**IZ-Haus**

GmbH

Jungfernweg 35a

41564 Kaarst

02131 - 1333971

## Bauwerkvertrag für Ihr Stadt 120



# Bauwerkvertrag

für ein ausgebautes Haus gemäß Bau- Leistungsbeschreibung

Auftragnehmer:

IZ-Haus GmbH

Firma

Jungfernweg 35a

Straße, Hausnummer

41564 Kaarst

Postleitzahl Firmensitz

Vermittlung durch:

Carsten Robens

Auftraggeber:

Jose Carlos Gallego

Vor- Zuname

07-Apr-1983

Geburtsdatum

Lucy Paulet

Vor- Zuname / Ehepartner / Mitauftraggeber

16-Jul-1981

Geburtsdatum

Geburtsname

Endenichalle, 76

Straße, Hausnummer

34567890

Telefon privat

59115 Bonn

Postleitzahl, Wohnort

12345

Telefon geschäftlich

jcgalllegof@gmail.com

eMail

Bauort:

D-Düsseldorf

Landkreis

Eine Straße 32

Straße, Hausnummer

82109 Düsseldorf

Postleitzahl, Wohnort

Flur

Düsseldorf

zuständiges Bauamt

Flurstück

Soweit die/der Auftraggeber/in das Baugrundstück noch nicht erworben haben, ist die Bauadresse innerhalb des angegebenen Landkreises unverbündlich.

Hiermit bestelle/n ich/wir untenstehendes Haus.

Stadt 120

Haustyp

Haus gespiegelt

Hauspreis

139.990,00€

+

106.454,00€

+

0,00€

Summe inklusive MwSt. in der gesetzlichen Höhe

**246.444,00€**



## §1 Vertragsgegenstand

1. Der Auftragnehmer übernimmt die Errichtung des vorstehend genannten Bauvorhabens gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung (§ 15) sowie die örtliche Bauleitung hierfür. Vertragsgrundlagen sind in der aufgeführten Reihenfolge:

- a. dieser Vertrag einschließlich der getroffenen Zahlungsvereinbarungen
- b. Bauzeichnungen/Pläne zu diesem Vertrag (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- c. Anlage Eigenleistungen
- d. Sonderausstattung
- e. Baugenehmigung
- f. die gesetzlichen Regelungen des BGB.

Bei Abweichungen oder Zweifelsfällen geht die Bau- und Leistungsbeschreibung (§ 15 des Vertrages) den Plänen vor. Bei Ausstattungen in den Plänen, die nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten 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:

- a. Das Baugrundstück ist waagerecht, frei von Altlasten sowie Gebäude- und Baumbestand und bezogen auf das Straßenniveau höhengleich. Es liegt ein Bemessungssohlwiderstand von 200 kN/m<sup>2</sup> und ein Bettungsmodul von 20 MN/m<sup>3</sup> vor. Der Boden des Grundstücks entspricht der Bodenklasse 3 oder 4 (Lösbarkeit des Bodens), lässt einen Böschungswinkel von 60° oder größer zu und erfüllt bezüglich der Frostempfindlichkeit die Frostempfindlichkeitsklasse 2. Das Baugrundstück befindet sich in der Bundesrepublik Deutschland und liegt in der Erdbebenezone 0, der Windlastzone 2-Binnenland, der Sommer-Klimaregion A oder B sowie dem Außenlärmpegelbereich II.
- b. Die Höhenlage des Hauses ist - bezogen auf die Oberkante des Schotterpolsters - ca. 15 cm über der Oberkante des Geländes.
- c. Der höchste langjährige Grundwasserstand liegt nicht höher als 1 m unter der Gründungssohle.
- d. Das Dach ist ausgelegt für Schneelastzone 2, Geländeheighte bis 300 m über NN.
- e. Das ausgehobene Erdreich kann auf dem Grundstück gelagert werden.
- f. Die Anforderungen gemäß EnEV 2014 sind erfüllt.
- g. Die Gesamthärte des Trinkwassers von 16° dH wird nicht überschritten.
- h. Die Nennspannung des Niederspannungsnetzes des Energieversorgungsunternehmers beträgt 220 V/ 380 V ~50 Hz.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, hat der Auftragnehmer gegen den Auftraggeber einen Anspruch auf Vergütung der (hieraus bedingten) Mehraufwendungen.

4. Als Rückstauebene 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, dem Auftragnehmer die entstehenden Mehraufwendungen zu vergüten.
5. Der Auftragnehmer schuldet für das Bauvorhaben einen Schallschutz nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Wünscht der Auftraggeber einen hierüber hinausgehenden Schallschutz, dann hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf Vergütung der Mehraufwendungen.
6. Sollten sich zwischen Vertragsabschluss und Erteilung der Baugenehmigung die 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. Dies gilt nicht für Leistungen, die innerhalb von vier Monaten nach Vertragsabschluss erbracht werden sollen.
2. An den in Nr. 1.) genannten Pauschalpreis hält sich der Auftragnehmer für die Dauer von 12 Monaten ab Vertragsunterzeichnung gebunden. Kommt der Auftraggeber seinen notwendigen Mitwirkungshandlungen in dieser Zeit nicht nach, bestimmen sich die Rechte und Ansprüche des Auftragnehmers nach den §§ 642, 643, 645 BGB.
3. Zusätzliche Kosten, z.B. aus Sonderwünschen, sind - ebenso wie die Prüf- und Genehmigungskosten der Baubehörde selbst - nicht im Pauschalpreis enthalten.
4. Der Pauschalpreis ist in folgenden Raten zu zahlen:

(Haus ohne Keller)

- a. 3,0 % mit Aushändigung des Baugrundgutachtens und Planungsgespräch
- b. 7,0 % mit Aushändigung des Bauantrags/Bauanzeige
- c. 10,0 % mit Fertigstellung der Bodenplatte
- d. 15,0 % mit Fertigstellung der tragenden Wände
- e. 13,0 % mit Fertigstellung des Dachstuhls
- f. 12,0 % mit Fertigstellung der Dachdeckung
- g. 11,0 % mit Fertigstellung des Fenstereinbaus
- h. 14,0 % mit Fertigstellung der Rohinstallationen der Gewerke Elektro, Sanitär, Heizung
- i. 6,0 % mit Fertigstellung des Außenputzes oder des Verblendmauerwerks
- j. 5,5 % mit Fertigstellung von Estrich und Geschosstreppe
- k. 3,5 % mit Abnahme

(Haus mit Keller)

- a. 3,0 % mit Aushändigung des Baugrundgutachtens und Planungsgespräch
- b. 7,0 % mit Aushändigung des Bauantrags/Bauanzeige
- c. 10,0 % mit Fertigstellung der Bodenplatte
- d. 10,0 % mit Fertigstellung der Kellerdecke
- e. 10,0 % mit Fertigstellung der tragenden Wände
- f. 10,0 % mit Fertigstellung des Dachstuhls
- g. 11,0 % mit Fertigstellung der Dachdeckung
- h. 10,0 % mit Fertigstellung des Fenstereinbaus
- i. 14,0 % mit Fertigstellung der Rohinstallationen der Gewerke Elektro, Sanitär, Heizung
- j. 6,0 % mit Fertigstellung des Außenputzes oder des Verblendmauerwerks
- k. 5,5 % mit Fertigstellung von Estrich und Geschosstreppe
- l. 3,5 % mit Abnahme

Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber zusammen mit der Rechnung für die erste Rate eine Verbraucherbürgschaft gemäß § 632a Abs. 3 BGB in Höhe von 5% der in diesem Vertrag vereinbarten Vergütung des Auftragnehmers. Erhöht sich die in diesem Vertrag vereinbarte Vergütung des Auftragnehmers um mehr als 10 %, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber zusammen mit der Rechnung für die nächste Rate eine weitere Verbraucherbürgschaft gemäß § 632a Abs.3 BGB in Höhe von 5% der zusätzlichen Vergütung zu übergeben. Der Bauablauf und damit die Fälligkeit der Teil-/Ratenzahlungen müssen nicht mit der vorstehenden Reihenfolge übereinstimmen, sondern wird vom Auftragnehmer nach billigem Ermessen festgelegt. Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vomhundertsatz anteilig auf die übrigen Raten zu verteilen.

### §3 Finanzierungsbestätigung des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer spätestens binnen zwei Wochen nach dem Planungsgespräch einen Nachweis der Verfügbarkeit der Finanzierungsmittel/des Eigenkapitals in Höhe des Vertragspreises durch Vorlage einer unwiderruflichen und unbefristeten 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. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Geldinstitut anzusehen, die vereinbarten Raten einschließlich eventueller Ergänzungsaufträge nach Baufortschritt auszuzahlen. 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 Bürgschaft des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, binnen 14 Tagen nach dem Planungsgespräch dem Auftragnehmer eine unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zuverlässigen Bürgen (Kreditversicherer, Bank oder Sparkasse) in Höhe der letzten Rate nach § 2 Nr. 4 des Vertrages für die Erfüllung sämtlicher ihm obliegender Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag zu stellen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer vor Stellung der Bürgschaft nicht verpflichtet ist, die Arbeiten aufzunehmen. Kommt der Auftraggeber der Verpflichtung zur Stellung der Bürgschaft nicht fristgemäß nach, so ist der Auftragnehmer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

## §5 Ausführungszeit

1. Der Vertrag kommt mit der schriftlichen Bestätigung des Auftrages durch den Auftragnehmer zustande. Soweit die Bestätigung des Auftragnehmers nicht spätestens 4 Wochen nach Vertragsunterzeichnung durch den Auftraggeber diesem zugeht, gilt der Vertrag als nicht angenommen.
2. Der Bauantrag (Baugesuch) wird dem Auftraggeber innerhalb eines Monats nach Vorliegen der in § 15 Nr. 2 genannten erforderlichen Unterlagen für die Planung zur Unterschrift ausgehändigt.
3. Aufgrund des erhöhten Auftragsbestandes beginnt der Auftragnehmer mit der Baumaßnahme 30 Arbeitstage (als Arbeitstage gelten Montag bis Freitag) nach Vorlage aller nachstehend aufgeführten Voraussetzungen zum Baubeginn. Voraussetzungen für den Baubeginn sind:
  - a. Vorlage der Baugenehmigung
  - b. Vorlage der geprüften bautechnischen Nachweise durch Bauaufsichtsbehörde, das bautechnische Prüfamt oder anerkannte Prüfingenieure in den Bundesländern, wo eine Prüfung der bautechnischen Nachweise erforderlich ist
  - c. Vollständige Zahlung der bis dahin laut Zahlungsplan angefallenen Beträge
  - d. Bereitstellung von Bauwasser und Baustrom auf der Baustelle
  - e. Fertigstellung von ausreichend tragfähigen Anfahrtswegen zum Bauobjekt nach § 12 falls erforderlich
  - f. Fertigstellung des Bauzauns nach § 12, falls die Behörde diesen fordert
  - g. Vorlage der Bürgschaft nach § 4
  - h. Einmessung eines Schnurgerüstes durch einen Vermessungsingenieur
  - i. Abschluss einer Wohngebäudeversicherung mit integrierter Feuerrohbauversicherung

Alle unter § 5 Nr. 3 aufgeführten Voraussetzungen zum Baubeginn sind durch den Auftraggeber zu erbringen.

4. Die Bauzeit/Ausführungszeit beträgt sechs Monate ab dem vertraglich zugesicherten Baubeginn. In der Bauzeit/Ausführungszeit nicht enthalten sind zusätzlich zu beachtende Austrocknungszeiten der Wand- und Fußbodenkonstruktionen für Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten.
5. Die Ausführungszeit verlängert sich im Falle von Bauzeitenverzögerungen; bei Bauunterbrechungen ist zusätzlich ein ausreichender Dispositionszeitraum zu berücksichtigen. Bauzeitverzögerungen sind:
  - a. Verzögerungen infolge höherer Gewalt,
  - 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 beim Auftragnehmer, soweit die Verspätung nicht auf Leistungsverweigerungs- und/oder Zurückbehaltungsrechten des Auftraggebers beruht,
  - d. Verzögerungen infolge anderer für den Auftragnehmer unabwendbarer Umstände, insbesondere Verzögerungen der Baugenehmigungsbehörde und anderer öffentlicher Stellen, mit denen bei Vertragsabschluss der Auftragnehmer normalerweise nicht rechnen musste und welche der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat,
  - e. Verzögerungen, die aufgrund von Änderungs-/Sonderwünschen des Auftraggebers eingetreten sind.
  - f. Verzögerungen, die nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers liegen.

## §6 Abnahme

Der Auftragnehmer fordert den Auftraggeber unter Benennung des beabsichtigten Abnahmetermins auf, die Abnahme binnen 14 Werktagen zu erklären. Bei der 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 Besichtigung durch den Auftraggeber; Ausschluss von Schadensersatz

Bei der Besichtigung und Begehung hat der Auftraggeber auf den Bauablauf Rücksicht zu nehmen und Störungen/Behinderungen zu vermeiden. Betritt er das Bauobjekt ohne Begleitung eines verantwortlichen Mitarbeiters des Auftragnehmers, haftet der Auftragnehmer für daraus entstehende Personenschäden nicht, soweit diese nicht auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines



gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshilfen des Auftragnehmers beruhen. Für Sachschäden, die im Rahmen des Betretens des Bauobjekts durch den Auftraggeber ohne einen verantwortlichen Mitarbeiter des Auftragnehmers entstehen, haftet der Auftragnehmer nicht, soweit diese nicht auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshilfen des Auftragnehmers beruhen.

## §8 Vertragsstrafe

1. Im Falle des Verzuges hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe ab dem vereinbarten Fertigstellungszeitpunkt von Euro 50,00 pro Arbeitstag (Montag bis Freitag) zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird auf maximal fünf von hundert (5 %) des Pauschalpreises begrenzt.
2. Ein Verzug liegt nur vor, soweit zum Fertigstellungszeitpunkt am Werk wesentliche Mängel bestehen, unwesentliche Mängel bleiben außer Betracht. Wesentliche Mängel sind Mängel, die die Nutzbarkeit des Hauses aufheben, unmöglich machen oder erheblich beeinträchtigen, z.B. fehlende oder funktionsuntüchtige Toilettenanlagen im gesamten Haus.
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.

## §9 Mängelansprüche

Die Mängelansprüche des Auftraggebers und deren Verjährung richten sich nach den Vorschriften des BGB. Der Auftraggeber ist verpflichtet, für Teile von maschinellen und elekrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, die vorgesehenen Wartungsarbeiten regelmäßig und vollständig durchzuführen oder durchführen zu lassen. Ist ein Mangel/Schaden darauf zurückzuführen, dass die vorgesehenen Wartungsarbeiten nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden, stehen dem Auftraggeber Mängelansprüche gegen den Auftragnehmer nicht zu.

## §10 Zahlungen

1. Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber den Eintritt der Fälligkeit der Raten (§ 2) mit. Die Fälligkeit der Raten tritt nur ein, wenn ein entsprechender Baufortschritt erreicht ist. Die Fälligkeit der ersten Rate tritt darüber hinaus nur ein, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine Verbraucherbürgschaft gemäß § 632a Abs. 3 BGB in Höhe von 5% der in diesem Vertrag vereinbarten Vergütung des Auftragnehmers übergeben hat. Die letzte Rate wird um die bei der Abnahme festgestellte Höhe der Restarbeiten unter Berücksichtigung etwaiger Leistungsverweigerungsrechte des Auftraggebers gekürzt. Der verbleibende Betrag, der nicht von Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechten des Auftraggebers erfasst wird, ist mit Abnahme fällig. Im Übrigen wird die letzte Rate sofort nach Erledigung der im Abnahmeprotokoll aufgeführten Restarbeiten und nach Beseitigung der im Abnahmeprotokoll aufgeführten Mängel fällig; etwaige Leistungsverweigerungsrechte des Auftraggebers bleiben hiervon unberührt.
2. Die Raten sind binnen 14 Tagen nach Rechnungserhalt auf das von einem Steuerberater verwaltete und noch zu benennende Konto des Auftragnehmers zu überweisen. Die Überweisung muss dabei vor Ablauf der Zahlungsfrist bewirkt worden sein. Andere Zahlungsweisen sind ausgeschlossen. Werden einzelne Raten nicht fristgerecht gezahlt, sind sie nach gesetzlicher Regelung ab Verzugseintritt mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszins gemäß § 247 BGB, die letzte Rate ab Fälligkeit mit jährlich 4 % zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt dem Auftragnehmer vorbehalten.
3. Eine Aufrechnung gegen Ansprüche des Auftragnehmers ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig, es sei denn, die Gegenforderung des Auftraggebers beruht auf demselben rechtlichen Verhältnis wie dieser Vertrag.

## §11 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.

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

1. Nachstehende Leistungen hat der Auftraggeber in Eigenleistung oder durch Dritte erbringen zu lassen:
  - a. Maler- und Tapezierarbeiten. Hierzu gehören auch die Malerarbeiten im Außenbereich wie, sofern diese Leistungen nicht explizit vereinbart sind.
  - b. Fußbodenbeläge, soweit sie gemäß der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht Leistung des Auftragnehmers sind
  - c. Außenanlagen, u. a. auch notwendige Eingangsstufen, Podeste, Zuwegungen
  - d. Erstellung der Hausanschlüsse und Hausanschlusskosten bis einschließlich Übergabepunkt (Zähler) im Haus (Der Auftraggeber ist für den Anschluss seines Hauses an die Ver- und Entsorgungsnetze verantwortlich. Dies bedeutet termingerechte Bereitstellung und Montage der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon und Kabelanschluss sowie Anschluss von Schmutz- und ggf. Regenwasserleitungen an die Kanalisation inkl. Druckprobe. Hierzu sind die Informationen zur Ausführung den Anschlussbedingungen des jeweiligen Versorgers zu entnehmen.)
  - e. Zusätzliche Kosten für die Heizung, falls kein Erdgasanschluss vorhanden ist
  - f. Absperrung der Baustelle mit einem Bauzaun, falls dieser von einer Behörde gefordert wird
  - g. Anpassung des Gründungskörpers und der Gründungsleistungen an die Baugrundverhältnisse, wenn die vereinbarten Baugrundverhältnisse gemäß § 1 Nr. 3 nicht vorliegen
  - h. Herstellung von ausreichend tragfähigen Anfahrtswegen zum Bauobjekt (Grundlage: schwere Baufahrzeuge/Kran bis 75 t), Herstellung der freien und ungehinderten Zugänglichkeit des Grundstücks und Beseitigung von Baum- oder Gebäudebestand auf dem Grundstück
  - i. Bauwasser (Mindestwasserdruck 2 bar) und Baustrom (16 A/ 220 V und 32 A/ 380 V) sind vor Baubeginn vom Auftraggeber auf dessen Kosten bereitzustellen
  - j. Verbrauchskosten für Bauwasser, Baustrom sowie für das Aufheizen und Beheizen während der Bauzeit
  - k. Vermessungsingenieurleistungen für Grob- und Feinabsteckung, Schnurgerüsteinmessung und -erstellung, Sockelabnahme, eventuell erforderliche Kosten für Nivellierung, Bestandseinmessung, Entwässerungsplanung und sonstige Gebühren
  - l. Genehmigungsgebühren für Baugenehmigung, Schlussabnahme und sonstige Abnahmegebühren, behördliche Gebühren einschließlich erforderlicher Prüfingenieurgebühren
  - m. Kosten durch behördliche Auflagen für Schall-/Geräuschimmissionsprognosen gemäß TA-Lärm, Lärmschutzgutachten sowie Brandschutzgutachten
  - n. Grunderwerbsteuer, insbesondere für den Fall, dass das zuständige Finanzamt die in diesem Vertrag vereinbarte Vergütung des Auftragnehmers der Bemessungsgrundlage hinzurechnet
  - o. Anpassung der Gründung und des Hauseingangsbereichs an das Gelände, wenn die geforderte Ebenheit gemäß § 1 Nr. 3 des Baugrundstückes nicht gegeben ist oder das Haus in einer anderen Höhe als der Standardhöhe zum Gelände errichtet werden soll bzw. aufgrund erforderlicher höhenmäßiger Anpassung des Hauses zum Anschluss an die Entwässerung
  - p. Alle nicht ausdrücklich vereinbarten Ausstattungs-, Einrichtungsgegenstände oder Einbauteile.
  - q. Erforderliche Zuarbeiten zum Baugesuch entsprechend §15.2
  - r. Abschluss einer Wohngebäudeversicherung mit integrierter Feuerrohbauversicherung vor Baubeginn
  - s. Leistungen, welche der Auftraggeber auf Grund vertraglicher Vereinbarung übernommen hat oder noch übernimmt.

## §13 Ausführungen von Eigenleistungen gemäß § 12

Der Auftraggeber hat die Eigenleistungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Der Auftraggeber wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Eigenleistungen, welche für die Sicherheit, die Funktionstauglichkeit, die Nutzbarkeit und/oder den Bestand des Bauvorhabens bzw. das Bauvorhaben selbst von wichtiger Bedeutung sind (wie z.B. Abdichtungs-, Dämmungs-, Isolierungs-, Schall-/Brandschutzarbeiten), handwerkliche Fähigkeiten und Spezialkenntnisse voraussetzen, über welche der Auftraggeber ggf. nicht verfügt. Selbst wenn der Auftraggeber über solche Kenntnisse verfügen sollte, kann es dennoch zu Ausführungsfehlern kommen, welche Mängel und/oder Schäden am Bauvorhaben zur Folge haben können. Der Auftragnehmer empfiehlt dem Auftraggeber daher, solche Eigenleistungen nur durch fachkundige und befähigte

Personen/Unternehmen ausführen zu lassen. Eine Bauleitung/-aufsicht/-überwachung des Auftragnehmers für die Eigenleistungen des Auftraggebers wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eigenleistungen des Auftraggebers dürfen den Bauablauf weder behindern noch unterbrechen. Soweit der Auftraggeber seinen Leistungspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, kann der Auftragnehmer hieraus resultierende Rechte und Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, geltend machen. Dies gilt auch, wenn die nicht ordnungsgemäße Erbringung von Eigenleistungen zu einem Vermögensschaden des Auftragnehmers, beispielsweise einer Haftung gegenüber Dritten, insbesondere anderen Bauherren, führt.

## §14 Kündigung

1. Das Kündigungsrecht des Auftraggebers richtet sich nach § 649 BGB. Das Kündigungsrecht des Auftragnehmers richtet sich nach §§ 642, 643 BGB.
2. Erfolgt eine solche Kündigung vor Baubeginn, ohne dass sie vom Auftragnehmer zu vertreten ist, kann der Auftragnehmer eine pauschale Vergütung bzw. einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 10 % des zur Zeit der Kündigung vereinbarten Netto-Gesamtpreises (ohne Mehrwertsteuer) verlangen. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe angefallen ist.
3. Der Auftraggeber kann den Vertrag kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14 und 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. "Der Auftragnehmer hat in diesem Fall lediglich Anspruch auf Vergütung der erbrachten Leistungen. Der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Restes verlangen."

## §15 Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Allgemeine Beschreibung  
Es wird ein ausgebautes Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt (ohne Leistungen nach § 12).
2. Planungsphase und Ansprechpartner  
Für den Bau des Hauses steht ein erfahrenes Bauteam von Anfang an als Ansprechpartner zur Verfügung. Dieses Team begleitet den Auftraggeber bis zur Schlüsselübergabe. Welche Leistungen hier vom Auftragnehmer erbracht werden und welche vom Auftraggeber zu erbringen sind, ist im Folgenden dargestellt.  
Erforderliche Zuarbeiten zum Baugesuch, die durch den Auftraggeber bis zum Planungsgespräch erbracht werden:
  - a. Nachweis über die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks (aktueller Grundbuchauszug, notarieller Kaufvertrag, ggf. Zustimmung des Grundstückseigentümers)
  - b. amtlicher vermessener Lage- und Höhenplan, M 1:250 oder größer
  - c. aktueller beglaubigter Katasterauszug im Original (in der erforderlichen Anzahl)
  - d. Angaben der unmittelbaren Grundstücksnachbarn
  - e. Skizze der gewünschten Lage des Hauses auf dem Grundstück
  - f. Antrag auf Versorgung mit Wasser, Entwässerungsantrag g)
  - g. sowie alle für die Baugesuchserstellung sonst notwendigen Unterlagen, z.B. Freiflächenplanung, Grünordnungsplanung mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Biotopwertberechnung.

### Leistungen des Auftragnehmers:

- a. Baugrundgutachten  
Um das Haus sicher auf dem Baugrund zu gründen, muss ein Baugrundgutachten vor Beginn der Planungsarbeiten vorliegen. Die Erstellung des Baugrundgutachtens ist im Festpreis enthalten.
- b. Planungsgespräch  
Im Planungsgespräch werden die Grundlagen für die Planungsleistungen festgelegt. Es wird die Lage des Hauses auf dem Grundstück für den Bauantrag vorbereitet. Weiterhin werden die Ergebnisse des Baugrundgutachtens dem Auftraggeber erklärt. Die Grundstückverhältnisse entsprechend § 1 werden überprüft. Falls wegen des Baugrundgutachtens oder den Grundstücksverhältnissen Änderungen des Hauses notwendig werden sollten, oder der Auftraggeber noch Planänderungen wünscht, so werden diese mit dem Auftraggeber abgestimmt. Nach dem Planungsgespräch wird mit den Planungsleistungen begonnen. Deshalb sind Planänderungen nach dem Planungsgespräch nur noch mit Zustimmung des Auftragnehmers (und gegen Aufpreis) möglich.
- c. Planungsleistungen  
Es werden die kompletten Bauantragsunterlagen mit der Statik und Nachweis des energiesparenden Wärmeschutzes gemäß Energieeinsparverordnung und die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 angefertigt. Weiterhin werden die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erstellt. Die behördlichen Prüf- und Genehmigungskosten sind nicht

im Festpreis enthalten. Für die Ausführungsphase werden alle notwendigen Werkplanungen im Maßstab 1:50, sowie die notwendigen Detailplanungen unter Beachtung des Baugrundgutachtens erstellt.

**d. Bauantrag**

Die kompletten Bauantragsunterlagen zur Baugenehmigung werden dem Auftraggeber zur Einreichung bei der zuständigen Behörde übergeben.

**3. Bauleitung und Fremdüberwachung durch Baugutachter**

Die Bauleitung koordiniert die Handwerksbetriebe, führt Gütekontrollen durch und überwacht die Ausführung der einzelnen Gewerke für den Auftraggeber.

Durch den unabhängigen Baugutachter findet zunächst eine Überprüfung des Hauses während der Bauphase und dann die Überprüfung des Objekts vor der Abnahme statt. Die Fremdüberwachung erfolgt nur zu vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen.

**4. Baustelleneinrichtung**

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen und Gerüsten und einem Baustellen-WC eingerichtet. Der Baustrom- und Bauwasseranschluss muss auf dem Grundstück vorhanden sein. Verpackungsreste und anfallender Bauschutt aus den Leistungen des Auftragnehmers werden entsorgt.

**5. Erdarbeiten**

Der Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgetragen. Nach dem Mutterbodenabtrag erfolgt der Aushub der Streifenfundamente in der statisch erforderlichen Breite und Tiefe. Der Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück. Unterhalb der Bodenplatte wird eine 15 cm starke Schicht aus frostsicherem Material eingebaut. Auf dieser Schicht wird als Trennlage eine Kunststoffbahn aufgebracht.

Sofern vom Versorger zugelassen, werden die Leerrohre für die Medienzuführung zum Hausanschlussraum auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.

**6. Entwässerungsarbeiten**

Die Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100 mm bestehen einschließlich der Formstücke aus PVC. Sie werden mit dem erforderlichen Gefälle nach DIN auf dem kürzesten Weg bis zu 50 cm vor die Hausaußenkante geführt.

**7. Bodenplatte**

Die Bodenplatte wird gemäß Zeichnung aus Stahlbeton oder Stahlfaserbeton nach Wahl des Auftragnehmers in der Betongüte C 25/30 ausgeführt. Zwischen den Haushälften wird aus Schallschutzgründen eine Fuge mit einer Trennwanddämpfung aus Mineralwolle versehen. Die Streifenfundamente werden falls statisch notwendig, in der erforderlichen Breite und Tiefe hergestellt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird eingebaut. Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht.

**8. Außen- und Innenwände**

Die Außenwände werden mit Porenbeton-Plansteinen in der Wandstärke gemäß Zeichnung erstellt. Die Innenwände im Erdgeschoss werden ebenfalls mit Porenbeton-Plansteinen in den Wandstärken gemäß Zeichnung ausgeführt. Bei zweigeschossigen Haustypen mit Obergeschoss werden die Innenwände auch mit Porenbeton-Plansteinen in den Wandstärken gemäß Zeichnung ausgeführt.

Die Innenwände im Dachgeschoss werden als Gipskartonständewände in den Wandstärken gemäß Zeichnung mit innenliegender Schalldämmung tapezierfähig verspachtelt erstellt. In Bädern werden Feuchtraumplatten zur Beplankung der Ständerwände verwendet.

**9. Haustrennwände**

Doppel- und Reihenhaus:

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen wird die Haustrennwand zwischen den Häusern als zweischalige schalldämmende Porenbeton- Plansteinwand mit innenliegender Dämmung aus Mineralwolle erstellt.

**10. Geschoßdecken**

Die Geschoßdecken mit Ausnahme des Spitzbodens werden nach Wahl des Auftragnehmers als Filigrandecke mit Aufbeton oder als Beton-Fertigteildecke ausgeführt. Die Deckenstärken laut Zeichnung können geringfügig variieren.

**11. Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten**

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Sichtbare Sparrenköpfe werden gehobelt und grundiert. Die Untersichtschalung für die Trauf- und Giebelüberstände wird aus gehobelten und grundierten Nadelholzbrettern erstellt und wird farblos lasiert. Die Dachüberstände betragen im Traubereich ca. 50 cm und im Giebelbereich ca. 20 cm.

Die Dacheindeckung erfolgt mit BRAAS-Dachsteinen "Harzer Pfanne 7 (BIG)" (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges") in den Farben Klassisch-Rot, Dunkelrot, Ziegelrot oder Granit. Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet ausgeführt. Eine Flugschneesicherung ist z.B. durch eine Unterspannbahn hergestellt. Der First wird belüftet in mörtelfreier Verlegung ausgeführt. Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Form- und Durchgangssteine. Die in der Richtlinie des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) geregelten Maßnahmen zur Sturmsicherung der Dacheindeckung werden ausgeführt (Verklammerung der Dacheindeckung in sturmgefährdeten Teilen des Daches).

Auf Verlangen der Behörde, in z.B. schneereichen Gebieten, kann ein Schneefanggitter vorgeschrieben werden. Dieses ist nicht im Leistungsumfang enthalten, kann aber im Rahmen der sonstigen Vereinbarungen bestellt werden.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt. Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre bis zur Oberkante Sockel. Der nicht ausgebauten

Spitzboden bzw. der nicht ausbaufähige Dachraum kann zu Abstellzwecken genutzt werden. Eine Abbretterung, sowie Anschlussleitungen für Strom sind im Spitzboden nicht vorhanden und können vom Auftraggeber in Eigenleistung ausgeführt werden.

## 12. Putzarbeiten

Die Außenwand bekommt nach Wahl des Auftragnehmers einen mineralischen Außenputz. Der Farnton wird gemeinsam vor Baubeginn nach Farbkarte des Auftragnehmers festgelegt. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von 2-3 mm ausgerieben strukturiert. Der Außenputz erhält einen Egalisierungsanstrich. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.

Der Sockelputz wird mit einem Trennprofil vom Wandputz getrennt und glatt ausgerieben. Der Sockelputz wird dabei beginnend im unteren Drittel der Bodenplatte ca. 40-45 cm hoch, jedoch mindestens 30 cm ab Oberkannte geplantem Gelände, ausgeführt. Der Sockelputz erhält einen geeigneten Anstrich. Im Haus sind die Massivwände, außer im Bereich des Spitzbodens, mit einem mineralischen Dünnputz tapezierfähig (Qualitätsstufe Q2) verspachtelt. Falls ein gemaueter Drempel (Zeichnung) ausgeführt wird, wird dieser mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Anschlüsse an die Geschossdecken erhalten einen Kellenschliff. Die Flächen der Geschossdecken werden tapezierfähig hergestellt, die Fugen werden tapezierfähig verspachtelt.

## 13. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung ( $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) mit Randverbund und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Alle Flügelfenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge. Die Fenster- und Fenstertüren sind nicht nur eingeschäumt, sondern zusätzlich auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.

Zweiteiliges Terrassentürelement:

Eine Fenstertür mit Dreh-Kipp-Beschlag und ein feststehendes bodentiefes Fensterelement.

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.

Es werden Aufsatzrollläden eingebaut. Der Panzer besteht aus Kunststoff in der Farbe hell grau. Der Gurtwickler wird sichtbar angebracht. Die Rollläden für Fenster mit einer Breite ab 1,50 m werden anstelle des Gurtwicklers mit einer Kurbel ausgestattet. Dreiecksfenster und Kniestockfenster erhalten keine Rollläden. Vorhandene Dachflächenfenster sind mit einem Außenrollo Screen aus einem kunststoffbeschichteten Glasfasergewebe ausgestattet.

## 14. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten eine steinerne Außensohlbank. Die Innenfensterbänke bestehen aus Werzalit mit marmorierter Oberfläche. Die Fensterbänke im Bad sind abweichend hiervon gefliest.

## 15. Haustür

Die Haustür ist aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen mit glasteilenden Sprossen gemäß Zeichnung hergestellt und erhält eine Ornamentverglasung. Sie besitzt eine Mehrfachverriegelung und wird mit einem Profilzyylinder und drei Schlüsseln ausgestattet. Den Haustürgriff liefert wir in beschichteter Ausführung in der Farbe Weiß. Die Haustür wird ebenfalls wie die Fenster nicht nur eingeschäumt sondern auf der Innenseite mit einem Dichtvlies versehen.

## 16. Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspankertüren Klimaklasse I, Beanspruchungsgruppe N mit den Dekoren Buche, Eiche, Ahorn und Weiß nach Wahl des Auftraggebers eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen.

## 17. Geschosstreppe und Bodeneinschubtreppe

Es wird eine Treppenanlage in einer offenen Bauweise (System Treppenmeister oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15 "Sonstiges") eingebaut.

System Treppenmeister:

Die Buche Massivholzstufen sind parkettverleimt akzent und mehrfachversiegelt, das Geländer besteht aus silberfarbenen Metallstäben, Rechteckpfosten im An- und Austritt in der Holzart Buche parkettverleimt akzent und einem Rechteckhandlauf aus Buche parkettverleimt massiv. Über die Bauzeit erhält die Treppe einen Stufenschutz auf Trittfächern und Kanten, der vom Auftraggeber in Eigenleistung entfernt wird.

In der Dachgeschosdecke wird eine dreiteilige Bodeneinschubtreppe mit wärmegedämmten Sandwichdeckel, raumseitig weiß beschichtet mit Lukendeckeldichtung und Schnappriegelverschluss eingebaut. Das Rohbau-Lukenummaß beträgt ca. 60/120 cm. Ein Lukenschutzgeländer ist nicht vereinbart.

## 18. Fußboden

Der Fußböden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt. Der Aufbau ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

ca. 85 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035)

PE-Folie

ca. 45 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Wärmedämmung aus der Energieeinsparverordnung wird diese Dämmung angepasst.

Ober- und Dachgeschoß:

ca. 40 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum)

PE-Folie

ca. 45 mm Zementestrich

Bei höheren Anforderungen an die Trittschalldämmung nach DIN wird diese angepasst.

#### 19. Dämmung und Gipskartonverkleidung

Die Decken und Dachschrägen im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses erhalten zwischen den Sparren und Kehlbalken eine mineralische Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe und Stärke nach Energieeinsparverordnung. Um die Dämmung trocken zu halten, wird raumseitig eine Dampfbremse (PEFolie) angebracht. Auf der Lattung wird die Gipskartonverkleidung angebracht. Diese ist verspachtelt und tapezierfähig (gemäß Qualitätsstufe Q2) hergestellt. Die Anschlussfugen zwischen Decken bzw. Dachschrägen und angrenzenden Bauteilen sind Wartungsfugen und werden durch den Auftraggeber im Zuge der Tapezierarbeiten geschlossen. Der Drempel wird ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet.

#### 20. Prüfung der Winddichtigkeit ("Blower-Door-Test")

Die Winddichtigkeit ist ein entscheidender Qualitäts-Faktor für das Haus. Deshalb wird sie mit dem Blower-Door-Test überprüft und dem Auftraggeber mit einem Zertifikat bestätigt.

#### 21. Fliesenarbeiten

**Bad:** An den Wänden werden Fliesen zum Materialpreis EUR 20,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer türhoch verlegt. Dachschrägen werden nicht gefliest. Der Fußboden ist mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest. Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Badewanne und der Dusche wird eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz aufgebracht.

**Gäste- WC:**

Das Gäste- WC erhält einen Fliesenspiegel über dem Waschbecken, sowie Bodenfliesen zum Materialpreis EUR 20,00 pro m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

Es werden Fliesen mit den Kantenlängen > 12 cm und < 30 cm vorgesehen. Sockelfliesen, Sonderverlegungen, andere Formate und Dekore, sowie Mehrverfliesungen sind im Rahmen der sonstigen Vereinbarungen möglich. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt.

#### 22. Heizungsanlage und Trinkwassererwärmung

Das Haus wird mit einer Gas-Brennwerttherme und drei Flachkollektoren zur solaren Warmwasserbereitung ausgestattet (Hersteller Vaillant oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges").

**Heizungsanlage**

**System Vaillant:**

Brennwert-Gaswandheizgerät nach DIN/EN 677, Baureihe eco-tec entsprechend Energieeinsparverordnung mit Edelstahl-Wärmetauscher. Die Nenn-Wärmeleistung beträgt ca. 3,2 bis 14,4 KW. In Abhängigkeit von der Außentemperatur steuert eine witterungsgeführte Solar-Systemregelung Typ auroMATIC das Temperaturniveau. Über ein Zeitprogramm können Heizzyklen und Warmwassererwärmung individuell bestimmt werden.

**Standort:**

Der Aufstellungsplatz der Therme ist innerhalb der thermischen Hülle des Hauses vorgesehen, in der Regel im Hausanschlussraum des Erdgeschosses. Abweichend hiervon kann sich je nach Haustyp der Standort der Gas-Therme auch im Bad, Abstellraum oder Studio befinden (den genauen Standort entnehmen Sie bitte den Grundrisszeichnungen).

**Luft-Abgasführung:**

Die Luft-/Abgasführung der raumlufunabhängigen Brennwertgeräte erfolgt als konzentrische Luft-/Abgasführung über Dach.

**Heizkörper:**

Jeder ausgebauten Wohnraum des Hauses (außer Hausanschlussraum) wird mit fertig lackierten Flachheizkörpern ausgestattet, deren Größe und Anzahl gemäß Wärmebedarfsberechnung durch den Heizungsinstallateur festgelegt werden. Die Heizkörper erhalten je ein Thermostatregelventil, so dass eine individuelle Wärmeregulierung in allen beheizten Räumen möglich ist.

**Heizleitungen:**

Die Rohrleitungen für die Heizkörper werden auf dem Rohfußboden im Zwei-Rohr-System verlegt. Die Dämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß geltender Energieeinsparverordnung. Je Wohnung wird ein Heizkreis installiert.  
**Trinkwassererwärmung**

**System Vaillant:**

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste-WCs und der Küche wird das zuvor beschriebene Brennwert-Gaswandheizgerät mit mindestens drei, auf das System abgestimmten, Solar- Flachkollektoren Typ auroTHERM VFK 145 V/H für Aufdachmontage, Kollektorfläche ca. 7,5 m<sup>2</sup> und einem bivalenten Solarspeicher Typ VIH S mit mindestens 400 l Speicherinhalt kombiniert. Die Auslegung der Kollektorfläche und des damit verbundenen Solarspeichers erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung. Zum Schutz vor Verbrühungen wird ein Thermostatischer vorgesehen.

**Hinweis:**

Der maximale Ertrag ist bei reiner Südausrichtung und 45° Dachneigung zu erzielen. In der Praxis kommt es jedoch bei Ausrichtungen zwischen Südost und Südwest, sowie Dachneigungen von 30° bis 50° kaum zu Einbußen. Für einen maximalen Wirkungsgrad der Solaranlage sollte das Dach nicht von Bebauungen oder Bäumen verschattet werden.

## 23. Sanitäranlage und Installation

### Installation

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.

Die Installation der Wasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt.

### Sanitäreinrichtungsgegenstände

#### Wannenbad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- eingeflieste Badewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges"), ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhand-Badebatterie mit Wannenset. Eine Mittelablaufwanne ist nicht vereinbart.
- eingeflieste Brausewanne aus Acryl (Hersteller: Ideal Standard oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges", ca. 80 cm x 80 cm mit verchromter Einhand-Brausebatterie mit Brauseset. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Eine Duschtrennwand oder Kabine ist nicht vereinbart.
- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhand - Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit wassersparendem 2 - Mengen - Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß, Hersteller VIGOUR, Serie Clivia (produziert durch namhafte deutsche Hersteller wie Villeroy & Boch, Keramag oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges"). Die Armaturen des Herstellers VIGOUR, Serie Clivia (produziert durch namhafte deutsche Hersteller wie Grohe oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

#### Gäste-WC:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Kristallporzellanwaschtisch, ca. 45 cm breit mit verchromter Einhand- Waschtischbatterie.
- wandhängendes WC mit wassersparendem 2 - Mengen - Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel.

Sanitärkeramik, Farbe weiß, Hersteller VIGOUR, Serie Clivia (produziert durch namhafte deutsche Hersteller wie Villeroy & Boch, Keramag oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges"). Die Armaturen des Herstellers VIGOUR, Serie Clivia (produziert durch namhafte deutsche Hersteller wie Grohe oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges") werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

#### Küche:

Es werden Anschlüsse für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

#### Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im Hausanschlussraum, Bad, Küche oder Abstellraum.

#### Allgemeines:

Mess-, Regel- oder Übergabeeinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind nicht Leistungen des Auftragnehmers. Die Installationsarbeiten beginnen nach dem Zähler des Versorgers. Es wird ein DIN-DVGW geprüfter Wasserfilter aus Rotguss eingebaut. Sollten durch die Versorgungsunternehmen oder die örtlichen Gegebenheiten der Einbau eines Druckminderers oder zusätzlicher Sammeleinrichtungen erforderlich sein, so sind diese Kosten vom AG zu tragen.

#### Außenwasserhahn:

Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit Entleerung an der Außenwand im Bereich Küche oder Hausanschlussraum.

## 24. Frischluftautomatik (Kontrollierte Wohnungslüftung System LUNOS)

Das IZ-Haus wird mit einer kontrollierten Wohnungslüftung gemäß E DIN 1946-6 ausgestattet. Aus den Ablufträumen Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Hausanschlussraum wird die Abluft gemäß Lüftungsplanung entweder mit Unterputz-Außenwandlüftern, Zweiraumlüftern für Hausanschlussraum und Gäste-WC, Über-Dach-Lüftern oder Überström-Luftdurchlässen abgesaugt und ein Unterdruck erzeugt. Dabei wird mindestens ein Lüfter mehrstufig schaltbar ausgeführt. In allen Aufenthaltsräumen wie Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Schlafzimmer werden Außenwand-Luftdurchlässe vorgesehen, durch die, auf Grund des sich einstellenden Unterdruckes, die gleiche Menge an frischer Luft nachströmt, so dass die Raumluft kontinuierlich erneuert wird.

Die Außenwand-Luftdurchlässe sind dabei mit einer Schalldämmung, Filter und Winddrucksicherung ausgerüstet.

Außenseitig werden sie mit einem schlagregendichten Außengitter mit Insektenbeschutz versehen.

Um den Luftaustausch zwischen den einzelnen Räumen zu gewährleisten, werden die Innentüren mit einem ca. 1,0 cm breitem Luftspalt unterhalb des Türblattes ausgeführt.

## 25. Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschluss / Panzersicherung innerhalb des Hauses. Im Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Es werden zwei Fl-Schalter eingebaut. In Abhängigkeit vom Haustyp werden mindestens 12 Stromkreise installiert. Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine und der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Die Ausstattung sämtlicher

Wohnräume erfolgt mit weißen bzw. cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen der Hersteller Gira oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges". 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

Flur EG:  
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Kreuzschaltung

Gäste-WC:  
eine Steckdose, ein Wandauslass mit Schalter

HAR:  
zwei Doppelsteckdosen, Anschlussdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner, ein Deckenauslass mit Schalter

Küche:  
Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie sechs Steckdosen, davon zwei Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, ein Deckenauslass mit Schalter

Abstellraum:  
eine Doppelsteckdose, ein Deckenauslass mit Schalter

Wohnzimmer:  
zwei Einzelsteckdosen, vier Doppelsteckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

Schlafzimmer:  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Schlafzimmer:  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Kinderzimmer:  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Gast:  
zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Bad:  
drei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass

Flur OG:  
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Kreuzschaltung

Flur DG:  
eine Steckdose, ein Deckenauslass mit Kreuzschaltung

Studio:  
sechs Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

Terrasse:  
eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter

Telefonanschluss:  
Telefondose im Wohnzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer einschl. Kabel bis in den HAR

Antennenanschluss:  
Antennenanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer einschl. Kabel bis in den HAR bzw. nach Wahl des Auftraggebers auch in den Spitzboden

Klingelanlage:  
bestehend aus Taster und Läutwerk je Wohnung

Rauchmelder:  
Jedes Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer erhält einen Rauchmelder. Pro Etage wird zusätzlich jeweils ein Rauchmelder auf dem Flur installiert. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht. Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton, ABUS VDS, installiert (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges").

## 26. Sonderbauteile

Sonderbauteile sind Ausstattungsmerkmale, die nur dann zur Ausführung kommen, wenn sie in der Grundausstattung enthalten und deshalb zeichnerisch dargestellt sind. Dazu gehören:

#### Dachflächenfenster:

Kunststoff-Dachflächenfenster (Hersteller Roto, VELUX oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges"); Farbe: weiß; mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ( $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ); Fensteraußemaß gemäß Zeichnung. Für die Verschattung des Dachflächenfensters wird das Aussenrolllo Screen (System Roto oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges") eingebaut. Das Aussenrolllo besteht aus kunststoffbeschichteten Glasfasergewebe.

#### 27. Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Alle Maler- und Bodenbelagsarbeiten, die nicht explizit als Leistung des Auftragnehmers beschrieben sind, sind Eigenleistung des Auftraggebers und können erst nach Abnahme und Übergabe des Hauses begonnen werden.

#### 28. Sonstiges

Mit "SO-WU" gekennzeichnete Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind als Sonderwunsch gegen Mehrpreis erhältlich. Technische Änderungen sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben, soweit sie geringfügig und/oder gleichwertig sind, dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn sie durch nachträgliche behördliche Auflagen bedingt sind oder wenn sie sich nachträglich als technisch notwendig erweisen, sie den Wert, die Qualität und die Gebrauchstauglichkeit des Bauvorhabens / Objektes nicht mindern und dem Auftraggeber zumutbar sind.

## §16 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen - aus Beweisgründen - schriftlich vereinbart werden.
2. Mehrere Auftraggeber - auch Ehegatten und eingetragene Lebenspartner - haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Bauwerkvertrag als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig - unter dem Vorbehalt eines jederzeit möglichen (schriftlichen) Widerrufs der Bevollmächtigung - zur Abgabe von Erklärungen, welche diesen Vertrag betreffen, gegenüber dem Auftragnehmer und zur Entgegennahme solcher Erklärungen des Auftragnehmers. Die gegenseitige Bevollmächtigung gilt nicht für die Abgabe oder die Entgegennahme von vertragsbeendenden und/oder -auflösenden Erklärungen; derartige Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Auftraggebern abgegeben werden. Die gegenseitige Bevollmächtigung gilt auch dann nicht, wenn die Auftraggeber im Rahmen der Abgabe oder Entgegennahme der Erklärung etwas Abweichendes mitteilen.
3. 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 kostenlos fotografisch zu Werbezwecken zu nutzen.
4. Eine Bauleitung/-überwachung des Auftragnehmers für nicht von diesem Vertrag erfasste Leistungen sowie für die Eigenleistungen des Auftraggebers wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eigenleistungen des Auftraggebers dürfen den Bauablauf weder behindern noch unterbrechen.
5. Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass - unter bestimmten Voraussetzungen - die in diesem Vertrag vereinbarte Vergütung des Auftragnehmers ebenfalls der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zugerechnet wird. Dem Auftraggeber wird empfohlen, insoweit Rücksprache mit seinem steuerlichen Berater zu halten.
6. Der Auftragnehmer schließt für jedes Bauvorhaben eine Bauleistungsversicherung und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Weiterhin erhält der Auftraggeber vom Auftragnehmer eine Baufertigstellungsbürgschaft und eine Mängelansprüchebürgschaft ("Baugewährleistungsbürgschaft"). Das Zertifikat über die Baufertigstellungsbürgschaft wird mit Baubeginn übergeben.

Von dem vor beschriebenen Vertragsinhalt habe/n ich/wir Kenntnis genommen.

26-09-2014

Ort, Datum

Auftraggeber

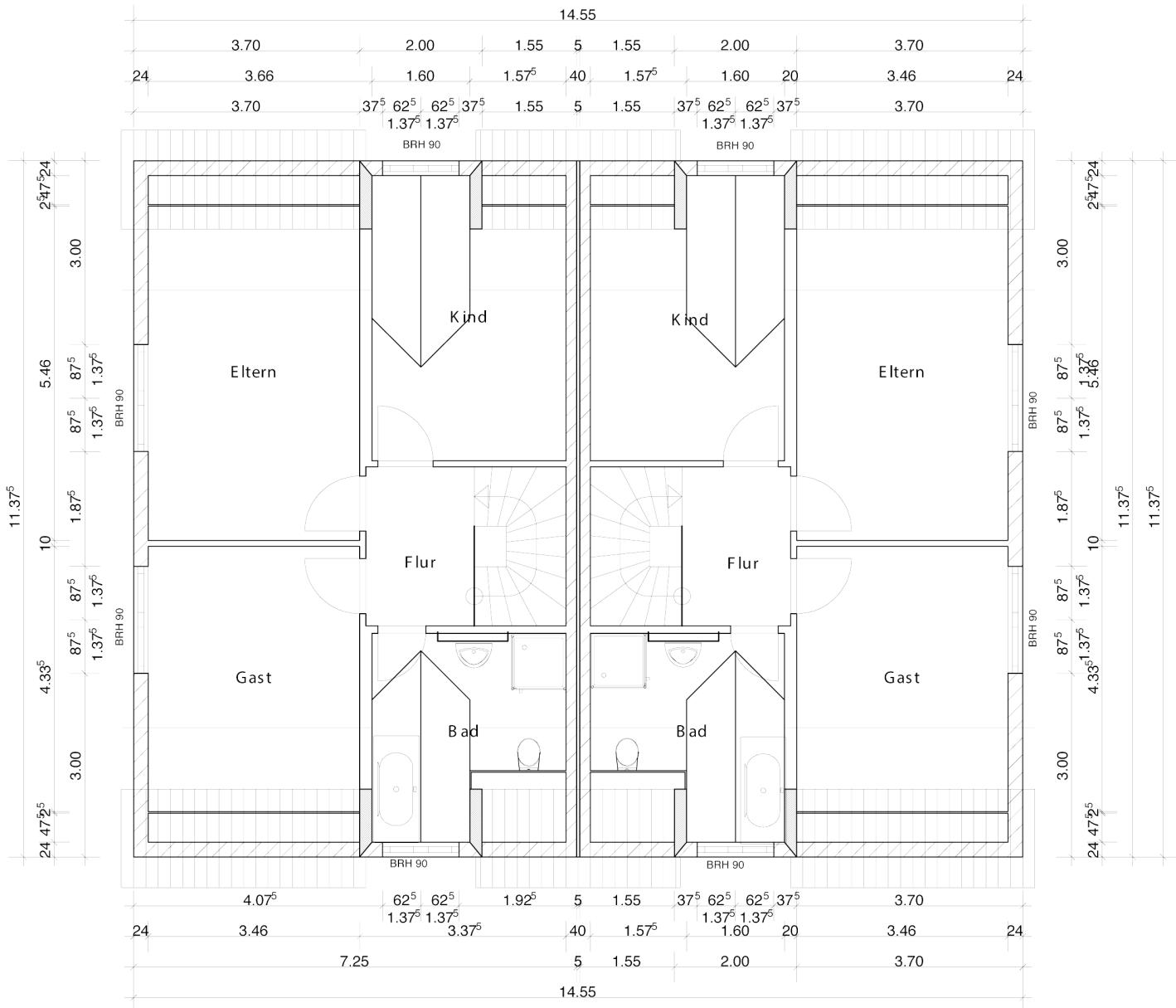
Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler

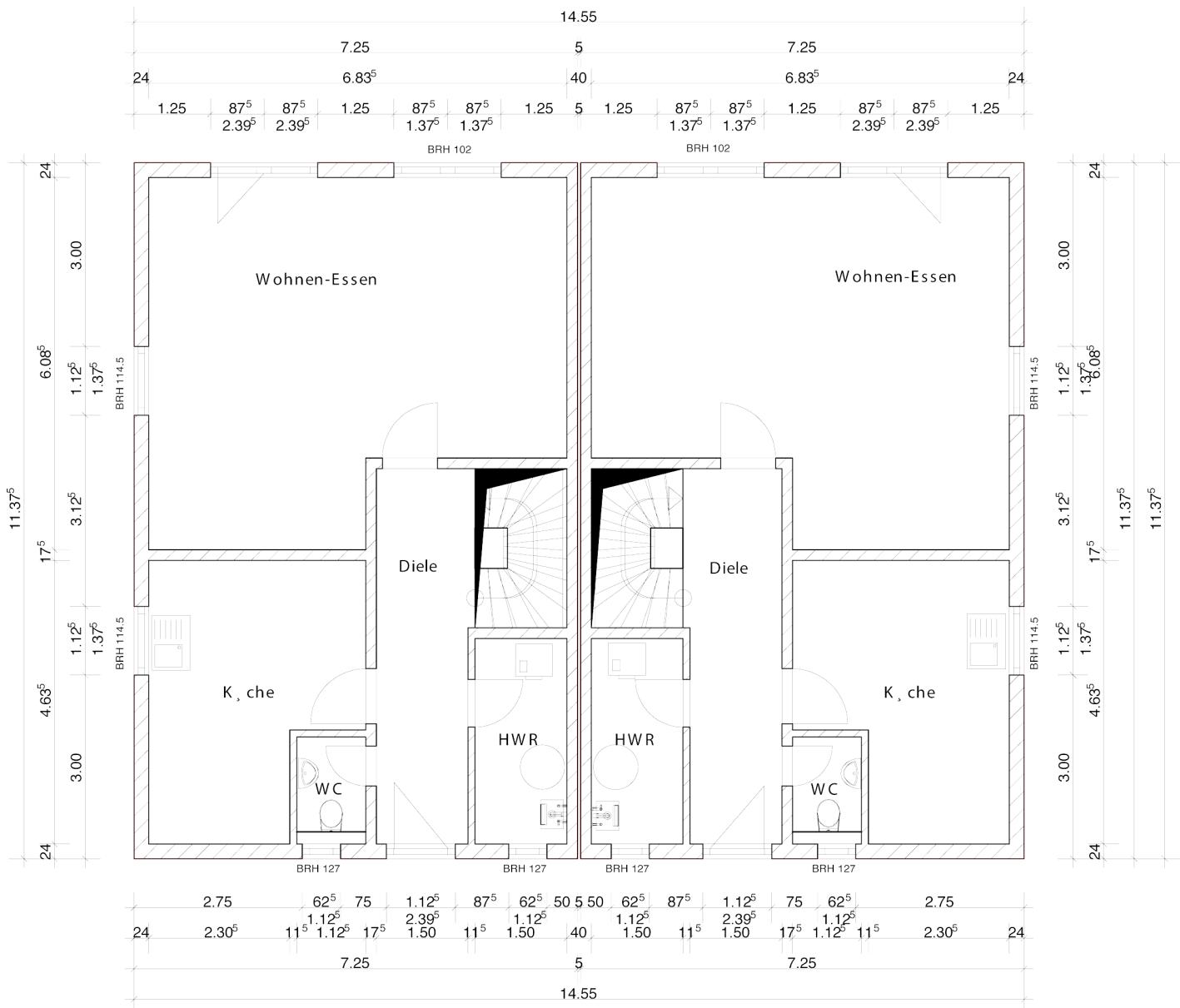
# Grundrisse & Ansichten

Stadt 120

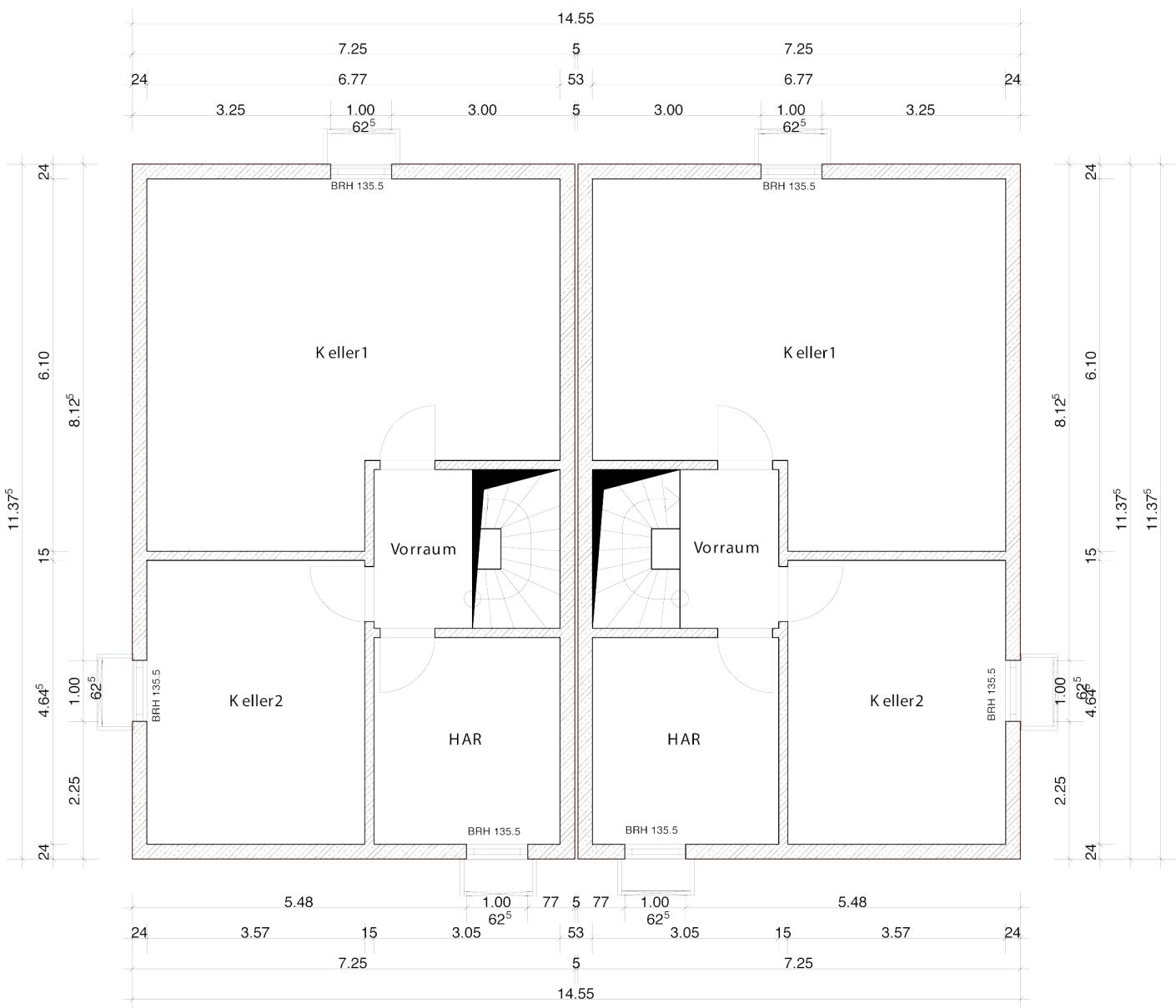
## Dachgeschoss:



## Erdgeschoss:



# Keller:



# Hausvergrößerung und Verkleinerung

Stadt 120

Jose Carlos Gallego, Lucy Paulet  
Auftraggeber

Stadt 120  
Haustyp

26-09-2014  
Vertragsdatum

Ihr Hauses inklusive aller gewählten Sonderausstattungen wird gemäß nachstehender Skizze in seinen Außenabmessungen individuell angepasst, sowie entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung ausgeführt. Der gewählte Energiestandard wird beibehalten. Die sich aus der „Hausverlängerung-Hausverkürzung“ ergebene Wohnfläche Ihres Hauses ist dabei nur ein Richtwert, Abweichungen sind möglich. Wenn vorhanden, ist die Richtung der First, die Größe des Carports und Wintergartens stets einzuhalten. Alle erforderlichen Planungskosten sind enthalten.

Vergrößerung des Grundrisses um: m<sup>2</sup>

Preis: 0,00€

Zusätzliche Anmerkungen:

Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie die Richtigkeit der hier angegebenen Maße.

Von dem vor beschriebenen Vertragsinhalt habe/n ich/wir Kenntnis genommen.

26-09-2014

Ort, Datum

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler



# Sonderausstattungen

(Mehrleistungen gegenüber Grundtyp gemäß  
Bauleistungsbeschreibung)

## Kategorie: Außen

### 1. Außenwand Porenbeton 30 cm dick

Die Außenwände werden aus Porenbetonmauerwerk mit einer Wandstärke von 30 cm ausgeführt. Die Außenabmessungen des Hauses vergrößern sich entsprechend. Der Dachüberstand bleibt erhalten (z.B. beim Standardhaus Traufe 50 cm, Giebel 20 cm).

Preis: 6.968,00€

### 2. Dachneigung um 5° ändern

Die Dachneigung wird angepasst. Die Dachneigung wird auf Wunsch um 5° verändert. Es können sich Veränderungen der Wohnfläche ergeben. Gewünschte Dachneigung 5° Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend angepasst.

Preis: 6.700,00€

## Kategorie: Keller

### 3. WU-Betonkeller

Beschreibung der Standardleistungen für Keller aus Beton für aufstauendes Sickerwasser und drückendes Wasser (Vertragsgrundlage) Hinweis: Alle Keller sind Nutzkeller. Die Höhenlage des Hauses bezogen auf OK Kellerdecke beträgt ca. 35 cm über OK Gelände. Zufahrtsweg und Grundstück sind so herzurichten und zu befestigen, dass mit Schwerlastfahrzeugen (Länge: 20 m, Breite: 3,00 m, Durchfahrtshöhe: 4,00 m) und Autokran eine ungehinderte Zufahrt bis unmittelbar zum Baukörper möglich ist. Ebenso sind die eventuellen Absperrmaßnahmen über das Ordnungsamt vom Auftraggeber zu stellen. • Erdarbeiten: Der Mutterboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgetragen. Nach dem Mutterbodenabtrag erfolgt der Aushub der Baugrube bis zu einer Tiefe von ca. 2,25 m. Der Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück. Unterhalb der Bodenplatte wird eine 15 cm starke Ausgleichsschicht/ Kiesschicht eingebaut. Auf dieser Schicht wird als Trennlage eine PE- Folie aufgebracht. Das Freihalten der Baugrube von Wasser, sowie die Verfüllung der Baugrube ist Eigenleistung des Auftraggebers. Hinweis: Aus praktischen Gründen sollte das Gelände im Bereich des gedämmten Kellers bis über die Oberkante der Dämmung wieder angefüllt werden (Eigenleistung des Auftraggebers). • Entwässerungsarbeiten: Die Abwasserleitungen aus dem Erdgeschoss werden über Fallrohre bis unterhalb der Kellerdecke geführt und zusammengefasst. Für die Entwässerung sind in der Kelleraußenwand bis zu 2 druckwasserdichte Wanddurchführungen Ø 100 (Lastfall aufstauendes Sickerwasser und drückendes Wasser) vorgesehen, durch die die Abwasserleitungen bis 50 cm vor die Hausaußenkante geführt werden. Die Leerrohre (Lastfall aufstauendes Sickerwasser und drückendes Wasser) für die Medienzuführung werden im Bereich des Hausanschlussraumes durch die Kelleraußenwände geführt. Eine Hebeanlage für das Abwasser, sowie eine Kondensatpumpe bei Gas-Brennwertheizgeräten oder Schornsteinen ist nicht vereinbart. • Erdungsanlage: Im Arbeitsraum bzw. unterhalb der Kellerbodenplatte wird ein Ringerder (Edelstahl oder gleichwertig) inkl. Anschlussfahne ausgeführt. In die Kelleraußenwand wird eine Durchführung aus Edelstahl für den Erdungsanschluss eingebaut. • Bodenplatte: Die Bodenplatte wird aus Beton in C25/30 hergestellt. Die Dicke der Bodenplatte beträgt ca. 25 cm. Die erforderliche Bewehrung sowie die Anschlussbewehrung für die Kelleraußenwände erfolgt gemäß statischer Berechnung. Auf der Bodenplatte wird eine Trennlage aus PE- Folie vorgesehen. • Kelleraußenwände: Die Kelleraußenwände werden aus Beton in C25/30 hergestellt, Wanddicke ca. 24 cm. Die erforderliche Bewehrung für die Kelleraußenwände erfolgt gemäß statischer Berechnung. Im Bereich des Kellervorraumes wird eine 8 cm starke Perimeterdämmung, WLG gemäß Energieeinsparverordnung, vorgesehen. • Kellerinnenwände: Die Kellerinnenwände werden aus Beton in C20/25 hergestellt, Wanddicke ca. 10-12 cm. Die erforderliche Bewehrung für die Kellerinnenwände erfolgt gemäß statischer Berechnung. Im Bereich des Kellervorraumes werden die Innenwandflächen an der vom Vorraum abgewandten Seite mit einer Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaum, gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, ausgeführt. • Kellerraumhöhe: Die lichte Rohbauhöhe beträgt ca. 2,25 m. Achtung! Die lichte Raumhöhe verringert sich um das Maß des Fußbodenaufbaus. • Fußboden: Der Fußboden wird als schwimmender Estrich auf einer Wärmedämmungsschicht ausgeführt. Der Aufbau ergibt sich folgend: ca. 40 mm Wärmedämmung (PS-Hartschaum, WLG 035) 1 Lage PE-Folie ca. 45 mm Estrich • Kellerdecke: Die Kellerdecke wird als Großflächendecke in C20/25, Dicke ca. 18 cm - 22 cm gemäß Statik hergestellt. •

**Innenputz:** Die Innenwandflächen sind schalungsglatt ausgeführt, die Fugen im Kellervorraum werden tapezierfähig verspachtelt. Die Deckenflächen der Geschossdecke sind schalungsglatt ausgeführt, die Fugen im Kellervorraum werden tapezierfähig verspachtelt. Die Innenputzarbeiten der weiteren Kellerräume sind Eigenleistung des Auftraggebers. • Abdichtung nach System Glatthaar für den Lastfall aufstauendes Sickerwasser und drückendes Wasser oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges". Der verwendete wasserundurchlässige Beton zur Herstellung der Außenwände und der Bodenplatte bildet die Flächenabdichtung gemäß WU- Richtlinie. Die druckwasserdichten Wanddurchführungen für die Entwässerung werden gegen den Lastfall drückendes Wasser abgedichtet. Die Abdichtung erfolgt über Kernbeton mit innenliegendem Fugenblech. Im Bereich zwischen den Haustrennwänden werden Trennfugenplatten vorgesehen. Der Lastfall aufstauendes Sickerwasser liegt vor, wenn der Boden nicht durchlässig ist und eine Dränage nicht ausgeführt wird. Der langjährig ermittelte Bemessungswasserstand liegt mehr als 0,30 m unter der Unterkante der Bauwerkssohle. Bei dieser Abdichtung kann der Keller bis maximal 1,40 m von der Unterkante der Bodenplatte in aufstauendes Sickerwasser stehen. Bei dem Lastfall drückendes Wasser liegt der langjährig ermittelte Bemessungswasserstand weniger als 0,30 m unter der Unterkante der Bauwerkssohle. Bei dieser Abdichtung kann der Keller bis maximal 1,40 m von der Unterkante der Bodenplatte im drückenden Wasser stehen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen (z. B. druckwasserdichte Lichtschächte, Auftriebssicherung, Bodenplattenverstärkung, Betonzusätze bei aggressiven Wässern) sind Eigenleistung des Auftraggebers und müssen gesondert vereinbart werden. Das Kellerbauwerk wird gemäß WU-Richtlinie in Nutzungsklasse A ausgeführt. Überwachungsklasse 2: Der Beton wird im Rahmen der Überwachungsklasse 2 nach DIN 1045-3 vor Ort von einer anerkannten Prüfstelle überwacht. Es werden Probewürfel zur Qualitätskontrolle hergestellt und im Labor überprüft. Dies gilt nur für den Fall drückendes Wasser nach DIN 18 195 Teil 6/8. • Kellerfenster: Die Kellerfenster werden aus weißen Mehrkammer- Kunststoff- Profilen mit Zwei- Scheiben- Wärmeschutzverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt. Die Kellerfenster werden eingeschäumt und an der Innenseite mit einem Dichtvlies eingebaut. Als Außenfensterbänke werden witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke vorgesehen. Die Innenfensterbänke im Kellervorraum (wenn ein Fenster vorhanden ist) werden aus unempfindlichen Werzalit mit marmorierter Oberfläche ausgeführt. Eventuell erforderliche Lichtschächte sowie die Innenfensterbänke in den weiteren Kellerräumen werden in Eigenleistung durch den Auftraggeber ausgeführt • Kellertreppe: Die Kellertreppe wird als Treppenanlage in einer offenen Bauweise Bau- und Leistungsbeschreibung ausgeführt. • Innentüren: Im Kellervorraum werden Innentüren als Klimaklasse III zur Abgrenzung des beheizten vom unbeheizten Bereich ausgeführt. • Elektroinstallation: Jeder Kellerraum einschließlich Vorraum erhält einen Deckenausslass, sowie eine Steckdose und einen Schalter eines Markenherstellers, Farbe weiß bzw. cremeweiß. Die Installation im Kellervorraum erfolgt unter Putz, in den übrigen Kellerräumen als Aufputzinstallation. • Heizungsinstallation: Im Kellervorraum wird ein fertig lackierter Flachheizkörper, Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung montiert. Der Heizkörper ist mit einem Thermostatregelventil ausgestattet. Hinweis: Doppel- und Reihenhäuser können nicht einzeln unterkellert werden. Die Preise verstehen sich je Haushälften. Bei Erkervarianten und Verblendmauerwerk werden die aufgeführten Kellergrundrisse an die entsprechenden Erdgeschossgrundrisse angepasst. Die Abdichtung erfüllt die Anforderungen aus der Wasserbelastung (Lastfall) gemäß DIN 18195 Teil 6 Abschnitt 8 - gegen drückendes Wasser. Sollte im Bodengutachten der Lastfall aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195 Teil 6 Abschnitt 9 vorliegen, werden dem Auftraggeber 800EUR vergütet.

Preis: 87.100,00€

## Kategorie: Innen

### 4. Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden als Natursteinfensterbänke in Marmor oder Granit ausgeführt. Der Auftraggeber hat die Wahl gemäß Farbkarte des Auftragnehmers. Die Fensterbänke im Bad sind abweichend hiervon gefliest. Die Innenfensterbänke gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung entfallen.

Anzahl / lfm / m<sup>2</sup>: 20

Preis: 1.800,00€

### 5. Fußbodenheizung im EG und DG

Warmwasser- Fußbodenheizung nach Wärmebedarf berechnung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Raumregelung. Anstelle der Flachheizkörper in den ausgebauten Wohnräumen wird im gesamten Haus (außer Kellergeschoss) pro ausgebauten Wohnraum (außer Hauswirtschaftsraum) ein Fußbodenheizkreis installiert. Die Gesamtaufbauhöhe des Fußbodens kann sich nach Wahl des Auftragnehmers um ca. 2 cm erhöhen. Die lichten Raumhöhen reduzieren sich entsprechend um das Ma

des höheren Fußbodenaufbaus. Nach Wahl des Auftragnehmers wird ein Zement- oder Anhydritestrich eingebaut. Je Geschoss wird ein Heizkreisverteiler vorgesehen. Die Fenster im Dachgeschoss erhalten, wenn erforderlich, eine Absturzsicherung (Geländerstab verzinkt), um die notwendigen Brüstungshöhen gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Zum Aufheizen des Heizestrichs müssen rechtzeitig mit dem Einbau des Estrichs der Strom, Gas- und Wasseranschluss vom Auftraggeber bereitgestellt werden. Zusätzlich wird je Bad ein Bad-Heizkörper (Größe nach Wärmebedarf berechnung) mit horizontal in Gruppen angeordneten geschwungenen Rundrohren, Farbe weiß, (Hersteller Brötje / Serie exclusiv oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers gemäß § 15, "Sonstiges") eingebaut.

Preis: 3.886,00€

Summe Sonderausstattung: 0,00€

Von dem vor beschriebenen Vertragsinhalt habe/n ich/wir Kenntnis genommen.

26-09-2014

Ort, Datum

---

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler

**Verbraucherbürgschaft**

nach § 632 a Abs. 3 BGB

Vertragsnummer R+V intern 97/xxxxxxxxxxxx

**- Nr. DE13XXXX -**

Die R+V Allgemeine Versicherung AG, Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden übernimmt gegen Vorlage dieser Bürgschaft für sämtliche Ansprüche im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung, die dem/den Bauherrn/en:

**Herr Markus Muster und Frau Melanie Muster, Musterberg 1, 12345 Musterstadt**

gegenüber dem Lizenzpartner:

**Muster Massivhaus GmbH, Musterbergweg 9, 98765 Musterberg**

der:

**Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH, Hauptstraße 90 E, 99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen**

aus dem Bauvorhaben: **D, 67890 Musterdorf, Musterweg 2**

lt. Werkvertrag vom: **01.01.2013**

Auftrag Nr.: **XXXXX**

entstehen bzw. entstanden sind, die Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von maximal 5 %, des Vergütungsanspruchs des Lizenzpartners, dies entspricht: **5 % der Bausumme (= Hauspreises laut Werkvertrag)** in Worten **-fünf Prozent der Bausumme (= Hauspreises laut Werkvertrag) -**

**Die Bürgschaft haftet unter folgenden Voraussetzungen und Bedingungen:**

- R+V kann nur auf Zahlung in Geld in Anspruch genommen werden.
- Der Bauherr kann Ansprüche aus dieser Bürgschaft bis zum Höchstbetrag gegenüber R+V geltend machen, wenn er als Verbraucher auf eine vertragsgemäß erbrachte Leistung des Lizenzpartners eine Abschlagszahlung an diesen geleistet hat und die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel ausgeblieben ist. Die Herstellung ist eingetreten, wenn Abnahmereife, also ein vollständiges, von unwesentlichen Mängeln abgesehen mangelfreies Werk vorliegt. Nach der Abnahme haftet diese Bürgschaft nur noch für solche Mängel, die bei Abnahme vorbehalten aber noch nicht beseitigt sind.

**Für das Bürgschaftsverhältnis gilt – soweit rechtlich zulässig – deutsches Recht und deutscher Gerichtsstand.**

München, den 01. Januar 2013

In Vollmacht:

SHL Versicherungsmakler GmbH

- Nr. DE13XXXX -

- I. Bauleistungsversicherung**
- II. Bauherren-Haftpflichtversicherung**
- III. Baufertigstellungsbürgschaft**

betreffend den Bauwerkvertrag, abgeschlossen zwischen

**Muster Massivhaus GmbH**

(im folgenden "T&C Partner" genannt)

und

**Herr Markus Muster, geb. am 01.01.1970**

(im folgenden "Käufer" genannt)

**Frau Melanie Muster, geb. am 31.12.1970**

(im folgenden "Käufer" genannt)

**Ort der Immobilie/Versichertes Objekt**

67890 Musterdorf, Musterweg 2

**Versicherungsnehmer**

Muster Massivhaus GmbH, Musterbergweg 9, 98765 Musterberg

Wir bestätigen hiermit im Auftrag der R+V Allgemeine Versicherung AG und der Generali Versicherung AG, dass der Versicherungsnehmer die nachfolgend beschriebenen Versicherungen zu I. und II. abgeschlossen hat.

München, den 01. Januar 2013

SHL Versicherungsmakler GmbH

## Rücktrittsvereinbarung

Der Auftraggeber ist berechtigt, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen vom Bauwerkvertrag zurückzutreten:

- Finanzierung
- öffentliche Mittel
- Grundstück

Die Erklärung zur Ausübung des Rücktrittsrechtes bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Der Auftraggeber wurde darauf hingewiesen, dass die Pläne und sonstigen Unterlagen von IZ-Haus GmbH projektiert und entwickelt wurden und der Auftraggeber bei Ausübung des Rücktrittsrechtes nach diesen Plänen und Unterlagen nicht bauen darf. Bei einer schuldhaften Zu widerhandlung verpflichtet sich der Auftraggeber, einen pauschalen Schadensersatz für die Planung und die Statik in Höhe von EUR 7.500,00 an den Auftragnehmer zu leisten. Dem Auftragnehmer bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe angefallen ist.

Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der jeweilige Rücktrittsgrund wegfällt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Ausführung zum jeweiligen Rücktrittsgrund verwiesen.

### Finanzierung

1. Der Auftraggeber ist berechtigt, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen vom Bauwerkvertrag zurückzutreten, wenn für ihn nicht die Möglichkeit besteht, ein Baufinanzierungsdarlehen für die Durchführung des Bauwerkvertrages zu erhalten.
2. Wird für die Finanzierung eine Bestätigung des Sachverständigen zum Antrag "Energieeffizient Bauen" (KfW-Förderprogrammnummer 153) erforderlich, ist eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 200,-- an den Auftragnehmer zu entrichten. Im Fall der Realisierung des Bauvorhabens werden diese EUR 200,-- mit dem Werklohn verrechnet.
3. Bei einer Notwendigkeit der Erstellung eines Baugesuchs für den Auftraggeber ist eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 4.000,-- an den Auftragnehmer zu entrichten. Im Fall der Realisierung des Bauvorhabens werden diese EUR 4.000,-- mit dem Werklohn verrechnet. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis unbenommen, dass ein Aufwand überhaupt nicht oder in dieser Höhe angefallen ist.
4. Das Rücktrittsrecht besteht nur, wenn feststeht, dass das vom Auftraggeber für die Errichtung des bestellten Bauwerks benötigte Baufinanzierungsdarlehen und/ oder Fördermitteldarlehen nicht gewährt werden kann. Der Auftraggeber verpflichtet sich insoweit, ein Baufinanzierungsdarlehen in angemessener Höhe bei einem anerkannten Kreditinstitut seiner Wahl zu beantragen. Erteilt das ausgewählte Kreditinstitut eine Kreditabsage, ist der Auftraggeber verpflichtet, einen Antrag auf Gewährung der benötigten Baufinanzierung bei anderen Kreditinstituten zu stellen. Ferner hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer im Falle der Erteilung einer ersten Kreditabsage Gelegenheit zu geben, die Finanzierungsmöglichkeiten durch den Finanzierungsservice des Auftragnehmers zu prüfen und dem Auftraggeber ein Baufinanzierungsdarlehen in angemessener Höhe und zu marktüblichen Konditionen bei einem anerkannten Kreditinstitut zu vermitteln. Der Auftraggeber ist insoweit verpflichtet, dem Finanzierungsservice vom Auftragnehmer vollständig und richtig Auskunft über seine Vermögensverhältnisse zu geben und alles zu tun, um eine positive Kreditentscheidung zu ermöglichen.
5. Liegen mindestens drei Kreditabsagen anerkannter Kreditinstitute vor und ist auch der Finanzierungsservice des Auftragnehmers trotz vollständiger Auskunft über die Vermögensverhältnisse des Auftraggebers und dessen Unterstützung nicht in der Lage, die Erteilung des benötigten Baufinanzierungsdarlehens zu vermitteln, steht damit fest, dass ein Baufinanzierungsdarlehen nicht gewährt werden kann.
6. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Baufinanzierungsantrag bei den Kreditinstituten sachgerecht zu stellen und den Kreditinstituten sämtliche für die Baufinanzierungsentscheidung erforderlichen Informationen vollständig und richtig zu erteilen. Beruht die Kreditabsage eines oder mehrerer Kreditinstitute auf fehlerhafter Antragstellung, unvollständigen Angaben des Auftraggebers oder der Nichterfüllung sonstiger Mitwirkungspflichten des Auftraggebers, besteht kein Rücktrittsrecht.
7. Tritt der Auftraggeber zu einem Zeitpunkt zurück, in welchem der Auftragnehmer bereits das notwendige Baugrundgutachten in Auftrag gegeben hat, zahlt der Auftraggeber dem Auftragnehmer für den hierfür entstandenen Aufwand einen Betrag von EUR 1.000,--. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis unbenommen, dass ein Aufwand überhaupt nicht oder nicht in dieser Höhe angefallen ist.
8. Das Rücktrittsrecht erlischt zeitgleich mit der Mitteilung des Kreditinstitutes, dass das beantragte Baufinanzierungsdarlehen gewährt wird. Das Rücktrittsrecht erlischt ferner, wenn der Auftragnehmer in Abstimmung mit dem Auftraggeber mit der Durchführung des vertraglich gebundenen Bauvorhabens (Bautätigkeit) beginnt.

## Öffentliche Mittel

(bitte ausfüllen)

---

---

---

## Grundstück

Der Auftraggeber ist berechtigt, vom Bauwerkvertrag zurückzutreten, wenn er binnen 6 Monate nach Vertragsabschluss kein Grundstück erwirbt oder für den Erwerb aussucht. Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers erlischt sechseinhalb Monate nach Vertragsabschluss. Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers erlischt allerdings schon vor Ablauf dieser Frist, wenn der Auftragnehmer auf Wunsch des Auftraggebers einen Bauantrag bzw. die notwendigen Planungsleistungen hierfür in Auftrag gegeben hat.

Hat der Auftraggeber binnen 3 Monaten nach Vertragsabschluss noch kein Grundstück erworben oder ausgesucht, ist der Auftragnehmer berechtigt, dem Auftraggeber Grundstücke nachzuweisen (Andienungsrecht). Der Auftraggeber verpflichtet sich im Falle des Rücktritts, alle nachgewiesenen und von ihm abgelehnten Grundstücke binnen 2 Jahren nach Ausübung des Rücktrittsrechts nicht anderweitig zu bebauen. Verstößt der Auftraggeber gegen diese Verpflichtung, indem er ein abgelehntes Grundstück binnen vorgenannter Frist anderweitig bebaut, so hat der Auftraggeber an den Auftragnehmer eine Pauschale in Höhe von 10 % des zum Zeitpunkt des Rücktritts vereinbarten Nettopreises (ohne Mehrwertsteuer) zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass der im konkreten Fall angemessene Betrag wesentlich niedriger ist als die vereinbarte Pauschale von 10%.

Tritt der Auftraggeber zu einem Zeitpunkt zurück, in dem bereits die Baufinanzierung durch das finanzierende Kreditinstitut zugesagt wurde und er sich für ein Grundstück, auch ohne es zu erwerben, entschieden hatte, ist der Auftraggeber ebenfalls zur Zahlung einer Pauschale von 10 % des zum Zeitpunkt des Rücktritts vereinbarten Nettopreises (ohne Mehrwertsteuer) verpflichtet. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass der im konkreten Fall angemessene Betrag wesentlich niedriger ist als die vereinbarte Pauschale von 10%.

Mit der beschriebenen Rücktrittsvereinbarung sind wir einverstanden.

26-09-2014

Ort, Datum

---

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler



Jose Carlos Gallego, Lucy Paulet  
Auftraggeber

Stadt 120  
Haustyp

26-09-2014  
Vertragsdatum

Ich/wir willige/n ein, dass IZ-Haus GmbH unsere allgemeinen Vertragsdaten in gemeinsamen Datensammlungen führt, soweit dies der ordnungsgemäßen Durchführung unseres Bauvorhabens und des damit zusammenhängenden Sicherheitspaketes dient. Darüber hinaus bin/sind ich/wir damit einverstanden, dass IZ-Haus GmbH unter Verwendung meiner/unserer persönlichen Daten eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchführt und sich hierzu der Europäischen Kommunikationsakademie (EKA e. V.), Hauptstr. 90E, 99820 Hörselberg-Hainich, OT Behringen bedient, die die von mir/uns erhobenen Daten/Angaben speichert, verarbeitet, nutzt und im Hinblick auf die Kundenzufriedenheit an IZ-Haus GmbH übermittelt. Meine/unsere Einwilligung kann jederzeit gegenüber IZ-Haus GmbH, widerrufen werden.

Mit der beschriebenen Datenschutzerklärung sind wir einverstanden.

26-09-2014

Ort, Datum

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler



Jose Carlos Gallego, Lucy Paulet  
Auftraggeber

Stadt 120  
Haustyp

26-09-2014  
Vertragsdatum

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB und nicht, bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: IZ-Haus GmbH Jungfernweg 35A 41564 Kaarst

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und gegebenenfalls gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungspflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

### Finanzierte Geschäfte

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder der Rückgabe bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

26-09-2014

Ort, Datum

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler



## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

IZ-Haus GmbH  
Jungfernweg 35A  
41564 Kaarst  
Tel.: 02131 / 1333971  
Fax: 02131 / 1333973  
Mail:zi@tc-architekt.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*)den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

---

---

---

bestellt am:

---

Name des/der Verbraucher(s):

---

Anschrift des/der Verbraucher(s):

---

---

---

Ort, Datum

---

Unterschrift des/der Verbraucher(s)  
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen



Der Vertrag wurde dem /den Auftraggeber/n ausgehändigt.

26-09-2014

Ort, Datum

---

Auftraggeber

Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler



## Erfassung der Identitätsdaten des Auftraggebers

Auftraggeber ist eine natürliche Person

Auftraggeber	
Vor- und Zuname	Jose Carlos Gallego
Geburtsort	
Staatsangehörigkeit	
Anschrift	Endenichalle, 76 59115
ja / nein *	Eine Kopie des Personalausweises liegt vor
ja / nein *	Politisch exponierte Person

<b>Ehepartner / Mitauftraggeber</b>	
<u>Vor- und Zuname</u>	Lucy Paulet
<u>Geburtsort</u>	
<u>Staatsangehörigkeit</u>	
<u>Anschrift</u>	
<u>ja / nein *</u>	Eine Kopie des Personalausweises liegt vor
<u>ja / nein *</u>	Politisch exponierte Person

26-09-2014

Ort, Datum

## Auftraggeber

### Ehepartner / Mitauftraggeber

Vermittler

Die Erfassung der Daten des Auftraggebers (=Identifizierung) ist nach den §§ 3, 4 Geldwaschegesetz (GwG) vorgeschrieben. Zur Aufzeichnung und Aufbewahrung der vorgenannten Daten sowie zur Vorlage an die zuständige Behörde im Verdachtsfall sind wir nach § 2, Abs. 1, Nr. 10, §§ 8, 11 GwG verpflichtet.

\* unzutreffendes streichen