

# **Baubeschreibung für ein Triohaus, Eckerkamp 131, 22391 Hamburg**

## **Allgemeine Bemerkungen**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Triohauses mit drei Wohneinheiten und einer Dependance mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Eckerkamp 131 in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel, Flurstück 3670 und 3671. Das Gesamtgrundstück wird real geteilt. Die Baugenehmigung mit dem Geschäftszeichen W/WBZ/11185/2017 liegt noch nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde von dem Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik durchgeführt, der Baugrund ist ausreichend tragfähig.

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet, das Triohaus ist teilunterkellert. Die Ausführung erfolgt schlüsselfertig mit allen nachfolgend beschriebenen Leistungen.

Die Gebäudeabmessungen und Raumhöhen sind aus den Plänen, die dem Kaufvertrag beiliegen und somit Bestandteil des Kaufvertrages sind, zu entnehmen. Die Wohnflächenberechnung ist ebenfalls Bestandteil des Kaufvertrages.

Das Triohaus wird nach den Vorgaben der KfW-Bank als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und unterschreitet somit die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV von 2016. Die Häuser werden ohne kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage angeboten, diese kann als dezentrale Lüftungsanlage auf Wunsch des Käufers optional ausgeführt werden. Das Kellergeschoss wird nicht zu Wohnzwecken genutzt.

Hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm gibt es keine besonderen Vorgaben. Für den Schallschutz der Hauseinheiten werden erhöhte Anforderungen mit folgenden Grenzwerten eingehalten: Luftschall Wohnungstrennwand  $R'_w \geq 56$  dB; Luftschall Decken  $R'_w \geq 57$  dB, Trittschalldämmung Decken  $L'_{n,w} \leq 46$  dB; Gebäudetechnische Anlagen,  $L_{AF,max} \leq 30$  dB(A).

Die baurechtlichen Mindestanforderungen an den Brandschutz sind eingehalten.

Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das städtische Kanalnetz.

In den Leistungen sind alle notwendigen Planungsleistungen durch Architekten, Fachingenieure und Vermessungsingenieur enthalten sowie sämtliche Gebühren für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Evtl. Protokolle erhält der Erwerber, soweit diese dann bereits vorliegen, bei Übergabe des Bauwerks.

Sämtliche Erschließungsgebühren des Grundstücks seitens der Kommune für Straßen, Wege, Beleuchtung, Kanal usw. sind soweit Sie dem Verkäufer bekannt bereits vollständig bezahlt. Die Erschließung des Grundstücks mit Wasser, Strom, Kabelfernsehen, Telefon einschließlich der Verlegung in den Hausanschlussraum und Regen- und Schmutzwasser gehört zum Leistungsumfang.

Die folgende Leistungsbeschreibung ist Vertragsbestandteil des Angebots des Verkäufers. Der Verkäufer verpflichtet sich, die nachfolgenden Leistungen zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis zu erbringen.

## **Baustelleneinrichtung**

Sämtliche Leistungen, die die Baustelleneinrichtung betreffen, sind im Festpreis enthalten. Hierzu gehören - soweit notwendig - insbesondere:

- alle in diesem Zusammenhang notwendigen Anträge bei Behörden,
- alle Sicherungsmaßnahmen wie Zäune, Absperrungen, Beleuchtung usw.,
- Aufstellen eines Krans inklusive Vorbereitung des Kranaufstellplatzes, jedoch nur wenn dieser aus Sicht des Verkäufers erforderlich ist.
- Sicherstellung einer Baustellenzufahrt,
- Aufstellen und Unterhalt eines Chemie-WCs während der gesamten Bauzeit,
- Tagesunterkünfte während des Rohbaus, soweit erforderlich.
- Beantragung, Aufstellung, Vorhaltung und Demontage eines Baustromanschlusses inklusive aller Verbrauchskosten während der Bauzeit,
- Beantragung, Aufstellung, Vorhaltung und Demontage eines Bauwasseranschlusses inklusive aller Verbrauchskosten während der Bauzeit,
- Baumschutzmaßnahmen für alle Bäume auf dem Grundstück,
- Beseitigung von anfallendem Bauschutt.

## **Erdarbeiten**

Folgende Leistungen sind im Festpreis enthalten:

- Absteckung der Baugrube, wie es aus Sicht des Verkäufers erforderlich ist.
- eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen an benachbarten Bäumen und Gebäuden,
- Abtragen des Oberbodens und seitliche Lagerung,
- Ausheben der Fundamente und seitliche Lagerung von Aushubmaterial, soweit es zur späteren Wiederverfüllung geeignet ist,
- Abtransport des Aushubmaterials zur Deponie inklusive Deponiegebühren,
- Eventuelles Verfüllen der Baugrube mit geeignetem Material inklusive Zulieferung von notwendigem Material,
- Verteilung des gelagerten Oberbodens und Abfuhr überschüssigen Materials inklusive eventueller Gebühren,
- Beseitigung von möglichen Bodenbelastungen, die trotz Baugrunduntersuchung festgestellt werden.

## **Gründung und Bodenplatte**

Die Gründung des Gebäudes wird wie folgt ausgeführt:

Kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte aus Kies,

Sauberkeitsschicht aus B5, Abdeckung mit PE-Folie,

Bodenplatte aus Stahlbeton in Ortbeton, Expositionsklasse XC2/CX1, Beton C25/30 in einer Dicke gemäß Statik.

Fundamenterde unterhalb der Außenwände. Die Fahne des Fundamenterders wird im Hausanschlussraum nach Erfordernis über Rohboden nach oben geführt.

## **Kellerwände und Abdichtung**

Die Ausführung der Kelleraußenwände erfolgt in Stahlbeton, Expositionsklasse XC2/CX1, Beton C25/30 mit einer Höhe von 1,20 m als weiße Wanne, Dicke nach Statik und oberhalb mit Kalksandstein. Die Kelleraußenwände erhalten eine Bitumendickbeschichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 (Hersteller: Schomburg o.glw. /Produkt C2 oder C2 S o.glw.).

Die Kellergeschossohle erhält eine Bitumendickbeschichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18195 (Hersteller: Schomburg o.glw. /Produkt C2 oder C2 S o.glw.).

Im Sockelbereich umlaufend Kiesbett ca. 30 cm breit außer in den gepflasterten Bereichen.

### **Außenwände allgemein**

Außenwände als Massivwand mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem, (Hersteller: Brillux o.glw.). Der U-Wert der Außenwand ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis Die Gesamtdicke der Außenwand beträgt 37,5 cm und setzt sich wie folgt zusammen (von innen nach außen):

- Innenputz als Gipsputz ( in der Gesamtaufbaustärke hier nicht berücksichtigt)
- tragendes Mauerwerk aus Kalksandstein d = 17,5 cm,
- Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten WLG 035, d = 20 cm,
- Außenputz als Mineralleichtputz, d = nach Herstellervorgaben, Kratzputz; Körnung: 2 mm .

### **Decken**

Die Decke über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss werden als Stahlbetondecken ausgeführt, Dicke gemäß Statik. Die Decke über dem Dachgeschoss wird mit der Dachkonstruktion in Holz erstellt.

### **Innenwände**

Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein, gemäß Statik, nicht tragende Innenwände aus Kalksandstein, Porenbeton oder Gipskartonleichtwänden gemäß Statik hergestellt.

### **Innentreppe**

Die Innentreppe vom Keller- zum Dachgeschoss in Haus 2 und 3 wird gemäß Planung als ½-gewendelte Zweiholm-Treppe mit aufgesetzten, offenen Holzstufen (Buche, keilverzinkt) und Geländer (Hersteller: Fuchs, Typ: Köln o. glw. ) geliefert und eingebaut. Im Haus 1 wird die Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss als geflieste Betontreppe ausgeführt und vom Erd- zum Spitzboden wie vor für Haus 2 und 3 beschrieben.

### **Dachkonstruktion**

Dachkonstruktion erfolgt in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, KVH-Nadelholz Güteklasse II, holzschutzimprägniert als Mansarddach. Die Dachneigung beträgt 69° und 11°. Die Querschnitte der Sparren werden gemäß Statik ausgeführt.

### **Dachdämmung:**

Die Sparrengefache werden mit Mineralwolldämmung zwischen den Sparren gedämmt. Der U-Wert des Daches ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis. Raumseitig unterhalb der Dämmung wird eine Dampfbremse/-sperre verlegt, (Hersteller: Prima/Produkt: Dampfbremssfolie, B2 o. glw.).

### **Raumseitige Innenverkleidung der Dachschrägen:**

Raumseitig unterhalb der Dampfsperre wird eine Installationsebene mittels Lattung hergestellt, Tiefe zirka 25 mm, darauf eine Innenverkleidung aus Gipskartonplatten d = 12,5 mm.

### **Dachdeckung:**

Die Dachdeckung des Mansarddaches erfolgt auf Konterlattung ca. 2,5 x 4,0 cm und Dachlattung ca. 3,5 x 5,5 cm, mittels Betondachsteinen, (Hersteller: Eternit/Produkt: Kapstadt o. glw.), Farbe: Dunkelgrau inklusive aller notwendigen Sondersteine wie First, Lüfterziegel, etc.. Unterhalb der Konterlattung liegt eine diffusionsoffene Unterspannbahn (Hersteller: Delta/Produkt: Unterspannbahn o. glw.).

### **Dachzubehör:**

Zum Dachzubehör gehört im Haus 1 ein Ausstiegsfenster (Hersteller: Velux/Typ GXL 3059, Thermo Star o.glw., wenn der Zugang zum Schornstein erforderlich ist).

### **Klempner- bzw. Blechnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Dachrinnen, Dachränder, Fallrohre, etc. werden in Zinkblech ausgeführt. An den Anschlüssen der Regenfallrohre zu den Grundleitungen kommen Standrohre aus verzinktes Stahlrohr zum Einsatz. Alle Befestigungsmittel (Schrauben und Nägel) sind verzinkt oder aus Edelstahl.

### **Fenster und Fenstertüren, Fensterbänke**

Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff ausgeführt, im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, außen Grau nach Festlegung der Architektin, innen Weiß (Profilhersteller: Schüco/Produkt: Corona SI 82 o.glw.). Wandöffnungsmaße gemäß den Rohbaumaßen aus den Vertragsplänen.

Die Ausstattung der Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen wird soweit zeitlich möglich mit den Erwerbem abgestimmt. Die Befestigung des Rahmens erfolgt nach Herstellervorschrift, die Zwischenräume zwischen Rahmen und Mauerwerk werden ausgeschäumt. Die Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk wird innen mit speziellen Anputzprofilen oder zugelassener Folie luft- und winddicht geschlossen. Außen werden Anputzprofile des WDVS-Herstellers verwendet.

U-Wert des Fensterelements (Verglasung und Rahmen) beträgt 0,9 W/m<sup>2</sup> K, Ug-Wert der Verglasung beträgt 0,6 W/m<sup>2</sup> K.

Die Griffe an den Fenstern und Fenstertüren sind silberfarben, F1 (Hersteller: Schüco/Produkt: Standard). Die Verriegelung erfolgt durch Beschläge (Hersteller: Winkhaus/Produkt Autopilot, Basissicherheit o.glw.).

Die Fensterbänke außen sind aus Aluminium, natur, Verlegung nach Herstellervorschrift.

Die Fensterbänke innen sind aus Agglo-Marmor, Typ: Polar White, Dicke 20 mm, Tiefe: entsprechend der Wandstärke mit ca. 1 - 2 cm Überstand, Kanten gefast.

### **Rollläden**

Auf Wunsch des Käufers können Rollläden, Fabrikat Roma, mit Behang in Alu natur, Vorbaukästen und Führungsschienen in der Farbe der Fenster, motorisch betrieben mit dezentralen Schalter neben den Fenstern ausgeführt werden, Mehrpreis auf Anfrage.

### **Hauseingangsbereich**

Zum Hauseingangsbereich gehören Hauseingangstür und Klingelanlage.

Hauseingangstürelement aus Kunststoff, außen: Grau nach Festlegung der Architektin, innen: weiß, U-Wert: 1,5 W/m<sup>2</sup> K (Profilhersteller: Schüco, Füllung gem. Katalog Serie 1 "Klassik" o.glw.). Z. B. länglicher Glasausschnitt mit satiniertes Wärmeschutzverglasung, Beschläge als Sicherheitsbeschlag mit dreifacher Verriegelung, Griffstange außen in

Edelstahl, Länge 40 cm. Türgriff innen silberfarben, F1. Vom Verkäufer wird ein einfacher Schließzylinder gestellt.

Es wird ein Klingelknopf mit einer Abdeckplatte aus Edelstahl geliefert und montiert.

### **Telefon, Antenne, Klingelanlage**

**Telefonanschluss:** Ein Telefonanschluss (analog) befindet sich im Erdgeschoss, Lage nach Wahl.

**Antennenanschluss:** Je ein Antennenanschluss befindet sich im Wohnzimmer und im Elternschlafzimmer.

**Klingelanlage:** Klingelgong befindet sich im Flurbereich Erdgeschoss.

### **Elektroinstallation**

Elektroinstallation in verputzten Räumen als Steigeleitungen unter Putz, in unverputzten Räumen als Aufputzleitungen ggf. in Kabelkanälen. Der Aufstellort des Verteilerschranks ist im Hausanschlussraum im Erdgeschoss. Es erfolgt eine raumweise Absicherung. Die Licht- und Steckdosenstromkreise werden kombiniert und zusätzlich über FI-Schutzschalter abgesichert. Der Herdanschluss und die Heizung werden separat abgesichert.

Im Preis enthalten sind Schalter und Steckdosen gemäß nachfolgender Aufstellung:

#### *im Wohnzimmer*

2 Stck Doppelsteckdosen, 1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck TV-Dose, 1 Stck Telefondose (analog)

#### *im Esszimmer*

1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

#### *auf der Terrasse*

1 Stck von innen schaltbare Außensteckdose und Außenbrennstelle

#### *im Flur EG*

1 Stck Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung (3 Stck Schalter), 1 Stck Einfachsteckdose

#### *in der Küche*

1 Stck E-Versorgung der Geschirrspül-, Kühlschrank, Mikrowelle sowie Wrasenabzug, 2 Stck Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

#### *im WC/Duschbad*

1 Stck Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose,

#### *im Abstellraum*

1 Stck Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Einfachsteckdose,

#### *im Flur/OG und DG*

1 Stck Deckenbrennstelle und zusätzliche Wandbrennstelle mit Kreuzschaltung (3 Stck Schalter), 1 Stck Einfachsteckdose,

#### *im Kind-, oder Gästezimmer*

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose

#### *im Bad*

1 Stck Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose,

#### *im Eltern Schlafzimmer*

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/ Ausschalter, 2 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck TV- Dose

#### *im Gäste-/Arbeitszimmer*

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose

*im Kellerraum*

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/ Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose,

*im Heizungsraum*

1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, sowie  
1 Stck Stromversorgung der Heizungsanlage

Lage nach Wahl des Erwerbers. Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen wird vor Beginn der Elektroinstallation gemeinsam mit dem Erwerber festgelegt.

Mehrpreis für jede zusätzliche Einfach-Steckdose inklusive Montage:

31,93 Euro inklusive MwSt., Doppelsteckdose: 42,97 € inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche Wand oder Deckenbrennstelle und Schalter: 53,72 Euro inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche Telefondose inklusive Montage 47,15 € inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche TV-Dose inklusive Montage 73,11 € inklusive MwSt.

Schalter und Steckdosen in Kunststoff, weiß, Ausführung als Unterputz-Modell, (Hersteller: Gira /Produkt: Standard 55). In unverputzten Räumen als Aufputzelement, lichtgrau.

In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungsweg genutzt werden, werden jeweils Rauchmelder, batteriegebunden vorgesehen.

### **Heizungsinstallation**

Zum Einsatz kommt für alle Wohneinheiten einschließlich der Dependance ein zentraler Pellet-Heizkessel (Hersteller: Ökofen oder Fröhling o. glw.), Nennwärmeleistung gemäß Heizlastberechnung, aufgestellt im Kellergeschoss mit Anschluss an einen zugelassenen Schornstein. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation mit einem integrierten oder nebengestellten Pufferspeicher einschl. einer Warmwasserzirkulation. Die Regelung erfolgt in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Die Pellets werden in einem Gewebetank o. glw. gelagert.

Im Erdgeschoss wird eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten ausgeführt, im Keller-, Ober- und Dachgeschoss werden Ventilheizkörper als fertig lackierte Plattenheizkörper, wandhängend mit Thermostatventil (Hersteller: Purmo-Norm Ventil, o.glw.) vorgesehen. Der Anschluss erfolgt auf Putz. Die Heizflächen sind entsprechend der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

Die Heizkostenverteilung erfolgt über Wärmemengenzähler bzw. Verdunstungszähler an den Heizkörpern.

### **Sanitärinstallation**

**Hausentwässerung:** Abflussrohre aus Kunststoff, Montage mit schallentkoppelten Rohrschellen.

**Wasserversorgung:** Warm- und Kaltwasserleitungen aus diffusionsdichtem 5-Schicht Verbundrohr o. glw., Rohrdämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), Dämmung auch der Kaltwasserleitungen, schallentkoppelte Leitungsbefestigung.

Warmwasserleitungen als Zirkulationsleitung, Steuerung der Zirkulationsleitung mit einer Zeitschaltuhr. Die Leitungen werden im Kellergeschoss auf Putz, in den Wohnräumen in Rohrverkleidungen bzw. unter dem Estrich verlegt. An der Außenwand neben der Küche wird eine Kaltwasser-Außenzapfstelle als frostsichere Außenarmatur Typ: Mora, selbstentleerend vorgesehen.

## Sanitärgegenstände

### **Bad bzw. Gäste-WC oder Duschbad** (wenn im Plan dargestellt):

- Wandhängendes WC als Tiefspüler aus Porzellan, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 820950, o. glw.)
- WC-Trageelement mit Unterputzspülkasten 6 Liter, Hersteller: Geberit, Duofix-Montageelement, Drücker: weiß, Typ: Sigma 20, Weiß
- Klosettsitz mit Deckel, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Br. 891950, o. glw.)
- Handwaschbecken (im Gäste-WC) aus Porzellan, 45 x 34 cm, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 811951, o. glw.)
- Einhand-Waschtischarmatur, verchromt, (Hersteller: Grohe, Typ: Concetto, S-Size, Art.-Nr. 32204001, o. glw.)
- Designsiphon und Design-Eckventile
- Waschbecken (im Bad) aus Porzellan, 60 x 48 cm, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 817952, o. glw.)
- Einhand-Waschtischarmatur, verchromt, (Hersteller: Grohe, Typ: Concetto, S-Size, Art.-Nr. 32204001 o. glw.)
- Designsiphon und Design-Eckventile
- Stahl-Einbau-Badewanne 170 x 75 cm, (Hersteller: Kaldewei, Typ: Saniform inkl. Poresta-Träger, Concept Standrohrventil, PVC Sifon VC o. glw.)
- Aufputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur, (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, Art.-Nr. 33624001, o. glw.)
- Handbrause mit Halter, Brauseschlauch (Hersteller Clivia o. glw.)
- Bodengleiche Dusche mit Designrinnenabdeckung aus Edelstahl (Hersteller: Aco, Typ Solid o. glw.)
- Aufputz- Einhand-Brausearmatur (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, Art.-Nr. 33636001, o. glw.)
- Brausestange 90 cm, Handbrause mit Brauseschlauch (Hersteller Clivia Top o. glw.)

### **Küche:**

Ein Anschluss für Geschirrspülmaschine und Spüle sowie der Einbau des durch den Käufer beizustellenden Mauerkastens für die Küchenabluft sind im Kaufpreis enthalten.

### **Waschmaschinenanschluss:**

Ein Kaltwasseranschluss und Schmutzwasserabfluss für die Waschmaschine im zugehörigen Kellerraum sind im Kaufpreis enthalten. Die Höhe des Abflusses kann bis zu 1,80 m über dem Fertigfußboden betragen, sodass ein bis zu 65 cm hoher Waschmaschinensockel (nicht im Kaufpreis enthalten) erforderlich sein kann.

## Innenputz

In den Räumen des EG, OG und DG werden alle gemauerten Kalksandsteinwände mit einlagigem Gipsputz (d = 1,5 cm im Mittel) verputzt, als Untergrund für Tapeten-, Anstrich- oder Fliesenbeläge. Das WC im EG, das Bad im OG und das Duschbad im DG erhalten einen Mörtelputz (d=1,5 cm im Mittel). Gipskartonwände und Decken werden gespachtelt und tapezierfertig vorbereitet (wenn die Malerarbeiten Bestandteil des Kaufvertrages sind).

## Estricharbeiten

In beheizten Räumen wird ein Zementestrich als schwimmender Estrich, Estrichdicke inklusive Dämmung d=14 bzw. 19 cm.

## **Innentüren**

Alle Räume vom Keller- bis Dachgeschoss erhalten Fertigtürelemente, Innentürblätter mit Röhrenspaneinlage, gefälzt, weiß fertigbeschichtet, Zargen als Umfassungszarge mit Gummilippendichtung, Holz fertigbeschichtet, weiß, ohne Schallschutzanforderung gemäß Vorschriften, (Hersteller: Jen Weld Optima/ Serie: Optima 30).

Die Türen erhalten eine Drückergarnitur aus Edelstahl, (Hersteller: Hoppe/ Serie: Amsterdam) und ein Buntbartschloss.

Die Türen zum HA-/Heizungsraum werden als T30-Stahltür mit zugelassenem Standarddrücker, schwarz und Bodenabsenktdichtung ausgeführt.

## **Fliesenarbeiten**

Bodenfliesen werden im Dünnbett in folgenden Räumen verlegt: Flur EG, WC EG, Abstell EG (wenn vorh.) und Küche EG, Bad OG und Duschbad DG. Werden die dazugehörigen Wandflächen nicht gefliest, erhalten die Fliesenbeläge einen Fliesensockel, geschnitten aus dem Fliesenmaterial.

Wandfliesen werden im Dünnbett in folgenden Räumen verlegt:

WC, EG, Bad OG und Duschbad DG. Die Bäder werden modern gestaltet, sodass Wandfliesen im Bereich der Waschbecken, an den Vorwandblöcken der WC-Anlagen und der Badewanne 1,20 m hoch, in den Duschen 2,10 m hoch vorgesehen werden.

Im Duschbereich und an den Stellen um die Badewanne, die mit Feuchtigkeit in Berührung kommen, wird zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung auf die Wand aufgebracht, erforderliche Revisionsöffnungen an Duschen und Badewanne werden in Form von Fliesen, die elastisch verfugt werden, ausgeführt.

Für die Fliesen wird ein Materialpreis von 25 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. vereinbart. Die Fliesen können bei der Fa. Croonen (oder einer anderen durch den Verkäufer zu benennenden Firma) ausgesucht werden, bei höherem Preis zahlt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet.

Die wählbaren Fliesengrößen liegen bei 30/60 cm Kantenlänge. Die Verlegung kleinerer oder größerer Fliesen erfolgt gegen Mehrpreis für die Verlegung. Die Ausführung erfolgt erst nach schriftlicher Bestätigung des Mehr- oder Minderpreises durch den Erwerber.

Die Kosten für die Verlegung der Standardfliese trägt der Verkäufer. Die Verlegung von Fliesenmustern erfolgt gegen Aufpreis.

## **Parkettarbeiten**

Parkettboden als Fertigparkett nach Wahl des Erwerbers, schwimmend verlegt.

Der Materialpreis wird mit 33 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. angesetzt. Sucht sich der Erwerber Parkett zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des vor beschriebenen Materials trägt der Verkäufer. Randabschluss mit zum Parkett passenden Sockelleisten, Höhe = 2,5 cm an der Wand befestigt, nach Wahl des Erwerbers, Materialpreis 2,24 Euro/m inklusive MwSt.

Sucht sich der Erwerber Sockelleisten zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des Standardparketts trägt der Verkäufer. Die Verlegung erfolgt in folgenden gemäß den Vertragsplänen gekennzeichneten Räumen: Wohnen, Essen im EG.

## **Vinylbodenarbeiten**

Vinylboden in Holzoptik nach Wahl des Erwerbers, verklebt verlegt.

Der Materialpreis wird mit 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. nach Tarkett-Preisliste angesetzt. Sucht sich der Erwerber Vinylboden zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber



den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des vor beschriebenen Materials trägt der Verkäufer. Randabschluss mit weißen Sockelleisten, Höhe = 58 mm an der Wand befestigt, nach Wahl des Erwerbers, Materialpreis 2,24 Euro/m inklusive MwSt.

Sucht sich der Erwerber Sockelleisten zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des Standardvinylboden trägt der Verkäufer.

Die Verlegung erfolgt in allen Wohnräumen im OG und DG, die nicht gefliest sind.

### **Malerarbeiten, innen**

Die Decken und Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Weiß gestrichen. (Schwindrisse sind unvermeidlich und werden durch den Auftraggeber akzeptiert). Alternativ kann der Käufer die Ausführung mit einer Rauhfaser tapete, mittlere Körnung ohne Mehr- oder Minderkosten wählen. Die Decken- und Wände im KG werden ohne Spachtelung weiß gestrichen.

### **Terrasse**

Eine Terrasse in der Größe gemäß Lageplan gehört zum Leistungsumfang. Der Unterbau der Terrasse wird fachgerecht hergestellt, auf dem Betonplatten, 40/40 cm, Farbe anthrazit mit sandgefüllten Fugen verlegt werden. Für die Terrassenplatten wird ein Materialpreis von 23,80 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. vereinbart. Der Terrassenbelag kann bei den Baustoffhändler Hinrich Plambeck, Norderstedt oder Beckmann, Norderstedt (oder einem anderen durch den Verkäufer zu benennenden Baustoffhändler) ausgesucht werden, bei höherem Preis zahlt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des v. g. Belages trägt der Verkäufer, bei geändertem Belag den Mehrpreis der Käufer.

### **Außenanlage**

Der Zugang zum Hauseingang und ein Stellplatz mit Zufahrt gemäß Lageplan gehören zum Leistungsumfang. Ausführung mit Betonsteinpflaster 10/20 cm mit sandgefüllten Fugen auf verdichteter Schotterlage im Sandbett. Die gepflasterten Flächen sind im Lageplan der Vertragspläne dargestellt. Eine Garage gehört nicht zum Leistungsumfang. Zum Leistungsumfang gehören Geländemodellierung aller nicht gepflasterten Flächen ohne Feinplanum und ohne Rasenansaat. Begrünung und Bepflanzung der restlichen Grundstücksflächen sowie eine Einfriedung des Grundstücks mit Zäunen oder Sträuchern sind nicht Bestandteil des Vertrages.

### **Allgemeines**

Die Leitungsführung und somit die Größe und Lage der erforderlichen Abmauerungen und Rohrkästen können erst nach erfolgter Haustechnikplanung endgültig festgelegt werden und erfolgen in Absprache mit dem Käufer, jedoch nach der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

Änderungen aus gestalterischer Sicht der Architektin und aus technisch erforderlich werdenden Umständen bleiben vorbehalten. Bei den Maßangaben handelt es sich um Rohbaumaße. Abweichungen aufgrund baulicher Erfordernisse, sowie aus statischen Gründen müssen auch hier vorbehalten bleiben.

Änderungen der Grundriss- und Ausstattungsvarianten sind bis zu den sogenannten Bemusterungsterminen, die durch den Verkäufer aufgegeben werden, möglich. Sollten bis

zu diesen Terminen keine Angaben, Änderungen bzw. Zusatzbeauftragungen des Käufers vorliegen, wird gemäß der Baubeschreibung nach Vorgabe der Architektin ausgeführt.

Einrichtungsgegenstände, Möbel, Schränke, Kamin, etc. sind nicht Bestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung nicht beschrieben sind.

Der Erwerber schließt für die Heizungsanlage, evtl. Pumpen, Fenster und das Wärmedämmverbundsystem Wartungsverträge ab, sodass diese in den vorgeschriebenen Intervallen gewartet werden, andernfalls kann dies zu Gewährleistungsverlusten führen.

Stand: 20.10.2017