

**Bau- und Leistungsbeschreibung**  
**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses**  
**mit 5 Wohneinheiten**  
**in 92536 Pfreimd,**  
**Sudetenstraße 24**  
**Stand 12.05.2020**

## 1) ALLGEMEIN

In Pfreimd, Sudetenstraße 24, entsteht eine Wohnanlage mit 5 Eigentumswohnungen.

Das Mehrfamilienhaus wird nach ENEC 2016 (Energieeinsparverordnung) sowie dem Erneuerbaren-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmeG) als **KfW-55 Energie-Effizienzhaus** ausgeführt. Für den entsprechenden Nachweis für das Objekt wird ein Energiepass angefertigt. Die gesamte Bauausführung erfolgt gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechenden Normen, wie der Norm "Schallschutz im Hochbau" gemäß DIN 4109 - 89 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz), den gültigen Vorschriften der EnEV, des Wärme- und Brandschutzes sowie nach den einschlägigen DIN/EN - Vorschriften.

## 2) BAUSTELLENEINRICHTUNG/ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport. Die notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom, Telekom und Gas werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

## 3) ERDARBEITEN UND AUSSENANLAGEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und zwischengelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren, die Gartenanteile werden mit Humus planiert und die Rasenflächen angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers wird ggf. Rollrasen verlegt. Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Erdgeschoß sowie an den Grundstücksgrenzen wird nach Planung eine Hainbuchenhecke gepflanzt.

Die Flächen für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagen wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt. Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein - Belag in grau, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup>, brutto) auf Splittbett belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/5 cm ausgeführt.

Die Balkonflächen und die Loggia erhalten ebenfalls einen auf Splitt verlegten Belag aus Betonwerkstein in grau, 4 cm stark. (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup>, brutto)

Die Standortflächen für Mülltonnen und die Papiertonnen erfolgen lt. Planung. Diese werden ebenfalls mit Betonpflaster, 8 cm stark, auf Schotterbett befestigt.

#### 4) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Bodenplatte bis Außenkante Gebäude verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC KG-Rohren bis zum am Grundstück vorhandenen Kanalanschluss mit Revisionsschacht verlegt.

#### 5) ROHBAUARBEITEN

Die Fundamentierung erfolgt mit einer ca. 70 cm starken, frostsicheren Frostschutzschotterschicht inkl. darauf verlegter Perimeterdämmung auf Splittbett. Die bewehrte Bodenplatte wird mit wasserundurchlässigem Beton in Betongüte C 25/30 nach statischer Erfordernis errichtet. In die Bodenplatte wird ein umlaufender verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter eingebaut und mit dem äußeren Ringanker in Edelstahl nach VDE-Vorschrift verbunden.

Unter allen gemauerten Wänden auf der Bodenplatte im EG wird eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingelegt. In die Bodenplatte werden erforderliche Durchführungen für die Hausanschlüsse eingebaut. Die Geschossdecken werden mit Filigran-Fertigteileplatten, in Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen hergestellt und verlegt.

Alle Außenwände in den Wohngeschossen werden als wärme- und schalldämmende Ziegelwände 36,5 cm stark hergestellt.

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden, je nach Planung, als 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm starke Hochlochziegelwände errichtet.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln hergestellt.

Über Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, soweit technisch möglich (ausgenommen Treppenhausfenster, Schrägfenster, Dachflächenfenster), werden wärme gedämmte Rollläden mit Außendeckel inkl. Gurt dichtungsbürsten sowie in die Mauer versetzte Gurtwicklerkästen eingebaut.

Die Außen- und Innenziegelwände werden gemauert oder geklebt.

Der Kamin wird als Abgasrohr passend zum Heizsystem, nach heiztechnischer Berechnung und Herstellervorschrift, vom Dachgeschoss bis über Dach erstellt. Alle notwendigen Formsteine für den Heizungsanschluss sind enthalten.

## **6) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN**

Der Satteldach-Dachstuhl wird als Pfettendach in zimmermannsmäßiger Ausführung errichtet. Der Dachstuhl aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 wird aus maschinell getrocknetem und trocken sortiertem Holz mit CE-Kennzeichnung, in den statisch notwendigen Querschnitten und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN, errichtet. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt.

Alle von außen sichtbaren Holzteile wie Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt. Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18-20 mm stark, aus sägerauen Fichtenbrettern aufgenagelt. Auf die Fichtenholzschalung wird eine diffusionsoffene Dachbahn verlegt und die Konter- und Dachlattung angebracht. Die Ortgang- und Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände betragen an den Traufseiten (Längsseiten) ca. 40-50 cm und an den Ortgangseiten ca. 20-30 cm.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Typ Heidelberger extra mit 2-fach-weißverfilmter Farbbeschichtung (Hds) Farbe dunkelgrau. Die Ausführung von Sturmklammern in Teilflächen entsprechend den Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands ist im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden, falls erforderlich, in die Dachfläche eingebaut. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs-/Vogelschutzgitter und Trockenfirstausbildung gewährleistet.

## **7) SPENGLERARBEITEN**

Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre und Mauerabdeckungen werden in Titanzink ausgeführt.

## **8) BALKONE / TERRASSEN / LOGGIA**

Im Plan dargestellte Stahlbeton-Balkonplatten werden in Ortbeton mit thermischer Trennung ausgeführt. Die Balkone der Wohnungen 3 und 4 und die Loggia der Wohnung 5 erhalten oberseitig einen im Gefälle verlegten und unten abgedichteten, frostsicheren Betonwerksteinbelag in grau, 40/40/4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto), der auf Splitt verlegt wird.

Die Terrassen in den Wohnungen 1 und 2 werden ebenfalls mit diesem frostsicheren Betonwerksteinbelag auf 3 cm Splitt verlegt, ausgeführt.

Die Stahlbetonmassivbalkone erhalten, wie im Plan dargestellt, ein Brüstungsgeländer in verzinkter und pulverbeschichteter Stahlausführung mit vor den Stützen liegender Glasfüllung in satinierter VSG-Verglasung, Teilung und Ausführung lt. Plan. Farbgestaltung des Geländers gem. Festlegung der Fa. Ehrenreich.

Die Loggia der Wohnung 5 erhält vorderseitig eine gemauerte und verputzte Brüstung mit oberseitiger Granitabdeckung.

Falls erforderlich, werden von der Wohnung zum Balkon bzw. zur Loggia Aqua – Drain – Rinnen eingebaut.

## **9) TREPPENANLAGEN**

Die Geschosstreppen werden als Stahlbeton-Treppen hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden in Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante mit Edelstahlschienen ausgeführt. Der Hauseingang und die Treppenhausflure erhalten den gleichen Belag, wie vor genannt.

Das Treppengeländer besteht aus Metall mit Unter- und Obergurt, dazwischen liegenden senkrechten Metallstäben und mit aufgesetztem Edelstahl-Rundrohr-Handlauf.

Das Treppengeländer wird malerseitig lackiert. Der Handlauf in Edelstahl bleibt sichtbar.

## **10) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

Die Heizkesselanlage des Mehrfamilienhauses wird in Fabr. Viessmann, Buderus oder gleichwertig, als Hybridanlage mit einer Gasbrennwertheizanlage sowie Split-Wärmepumpe wie folgt erstellt:

Gas-Brennwertkessel, Viessmann Vitodens 200 mit unterstützender Split-Wärmepumpe Vitocal 200 S oder gleichwertig als Wandgerät im Heizraum DG zum Betrieb des Brennwertkessels mit Erdgas E für geschlossene Heizungsanlage nach EN 297, mit schadstoffarmer Verbrennung für raumluftunabhängigen Betrieb. Das Heizgerät ist mit modulierendem Brenner ausgestattet. Die Regelung erfolgt digital für den witterungsgeführten Betrieb mit Standard-Bedieneinheit, inkl. Montagezubehör. Der Kondensatablauf erfolgt über das natürliche Gefälle mit Einlauftrichter.

Die Abgasabführung zum raumluftunabhängigen Betrieb erfolgt über das Abgas-/ Zuluftsystem als baurechtliche Einheit die mit dem Heizkessel geprüft und zugelassen ist und wird als Stummelschornstein über Dach geführt. Die Heizkreisverteilung mit Umwälzpumpen ist als deutsches Markenprodukt enthalten.

Ergänzend zur Gasbrennwerttherme wird eine nach EnEV 2016/ KfW 55 berechnete Heizungs- und Brauchwasserunterstützende Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise mit Außeneinheit (Platzierung nach Planung) in der Größe entsprechend dem Bedarf ausgeführt. Der korrosionsgeschützte Pufferspeicherbehälter aus Stahl wird in die Heizungsanlage eingebunden.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, inkl. Heizkreisverteiler in den einzelnen Wohnungen und Steuerung über elektronisch geregelte Raumthermostate, inkl. der Zählerblockunterteile.

Die Abstellräume im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Fußbodenheizung inkl. gesondertem Verteiler mit Zählereinheit.

Die Heizkosten-Messeinrichtung (Zähler) sind durch den Bauherren bzw. die Eigentümergemeinschaft anzumieten.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper, Fabr. Europa 50, Farbe Weiß, inkl. Thermostatventil mit Elektroheizpatrone.

Die Garagen sowie Heizraum, Hausanschlussraum und Treppenhaus bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 und HeizAnVO ausgeführt.

## **11) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG**

Die sanitäre Installation beginnt ab dem Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung werden ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt. Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff) ausgeführt.

Im Heizraum/DG wird ein Ausgussbecken als Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke sowie zur Entsorgung von Kondensatwasser angeordnet.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohr ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es werden bei den Wohnungen im Erdgeschoss frostsichere Gartenwasserhähne an der Hausaußenwand installiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Richter & Frenzel, Serie Optiset und sind in der Sanitärfarbe alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und des Zubehörs erfolgt die Abrechnung mit der jeweilig ausführenden Sanitärfirma, auf Grundlage der Katalogpreisliste der Fa. Richter & Frenzel, zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Montagekosten.

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergemeinschaft anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Spüleanschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung in Abstellräumen oder im Bad installiert.

Die Leitungsbeschriftung erfolgt im Heizraum und ggf. bei den Verteileranlagen.

**Jede einzelne Wohnung wird, soweit Sanitärobjekte im Grundriss dargestellt, wie folgt ausgestattet:**

**Küche:**

- 1 Ablaufrohr für bauherrenseitigen Spüleanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

**Bad: Wohnung 1, 2, 3 und 4**

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
  
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De-Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Surf G“, von Grohe oder „Samba“ von Geberit (Richter + Frenzel) Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel
  
- 1 Europa-Körperform-Badewanne aus Acryl, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
  
- 1 Europa-Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine, Serie Optiline (Richter + Frenzel), mit 2-flg. Pendeltüre sowie Seitenteil in silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 x 90 cm

**Bad: Wohnung 5**

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 60 x 80 cm,
- 1 Handtuchhalter, zweiteilig, schwenkbar
  
- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Optiset-De-Luxe-Klosettsitz, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Grohe- oder Geberit-Trageelement mit Wandeinbauspülkasten, gefliester Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Surf G“, von Grohe oder „Samba“ von Geberit (Richter + Frenzel) Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung
- 1 Papierrollenhalter mit Deckel



- 1 Europa-Einbau-Brausewanne aus Acryl quadratisch, Größe 90/90/6,5 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschtüre, Serie Optiline (Richter + Frenzel), als 2-flg. Pendeltüre in silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für oben genannte Duschwanne in der Größe 90 x 90 cm

## 12) LÜFTUNGSKONZEPT

Die Auslegung des Lüftungskonzeptes erfolgt in Ergänzung mit der konventionellen Fensterlüftung mit 2 LTM-Thermolüftern je Wohnung sowie einem feuchtegesteuertem I-Con Abluftventilator im Bad und in Abstellräumen in welchen Waschmaschine/ Wäschetrockner platziert werden und ist zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels ausgelegt.

Die Montage / Installation der vor genannten Lüftungsgeräte ist dem Gewerk Elektro zuzuordnen. Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind als Umluft-Dunstabzugs-Gerät zu konzipieren.

## 13) ELEKTROINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der Zählerschrank enthält Haupt- und Zählerverteilung und ein Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung.

Der Heizungsanschluss wird mit Anschlüssen für Notschalter, Außentemperaturfühler, Anschluss der Thermostatventile und Raumthermostate usw. versehen. Es wird eine Erdungsanlage für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamentenderder angeschlossen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung und eine Türsprechanlage.

In die Hauptverteilung und für die Wohnungen wird je ein Überspannungsschutzschalter eingebaut.

Eine SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage, in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, mit SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss, Durchgangsmanschette für Dachabdichtung, LNB und sämtlichen Leerrohren mit Kabel und Anschlussdose vom Dachboden zu den Wohnungen wird errichtet. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Antennenanlage und sind vom Eigentümer zu besorgen.

Im Seitenteil der Haustüre bzw., falls nicht anders möglich, vor der Haustüre, wird eine Briefkastenanlage mit Klingeldrucker und Sprechanlage montiert.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird das exklusive Modulprogramm der Firma BUSCH-JAEGER, Duro 2000 SI weiß, eingebaut.



**Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:**

**Hauseingang / Stellplätze**

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung mit Nurglasleuchte außen
- 1 elektrischer Türöffner
- 1 Klingelanschluss mit Sprechanlage je Wohnung, bestehend aus Türsprechanlage und Klingeldrucker im Seitenteil der Haustüre
- 4 Wandauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung und Nurglasleuchte für die Garagen und Stellplätze

**Treppenanlage**

- 2 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder-Schaltung mit Nurglasleuchte je Geschoss, jeweils über dem Podest sowie dem Treppenlauf

**Heizraum und Hausanschlussraum**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung, inkl. Leuchte
- 1 Anschluss der Heizungsanlage und Außentemperaturfühler
- 1 Steckdose unter Schalter

**Abstellraum in den Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose
- Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss, sofern nicht im Bad installiert

**Abstellraum im DG zu Wohn. 1, 2, 3 und 4**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

**Balkon/Loggia/Terrasse**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar
- 1 Einfachsteckdose

**Wohnen/Essen/Kochen**

- 2 Deckenauslässe als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitungen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

**Bad**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Lichtauslass ohne Schalter
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Je 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss, sofern nicht im Abstellraum installiert  
Einfachsteckdose

### **Schlafen**

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr für Antennenleerdose

### **Kind/ Zimmer**

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Leerrohr mit Antennenkabel und Anschlussdose für Antenne

### **Diele-Wohnung**

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 3 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Sprechanlage mit Sprechstelle (Hörer u. Bedienteil)

Jede Wohnung erhält 1 Telefonanschluss mit Anschlusskabel und Dose mit Anschluss von dem Übergabepunkt/Verteiler der Telekom vom Hausanschlussraum aus verlegt

### **Treppenhaus-DG**

- 1 Deckenauslass als Kreuzschaltleitung mit 4 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose

### **Antennenanlage und -verteilung**

- Verteilerkasten zur Aufnahme von Verstärker-Verteilermatrizen, absperrbar
- 1 Steckdose im Verteiler

### **Garagen**

- Zuleitung von Unterverteilung der jeweiligen Wohnung
- Je 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- Je 1 Einfachsteckdose nur bei der Garage

## **14) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN**

Alle gemauerten Innenwände der Wohnräume vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss - ausgenommen Nassräume - erhalten einen gefilzten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz in Q2. Die mit Ziegel gemauerten Wände im Bad erhalten einen Kalk-Zement-Putz in Q2. An allen notwendigen Mauerkanten werden Putzprofileisten angebracht.

Die Außenfassade erhält einen 2-lagigen Außenputz als faserarmierter Kalk-Zement-Leichtputz mit Oberputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm). Die Putz- und Farbgestaltung erfolgt durch den Generalunternehmer.

Der Sockelputz wird als gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

## **15) ESTRICHE**

Im Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich für Fußbodenheizung mit Abdichtbahn und Wärmedämmung eingebaut. Im Ober- und Dachgeschoss im Bereich der Wohnungen und der Abstellräume im DG sowie im Heizraum und Treppenhaus DG wird auf der Rohbetondecke eine Wärmedämmung mit Trittschalldämmung verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich eingebaut. Die Dämmung wird gemäß EnEV - Berechnung eingebaut.

## **16) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN**

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasteten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 – 3,0 cm. Sie haben die Auswahl zwischen verschiedenen Marmor-, Granit und Kunststein-Fensterbänken aus unserer Musterkollektion. (Materialpreisklasse 100,- €/m<sup>2</sup> brutto)

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Hinweis: Die Innenfensterbänke sind dem Gewerk Fliesenverlegearbeiten zuzuordnen.

Die Stahlbetontreppe vom Erd- bis ins Dachgeschoss wird im Bereich der Tritt- und Setzstufen mit Feinsteinzeug Format 60 x 30 cm, Rutschfestigkeit R9 belegt und die vorderseitige Stufenkante wird mit Edelstahlschienen versehen. Die Treppenhäuser im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten den gleichen Belag.

Die Balkonunterschwelle der Balkone, sofern erforderlich, erhalten innen den gleichen Belag wie die Fensterbänke und außen Granitabdeckungen aus Granit Selinas.

## **17) FLIESENLEGERARBEITEN**

Im Bad werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt, die Wände werden raumhoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden der Fugenfarbe angepasst und elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Die Wand- und Bodenfliesen werden auf dem Untergrund geklebt verlegt. Die Verfugung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Kunststoffschienen.

Alle Wand- und Bodenfliesen können aus Musterkollektionen beim Fachhandel ausgewählt werden. Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> brutto und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm brutto.

Schräg- oder Diagonalverlegung von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Schenkelfliesen, Bordüren und Dekorfliesen, Wand- und Bodenfliesen größer 30 x 60 cm können gegen Mehrkosten als Sonderleistung in Vereinbarung mit unseren Mitunternehmern ausgeführt werden.

## **18) FENSTER-, HAUS- UND INNENTÜREN)**

### **18.1 Fenster**

Alle Fenster- und Fenstertüren im Wohnbereich werden als Kunststoff-Fenster, innen weiß und außen nach Festlegung und Farbkonzept des Generalunternehmers mit 3-fach Verglasung sowie verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender Gummilippendichtung eingebaut.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-/Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung) ausgebildet.

Die Schiebetüren zu den Terrassen und zur Loggia werden als PSK Türen (Parallel – Schiebe – Kipp – Türe) ausgeführt.

Die zweiflügeligen Balkontüren der Wohnungen 3 und 4 werden als Dreh-/Kippflügel – Elemente ausgeführt,

Alle Elemente erhalten - soweit Rollläden vorgesehen sind - Rollleisten und Außenfensterbänke in ALU EV1 eloxiert.

Im Dachgeschoss erfolgt, wie im Plan dargestellt, der Einbau von Marken-Wohnraumdachflächenfenstern als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß, mit wärmegeädämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703, im Fabrikat ROTO Typ Designo R 7, mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung (UG = 1,0 W/m<sup>2</sup>K), in der Größe 74 x 140 cm bzw. im Heizraum 94 x 118 cm.

Als Rauchabzugsöffnung wird im Treppenhaus/DG ebenfalls ein Dachflächenfenster (Größe 65 x 140 cm) mit motorischem Antrieb, inkl. Schalter im EG und DG eingebaut.

### **18.2 Haustüre**

Die Kunststoff-Hauseingangstüre in der Farbe nach Farbkonzept des Generalunternehmers besitzt einen automatischen Obentürschließer und Türfeststeller. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Sekuritschloss und Mehrfach-Verriegelung, eloxierte Knopf-/Drückergarnitur, Kurzschild und einen eingebauten Profilzylinder.

Im Türflügel und Seitenteil befindet sich eine Ornament-Isolierverglasung „Master Carré“ oder, wenn planungstechnisch möglich, Briefkästen, Wechselsprechanlage und Beleuchtungsdrücker.

### **18.3 Innentüren**

Alle Innentüren in den Wohnräumen werden mit hochwertig furnierter Holzzarge und einem Türblatt in Eiche oder Buche, beides in eckiger Ausführung mit dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung, eingebaut. Wahlweise können auch Innentürelemente in kunststoffbeschichteter Ausführung wie Dekor Eiche, Buche, Uni weiß, Esche weiß oder Ahorn mit Rundkante (Zarge und Türblatt) gewählt werden.

Das Türblatt ist mit einem Röhrenspankern versehen und zu jeder Türe wird ein Schlüssel geliefert. Handgerechte Drückergarnituren wie das Fabr. HOPPE, Modell Marseilles in F1 - Alu Natur mit Rosettengarnitur oder Modell Stockholm in F1 - Alu Natur als Rosettengarnitur mit Bundbartschloss und Schlüssel können ausgewählt werden.

Je abgeschlossene Wohneinheit wird eine Türe mit Glasausschnitt ausgeführt. Die Verglasung erfolgt mittels ESG-Klarglas.

Der Heizraum im Dachgeschoss und der Hausanschlussraum im EG erhalten zum Treppenhaus hin eine selbstschließende, feuerhemmende und rauchschützende Stahltüre, mit werkseitig mitgeliefertem Drücker. Die Türen zu den Abstellräumen im DG werden nach Brandschutzkonzept ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren im Erd- und Obergeschoss sowie im Dachgeschoss werden einheitlich laminatbeschichtet in Dekor Esche weiß und mit einem Vollspantürblatt selbstschließend, rauchschützend in Schallschutzklasse 3, Klimaklasse I ausgestattet. Das Türblatt besitzt einen kompletten Türbeschlag mit Drückergarnitur und Profilzylinder, eine umlaufende Gummilippendichtung und einen Minitürspion.

## **19) ROLLÄDEN**

Alle Fenster- und Fenstertüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit darüber liegenden Rollladentürkassen erhalten Kunststoffrollläden in Farbe nach Farbkonzept des Generalunternehmers mit seitlicher Arretierung und Endleisten nach Herstellersortiment. Ausgenommen sind die Haustüre, das Treppenhausfenster im OG und die Dachflächenfenster.

Die Kunststoff-Rollläden sind mit Lüftungsschlitzen und mit Gurtführung ausgestattet. Die Rollladentürkasten-Abschlussdeckel sind außenliegend.

## **20) VERGLASUNGSARBEITEN**

Alle Fenster und Fenstertüren (außer Dachflächenfenster) erhalten eine 3 Scheiben - Isolierverglasung (UG-Wert der Verglasung  $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  (Rechenwert) gemäß der Wärmeschutzberechnung.

Die Dachflächenfenster werden mit RotoBlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung ( $UG = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) ausgestattet.

Die Haustüre und das Treppenhausfenster erhalten Ornament-Isolierverglasung als Verbundsicherheitsglas.

Die Fenster der Bäder im Erdgeschoss erhalten eine Verglasung als Ornamentverglasung in Master Care.

## **21) SCHLIESSANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE**

Die Haustüre, die Tür zum Heizungs- und Hausanschlussraum, die Wohnungseingangstüren im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss sowie die Garagentore sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Die Briefkastenanlage wird, soweit geplant, im Seitenteil der Haustür oder gesondert im Treppenhaus oder vor der Haustüre (siehe auch unter „Fenster, Haus- und Innentüren“) montiert.

## **22) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG**

Im Dachgeschoss wird eine Wärmedämmung nach EnEV bzw. KfW-55-Berechnung mit Dampfbremssfolie zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral-Rissanklebeband verklebt.

Die Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten im Dachgeschoss, gemäß den Brandschutzrichtlinien auf Lattenrost verlegt, erhält durch eine Acryl-Abfugung einen sauberen Wandanschluss (Wartungsfuge).

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Wände von nicht zugänglichen Dachräumen (Abseitenwände) bzw. Wände im Dachgeschoss können, sofern technisch erforderlich, anstelle von Mauerwerk auch als Metallständerwände, raumseitig mit Gipskartonplatten einfach beplankt und rückseitig gem. ENEV gedämmt, ausgeführt werden.

In die Decke der Kehlbalkenlage wird vom Treppenhaus aus eine Revisionsluke eingebaut.

## **23) MALERARBEITEN**

Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich.

Die Erd-, Ober- und Dachgeschossdecken werden unterseitig, soweit erforderlich, gespachtelt und weiß gestrichen.

Metall- und sonstige Stahlteile, wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, Stahl-Innengeländer werden grundiert und weiß lackiert.

Alle außen sichtbaren Holzteile, wie die Dachvorsprungschalungen sowie die Sparrenköpfe werden offenporig im Farbton nach Festlegung des Generalunternehmens lasiert.

Die Fassade erhält einen 2-maligen Fassadenanstrich im Farbton nach Festlegung des Generalunternehmers.

Der Sockelputz wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

## **24) BODENBELÄGE**

Wohnen/Essen/Kochen, Diele, Abstellräume in den Wohnungen, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Zimmer erhalten einen 2- Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschrift. Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung und Sockelleisten beträgt 54,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

Beim Wandanschluss kommen passende Eiche-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

In den Abstellräumen im DG außerhalb der Wohnungen sowie im Hausanschlussraum und im Heizraum wird ein CV-Bodenbelag, mit Kunststoffsockelleisten auf glatt gespachteltem Estrich, verlegt. Die Material-Preisklasse des CV-Bodenbelags beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup> brutto.

## **25) STAHLBETON-FERTIGTEILGARAGEN**

Die nachfolgende Leistungsbeschreibung gilt nur, sofern Fertiggaragen im Leistungsumfang enthalten sind:

Fertigaragen aus Stahlbeton B 35, Fabrikat Zapf Typ „Classic“ oder gleichwertig, Größe ca. 6,00 x 2,98 m bzw. nach genauer Planung, Regenfallrohr an der Innenseite rechts, an betonierten Stahlbetonboden und einer Belastung von max. 350 kg/m<sup>2</sup> (Fahrzeuge bis 2,5 to Gesamtgewicht).

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe Weiß/Beige in einer ähnlichen Oberflächenstruktur wie der Scheibenputz des Wohnhauses versehen. Belüftung an der Torunterseite und über Lüftungsschlitze in der Garagenwandrückseite.

Garagentor als Stahlfederhubtor verzinkt in Stahlsickenblech, Außenfläche Weiß (ähnlich RAL 9016) farbbeschichtet.

## **26) SCHALLSCHUTZ**

**Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:**

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109: Nov. 1989 und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt. Beim Betätigen der elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109-1:2018—01ausgeführt. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches sind nicht vereinbart.



### Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. DIN 4109/2 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird gem. Baubeschreibung nachfolgende Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen.

### Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände  
→  **$R'_w$  mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände  
→  **$R'_w$  mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken  
→  **$R'_w$  mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten  
→  **$L'_{n,w}$  max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste  
→  **$L'_{n,w}$  max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen  
→  **$R_w$  mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume  
→  **$R_w$  mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut.
- Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  
→  **$L_{in}$  max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).
- Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  
→  **$L_{AFmax}$  max. 30 dB** (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2).

- Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben.
- Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B.
  - das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten,
  - der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts,
  - das Rutschen in der Badewanne,
  - Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie,
  - Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf,
  - das harte Schließen des WC- Deckels,
  - das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw.
- Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind.
- Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserungen der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierter Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss, Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt.
- Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm-Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwerts Trächtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

## **27) SONSTIGES**

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende kleine Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren über die Angebotsvergabe eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist.

Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Fa. Ehrenreich bei dem entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen für die Eigentümergemeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft.

Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer. Die Papierentsorgung erfolgt ebenfalls in Einzeltonnen oder wenn möglich im Großcontainer, dieser wird von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen.

Eigenleistungen einzelner Gewerke sind je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Teublitz, 12.05.2020

Bauunternehmen  
Georg Ehrenreich GmbH