



Bau- und Leistungsbeschreibung

Doppelhäuser

Baugebiet „Schübelfeld-West“, Schwandorf

Stand 29.05.2020

1. Vorbemerkungen

V 1.1

Die Bauausführung der Doppelhäuser und Garagen nebst Außenanlagen basiert auf dem Vertragsplan und auf dieser Baubeschreibung.

V 1.2

Änderungen aus architektonischen, technischen oder handwerklichen Gründen gegenüber der Baubeschreibung und den Bauplänen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung begründen. Änderungen nach Vorgaben der Genehmigungsbehörden bleiben ebenfalls vorbehalten. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

V 1.3

Vor oder im Zuge der Werkplanung erfolgt die Bemusterung. Hier können Sonderwünsche bezogen auf die Ausstattung noch eingebracht werden. Änderungen während der Bauphase können Mehr-/Minderkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung extra berechnet werden. Sonderwünsche werden mit der Fa. Ehrenreich direkt oder mit dem das Gewerk ausführenden Handwerksunternehmen abgewickelt. Die jeweilige Vorgehensweise ist vom Käufer mit der Bauleitung abzustimmen.

V 1.4

Die Beantragung, Kostenübernahme und Veranlassung des Telefonanschlusses hat der Käufer in seinem Namen vorzunehmen.

V 1.5

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

V 1.6

Bei Änderungen der Grundrisse nach Käuferwünschen ändert sich die Wohnflächenberechnung. Für die Wohnflächenänderungen erfolgt kein Ausgleich über den Preis.

V 1.7

Alle m²-Angaben und Bemaßungen sind ca.-Maße und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Sämtliche angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Terrassen werden mit dem im Vertragsplan angegebenen %-Anteil in die Wohnflächenermittlung einbezogen.

V 1.8

Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen übernimmt die Fa. Ehrenreich keine Haftung und keine Gewährleistung. Alle in Eigenregie ausgeführten und erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit der Bauleitung nach einem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

V 1.9

Wenn Gewerke ganz oder teilweise durch den Käufer in Eigenregie erbracht werden und diese Arbeiten nicht im Zeitplan des Bauleiters liegen, kann dies den gesamten Bauablauf behindern. Evtl. dadurch entstehende Verzögerungen sind dann vom Käufer zu verantworten (z. B. der Fertigstellungstermin) bzw. entstehende Mehrkosten vom Käufer zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreistraten.

V 1.10

Alle Absprachen, auch nach Kaufvertragsabschluss, sind schriftlich festzuhalten und vom Käufer zu unterschreiben. Mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.

V 1.11

Der Ziegelbauweise und der im Bauwerk enthaltenen Feuchtigkeit, wie auch der durch hochwertige Bauelemente immer stärkere Luftabschluss nach außen, muss nach Bezug durch richtiges Heizen und Lüften Rechnung getragen werden.

V 1.12

Im Heizraum/Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen unter der Decke / vor der Wand untergebracht. Deshalb können sich darin unter der Decke und vor den Wänden nicht verkleidete Leitungen befinden.

V 1.13

Soweit Ausstattungen dargestellt, aber in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Der Vertragsgegenstand wird durch die notariell verbrieften Unterlagen definiert. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor den Vertragsplänen.

1) PLANUNGSLEISTUNGEN / BAULEITUNG / ALLGEMEIN

Der Leistungsumfang eines **Doppelhauses** umfasst folgende Architektenleistungen:

- Anfertigung der erforderlichen Bauvorlagen in Abstimmung mit der regional gültigen Bauordnung inkl. Energiepass zum Energie-Effizienzhaus 55
- Gutachterliche Baubegleitung durch einen von der KfW zugelassenen Energieberater einschließlich Abnahme und Schlussdokumentation für das „Energie-Effizienzhaus 55“.
- Blower-Door-Test, inkl. Zertifikat
- Erstellen der kompletten Ausführungspläne im Maßstab 1:50, einschließlich der erforderlichen Detailpläne für die vertraglichen Leistungen
- Abstecken des Gebäudes sowie Erstellung des Schnurgerüsts
- Technische Betreuung und Bauleitung für die im Vertragsumfang enthaltene Leistung
- Schlussabnahme und besenreine Übergabe des **EHRENREICH-MASSIV-HAUSES**
- Einsatz des Kundendienstes im Rahmen der Gewährleistung
- Alle in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen gelten nur, sofern diese im Vertragsplan enthalten sind. Im Vertragsplan dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Fahrzeuge, Gartengestaltungen, Bepflanzungen etc., die nicht explizit in der nachfolgenden Baubeschreibung beschrieben sind, sind im Preis nicht enthalten.

2) BAUSTELLENEINRICHTUNG/ALLGEMEINE LEISTUNGEN

Die Baustelleneinrichtung umfasst den Aufbau der Unterkünfte, der Kranstellplatz, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport. Im Festpreis enthalten sind die Vorhaltung und die Verbrauchskosten des Baustromprovisoriums mit Baustromkasten sowie der Bauwasseranschluss inkl. Verbrauchskosten. Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom und Telefon werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

3) ERDARBEITEN

Bei den Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften ohne Kellergeschoss erfolgt die Auskofferung in Bodenklasse 3 - 5 gemäß DIN 18300 und der Einbau einer ca. 70 cm hohen Frostschutzschicht aus Frostschutzmaterial, inkl. lagenweiser Verdichtung als Unterbau für die Bodenplatte. Unter der Bodenplatte wird eine nach EnEV sowie KfW-Berechnung erforderliche 10 cm starke druckfeste Perimeterdämmung WLG 035 auf 3-5 cm starken Kies-, Kalk- oder Granitsplittbett eingebaut.

Das Grundstück wird (falls erforderlich) mit Aushubmaterial bis UK Bodenplatte-Frostschutzschicht bzw. außerhalb des Gebäudes bis auf das geplante Geländeniveau aufgefüllt. Im Gartenbereich wird eine Humusdeckschicht als Grobplanie eingebaut. Überschüssiges Aushubmaterial wird abtransportiert.

4) FUNDAMENTIERUNG

Die Bodenplatte in Stahlbeton C 25/30 wird mit Bewehrung, in Stärke nach statischer Erfordernis hergestellt. Der Aufbau unter der Bodenplatte erfolgt wie in Ziffer 3 Erdarbeiten beschrieben.

In die Fundamentierung der Bodenplatte wird ein umlaufender verzinkter Funktionspotentialausgleichsleiter eingebaut und mit einem zusätzlichen äußeren Edelstahl-Ringender nach VDE-Vorschrift verbunden.

Für die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekom) werden Mehrsparteneinführungen in die Bodenplatte eingebaut.

5) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen aus Kunststoff-Rohren werden unter der Bodenplatte im Sandbett verlegt. Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser getrennt mittels PVC-Rohren verlegt. Die Bemessung und Ausführung erfolgt nach DIN 1986 und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitungen erfolgt an den am Grundstück je Doppelhaushälfte bereits vorhanden Revisions-Kontrollschacht.

6) ROHBAUARBEITEN

6.1 Erd- und Obergeschoss (Rohbaugeschosslichte = ca. 2,64 m)

Die Außenwände werden durch 36,5 cm starke, porosierte Leichtziegel mit Stoßfugenverzahnung (Lambdawert $\lambda = 0,09 \text{ W}/(\text{mK})$) nach EnEV hergestellt.

Die Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden in Ziegelmauerwerk 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm stark errichtet.

Die Kommuntrennwände werden aus 17,5 cm starken SBZ-Ziegelmauerwerk mit Betonfüllung und 4 cm Trennwandplatten zwischen den Doppelhaushälften errichtet.

Ausführung einer T-Wand im Bad (sofern im Vertragsplan dargestellt) mit einer Höhe von ca. 2,25 m ab Rohbetondecke.

Falls geplant wird über dem Vorsprung/Essen wird eine gemauerte und verputzte Attika (Höhe nach Erfordernis) an den Freiseiten des Flachdaches erstellt.

Alle Außen- und Innenziegelwände werden nach Wahl der Fa. Ehrenreich entweder gemauert oder geklebt erstellt.

Alle Wohnraumfenster, ausgenommen Fenster im Treppenhaus, erhalten wärme gedämmte und nach EnEV 2016 zugelassene Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Das Hauseingangspodest, sofern im Vertragsplan dargestellt, wird aus Beton in der Größe nach entsprechender Planung hergestellt.

7) GESCHOSSDECKEN

Alle Geschossdecken über dem Erd- und Obergeschoss, werden aus vorgefertigten Deckenelementen (Filigran-Fertigteileplatten) mit Überbeton in Betongüte C 20/25 ausgeführt. Die Deckenstärke und die Bewehrung richten sich nach den statischen Erfordernissen. Die Deckenstöße werden malerseitig sauber verspachtelt und geschliffen.

8) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

8.1 Dachstuhl als Satteldach oder Walmdach, wie im Vertragsplan dargestellt

Der Dachstuhl wird als Pfettendach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachform nach Planung errichtet. Es wird Bauholz aus Nadelholz in der Schnittklasse S10/L24 als maschinell getrocknetes und trocken sortiertes Holz mit CE-Kennzeichnung in statisch notwendigen Querschnitten und Festigkeitsklassen nach EN bzw. DIN verwendet.

Alle sichtbaren Holzteile wie Sparren- und Pfettenköpfe sind gehobelt. Auf den Sparren wird eine Dachschalung, ca. 18 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 Größe der Dachüberstände wird nach Planung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Fabrikat CREATON, Typ Heidelberg oder Verona als Flachdachpfanne mit 2-fach-heiß-verfilmter Farbbeschichtung (Hds) im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH gemäß Farbkarte.

Die Ausführung von Sturmklammern in Teilflächen entsprechend Vorgaben des Deutschen Dachdeckerverbands ist im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine werden, falls erforderlich, in die Dachfläche eingebaut. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung erfolgt durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungsgitter bzw. AERO-Traufelement.

9) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlussbleche und die Attika (falls geplant) werden mit Titanzinkblech gefertigt.

Falls geplant, erhält das Flachdach beim Vorsprung Essen eine 2-lagige Abdichtung, Gefälledämmung und eine ca. 5 cm starke Kiesschicht als Witterungsschutz.

10) TREPPENANLAGEN

Die im Wohnraum innenliegende Treppe vom Erd- ins Obergeschoss wird als halbgewendelte Stahlbetontreppe mit verputzter Treppenuntersicht ausgeführt.

Die Trittstufen erhalten einen 44 mm starken Holzbelag in Eiche lackiert, die Setzstufen werden mit weißen Fermacell-Platten verkleidet.

Die Wand im Treppenauge wird brüstungshoch über die Stufen gemauert. Die Treppenbrüstung in der Obergeschoss-Diele wird ebenfalls gemauert und verputzt. Die Brüstungen erhalten eine Abdeckung in Holzart Eiche lackiert.

An der Wand im Treppenauge wird seitlich ein runder Handlauf in Holzart Eiche lackiert montiert.

11) HAUSTÜREN, FENSTER UND FENSTERTÜREN

11.1 Haustüre:

Die Hauseingangstüre in Kunststoff oder wahlweise in Aluminium im Farbton weiß (Ausführung nach Mustervorlage Fa. Ehrenreich) im Gesamtwert von 3.200,00 € brutto für Lieferung und Montage, ist als bewährtes Mehrkammer-System hergestellt. Das ganze Element verspricht eine hohe Wärme- und Schalldämmung, das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung. Die Mehrfach-Verriegelung sowie das eingebaute Profilzylinderschloss mit Türöffnermagnet sowie Not- und Gefahrenfunktion gewährleisten eine hohe Einbruchsicherheit.

Der außenseitige Edelstahl-Stangen-Stoßgriff mit ca. 60 cm Länge, sowie eine Innendrückergarnitur in Aluminium, weiß pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur (jeweils nach Mustervorlage ist im Leistungsumfang enthalten).

Die Bemusterung erfolgt bei unseren Partnerfirmen.

11.2 Fenster und Fenstertüren:

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich werden als hochwertige Marken-Kunststoff-Fenster mit 7-Kammer-Rahmen und 6-Kammer-Flügelprofil in 82 mm Profilstärke in der Farbe außen nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH, innen in Farbe Weiß, mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender grauer Gummilippendichtung eingebaut. Bei zweiflügeligen Fensterelementen wird ein Flügel als Dreh-Kippflügel und ein Flügel als Drehflügel (Stulpausführung ohne senkrechten Pfosten) ausgebildet. Zweiflügelige Fenster und Fenstertüren über einer Öffnungsbreite von 2,00 m Rohbaumaß werden als Dreh-Kipp und Dreh-Kippflügel mit einem feststehenden senkrechten Pfosten in der Mitte ausgeführt.

Bodentiefe Fensterelemente im Obergeschoss erhalten festverglaste Unterlichte mit VSG-Verglasung.

Das Eckfensterelement im Wohnen/Essen wird mit Stahleckstütze ausgeführt, verkleidet im Kunststoffprofil wie Fensterrahmen.

Verglasung siehe Ziffer 13)

Alle Elemente erhalten, soweit Rollläden vorgesehen sind, Rollleisten. Die Außenfensterbänke sind in Aluminium eloxiert EV 1 ausgebildet.

Alle Fenster und Fenstertüren sowie die Haustüre werden fachgerecht mit geeigneten Befestigungsmitteln im Baukörper befestigt. Die Fensteranschlussfuge wird zur Wärmedämmung umlaufend mit PU-Montageschaum verfüllt und im Zuge der Fenstermontage-/Putzarbeiten innenseitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit diffusionsoffenen und schlagregendichten APU-Dichtleisten (Anputzleisten-Dichtprofile) versehen. Der Brüstungsbereich unten wird innen und außen mit zugelassener Fensterfolie abgedichtet.

12) INNENTÜREN

Alle Innentüren zu den Wohnräumen können mit vollausgelegten Röhrenspankern mit pflegeleichter, laminatbeschichteter Oberfläche in verschiedenen Holzdekoren nach Mustervorlage oder uni weiß mit glatter Oberfläche bei unseren Partnerfirmen ausgewählt werden. Die Ausführung von Türblatt und Türzarge erfolgt jeweils mit abgerundeten Kanten und dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung. Die Türdrücker kommen wahlweise im Fabr. Hoppe, Modell Trondheim oder Fabr. Hoppe, Modell Amsterdam in Edelstahl matt als Rosettengarnitur zur Ausführung.

Je Wohnhaus wird nach Wahl des Käufers eine Türe mit Einscheiben-Sicherheitsverglasung in Klarglas als 2/3 Lichtausschnitt in Normgröße ausgeführt.

Die Bemusterung erfolgt bei unseren Partnerfirmen.

13) VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Wohnraumfenster- und Fenstertüren in Kunststoffausführung in den Wohngeschossen erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung mit 14 mm Luftzwischenraum, (Klarglas weiß), neutral beschichtet, U_w -Wert des Gesamtelementes = $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, U_g -Wert der Verglasung $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Rechenwert bei Ausführung mit thermischen Randverbund). Die Verglasung erfolgt mit schwarzen Dichtungen.

14) ROLLÄDEN UND ROLLOKÄSTEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen (ausgenommen Eckfensterelement im Wohnen/Essen sowie Treppenhausfenster) erhalten Rollläden, zugelassen nach EnEV, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtdichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen. Die Rollläden aus Kunststoffprofilen im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH sind mit Endleiste in Alu natur eloxiert sowie mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband ausgestattet.

Die Kunststoff-Rollläden verfügen über Lüftungsschlitze. Rollläden mit mehr als 4 qm Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab $2,00 \text{ m}$ erhalten einen geteilten Rollopanzer. Treppenhauselemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

Das im Vertragsplan dargestellte Eckfensterelement im Wohnen/Essen erhält Raffstore-Elemente mit Unterputzmauerkästen und gebördelten Lamellen, inkl. elektrischem Antrieb.

15) ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss im Technikraum und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der dreiteilige Zählerschrank mit einem Reserveplatz für den Rundsteuerempfänger wird Aufputz montiert und enthält Haupt- und Zählerverteilung sowie das Zuleitungskabel ab EVU-Einspeisung.

Zusätzlich wird in die Haupt- und Zählerverteilung ein Überspannungsschutzschalter nach DIN VDE (ohne äußeren Blitzschutz) eingebaut.

Die Heizungsanlage wird mit allen notwendigen Anschlüssen für Notschalter und Pumpen versehen. Es wird eine Erdungsanlage nach VDE-Vorschrift für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert. Die Erdung wird an den Fundamenterde angeschlossen.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt allgemein unter Putz. Elektroleitungen, die auf den Decken verzogen werden, sind im Schutzrohr verlegt.

Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist das Modulprogramm der Firma Busch-Jaeger, Modell Busch-Duro 2000 SI elektroweiß, wahlweise Busch-Duro 2000 SI Linear, Reflex SI in Farbe alpinweiß vorgesehen.

Beleuchtungskörper (Lampen) und die dafür entsprechenden Befestigungen an den Decken und Wänden sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die nachfolgend genannte Elektroausstattung gilt nur für die im Vertragsplan dargestellten und entsprechend bezeichneten Räume in deren Anzahl.

Automatensicherungen im Zählerschrank pro Doppelhaushälfte:

1 hochsensitiver FI-Schutzschalter für die Wärmepumpe

2 FI-Schutzschalter

1 Überspannungsschutzschalter

3 Automatensicherungen für Elektroherd

1 Automatensicherung für Heizung

1 Automatensicherung für Waschmaschine

1 Automatensicherung für Wäschetrockner

2 Automatensicherungen für Licht und Steckdosen im Erdgeschoss

1 Automatensicherung für Licht und Steckdosen Küche

1 Automatensicherung für Geschirrspüler

2 Automatensicherungen für Licht und Steckdosen für das ausgebaute Obergeschoss

1 Automatensicherung für den Spitzboden

1 Leerrohr vom Technikraum zum Spitzboden

(oben gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet).

je Doppelhaushälfte:

5 Leerrohre vom Technikraum zu Räumen nach Auswahl des Käufers.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

| | |
|---------------|---|
| Hauseingang | 1 Wandauslass außen mit 2 Wechselschaltern 1 Klingelknopf mit Gong |
| Diele/EG | 1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 4 Schaltern 1 Einfachsteckdose unter Schalter |
| Treppenanlage | 1 Deckenauslass oder Wandauslass als Wechselschaltung je Geschoss |
| Wohnen/Essen | 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 3 Zweifachsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 2 Einfachsteckdosen 1 Auf-/Abschalter für elektrische Raffstore |
| Kochen | 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern 2 Zweifachsteckdosen 3 Einfachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Herdanschluss 1 Spülmaschinensteckdose |
| Abstellraum | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter 1 Steckdose unter Schalter |
| Gäste-WC | 1 Steckdose unter Schalter 1 Einfachsteckdose unter Schalter |
| Bad | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Wandauslass mit Schalter 1 Einfachsteckdose je Waschtisch |
| Schlafzimmer | 1 Deckenauslass als Wechselschaltung mit 2 Schaltern 1 Einfachsteckdose unter Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen |
| Kinderzimmer | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter Schalter |

| | |
|--|--|
| Diele OG | 1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose |
| Spitzboden | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose |
| Terrasse | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar 1 Einfachsteckdose |
| Technikraum | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Heizungsanschluss mit Außentemperaturfühler 1 Heizungsnotschalter 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner |
| Fertigteil-Einzel- oder Doppel- garage | 1 Automatensicherung im Zählerkasten der Doppelhaushälfte 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung (Bei Doppelgaragen 2 Stück) 1 Einfachsteckdose unter Schalter (Elektroleitungen werden Aufputz verlegt) |
| Carport | 1 Wandauslass als Ausschaltleitung |

16) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Ausführung der Heizungsanlage erfolgt mittels einer Viessmann Split Luft-/Wasser-Wärmepumpe Typ Vitocal 222-S mit integriertem Warmwasserspeicher mit 220 Liter Inhalt und max. Vorlauftemperatur bis 60° C

Die Inneneinheit ist mit Hocheffizienz-Umwälzpumpe, Verflüssiger, Wärmetauscher, 3-Wege-Umschaltventil, Sicherheitsgruppe, Speicher - Wassererwärmer und Regelung ausgestattet. Vitotronic Regelung mit Klartext- und Grafikanzeige.

Die Außeneinheit inkl. Erdarbeiten in Bkl. 3 - 5 sowie Wiederverfüllung für die Soleleitung wird auf Sockelfundament errichtet.

Die Inbetriebsetzung erfolgt über Fachpersonal, die Einweisung in die Anlage wird durch den Heizungsbauer ausgeführt.

Nennwärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung einschl. Wärme- und falls erforderlich Trittschalldämmung nach EnEV / KfW 55 inkl. einem Heizkreisverteiler und Steuerung über elektronisch geregelte Raumthermostate (elektrische Installation und Raumthermostate erfolgen durch den Elektriker) in den einzelnen Wohnräumen.

Das Bad erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone, Fabr. Diana Top 50 Größe ca. 1,50 x 0,60 m, Farbe weiß.

Räume wie Abstellraum, Spitzboden und Garagen, bleiben unbeheizt.

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

Der Wärmebedarf wird nach DIN-EN 12831 und den anerkannten Regeln der Technik ermittelt.

17) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 1988 werden mit von der Trinkwasserverordnung zugelassenen Kunststoffrohren ausgeführt. Die Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt, die Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser isoliert. Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff) oder Edelstahl (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus heißwasserbeständigen HT-Kunststoffrohren.

Sanitär/Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten eine Dämmung nach EnEV und Abwasserleitungen eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser. Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Sanitär – Heinze, Serie Diana Plus und werden in der Sanitärfarbe alpinweiß vorgesehen. Normal-, Sonder- und Mattfarben sind als Sonderleistung möglich.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör erfolgt die Abrechnung mit der jeweiligen und ausführenden Sanitärfirma zu den Katalogpreisen der Fa. Sanitär Heinze.

Aus gewährleistungstechnischen Gründen ist die Lieferung und Montage der Sanitäreinrichtungsgegenstände / Armaturen durch den Käufer in Eigenleistung nicht möglich.

Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung, Serie „Diana Plus 4“ montiert. Für zusätzliche oder spezielle Sanitäreinrichtungsgegenstände (spezielle Armaturen oder Badmöbel) können eventuell gesondert erforderliche Montage- und Mehrkosten anfallen.

Die Bemusterung erfolgt bei unseren Partnerfirmen.

Die Doppelhaushälfte wird wie folgt ausgestattet:

Die nachfolgend beschriebene Ausstattung gilt nur für die im Vertragsplan dargestellten und entsprechend bezeichneten Räume in deren Anzahl.

Allgemein:

- 1 Gartenwasserleitung mit frostsicherem 1/2"-Auslaufventil
- 1 Waschmaschinenanschluss pro Doppelhaushälfte im Technikraum aus Ablauf mit Geruchsverschluss und Kaltwasseranschluss mit Geräteanschlussventil

Technikraum

- 1 Ablaufrohr für den Heizungsüberlauf, soweit nötig mit integriertem Sperrfix
- 1 Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil, Verschraubung und Kunststoffschlauch zum Befüllen der Heizungsanlage
- 1 Heizkessel mit Warmwasserbereiter - Anschluss
- 1 Wandausgussbecken Typ Practic, im Technikraum neben dem Waschmaschinenanschluss platziert, aus Kunststoff mit angeformter Rückwand und Überlauf, Gr. 50 cm, komplett mit Sieb, Stopfen und Befestigungs-Set, Geruchsverschluss sowie Diana Zweigriffarmatur Spültisch - Wandarmatur, verchromt, mit Kalt- und Warmwasseranschluss und schwenkbarem Rohrauslauf, Ausführung nach Mustervorlage.

Küche:

- 1 Ablaufrohr für käuferseitigen Spülenanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

Gäste-WC:

- 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan Diana Plus 2, Größe 50 cm
- 1 Waschtischbatterie Diana Plus 4 mit Ablaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- 1 Kristallglasspiegel mit Spiegelklammern, Gr. 50 x 40 cm
- 1 Handtuchhaken Diana Aktiv 2 groß, verchromt

- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Diana - Klosettsitz, Serie Diana Plus 2, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Diana Fix – Wand – WC Montageelement mit Wandeinbauspülkasten, für gemauerte und geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma“ Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Diana Aktiv 2 mit Deckel

Bad:

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan Diana Plus 2, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie Diana Plus 4 mit Ablaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- 1 Kristallspiegel mit Spiegelklammern, Gr. 80 x 60 cm.
- 1 Handtuchhalter Diana Aktiv 2, verchromt

- 1 Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit Diana - Klosettsitz, Serie Diana Plus 2, Deckel und Metallscharnieren
- 1 Diana Fix – Wand – WC Montageelement mit Wandeinbauspülkasten, für gemauerte und geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte, „Sigma“ Farbe Weiß
- 1 Papierrollenhalter Diana Aktiv 2 mit Deckel

- 1 Körperform-Badewanne aus Acryl, Serie Diana Plus, Gr. 170 x 75 cm, mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, längsseitig, ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand, auch wenn die Duschwanne in der Größe 90 x 90 cm in Längsrichtung angrenzend eingebaut wird
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie Diana Plus 4 mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Bodengleiche, geflieste Duschtasse mit Duschrinne Modell „TECEDrainline“
- 1 Brausebatterie Diana Plus 4, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück

18) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Außenwände innen und die Innenwände der Wohnräume vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss, ausgenommen Nassräume, erhalten einen gefilzten, streichfähigen Q2 Einlagen Kalk- oder Kalk-Gips-Maschinenputz. Das Mauerwerk der mit Ziegel gemauerten Wände im WC und Bad erhalten einen Kalk-Zementputz. An allen notwendigen Mauerkanten werden Eckschutzleisten als Putzprofile angebracht.

Die Putzanschlüsse an die Fenster und Fenstertüren sowie an die Haustüre werden im Zuge der Putzarbeiten innenseitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit einer diffusionsoffenen und schlaglegendichten APU-Leiste versehen.

Der Außenputz wird als zweilagiger mineralischer Putz ausgeführt. Die Unterputzlage erfolgt als faserarmer mineralischer Leichtputz mit vollflächiger Gewebespackelung, die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm), inkl. eines einmaligen malerseitigen Egalisierungsanstriches zur Ausführung. Der Sockelputz wird als glatt gefilzter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich ausgeführt.

Die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

19) ESTRICHE

Im gesamten Erdgeschoss wird ein schwimmender, wärmegeprägter Zementestrich einschl. Feuchtigkeitssperre verlegt. Der Estrichaufbau entspricht der EnEV, DIN 4108 und 4109. Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen für die Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung und Randstreifen.

Im Obergeschoss wird ebenfalls ein schwimmender, wärmegeprägter Zementestrich und zusätzlich eine Trittschalldämmung verlegt.

Die geflieste Duschtasse im Bad/OG erhält einen Gefälleestrich einschließlich Abdichtung.

20) 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 cm.

Sie haben die Auswahl zwischen verschiedenen Marmor-, Granit und Kunststein-Fensterbänken. Die Material-Preisklasse der Fensterbänke beträgt 100,00 €/m² brutto.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

Das Hauseingangspodest, falls im Vertragsplan dargestellt, erhält einen Natursteinbelag aus Granit Blanco Salinas oder gleichwertig, Oberfläche sägerau/geflammt, Stärke ca. 3 cm, Rutschfestigkeitsklasse R 11, inkl. Setzstufen, ca. 2 cm stark und Sockelleisten, ca. 1 cm stark, Oberfläche geschliffen oder poliert.

21) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände im Bad werden raumhoch gefliest. WC's werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden, der Fugenfarbe angepasst, elastisch verfugt (Wartungsfugen).

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

Diele, Abstellraum und Technikraum im Erdgeschoss erhalten Bodenfliesen mit passenden Fliesensockelleisten, die im Anschluss Boden/Wand elastisch verfugt werden (Wartungsfugen).

Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgen als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen in PVC mit gerundeter Kante.

Alle Wand- und Bodenfliesen (einschließlich der gefliesten Duschtasse im Bad/OG) können aus hochwertigen und reichhaltigen Musterkollektionen bei unseren Fachhändlern ausgewählt werden.

Die Material-Preisklasse der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 €/m² brutto und die der Sockelleisten 4,25 €/lfm brutto.

Die Verlegung der Formate von 20 cm x 25 cm bis 30 cm x 60 cm ist im Leistungsumfang enthalten.

Schräg- oder Diagonalverlegung, Halbverbände, 1/3- oder Mischverbände von keramischen Belägen, die Verlegung von Wulstplatten, Mosaikfliesen, Schenkelfliesen, Bordüren und Dekorfliesen können als Sonderleistung ausgeführt werden.

Die Einmauerungsarbeiten für die Badewanne sowie der Ausgleich von Ablagen und Vormauerungen sind in den Fliesenverlegearbeiten enthalten.

22) TROCKENBAUARBEITEN

Spitzböden mit einer Betondecke über dem Wohngeschoss bekommen eine nicht begehbare, auf der Decke verlegte 240 mm starke Wärmedämmung WLG 035 mit mineralischen Dämmbahnen oder -platten. Der Aufbau entspricht der EnEV bzw. KfW 55 Berechnung DIN 4108 und der Wärmeschutzberechnung.

In der Diele des Obergeschosses wird zum Spitzboden eine wärmegeämmte Holzeinschubtreppe, Größe 70 cm x 120 cm, mit oberseitigem Schutzgeländer eingebaut.

23) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken in Wohnräumen und im Technikraum erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Die Erdgeschossdecke und die Obergeschossdecke wird im Bereich der Deckenstöße und soweit erforderlich auch unterseitig gespachtelt und weiß gestrichen. Die verputzten Wände werden abgesandet und weiß gestrichen. Kleinere Ausbesserungsarbeiten und Verspachtelungen sowie Acrylfugen werden malerseitig durchgeführt.

Metall- und sonstige Stahlteile, welche nicht verzinkt sind werden grundiert und weiß lackiert. Dachvorsprungshalungen sowie die außen sichtbaren Sparren werden offenporig fast deckend lasiert. Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Die Oberputzlage im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH wird mit einem einmaligen Egalisierungsanstrich versehen.

Der Sockelputz erhält einen 2-maligen Anstrich mit Silikonharzfarbe im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

24) BODENBELÄGE

In Wohnen/Essen, Kochen, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Diele OG wird ein 2- Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nuttschicht verlegt.

Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung und Sockelleisten beträgt 54,00 €/m² brutto.

Die Beläge und Sockelleisten können aus einer Musterkollektion bei unserem Fachhändler ausgewählt werden.

25) STAHLBETON-FERTIGGARAGEN

Erstellen von betonierten Streifenfundamenten nach statischer Erfordernis gemäß Herstellerangaben.

Fertigaragen aus Stahlbeton, Fabrikat Zapf Typ Classic oder gleichwertig, Größe nach Planung mit leicht geneigtem Flachdach und umlaufender Attika, geeigneter Dachbeschichtung ohne Bekiesung für Schneelast von 150 kg/m², PVC-Regenfallrohr an der Innenseite links oder rechts, anbetoniertem Stahlbetonboden mit Gefälle zum Tor und einer Belastung von max. 350 kg/m² (Fahrzeugen bis 2,5 to Gesamtgewicht). Sofern gemäß Vertragsplan eine Doppelgarage zur Ausführung kommt, erhält diese eine Mittelwandaussparung.

Die Wände innen sind mit einem wischfesten, gesprenkelten Anstrich und der Außenputz ist als wetterfester Kunstharzspritzputz, Farbe Weiß/Beige ausgeführt. Belüftung über Spalt an der Torunterseite und Lüftungsschlitze in der Garagenwandrückseite.

Die Garagenfassade erhält einen einmaligen Fassadenanstrich im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Garagentor als Stahlfederhubtor und Garagennebenausgangstüre, verzinkt, Stahlsickenblech senkrecht, Außenfläche farbbeschichtet im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Carport (sofern im Vertragsplan dargestellt) aus verzinkter Stahlkonstruktion, einschl. Punktfundamenten und Stahl-Trapezblechdach.

26) SCHALLSCHUTZ

Schallschutz im eigenen Wohnbereich:

Bei Doppelhauseinheiten bzw. im eigenen Wohnbereich bestehen baurechtlich nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ keine Anforderungen an den Schallschutz.

Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich werden daher nicht vereinbart und sind ausdrücklich nicht geschuldet (Ausnahme: Nicht vom Nutzer beeinflussbare Anlagen der Raumlufttechnik. Hier werden die Mindestanforderungen nach DIN 4109-1:2018-01, Tab. 10, mit $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB für Wohn- und Schlafräume sowie $L_{AF,max,n} \leq 33$ dB für Küchen vereinbart).

Schallschutz zwischen den fremden Haushälften:

Zur Schalldämmung gegenüber der fremden Haushälfte/Einheit werden die Haustrennwände als zweischalige Konstruktion ausgeführt.

Es gelten die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Tab. 3:

- bewertetes Schalldämm-Maß für Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, die im untersten Geschoss (erdberührt oder nicht) eines Gebäudes gelegen sind → **R'_w mind. 59 dB**
- bewertetes Schalldämm-Maß für Haustrennwände zu Aufenthaltsräumen, unter denen mindestens 1 Geschoss (erdberührt oder nicht) des Gebäudes vorhanden ist → **R'_w mind. 62 dB**
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für Decken zwischen fremden Einheiten → **$L'_{n,w}$ max. 41 dB** (gilt nur für fremde Aufenthaltsräume)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für Bodenplatte auf Erdreich bzw. Decke über Kellergeschoss → **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (gilt nur für fremde Aufenthaltsräume)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für Treppenläufe und –podeste → **$L'_{n,w}$ max. 46 dB** (gilt nur für fremde Aufenthaltsräume)

27) AUSSENANLAGEN

Das Grundstück erhält eine Humusdeckschicht mit Rasenansaat. Im Bereich der Terrasse, Garagenvorplatz, Stellplatz und Hauszugang wird eine ca. 30 cm starke und verdichtete Frostschutzschicht für die nachfolgend beschriebenen Pflasterarbeiten eingebaut.

Die Flächen für die Hauszugänge, der Vorplatz der Garagen, Carport und Hofzufahrten werden mit sickerfähigem Beton-Pflaster, Format 20 x 10 cm oder 20 x 20 cm, 8 cm stark auf Frostschutzschicht befestigt.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonboard Leistensteinen ausgeführt. Das Pflaster wird auf Lücke verlegt und einmalig mit Splitt ausgelegt.

Die Entwässerung der Hofzufahrt erfolgt je nach den örtlichen Gegebenheiten über eine Aco-Drainrinne oder einen Hofsinkkasten.

Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottet und mit Betonwerkstein - Plattenbelag Stärke 4 cm (Materialpreisklasse 25,00 €/m² brutto) auf Splitt belegt.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Die Grundstückseinfassungen und die Abtrennung zwischen den beiden Gärten der Doppelhaushälften erfolgt mit einer Hecke gem. den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Die Kiesrandstreifen zwischen Rasenfläche und Gebäude werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm und dazwischen liegender Rollkiesfüllung in Körnung 16/32 mm erstellt.

28) BESONDERE HINWEISE – KÄUFERLEISTUNGEN

- Hinweis zur Rauchmeldepflicht: Laut Gesetz sind alle Eigenheimbesitzer verpflichtet, Brand- bzw. Rauchmelder in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren zu installieren
- Zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen sind im Standard-Leistungsumfang nicht enthalten
Sollte es Ihnen nicht möglich sein, Ihr neues Wohnhaus auf konventionelle Art und Weise (Fensterlüftung) zu lüften, empfehlen wir Ihnen eine dezentrale Lüftungsanlage. Falls vom Käufer gewünscht, können wir in diesem Falle gerne ein Angebot unterbreiten.
- Zäune, Stützwände, Böschungsbefestigungen und Außenstufen (falls erforderlich) sind nicht im Leistungsumfang enthalten und werden nach individueller Garten- und Geländeplanung nachträglich angeboten.
- Bauend- bzw. Baufeinreinigung

Teublitz, 29.05.2020

Bauunternehmen
Georg Ehrenreich GmbH