

**Neubau einer Stadtvilla 2.0
in 93158 Teublitz – Katzdorf
Baugebiet „Spitzdorfweiher II“**

**Bau- und Leistungsbeschreibung
Stand 05.04.2022**

1. Vorbemerkungen

V 1.1

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

V 1.2

Das Bauvorhaben wird in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet. Sämtliche Anforderungen in puncto Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz werden entsprechend den Auflagen der Genehmigungsbehörde erstellt.

V 1.3

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 1.4

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 GmbH direkt oder mit dem das Gewerk ausführenden Handwerksunternehmen abgewickelt. Die jeweilige Vorgehensweise ist vom Käufer mit der Bauleitung abzustimmen.

V 1.5

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

V 1.6

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

V 1.7

Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen übernimmt die Fa. Ehrenreich GmbH 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 1.8

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 1.9

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

V 1.10

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 1.11

Im Heizraum/Hausanschlussraum 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 1.12

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.

V 1.13

Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um unterstützende Angaben zur Orientierung. Die tatsächliche Ausführung wird durch die Fa. Ehrenreich GmbH festgelegt.

1) PLANUNGSLEISTUNGEN / BAULEITUNG / ALLGEMEIN

Im Leistungsumfang sind folgende Architektenleistungen enthalten:

- Anfertigung der erforderlichen Bauvorlagen in Abstimmung mit der regional gültigen Bauordnung
- Die Bauausführung für den Schallschutz erfolgt nach DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen).
- 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
- Die Wohnungen entsprechen dem Energieeffizienz-Standard KfW 55 EE auf Basis des neuesten Gebäudeenergiegesetzes GEG 2020. Es wird abschließend ein Energieausweis erstellt. Es wird ein Blower-Door-Test durchgeführt, der die Luftdichtigkeit des Gebäudes nachweist. Das Messergebnis wird anhand eines Zertifikates bestätigt.
- Schlussabnahme und besenreine Übergabe des **EHRENREICH-MASSIV-HAUSES**
- Kundenbetreuung 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, den 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 notwendigen Versorgungsleitungen für Entwässerung, Wasser, Strom und Telefon werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

Die notwendige Beheizung für die Aufheizphase der Fußbodenheizung und falls erforderlich Beheizung während der Bauzeit sowie die dafür benötigten Verbrauchskosten sind im Leistungsumfang enthalten.

3) ERDARBEITEN

Der Mutterboden wird in der vorhandenen Stärke im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und die erforderliche Menge für die spätere Humusierung zwischengelagert.

Beim Haus ohne Kellergeschoss erfolgt die Auskofferung in Bodenklasse 3 - 5 (leicht lösbar, mittelschwer und schwer lösbarer Boden) 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 10 cm starke, druckfeste Perimeterdämmung WLG 035 auf 3-5 cm starkem 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-Ringerder nach VDE-Vorschrift verbunden.

5) ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen aus Kunststoff-Rohren werden unter der Bodenplatte bzw. seitlich an der Außenkante Bodenplatte im Sandbett verlegt.

Außerhalb des Gebäudes werden die Entwässerungsleitungen im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser mittels PVC-Rohren verlegt. Die Bemessung und Ausführung erfolgt nach DIN 1986 und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitungen erfolgt an einen Revisions-Kontrollschacht.

Der Revisionsschacht liegt in der Zufahrt oder im Gartenbereich. Der Deckel bleibt sichtbar und zugänglich und wird angepflastert bzw. anhumusiert.

Der Anschluss der Regenwasserleitungen erfolgt jeweils an die Sickermulde auf dem Baugrundstück.

Jede Wohnung erhält eine Sickermulde. Für die Pflege der Mulde ist der Käufer verantwortlich.

6) ROHBAUARBEITEN

Die Bodenplatte wird 25 cm stark in Stahlbeton C25/30 ausgeführt.

Für die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser und Telekom) werden Mehrsparteneinführungen unter der Bodenplatte eingebaut.

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

Die Außenwände werden aus 36,5 cm starken, porosierten Leichtziegeln mit Stoßfugenverzahnung (Lambdawert $\lambda = 0,09 \text{ W/(mK)}$) hergestellt.

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

Die Wohnungstrennwand wird als einschalige Schallschutzwand inkl. Füllbeton errichtet.

Alle Außen- und Innenziegelwände werden im Klebetechnik-Verfahren erstellt.

Alle Wohnraumfenster (ausgenommen Eckfensterelement im Essbereich) erhalten wärme gedämmte Rollläden mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Hauseingangspodeste sind nicht vorgesehen.

7) GESCHOSSDECKEN

Die 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 verspachtelt und geschliffen.

8) ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

8.1 Dachstuhl als Walmdach

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. Die Holzquerschnitte werden entsprechend den statischen Erfordernissen festgelegt.

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 Traufschalung wird sichtseitig aus gehobelten Nut- und Federbrettern hergestellt. Die Dachüberstände werden nach Planung ausgeführt.

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

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

Sämtliche zum Dach notwendigen Formsteine einschl. Antennendurchgangsziegel für käuferseitige SAT-Anlage werden in die Dachfläche eingedeckt. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung ist durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungs- / Vogelschutzgitter und im Firstbereich mittels Trockenlüfter-Firstausbildung gewährleistet. Jede Wohnung erhält eine Dachausstiegsluke in einfacher Ausführung mit hagelfestem Sicherheitsglas ohne Dachtrittstufen.

8.2 Eingangsvordach als Flachdach

Bei den Eingangsvordächern sowie beim Vorsprung Heizraum wird die Decke über dem Erdgeschoss auskragend als Stahlbetondecke mit seitlichen Mauerpfeilern ausgeführt und oberseitig mit Dämmung bzw. Gefälledämmung versehen. Die Dachabdichtung erfolgt entsprechend den Flachdachrichtlinien als Foliendach durch automatisch verschweißte Kunststoffbahnen. Sämtliche zum Vordach notwendige Formteile, Abläufe usw. werden in die Dachfläche eingebaut.

Die Attika wird mit winkelrechter Abdichtung des Foliendaches an die Attika und Titanzinkverblechung mit leichtem Gefälle zur Dachfläche hin ausgeführt.

9) SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlussbleche und Attika werden mit Titanzinkblech gefertigt.

10) FRANZÖSISCHE BALKONE

Geländer französischer Balkone werden, soweit im Plan dargestellt in verzinkter Stahlausführung mit Unter- und Obergurt, oben aufgesetztem Handlauf sowie dazwischenliegenden senkrechten Geländerstäben erstellt.

11) TREPPENANLAGE

Die Treppe vom Erd- zum Obergeschoss wird als schallentkoppelte, halbgewendelte Stahlbetontreppe mit verputzter Treppenuntersicht ausgeführt.

Die Trittstufen erhalten einen 44 mm starken Holzbelag parkettverleimt in Eiche BB massiv, Oberfläche lackiert, die Setzstufen werden verkleidet und weiß gestrichen.

Die Wand im Treppenauge wird brüstungshoch über die Stufen gemauert. Die Brüstungen erhalten eine Abdeckung in Holzart Eiche lackiert.

An der Wand im Treppenauge wird seitlich ein runder Handlauf in Holzart Eiche lackiert montiert. Die Trittstufen erhalten nach Einbau bis zur Wohnungsübergabe Stufenschutzabdeckungen mit Karton.

12) HAUSTÜREN, FENSTER UND FENSTERTÜREN

12.1 Haustüren:

Die Hauseingangstüren sind als Kunststoff – Haustürelemente nach Festlegung und Farbkonzept durch die Fa. Ehrenreich GmbH, im Gesamtwert von 3.360,00 € Brutto inkl. Lieferung und Montage enthalten. Die Haustüre ist mit Mehrfach-Verriegelung, einem Türöffnermagnet, Profilzylinderschloss mit Not- und Gefahrenfunktion als Mehrkammer-System mit umlaufender Gummilippendichtung ausgestattet.

Zusätzlich enthalten ist ein außenseitiger Edelstahl-Stangen-Stoßgriff mit ca. 60 oder 80 cm Länge sowie eine Innendrückergarnitur in Aluminium, weiß pulverbeschichtet, als Langschildgarnitur.

Zur Montage der Haustüre erfolgt der Einbau eines LANCO – Zargen Systems, damit der innere und äußere Putzanschluss sowie der Estrichanschluss innen fertig gestellt werden kann.

12.2 Heizraumtüre:

Die Heizraumeingangstüre ist ebenfalls als Kunststoff – Nebentürelement (Mehrkammer-System) mit Türblatt ohne Glasausschnitt auszuführen. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Mehrfach-Verriegelung sowie Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln.

Der außenseitige Edelstahl-Stangen-Stoßgriff in 60 cm Länge, sowie die Innendrückergarnitur als Langschildgarnitur ist im Leistungsumfang enthalten.

Zur Montage der Heizraumdüre erfolgt ebenfalls der Einbau eines LANCO – Zargen Systems.

Die Farbgestaltung der Haustüre / Heizraumdüre erfolgt nach Festlegung von Fa. Ehrenreich GmbH.

12.3 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 der Farbgestaltung 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.

Sofern im Vertragsplan Terrassen-/Balkontüren als Parallel-Schiebe-Kipp-Türen (PSK) dargestellt sind, erhalten diese einen Schiebe-/Kippflügel und Festverglasung im Seitenteil.

Das bodentiefe Eckfensterelement im Essbereich wird mit einer gedämmten Stahleckstütze, mit Kunststoffprofilen analog der Fensterrahmen verkleidet, ausgeführt.

Verglasung siehe Ziffer 14)

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

Alle Fenster und Fenstertüren sowie die Haustüre, Heizraumdüre werden fachgerecht, mit dafür zugelassenen Befestigungsmitteln im Baukörper, befestigt. Die Fensteranschlussfuge wird zur Wärmedämmung umlaufend mit PU-Montageschaum verfüllt und im Zuge der Fenstermontage- und Putzarbeiten innenseitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit diffusionsoffenen und schlagregendichten APU-Dichtleiste (Anputz – Dichtprofilleiste) versehen.

Die Montageart entspricht dem aktuellen Stand der Technik und es liegt hierzu eine Bauteilprüfung durch das IfT (Institut für Fenstertechnik) vor. Der Brüstungsbereich unten wird innen und außen mit zugelassener Fensterfolie auf abgedeckelter Brüstung abgedichtet.

13) INNENTÜREN

Alle Innentüren zu den Wohnräumen können mit vollausgelegtem 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 mit Bundbartschloss zur Ausführung.

Innentüren zum Gäste-WC und Bad erhalten eine Drehverriegelung.

Für im Vertragsplan dargestellte Ganzglastüren (GGT) beträgt der Bemusterungswert 800,00€ brutto (Lieferung und Montage).

Die Bemusterung erfolgt bei unseren Partnerfirmen.

14) 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 thermischem Randverbund). Die Verglasungen und Flügel sind mit schwarzen Dichtungen versehen.

15) ROLLÄDEN UND ROLLOKÄSTEN

Alle Wohnraumfenster (außer Eckfensterelement Essbereich) in den Wohngeschossen erhalten Rollokästen, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurtichtungsbürsten 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 m^2 Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab $2,00 \text{ m}$ erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Bei dem Eckfensterelement im Erker Essen werden Raffstore-Elemente mit Unterputzmauerkästen, Fabr. Bruckbauer, Typ Maximus Duo oder gleichwertig, ohne sichtbare Blende außen, mit gebördelten Lamellen EL80AS im Farbton grau Alu eingebaut. Die Elemente erhalten elektrischen Antrieb mit Auf- und Abschalter bei den Fensterelementen.

16) ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird nach den, zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, VDE- und DIN-Normen, sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber errichtet.

Die Zählerverteilung ist entsprechend VDE-AR-N 4100 zusätzlich zu den benötigten Zählerplätzen mit einem Platz für ein Tarifschaltgerät, einem APZ-Feld mit Zubehör, sowie einem Überspannungsschutzgerät Typ 1+2 (Standardausführung für Gebäude ohne äußeren Blitzschutz) ausgestattet. Die Stromkreisverteilung ist in der Zählerverteilung integriert.

Der Schutzpotentialausgleich nach VDE für alle erforderlichen Anlagenteile wie Stromkreisverteiler, Überspannungsschutzgeräte, Heizungsanlage, DSL/Breitband-Anschluss, SAT-Antennenanlage und weitere, werden mittels Haupterdungsschiene an die Erdungsanlage angeschlossen.

Die Leitungsverlegung erfolgt im Bereich der Installationszonen nach DIN 18015-3 unter Putz, in Fertigteilgaragen mittels Rohren oder Kanälen auf Putz. Leitungen im Beton oder unter dem Estrich werden im Schutzrohr, oder mit speziell zugelassenen Kabeln verlegt.

Der Elektroanschluss für die Heizungsanlage erfolgt betriebsfertig unter Einbeziehung aller vorhandenen Anlagenteile. Nach Notwendigkeit wird ein allstrom-sensitiver Fehlerstrom-Schutzschalter Typ B eingesetzt.

Als Schalterprogramm ist das Design Reflex SI alpinweiß oder Busch-balance alpinweiß des Herstellers Busch-Jaeger vorgesehen.

Beleuchtungskörper bzw. Leuchten sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die nachfolgend aufgezeigte Elektroausstattung gilt, nur für die im jeweiligen Vertrags-Grundriss-Plan dargestellten Räume.

Stromkreiseinteilung je Wohneinheit:

- 2 St. Fehlerstrom-Schutzschalter
- 1 St. Leitungsschutzschalter Elektro-Herd
- 1 St. Leitungsschutzschalter Geschirrspüler
- 1 St. Leitungsschutzschalter Waschmaschine
- 1 St. Leitungsschutzschalter Wäschetrockner
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen Küche
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Erdgeschoss
- 2 St. Leitungsschutzschalter für Beleuchtung und Steckdosen im Obergeschoss
- 1 St. Leitungsschutzschalter für Heizungsanlage (bei Bedarf)

In den abgeschlossenen Wohnungen wird jeweils eine eigene Stromkreisverteilung (Unterverteilung) vorgesehen.

Für die spätere Nutzung als TV- oder Telefon/Internet-Anschluss werden je Wohneinheit sieben Leerdosen in Räumen mit einer Leerrohr-Verbindung zum Speicher oder Technikraum verlegt.

Ebenso wird ein großes Leerrohr vom Technik- oder Heizraum zum Speicher vorgesehen. Alle Leerrohre werden gegen Feuchtigkeit durch aufsteigende Warmluft abgedichtet.

Zur Regelung der Fußbodenheizung sind im Gewerk Elektro in allen beheizten Räumen Raumtemperaturregler in Unterputzausführung beinhaltet.

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt ausgestattet:

Hauseingang	1 Wandauslass außen mit 2 Wechselschaltern 1 Klingeltaster mit Gong je Wohneinheit
Diele EG	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 4 Schaltern 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter
Treppenanlage	1 Decken- oder Wandauslass als Wechselschaltung je Geschoss
Wohnen	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter 1 Zweifachsteckdose 1 Dreifachsteckdose 1 Einfachsteckdose
Küche/Essen (1 Raum)	1 Deckenauslass als Ausschalter 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 2 Zweifachsteckdosen 5 Einfachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter 1 Anschluss Elektro-Herd 1 Einfachsteckdose Geschirrspüler 2 elektrische Antriebe mit Auf-/ Abschalter für Raffstore-Elemente
Büro EG	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose unter Schalter 1 Zweifachsteckdose
Gäste-WC	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose
Bad	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose je Waschtisch 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Wäschetrockner 1 Einfachsteckdose mit gesonderter Absicherung für Handtuchheizkörper

Schlafzimmer	1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern 1 Einfachsteckdose unter einem Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen
Kinderzimmer	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter
Diele OG	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose
Spitzboden	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose
Terrasse	1 Decken- oder Wandauslass mit innenliegendem Ausschalter 1 Einfachsteckdose
Heizraum/ Technikraum	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Einfachsteckdose unter dem Schalter 1 Elektroanschluss Heizungsanlage

Fertigarage:

- Elektroinstallationspaket 3 (Zapf) - Doppelsteckdose
- Leuchte mit Bewegungsmelder
 - Steckdose für käuferseitigen Garagentorantrieb
 - Einführung für Leerrohr

Zuleitung vom Zählerschrank zur Garage bestehend aus Erdkabel 5 x 2,5 mm² und Datenkabel im Leerrohr für später mögliche Versorgung einer käuferseitigen Ladestation.

17) HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Ausführung der Heizungsanlage erfolgt für beide Wohneinheiten im gemeinschaftlichen Heizraum mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit als Splitgerät wie folgt:

Viessmann Split Luft-/Wasser-Wärmepumpe Typ Vitocal 200 S mit nebenstehendem Warmwasserspeicher (400 Liter) mit 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. der erforderlichen Erdarbeiten in Bkl. 3 - 5 sowie Wiederverfüllung der Soleleitung, wird auf Sockelfundament errichtet.

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

Nennwärmeleistung erfolgt nach Wärmebedarfsberechnung.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung einschl. Wärme- und falls erforderlich Trittschalldämmung nach GEG 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, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. ca. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß inkl. Thermostatventil, rein elektrisch betrieben mit Schuko Anschlussstecker für 230 V - Betrieb.

Heizraum, Abstellräume, Spitzböden und Garagen bleiben unbeheizt.

Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen des GEG ausgeführt.

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

Die Heizkosten - Messeinrichtung inkl. der Zählerblockunterteile werden im Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung eingebaut. Die Zähler sind durch die jeweiligen Eigentümer bei dem von der Fa. Ehrenreich GmbH entsprechend ausgewählten Messdienstleistungsunternehmen anzumieten.

18) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Im Bereich der Wasserhausanschlussleitung kommt eine Enthärtungsanlage Fabr. Grünbeck softliQ SD18 oder gleichwertig zur Ausführung.

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

Die Entwässerungsleitungen werden mit Entlüftung über Dach ausgeführt.

In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Dämmung gegen Wärmeverlust, Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Es wird je Wohnung im Erdgeschoss eine frostsichere Gartenwasserarmatur an der Hausaußenwand installiert.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Gienger Regenstauf, Fabr. VIGOUR und sind in der Sanitärfarbe weiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung montiert.

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

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden von der Eigentümergeinschaft anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert.
Hierzu sind für die Zähler Vorbereitungen zu treffen.

Jede Wohnung erhält einen Spülmaschinen- und Spülen - Anschluss. Waschmaschinen- und Trockneranschluss werden in den Wohnungen gemäß Planung 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 käuferseitigen Spüleanschluss
- 1 Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine

Gäste-WC:

- 1 Handwaschbecken Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Größe 50 cm x 42 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
- 1 Handtuchhaken Vigour Typ Derby, verchromt

- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 Geberit Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 Derby Papierrollenhalter mit Deckel

Bad:

- 1 Waschtisch Fabr. Vigour Typ Clivia eckig, Waschtisch aus Kristallporzellan, Größe 60 x 48 cm
- 1 Waschtischbatterie Fabr. Vigour Typ Clivia mit Ablaufgarnitur
- 1 Kristallspiegel, Gr. 80 x 60 cm

- 1 Handtuchhalter Vigour Typ Derby, zweiteilig, schwenkbar, 45 cm

- 1 Wand-Tiefspül - WC aus Kristallporzellan Fabr. Vigour Typ Derby Spülrandlos mit Absenkautomatik, Deckel und Metallscharnieren in Edelstahl
- 1 Geberit Wand WC -Trageelement mit Wandeinbauspülkasten für geflieste Vormauerung und 2-Mengen-Betätigungsplatte SIGMA 30, Farbe Weiß, mit Spülstopp-Auslösung und Schallschutzset
- 1 Derby Papierrollenhalter mit Deckel

- 1 Bodengleiche, geflieste Duschfläche, Gr. ca.1,20 x 0,90 m inkl. Bodenablauf als Vigour Individual 4.0 Duschprofil – Rinne bis zu 1,20 m lang (kürzbar) in Edelstahl gebürstet mit Montageset
- 1 Brausebatterie, Fabr. Vigour Typ Clivia Aufputz Vigour Brauseset inkl. Wandstange 900 in chrom mit Handbrausegarnitur Individual V 2.
- 1 Duschkabine bestehend aus rückseitiger, raumhoch gemauerter und gefliester Wand sowie feststehender Dusch-Seitenwand aus ESG-Klarglas, Länge ca. 120 cm, Höhe ca. 2,00 m. Eine vordere Duschtür ist nicht vorgesehen.

- 1 Acryl - Badewanne, Gr. 170 x 75 cm, Fabr. Vigour Typ One mit Badewannenfüße, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset, Wannenfüll- und Brausebatterie Clivia als Aufputz - Armatur mit automatischer Umstellung, Vigour Brauseset Individual V 2 mit Schlauch 1250 mm lang und Wandhalter stirnseitig an ca. 25 cm höher gefliester Ablage zwischen Badewanne und Wand

- 1 Handtuchheizkörper, Fabr. Kermi Typ Basic E, Gr. Ca. 1,45 x 0,60 m, Farbe Weiß inkl. Thermostatventil, rein elektrisch betrieben mit Schuko Anschlussstecker für 230 V - Betrieb

19) 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 das Bad erhalten einen Kalk-Zementputz. An allen notwendigen Mauerkanten werden Eckschutzleisten als Putzprofile angebracht.

Die Innenseiten der Wohnungstrennwand im Spitzboden werden verputzt.

Die Putzanschlüsse an die Fenster und Fenstertüren sowie an die Haustüren werden im Zuge der Putzarbeiten innenseitig mit einer diffusionsdichten und außenseitig mit einer diffusionsoffenen und schlagregendichten APU-Leiste versehen. Der Außenputz wird als zweilagiger mineralischer Putz ausgeführt. Die Unterputzlage erfolgt als faserarmer mineralischer Leichtputz mit vollflächiger Gewebespackung, die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm) in Farbtongruppe I, inkl. eines 2-maligen malerseitigen Fassadenanstriches zur Ausführung.

Der Sockelputz wird als gefilterter Zementmörtelputz mit malerseitigem Anstrich mit Silikonharzfarbe ausgeführt.

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

20) ESTRICHE

Im gesamten Erdgeschoss wird ein schwimmender Estrich für Fußbodenheizung mit Abdichtbahn und Wärmedämmung eingebaut. Im Obergeschoss wird auf der Rohbetondecke eine Wärme- und Trittschalldämmung verlegt und darauf ebenfalls schwimmender Estrich für Fußbodenheizung eingebaut. Der Estrichaufbau entspricht dem GEG, DIN 4108 und 4109.

21) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen (ausgenommen Küche und Bad) werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasten Kanten ausgeführt. Der Wandüberstand beträgt 2,5 - 3 cm.

Sie haben die Auswahl zwischen verschiedenen Marmor-, Granit und Kunststein-Fensterbänken aus unserer Musterkollektion bei den Partnerfirmen. Die Materialpreisklasse der Fensterbänke beträgt 100,00 €/m² brutto.

Die Außenfensterbänke werden in ALU EV1 eloxiert montiert.

22) FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände im Bad werden raumhoch gefliest. Gäste-WC's werden ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Innenfensterbank im Bad wird 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/EG und Heizraum/ HAR erhalten Bodenfliesen mit passenden Fliesensockelleisten, die im Anschluss Boden/Wand elastisch verfugt werden (Wartungsfugen). Material und Farbauswahl der Bodenfliesen im Heizraum/HAR erfolgt durch die Fa. Ehrenreich GmbH.
Der Übergang der Bodenbeläge zwischen Gäste-WC und Diele/EG sowie zwischen Bad/OG und Diele/OG wird nach der aktuellen Abdichtungsnorm, eine Schwelle ausgeführt.

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 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 x 25 cm bis 30 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 Bade- und Duschwanne sowie der Ausgleich von Ablagen und Vormauerungen sind in den Fliesenverlegearbeiten enthalten.

23) TROCKENBAUARBEITEN

Der Spitzboden mit der Betondecke über dem Wohngeschoss bekommt eine nicht begehbare, auf der Decke verlegte 240 mm starke Wärmedämmung WLG 035 mit mineralischen Dämmbahnen oder -platten.

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

Von der Einschubtreppe aus wird ein ca. 3 m langer und ca. 60 cm breiter Laufsteg mit sägerauer, auf Lücke verlegter Fichtenbrettschalung verlegt.

24) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken im Heizraum sowie in Wohnräumen 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.

Dachvorsprungshalungen sowie die außen sichtbaren Sparren werden offenporig lasiert. Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Die Oberputzlage im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH wird mit einem 2-maligen Fassadenanstrich in Farbtongruppe I versehen.

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

25) BODENBELÄGE

Kochen/Essen, Wohnen, Abstellraum, Schlaf- und Kinderzimmer, Büro sowie Diele OG erhalten einen Designbodenbelag (Vinyl), in verschiedenen Dekoroberflächen wählbar, Nuttschicht 0,30 mm. Beim Wandanschluss kommen passende Hartschaum-Sockelleisten nach Mustervorlage zur Ausführung.

Die Gesamtpreisklasse inkl. Verlegung mit Untergrundvorbereitung und Sockelleisten beträgt 60,00 €/m² brutto.

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

26) STAHLBETON-FERTIGGARAGEN

Streifenfundamente in Beton mit Querschnitten und Bewehrung nach statischer Erfordernis.

Fertigaragen aus Stahlbeton, Fabrikat Zapf 298 K 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 (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 ausgeführt. Belüftung über Spalt an der Torunterseite und Lüftungsschlitze in der Garagenwandrückseite.

Die Garagenfassade erhält einen 2-maligen malerseitigen Fassadenanstrich im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

Garagentor als Stahlfederhubtor und Garagennebenausgangstüre aus verzinktem Stahlblech mit senkrechten Sicken, Außenfläche farbbeschichtet im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

27) AUSSENANLAGEN

Das Grundstück erhält eine Humusdeckschicht mit Rasenansaat. Im Bereich der Terrasse, bei den Stellplätzen und Hauszugängen sowie beim Vorplatz der Garagen wird eine ca. 30 cm starke und verdichtete Frostschutzschicht für die nachfolgend beschriebenen Pflasterarbeiten eingebaut.

Die Flächen für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagen werden mit versickerungsfähigem Beton-Pflaster, 8 cm stark, Format 20 x 20 cm im Verband auf Frostschutzmaterial verlegt. Zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Entwässerungsrinne zu setzen.

Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Frostschutzmaterial und Splittbett.

Die Terrassen im EG werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerkstein – Belag nach Farbkonzept und Mustervorlage, 4cm stark, Format 60 x 40 cm (Preisklasse 25,-€/m² brutto) auf Splittbett belegt.

Die Randbegrenzungen werden mit Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm ausgeführt.

Bei den nicht gepflasterten Flächen werden als Sockelspritzschutz umlaufend um das Wohnhaus im Abstand von ca. 40 cm Betonbord-Leistensteinen Gr. 100/25/6 cm gesetzt und mit Granit- oder Basaltschotter verfüllt.

Die Grundstückseinfassungen und die Abtrennung zwischen den beiden Gärten der Wohnungen erfolgt mit einer Hecke gem. den Festlegungen des Bebauungsplanes oder einem Doppelstabmattenzaun. Die Festlegung der Ausführung erfolgt durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

28) SCHALLSCHUTZ

Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach DIN 4109-5: 2020-08 Tabelle 1 (Erhöhte Anforderungen) 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.

Sind in der DIN 4109-5 keine von der DIN 4109-1 abweichenden Anforderungen angegeben, so wird die Annahme getroffen, dass die üblichen Qualitätsansprüche bereits mit Einhaltung der Mindestanforderungen abgedeckt werden.

Diese Kennwerte sind bei einer Wohnung zu erwarten, die durchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügt (mittlere Art und Güte).

Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches gibt es nach DIN 4109-1: 2018-01 keine öffentlich rechtlichen Anforderungen. Ebenso gibt es keine Anforderungen nach DIN 4109-5:2020-08.

Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutznachweis nach DIN 4109 - 1 ausgeführt.

Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen. (gem. nachfolgender Beschreibung).

Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms. Die Anforderungen setzen voraus, dass in benachbarten Räumen keine ungewöhnlich starken Geräusche verursacht werden.

Fehlgeleitete Erwartungshaltungen beim Schallschutz dürfen nicht zu Reklamationen führen.

Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände
→ **R'_w mind. 56 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
→ **R'_w mind. 56 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
→ **R'_w mind. 57 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
→ **L'_{n,w} max. 45 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
→ **L'_{n,w} max. 47 dB** (DIN 4109-5: 2020-08, Tab. 1)
- 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 konstruierte 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.

29) BESONDERE HINWEISE – KÄUFERLEISTUNGEN

- Hinweis zur Rauchmeldepflicht: Laut Gesetz sind alle Eigenheimbesitzer verpflichtet, Brand- bzw. Rauchmelder in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren zu installieren. Rauchmelder sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen sind im Standard-Leistungsumfang nicht enthalten.
- Bauend- bzw. Baufeinreinigung sind vom Käufer zu erbringen.

Teublitz, 05.04.2022