

Neubau eines Reihenhauses in 93142 Maxhütte - Haidhof „Breitenzeller Straße“



Bau- und Leistungsbeschreibung
Stand 15.10.2019

1. Vorbemerkungen

V 1.1

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

V 1.2

Die Bauvorhaben werden 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

Das Gebäude wird besenrein übergeben. Einrichtungsgegenstände sind im Preis nicht enthalten. Die Beantragung, Kostenübernahme und Veranlassung des Telefonanschlusses hat der Käufer in seinem Namen vorzunehmen. Eine Gasversorgung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe.

V 1.6

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

V 1.7

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

V 1.8

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 1.9

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.

Bei Anbauten in Eigenregie, soweit genehmigungsrechtlich zulässig und der Gesamtgestaltung nicht abträglich, ist in jedem Fall vom Bauherrn die schriftliche Zustimmung des unmittelbaren Nachbarn sowie der Genehmigungsbehörde einzuholen.

Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Tekturplanungen sowie die Genehmigungsgebühren trägt der Bauherr zusätzlich.

V 1.10

Wenn Gewerke ganz oder teilweise durch den Bauherrn 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 Bauherrn zu verantworten (z. B. der Fertigstellungstermin) bzw. entstehende Mehrkosten vom Bauherrn zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreistraten.

V 1.11

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

V 1.12

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 1.13

Im Heizraum/Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum werden alle (horizontalen) 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 1.14

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 Vertragspläne haben Vorrang vor der Baubeschreibung.

V 1.15

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

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

- Besichtigung und Erstellen eines Höhennivellements für Ihr Baugrundstück
- Beratung bei der Grundrissgestaltung
- 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, 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.

3) ERDARBEITEN

Beim Reihenhaus 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 ist im Leistungsumfang enthalten.

Unter der Bodenplatte wird eine nach EnEV sowie KfW-Berechnung erforderliche, ca. 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-Ringerder nach VDE-Vorschrift verbunden.

5) ENTWÄSSERUNG

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

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

Der Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen erfolgt an den Revisions-Kontrollschacht.

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 Dachgeschoss (Rohbaugeschosslichte = ca. 2,64 m)

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

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

Die Reihenhaus - Trennwände werden als zweischalige Schallschutzwände mit S-PZ - Planziegel inkl. Füllbeton errichtet.

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

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

7) GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss wird 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 Satteldach

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 Heidelberg als Flachdachpfanne mit 2-fach heiß-verfilmter Farbbeschichtung (Hds) im Farbton dunkelgrau 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 Lüftungs-/Vogelschutzgitter.

9) SPENGLERARBEITEN

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

10) ZWERCHGIEBEL

Zwerchgiebel werden in Größe nach Planung frontseitig gemauert und verputzt.

Die Seitenwände und das Pultdach beim Zwerchgiebel werden in zimmermannsmäßiger Ausführung erstellt und außenseitig mit Titanzinkblech verkleidet. Die Dacheindeckung erfolgt ebenfalls in Titanzink. Die Innenseiten gleichen der Ausführung des Dachausbaues innen.

11) TREPPENANLAGE

Bei der im Wohnraum innen liegenden Treppe vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss wird eine ½-gewendelte Holzterasse ohne Podest, Modell „VIVA“, mit ca. 15 Steigungen in Buche keilverzinkt (KVZ) BB, massiv eingebaut. Die Stufen sind ca. 44 cm stark. Die Handlaufdecken werden stumpf verbaut, die Verschraubungen sind sichtbar, am Treppenaustritt im Dachgeschoss wird eine Holzblende ohne Bodenflies eingebaut. Die Wandlagerung außen erfolgt über eine schalldämmend gelagerte HPL-Wandwange in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer grau). Die Pfosten werden glatt Nr. 7100, die Edelstahlspalten Nr. 6152, Ø 16mm, Quergeländer mit Spalten in Deckenblende lt. Planung, Oberfläche mit umweltfreundlichem Wasserlack 3-fach versiegelt ausgeführt.

Prüfzeugnisse, Typenstatik und Schallschutz sowie Europäische Technische Zulassung für Treppen (CE) liegt vor.

Während der Bauzeit wird eine Rohbautreppe eingebaut. Die Trittstufen der später eingebauten Originaltreppe erhalten Stufenabdeckungen mit Karton.

Die Bemusterung erfolgt bei unserer Partnerfirma.

12) HAUSTÜREN, FENSTER UND FENSTERTÜREN

Haustüren:

Die Hauseingangstüre in Aluminium (Ausführung nach Mustervorlage Fa. Schön, Haustürkatalog „Edition 17“ Typ Trend, Mod. 5326 in Farbe weiß, Verglasung VSG mattiert mit klaren Streifen, einschl. Lieferung und Montage) ist als bewährtes Mehrkammer-System hergestellt. Das Türblatt enthält eine umlaufende Gummilippendichtung, Mehrfach-Verriegelung, Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln und Türöffnermagnet.

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

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 im Farbton weiß, mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag und rundumlaufender schwarzer 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.

Die bodentiefen Fensterelemente im Dachgeschoss erhalten oben einen Dreh-/Kippflügel und unten Unterlichtelemente mit feststehenden VSG – Verglasung.

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 Haustüren 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.

Beim ausgebautem Dachgeschoss werden, falls im Vertragsplan vorgesehen Marken-Wohnraumdachflächenfenster, Fabrikat ROTO Typ Designo R 7 mit Roto BlueLine 2-fach Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung ($U_G = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$) eingebaut. Die Dachflächenfenster haben eine Größe von 74 x 118 cm und sind als Hoch-Schwingfenster in Kunststoff weiß mit wärmedämmtem Eindeckrahmen sowie Eindeckrahmenverkleidung außen in Aluminium Anthrazit-Metallic R 703 vorgesehen.

(Die Ausführung von Dachflächenfenstern sind den Zimmerer- u. Dachdeckerarbeiten zuzuordnen).

13) INNENTÜREN

Alle Innentüren in 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 mit Bundbartschloss zur Ausführung.

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

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 thermischen Randverbund). Die Verglasung erfolgt mit schwarzen Dichtungen.

15) ROLLÄDEN UND ROLLOKÄSTEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen (ausgenommen Treppenhausfenster und Dachflächenfenster) erhalten Rollokästen, zugelassen nach EnEV, mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

Die Rollläden aus weißen Kunststoffprofilen 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.

Sonderformfensterelemente, sofern im Vertragsplan vorgesehen, Dachflächenfenster und Treppenhauselemente werden ohne Rollläden ausgeführt.

16) ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss im Hauswirtschaftsraum 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 Fundamenterder angeschlossen.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt allgemein unter Putz. Elektroleitungen, die auf den Decken verzogen werden, sind mit speziell dafür vorgesehenen Kabeln oder 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:

- 1 hochsensitiver FI-Schutzschalter für die Heizungsanlage
- 1 Überspannungsschutzschalter ohne äußeren Blitzschutz
- 1 Automaten-sicherung für Heizung
- 1 Automaten-sicherung für Licht und Steckdosen im Hausanschlussraum
- 2 FI-Schutzschalter
- 3 Automaten-sicherungen für Elektroherd
- 2 Automaten-sicherungen für Licht und Steckdosen im Erdgeschoss
- 1 Automaten-sicherung für Licht und Steckdosen Küche
- 1 Automaten-sicherung für Geschirrspüler
- 2 Automaten-sicherungen für Licht und Steckdosen für das Dachgeschoss
- 1 Leerrohr vom Heizraum zum Spitzboden
(oben gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet).
- 7 Leerrohre vom Hausanschlussraum zu Räumen nach Auswahl des Bauherrn.

Im Einzelnen werden die Räume, sofern im Vertragsplan enthalten wie folgt ausgestattet:

- | | |
|----------------------------------|---|
| Hauseingang | 1 Wandauslass außen mit 2 Wechselschaltern
1 Klingelknopf mit Gong |
| Diele/EG | 1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern
1 Einfachsteckdose unter Schalter |
| Hauswirtschafts-
raum | 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
1 Einfachsteckdose unter Schalter
1 Anschluss Heizungsanlage mit Außentemperaturfühler
1 Heizungsnotschalter
1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner |
| 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 |

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 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter 1 Steckdose 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
Kind 1 und Kind/Arbeiten	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose unter Schalter
Diele OG	1 Deckenauslass als Kreuzschaltung mit 3 Schaltern 1 Einfachsteckdose
Terrasse	1 Deckenauslass als Ausschaltleitung von innen schaltbar 1 Einfachsteckdose
Spitzboden	1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung von unten und oben schaltbar 1 Einfachsteckdose
Fertigteil-Garagen:	
Einzelgarage	1 Automaten-sicherung im Zählerkasten des Wohnhauses 1 Decken- oder Wandauslass als Ausschaltleitung 1 Einfachsteckdose unter Schalter

17) 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 inkl. Thermostatventil, Fabr. Diana Top 50 Größe ca. 1,50 x 0,60 m, Farbe weiß.

Abstellräume, Spitzböden 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 allgemein anerkannten Regeln der Technik ermittelt.

18) SANITÄRINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

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

Im Bereich der Wasserhausanschlussleitung kommt eine Enthärtungsanlage Fabr. Grünbeck softliQ SD 18 oder gleichwertig zur Ausführung.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen nach DIN 1988 werden mit von der Trinkwasserverordnung zugelassenen Kunststoffrohren ausgeführt.

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 Kunststoffrohren.

Sanitär/Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten eine Dämmung nach EnEV und Abwasserleitungen eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser.

Die Einrichtungsgegenstände sind Markenartikel der Fa. Richter + Frenzel, Serie „Optiline“, bzw. bei der Bade- und Duschwanne Serie „Europa“ bzw. im Bad DG bei der Duschwane Serie „MyStyle“ und werden in der Sanitärfarbe alpinweiß vorgesehen. Alle Armaturen werden als Aufputzarmaturen in verchromter Ausführung, Serie „Optiset“, montiert.

Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör erfolgt die Gegenüberstellung / Abrechnung mit der ausführenden Sanitärfirma zu der Katalogpreisliste der Fa. Richter + Frenzel zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Mehr- und Montagekosten.

Diese Regelung gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

Für zusätzliche oder spezielle Sanitäreinrichtungsgegenstände (spezielle Armaturen oder Badmöbel) können eventuell gesondert erforderliche Montage- und Mehrkosten anfallen.

Die Bemusterung erfolgt bei unseren Partnerfirmen.

Das Wohnhaus wird, wie im Vertragsplan enthalten wie folgt ausgestattet:

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

HWR / Heizraum allgemein:

- 1 Ablaufrohr für den Heizungsüberlauf
- 1 Kaltwasseranschluss mit Auslaufventil, Verschraubung und Kunststoffschlauch zum Befüllen der Heizungsanlage
- 1 Heizkessel- mit Warmwasserbereiter – Anschluss

Allgemein:

- 1 Gartenwasserleitung mit frostsicherem 1/2"-Auslaufventil
- 1 Waschmaschinenanschluss im HWR bestehend aus Ablauf mit Geruchsverschluss und Kaltwasseranschluss mit Geräteanschlussventil

Küche:

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

Gäste-WC:

- 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan „Optiset“, Größe 50 cm
- 1 Waschtischbatterie „Optiset“ mit Ablaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- 1 Kristallglasspiegel mit Spiegelklammern, Gr. 50 x 40 cm
- 1 Handtuchhaken Optiset groß, verchromt

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

Bad:

- 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan „Optiset“, Größe 65 cm
- 1 Waschtischbatterie „Optiset“ mit Ablaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- 1 Kristallspiegel mit Spiegelklammern, Gr. 80 x 60 cm.
- 1 Handtuchhalter „Optiset“, verchromt

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

- 1 Körperform-Badewanne aus Acryl, Serie Europa, Gr. 170 x 75 cm, mit schallgedämmten 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 „Optiset“ mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter

- 1 MyStyle - 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 Look (Richter + Frenzel) mit bodentiefem Seitenteil bzw. falls geplant mit verkürztem Seitenteil auf der Badewannenabmauerung aufgesetzt sowie 2-flg. Pendeltüre vorne aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für Duschwanne in der Größe 90 x 90 cm

19) INNEN- UND AUSSENPUTZARBEITEN

Alle gemauerten Außenwände innen und die Innenwände der Wohnräume vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, 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 Putzanschlüsse an die Fenster und Fenstertüren sowie die Haustüre 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 Gewebespachtelung, die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz im Farbton weiß (Scheibenputz, Körnung 3 mm), inkl. eines 2-maligen malerseitigen Fassadenanstriches in weiß zur Ausführung. Der Sockelputz wird als gefilzter Kalkzementmörtelputz mit malerseitigem weißem Anstrich mit Silikonharzfarbe ausgeführt.

20) 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 Dachgeschoss wird ebenfalls ein schwimmender, wärmegeprägter Zementestrich und zusätzlich eine Trittschalldämmung verlegt.

21) FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen und - sofern geplant - in den Fenstern im Spitzboden werden in 30 mm starkem Natur- oder Kunststein mit gefasten Kanten, passend zu den weißen Kunststoff-Fenstern, 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. 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.

Die Diele/EG, der Hauswirtschaftsraum und Abstellraum 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 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) DACHGESCHOSSAUSBAU UND WÄRMEDÄMMUNG (TROCKENBAUARBEITEN)

Im ausgebauten Dachgeschoss wird als Wärmedämmung eine 200 mm starke Vollsparrendämmung sowie eine 40 mm starke Untersparrendämmung, nach EnEV berechnet als Mineralfaserdämmung WLG 035, inkl. Dampfbremse zwischen den Sparren und Kehlbalken verlegt. Die Folienstöße werden mit Sicral/Rissanklebeband (oder gleichwertig) verklebt.

Die Deckenverkleidung wird durch auf Lattenrost verlegten, 12,5 mm starken Gipskartonplatten mit einer Acryl-Abfugung am Wandanschluss (Wartungsfuge) hergestellt. Bäder im Dachgeschoss erhalten eine Deckenverkleidung aus 12,5 mm starken Feuchtraum-Gipskartonplatten.

Die Stoßfugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt und malerfertig geschliffen.

Vom ausgebauten Dachgeschoss zum Spitzboden wird eine wärme gedämmte Holzeinschubtreppe, Größe 70 x 120 cm, mit oberseitigem Schutzgeländer eingebaut.

Vor der Einschubtreppe im Spitzboden wird ein ca. 60 cm breiter und 2,00 m langer Laufsteg mit sägerauer, auf Lücke verlegter, Fichtenbrettschalung ausgeführt.

24) MALERARBEITEN

Die Wände und Decken im Hauswirtschaftsraum sowie in Wohnräumen erhalten einen weißen, wischfesten Anstrich. Die Erdgeschossdecke 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 (wie z. B. Stahltüren mit Stahlzargen, Stahl-Innengeländer, die Stahl-/Holztreppe und Treppengeländer, falls geplant) werden grundiert und weiß lackiert.

Bei den Häusern mit Dachstuhl werden die Holzteile, wie z. B. Dachvorsprungschalungen sowie die außen sichtbaren Sparren und Pfetten im Holzdekorton, Farbton weiß offenporig lasiert.

Die Oberputzlage im Farbton weiß wird mit einem 2- maligen, weißen Fassadenanstrich versehen.

Der Sockelputz erhält einen 2-maligen Anstrich mit Silikonharzfarbe im Farbton weiß.

25) BODENBELÄGE

Im Wohnen/Essen, Kochen, Schlaf- und Kinderzimmer 1, Kind/Arbeiten sowie in der Diele-DG wird ein 2- Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit ca. 3,5 mm Nutzschrift 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.

26) STAHLBETON-FERTIGGARAGEN

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

Streifenfundamente in Beton C 12/15 mit Querschnitten und Bewehrung nach statischer Erfordernis.

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 (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 Fassadenanstriches im Farbton weiß.

Garagentor als Stahlfederhubtor und Garagentüre (sofern im Vertragsplan dargestellt), verzinkt, Stahlsickenblech senkrecht, Außenfläche weiß (ähnlich RAL 9016) farbbeschichtet.

27) AUSSENANLAGEN

Die Gartenanteile des Grundstückes erhält eine Humusdeckschicht mit Rasenansaat. Im Bereich der Terrasse und beim Vorplatz der Garagenanlage wird eine ca. 30 cm starke und verdichtete Frostschutzschicht für die nachfolgend beschriebenen Pflasterarbeiten eingebaut.

Die Flächen für die Hauszugänge, der Vorplatz der Garagenanlage und die Hofzufahrt zu den Garagen werden mit Betonverbund-Pflaster, 8 cm stark, bzw. auf Frostschutzschicht befestigt. Die Stellplätze werden mit Rasengittersteinen belegt und humusiert.

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 in grau, Größe ca. 40 x 40 cm, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m² brutto) auf Splitt belegt. Die Randbegrenzungen werden mit Betonboard-Leistensteinen 100/25/5 cm ausgeführt.

Zwischen den Terrassen der Reihenhäuser wird eine Sichtschutzwand mit der Länge von 3,00 m inkl. Befestigung ausgeführt.

Zwischen den Grundstücksgrenzen der Gartenseiten und der Grundstücksgrenze längsseitig werden Hainbuchenhecken gepflanzt.

28) SCHALLSCHUTZ

Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen 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 von elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Im Allgemeinen gelten die Kennwerte, die bei Reihenhäusern mit diesen Qualitätsansprüchen (mittlere Art und Güte) durchschnittlich zu erwarten sind.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches sind nicht vereinbart.

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. Die DIN 4109-1 soll alleine die Privatsphäre der Bewohner schützen und einen vorhandenen Lärmpegel auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Schallschutz / Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutznachweis nach DIN 4109 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird eine Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen. (gem. nachfolgender Beschreibung).

Fehlgeleitete Erwartungshaltungen beim Schallschutz dürfen nicht zu Reklamationen führen.

Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:

- bewertetes Schalldämm- Maß für Reihenhaustrennwände
→ **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, 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 Armaturgruppe II 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.

- 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. Elektro- und Sanitärinstallationen an den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig.
- 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 Minderwertsträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

Luft- und Trittschallschutz im Gebäude innerhalb der eigenen Wohneinheit:

Für den Schallschutz innerhalb der eigenen Wohneinheit gibt es nach DIN 4109-1 keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Anforderungen / Kennwerte für den Schallschutz im eigenen Wohnbereich, z.B. nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 oder VDI 4100, wurden nicht vereinbart!

Schutz gegen Außenlärm:

Für den Luftschallschutz gegen von außen eindringende Geräusche gelten die Kennwerte ($R'_{w,res}$) der DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 7.

29) BESONDERE HINWEISE – BAUHERRENLEISTUNGEN

- Hinweis zur Rauchmeldepflicht: Laut Gesetz sind alle Eigenheimbesitzer ab dem 01. Januar 2013 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, Ihre Wohnung 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.
- Änderungen aufgrund fortschreitender Technik, Materialänderungen und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Folgende Leistungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und falls erforderlich, vom Bauherren selbst rechtzeitig zu erbringen bzw. kostenpflichtig in Auftrag zu geben:

- Beantragung und Kostenübernahme des Telefonanschlusses (siehe hierzu Punkt 1.5 der Vorbemerkungen)
- Außenanlagen, Hauszugangs- und Garagenvorplatzpflaster, Terrassenbeläge, Einfriedungen, soweit nicht vorstehend beschrieben und im Leistungsumfang enthalten
- Zaun- und Toranlagen
- Bauend- bzw. Baufinreinigung

Teublitz, 15.10.2019