

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

Stand 11.03.2020

Vorbemerkungen

V 1.1

Die Bauausführung der Wohnhäuser 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 Haus wird an die, im Baugebiet durch die REWAG vorhandene Nahwärmeversorgung angeschlossen und versorgt.

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, tatsächli-

che Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

V 1.7

Bei Änderungen der Grundrisse nach Käuferwünschen 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.

V 1.10

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 1.11

Alle Absprachen, auch nach Kaufvertragsabschluss, sind schriftlich festzuhalten und vom Käufer 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 Ent-

sorgungsleitungen 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 Baubeschreibung hat Vorrang vor den Vertragsplänen.

V 1.15

Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um unterstützende Angaben zur Orientierung. Die tatsächliche Ausführung wird im Rahmen der Genehmigung, in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde, durch die Fa. Ehrenreich GmbH festgelegt.

PLANUNGSLEISTUNGEN / BAULEITUNG / ALLGEMEIN

Im Leistungsumfang sind folgende Architektenleistungen enthalten:

- Besichtigung und Erstellen eines Höhennivellement für das Baugrundstück
- Anfertigung der erforderlichen Bauvorlagen in Abstimmung mit der regional gültigen Bauordnung inkl. Energiepass zum **Energie-Effizienzhaus 55**
- Die Bauausführung für den Schallschutz erfolgt nach DIN 4109 Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) im Hochbau.
- 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 Schnurgerüstes
- 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.

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, Telefon und Nahwärme werden verlegt und sind im Festpreis enthalten.

ERDARBEITEN

Beim Haus ohne Kellergeschoss erfolgt die Auskoffierung 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 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.

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.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwasserleitungen aus Kunststoff-Rohren werden unter der Bodenplatte bzw. seitlich an der Außenkante Bodenplatte im Sandbett mit geeigneten Außenwand-Rohrdurchführungen 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 Schmutz- und Regenwasserleitungen erfolgt an die am Grundstück bereits vorhandenen Revisions-Kontrollschächte.

Die Revisionschächte sowie eine Retentionszisterne in erforderlicher Größe gemäß behördlichen Auflagen (Drosselleistung 0,6 l/s) liegen in der Zufahrt oder im Gartenbereich. Die Deckel bleiben sichtbar und zugänglich und werden angepflastert bzw. anhumusiert.

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.

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

Die Außenwände werden durch 36,5 cm starke, wärme- und schalldämmende Ziegelwände mit Stoßfugenverzahnung (Lambdawert $\lambda = 0,09 \text{ W/(mK)}$) nach EnEV 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 mit SSz - 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 und Schrägfenster, erhalten wärmegeämmte und nach EnEV 2016 zugelassene Rollokästen mit außenliegenden Revisionsdeckeln, Gurt dichtungsbürsten und in die Außenmauer eingesetzte Gurtwicklerkästen.

GESCHOSSDECKEN

Alle Geschossdecken 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.

ZIMMERER- UND DACHDECKERARBEITEN

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 sichtbar 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 einschl. Antennendurchgangsziegel für käuferseitige SAT-Anlage werden in die Dachfläche eingedeckt. Die Hinterlüftung der Dacheindeckung erfolgt durch ein traufseitig angebrachtes Lüftungsgitter bzw. AERO-Traufelement. Jede Wohnung erhält eine Dachausstiegsluke in einfacher Ausführung mit hagelfestem Sicherheitsglas ohne Dachtrittstufen.

SPENGLERARBEITEN

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

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.

TREPPENANLAGE

Bei der im Wohnraum innen liegenden Treppe vom Erdgeschoss bis ins Obergeschoss wird eine ½-gewendelte Holztreppe ohne Podest, Modell „VIVA“, mit ca. 15 Steigungen in Buche keilverzinkt (KVZ) BB, massiv eingebaut. Die Stufen sind ca. 44 mm stark. Die Handlaufecken werden stumpf verbaut, die Verschraubungen sind sichtbar, am Treppenaustritt im Obergeschoss 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 Edelstahlsprossen Nr. 6152, Ø 16mm, Quergeländer mit Sprossen in Deckenblende, 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.

HAUSTÜREN, FENSTER UND FENSTERTÜREN

Haustüren:

Die Hauseingangstüre in Aluminium (Mod. 5326, Verglasung VSG mattiert mit klaren Streifen) 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 als Langschildgarnitur ist im Leistungsumfang enthalten.

Heizraumtüre:

Die Heizraumeingangstüre in Aluminium (Mod. 5415) ist als bewährtes Mehrkammer-System hergestellt. 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.

Die Farbgestaltung der **Haustüre/ Heizraumtüre** erfolgt nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

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.

Die Küchenfenster erhalten feststehende Unterlichter.

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

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

Verglasung siehe Verglasungsarbeiten

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 innen-seitig 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.

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 mit Bundbartschloss zur Ausführung.

Im Vertragsplan dargestellte Schiebetüren (in der Wand laufend) werden in der Türenaustattung und Oberfläche analog der Innendrehtüre, jedoch mit Griffmuschel anstatt Drückergarnitur ausgeführt. Seitlich erfolgt eine 2-schalige mit Innenputz versehene Beimauerung.

Innentüren zum Gäste-WC, Dusch-WC (falls im Vertragsplan dargestellt) und Bad erhalten eine Drehverriegelung.

Je Wohnung 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.

VERGLASUNGSARBEITEN

Alle Wohnraumfenster- und Fenstertüren in Kunststoffausführung in den Wohngeschossen erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung mit 14 mm Luftzwischenraum, (Klarglas weiß), neutral beschichtet, UW-Wert des Gesamtelementes = 0,8 W/m²K, UG-Wert der Verglasung 0,6 W/m²K (Rechenwert bei Ausführung mit thermischen Randverbund). Die Verglasung erfolgt mit schwarzen Dichtungen.

ROLLÄDEN UND ROLLOKÄSTEN

Alle Wohnraumfenster in den Wohngeschossen erhalten Rollokästen, 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 m² Fläche erhalten ein Übersetzungsgetriebe. Fenster und Türen mit Rollobreiten ab 2,00 m erhalten einen geteilten Rollopanzer.

Sonderformfensterelemente, sofern im Vertragsplan vorgesehen und Treppenelemente werden ohne Rollläden ausgeführt

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation beginnt ab Hauptanschluss im gemeinschaftlichen Heiz- und Hausanschlussraum und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen). Der vierteilige Zählerschrank mit Zähler pro Wohneinheit, Allgemein und 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 Fundamentanker angeschlossen.

Die Verlegung der Elektroinstallation erfolgt allgemein unter Putz, in Fertigteilgaragen jedoch auf 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 für Allgemein:

- 1 hochsensitiver FI-Schutzschalter für die Heizungsanlage
- 1 Überspannungsschutzschalter für Allgemein
- 1 Automatensicherung für Heizung
- 1 Automatensicherung für Licht und Steckdosen im Hausanschlussraum

Heiz-Technikraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Anschluss Heizungsanlage mit Außentemperaturfühler
- 1 Heizungsnotschalter

Automatensicherungen in der Unterverteilung im Erdgeschoss pro Wohneinheit:

- 2 FI-Schutzschalter
- 1 Überspannungsschutzschalter ohne äußeren Blitzschutz
- 3 Automatensicherungen für Elektroherd
- 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 Obergeschoss
- 5 Leerrohre vom Hausanschlussraum zu Räumen nach Auswahl des Käufers.

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

Treppenanlage

- 1 Deckenauslass oder Wandauslass als Wechselschaltung je Geschoss

Wohnen/Essen (1 Raum)

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltleitung mit 2 Schaltern
- 2 Zweifachsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinensteckdose

Zimmer

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

Abstellraum

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass als Ausschaltleitung mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Durgo-Lüfter mit Schalter einschl. verkofferter Abluftleitung an der Decke im Abstellraum zur Außenwand

Bad

- 6 Deckenspotteinbaudosen einschl. Leerrohre und ein Schalter
- 1 Einfachsteckdose je Waschtisch
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Wäschetrockner

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass als Wechselschaltung mit 2 Schaltern
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

Kinderzimmer 1 und 2

- 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 Ausschaltleitung
- 1 Einfachsteckdose

Einzel- oder Doppelgarage/ Fertigteilgaragen

- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
(bei Doppelgaragen 2 Stück)

HEIZUNGSINSTALLATION UND -AUSSTATTUNG

Die Ausführung der Heizungsanlage erfolgt für beide Wohneinheiten im gemeinschaftlichen Heizraum durch das im Baugebiet bestehende Nahwärmeversorgungsnetz der REWAG. Das Nahwärmeversorgungsnetz versorgt die Anlage über eine kompakte Übergabestation im Heizraum mit Energie für Heizung und Trinkwarmwasserbereitung. Die integrierte elektronische Regelung arbeitet witterungsgeführt. Über einen Wärmemengenzähler wird der Energieverbrauch des Gebäudes erfasst und mit dem Energieversorger (REWAG) abgerechnet.

Die Wärmeverteilung wird, beginnend ab der Übergabestation, mit den erforderlichen Pumpengruppen für Heizung und Trinkwassererwärmung im Heiz- bzw. Technikraum des Gebäudes installiert. Die Übergabestation, die Heizkreisverteilung und der Warmwasserspeicher in erforderlicher Größe sind inklusive der Umwälzpumpen, Armaturen, dem Ausdehnungsgefäß und der Sicherheitsgruppe im Leistungsumfang enthalten.

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. Europa Größe ca. 1,50 x 0,60 m, Farbe weiß.

Heizraum/ HAR, 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.

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 entsprechend ausgewählten Messdienstleistungsunternehmen anzumieten.

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.

Für die Verbrauchsabrechnung werden in der jeweiligen Wohneinheit Zählerblöcke eingebaut und von den Eigentümern sind von dem entsprechend ausgewählten Messdienstleistungsunternehmen anzumietende Kalt- und Warmwasserzähler zu installieren.

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 im Gebäude aus Schalldämmrohren ausgeführt.

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 (im DU/WC falls im Vertragsplan dargestellt) Serie „Europa“ bzw. im Bad/OG bei der Duschwanne 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.

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

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.

Heizraum allgemein:

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

Allgemein je Wohneinheit:

- 1 Gartenwasserleitung mit frostsicherem 1/2"-Auslaufventil
- 1 Waschmaschinenanschluss pro Wohnung im Bad oder falls geplant Dusch/WC bestehend aus Ablauf mit Geruchsverschluss und Kaltwasseranschluss mit Geräteanschlussventil

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden Kalt- und Warmwasserzähler in den beiden Wohnungen installiert, die nach Übergabe von den Eigentümern anzumieten sind.

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 „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 mit Soft-closefunktion 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

Dusch-WC: (falls im Vertragsplan dargestellt)

- 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan „Optiset“, Größe 60 cm
- 1 Waschtischbatterie „Optiset“ mit Ablaufgarnitur für Kalt- und Warmwasser
- 1 Kristallspiegel mit Spiegelklammern, Gr. 60 x 50 cm.
- 1 Handtuchhalter „Optiset“, verchromt
- 1 „Optiset“ Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan mit „Optiset“, - Klosettsitz, Deckel mit Soft-closefunktion 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 Einbau-Brausewanne aus Acryl, Serie Europa, Größe 90/90/6,5 cm, mit schallgedämmten Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie „Optiset“, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück

- 1 Duschkabine, Serie Look mit einem feststehenden Seitenteil und einer 2-flg. Pendeltüre sowie silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für quadratische Duschwannen in der Größe 90 cm x 90 cm

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 mit Soft-closefunktion 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
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie „Optiset“ mit automatischer Umstellung, Handbrausegarnitur mit Schlauch und Wandhalter
- 1 MyStyle - Einbau-Brausewanne aus Acryl, Größe 120/90/2,5 cm, mit schallgedämmten Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon und Farbset
- 1 Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange und Gelenkstück
- 1 Duschkabine mit einer seitlich gemauerten und gefliesten Seitenwand und 2-flg. Pendeltüre, Serie Look (Richter + Frenzl) vorne aus silberfarbenen Leichtmetallprofilen und Echtglas in ESG, für Duschwanne in der Größe 120 x 90 cm

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 (falls im Leistungsumfang enthalten und Plan dargestellt Dusch/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 Gewebespackung, die Oberputzlage kommt als durchgefärbter Strukturputz (Scheibenputz, Körnung 3 mm), 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.

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.

FENSTERBÄNKE / NATURSTEINARBEITEN

Alle Fensterbänke innen in den Wohnräumen (ausgenommen Küche und Bad) 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.

Die Innenfensterbank in der Küche ist im Zuge der käuferseitigen Küche zu erstellen.

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.

FLIESENLEGERARBEITEN

Im Bad und WC werden keramische Wand- und Bodenfliesen verlegt. Die Wände im Bad werden teilweise halbhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Nicht geflieste Wandbereiche im Bad er-

halten Fliesensockelleisten. 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 Verlegung erfolgt, soweit möglich, passend zu den Fliesen oder Sanitärgegenständen.

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 entgegen der aktuellen Abdichtungsnorm, ohne 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.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

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. Der Aufbau entspricht der EnEV bzw. KfW 55 Berechnung DIN 4108 und der Wärmeschutzberechnung.

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

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 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 2-maligen Fassadenanstrich versehen.

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

BODENBELÄGE

Im Wohn- und Esszimmer, Kochbereich, Abstellraum, Schlaf- und Kinderzimmer, Zimmer sowie in der Diele OG wird ein 2-Schicht Fertigparkett in Eiche natur lackiert mit 3,5 mm Nutzschiene 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.

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 Anforderung.

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, anbetonierte 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 (sofern in den Plänen dargestellt), verzinkt, Stahlsickenblech senkrecht, Außenfläche farbbeschichtet im Farbton nach Festlegung durch die Fa. Ehrenreich GmbH.

AUSSENANLAGEN

Das Grundstück 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, die Stellplätze einschl. Hofzufahrt werden mit sickerfähigem Beton-Pflaster, Format 20 x 10 cm oder 20 x 20 cm, 8 cm stark auf

Frostschuttschicht 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 geschottert 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.

Zwischen den Terrassen der beiden Wohneinheiten wird eine Sichtbeton-Sichtschutzwand (Länge 2,70 m, Höhe 2,00 m) inkl. Fundament ausgeführt.

Die Grundstückseinfassungen und die Abtrennung zwischen den beiden Gärten der Wohnungen 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.

SCHALLSCHUTZ

Schallschutz zwischen den Wohneinheiten:

Beim Schallschutzniveau werden im Wesentlichen die Empfehlungen für einen verbesserten Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109: Nov. 1989 und für den Schallschutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen die Kennwerte der VDI 4100:2007-08, Tab. 2, SSt II zu Grunde gelegt. Beim Betätigen von elektrischen Rollläden kann dieser Wert jedoch überschritten werden. Wohnungseingangstüren werden nach DIN 4109-1:2018—01 ausgeführt. Diese Kennwerte sind bei einer Wohnung zu erwarten, die durchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügt (mittlere Art und Güte).

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

Es wird ein Luft- und Trittschallschutz zwischen fremden Wohnbereichen nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau, Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz“ - vom Nov. 1989, Tabelle 2, ausgeführt. Für die Wohnungseingangstüren gelten die Anforderungen gemäß DIN 4109-1,

Tabelle 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 sind bei einer Wohnung zu erwarten, die durchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügt.

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 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 Treppenhauswände
- **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrennwände
- **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungstrenndecken
- **R'_w mind. 55 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewerteter Norm- Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten
- **L'_{n,w} max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STADTVILLA 2.0

- bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste
- **L'_{n,w} max. 46 dB** (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
- bewertetes Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen
- **R_w mind. 27 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- bewert. Schalldämm- Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume
- **R_w mind. 37 dB** (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart.
- Es werden nur Armaturen der Armaturgruppe 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). 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 Kü-

chen und Sanitärstränken (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.

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, 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.

- Die Fernwärmeleitung der REWAG darf nicht überbaut und überpflanzt werden.

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

- Zäune, Stützwände, Böschungsbefestigungen und Außenstufen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und werden nach individueller Garten- und Geländeplanung nachträglich angeboten.
- Bauend- bzw. Baufeinreinigung

Teublitz, 11.03.2020



SIE HABEN INTERESSE AM ERWERB
EINER SCHÖNEN EIGENTUMSWOHNUNG?

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre genauen Vorstellungen
und Wünsche bei einem unverbindlichen Termin. Nehmen Sie
einfach Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns.

Exposedarstellung nicht Vertragsgrundlage.

Alle Informationen finden Sie auch unter:

www.maxhuetten-ost-v.de

KONTAKT



Georg Ehrenreich GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz



kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de



Tel. (+49) 9471 99 20 0