

- André Stötzner - gemäß **DIN EN ISO/IEC 17024** zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung (Euras Cert)
- Henry Szilasi - gemäß **ISO/IEC 17024** zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - ZIS Sprengnetter Zert (S)



STÖTZNER

- bebaute & unbebaute Grundstücke
- bewegliche Wirtschaftsgüter
- Mietwertgutachten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR WERTERMITTLUNG

09113 **Chemnitz**, Mittelstraße 17 Tel. 0371 / 5231413

info@stoetznr-immobilien.de

KURZGUTACHTEN

Az.: 5930 / 26

über den Zeitwert der baulichen Anlagen (ohne Grund und Boden)
in 85386 Eching, Fröttmaninger Straße 8
(Flurstücke 837/74, 837/116 und 837/119 der Gemarkung Eching)

- Einfamilienhaus + Garage -



Zeitwert der baulichen Anlagen (ohne Grund und Boden) am 04.03.2026:

703.000,00 €

Chemnitz, den 12. März 2026

André Stötzner

*gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für die Immobilienbewertung
(Reg. Nr. A 190402-1035 D) – Euras Cert*

Henry Szilasi

*gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
– ZIS Sprengnetter Zert (S)*

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Lage	5
2.1	Mikrolage	5
2.2	Makrolage	6
2.3	Lageplan	7
2.4	Luftbild	8
3	Ermittlung des Zeitwertes.....	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Sachwertberechnung	10
3.3.1	Besondere Bauteile (Herstellungskosten)	11
3.3.2	Besondere Bauteile (Zeitwert).....	11
3.3.3	Außenanlagen	11
3.3.4	Herstellungskosten	12
3.3.5	Gesamtnutzungsdauer	14
3.3.6	Restnutzungsdauer	14
4	Plausibilisierung.....	15
5	Zusammenfassung	16
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
6.3	Verwendete fachspezifische Software	19
7	Verzeichnis der Anlagen.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus + Garage:

- Baujahr/Fertigstellung ca. im Jahr 2024
- Fertigteilhaus in Holzrahmenbauweise
- einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
- zweigeschossig
- ausgebauten Dachgeschoss
- komplett unterkellert (Massivbauweise)
- Kellerteilausbau vorhanden (ca. 48 m² Nutzfläche)
- bebaute Fläche ca. 90,25 m² (9,50 m x 9,50 m)
- BGF ca. 361 m² (ca. 90,25 m² x 4)
- Wohnfläche ca. 197 m² (EG – DG)
- insgesamt gehobener Ausstattungsstandard (Baubeschreibung/Bemusterungsprotokoll im Anhang)
- Bäder im EG, OG, DG jeweils mit ebenerdiger Dusche, Wanne und WC
- Luft-/Wasser Wärmepumpe (mit Fußbodenheizung)
- Photovoltaikanlage (ca. 6,15 kWp) incl. Speicher (ca. 7,68 kWh) vorhanden
- Satteldach mit Dachsteindeckung
- keine wertbeeinflussenden Bauschäden/Baumängel festzustellen
- Fertigteilgarage (Einzelgarage ca. 18 m² mit Sektionaltor) vorhanden
- Außenanlagen vorhanden (ortsübliche Ver-/Entsorgungsanlagen, Hof-/Wegbefestigung, Einfriedung, Gartenanlagen/Pflanzungen/Wiese etc.)
- geringfügige fehlende Fertigstellung im Bereich der Außenanlagen (rückseitig Sockel-/Geländeanschluss bzw. Terrasse/Wegefläche etc.)
- baulich insgesamt guter und dem Baujahr entsprechender Zustand

Objektadresse: Fröttmaninger Straße 8 in 85386 Eching

Grundbuchangaben: Erbbaugrundbuch von Eching, Blatt 10197, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Eching, Flurstück 837/74, Fläche 241 m²;
Gemarkung Eching, Flurstück 837/116, Fläche 17 m²;
Gemarkung Eching, Flurstück 837/119, Fläche 17 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Gemeinde Eching
Bürgerplatz 1
85386 Eching

Auftrag vom 25.02.2026

Eigentümer/Erbbauberechtigter:

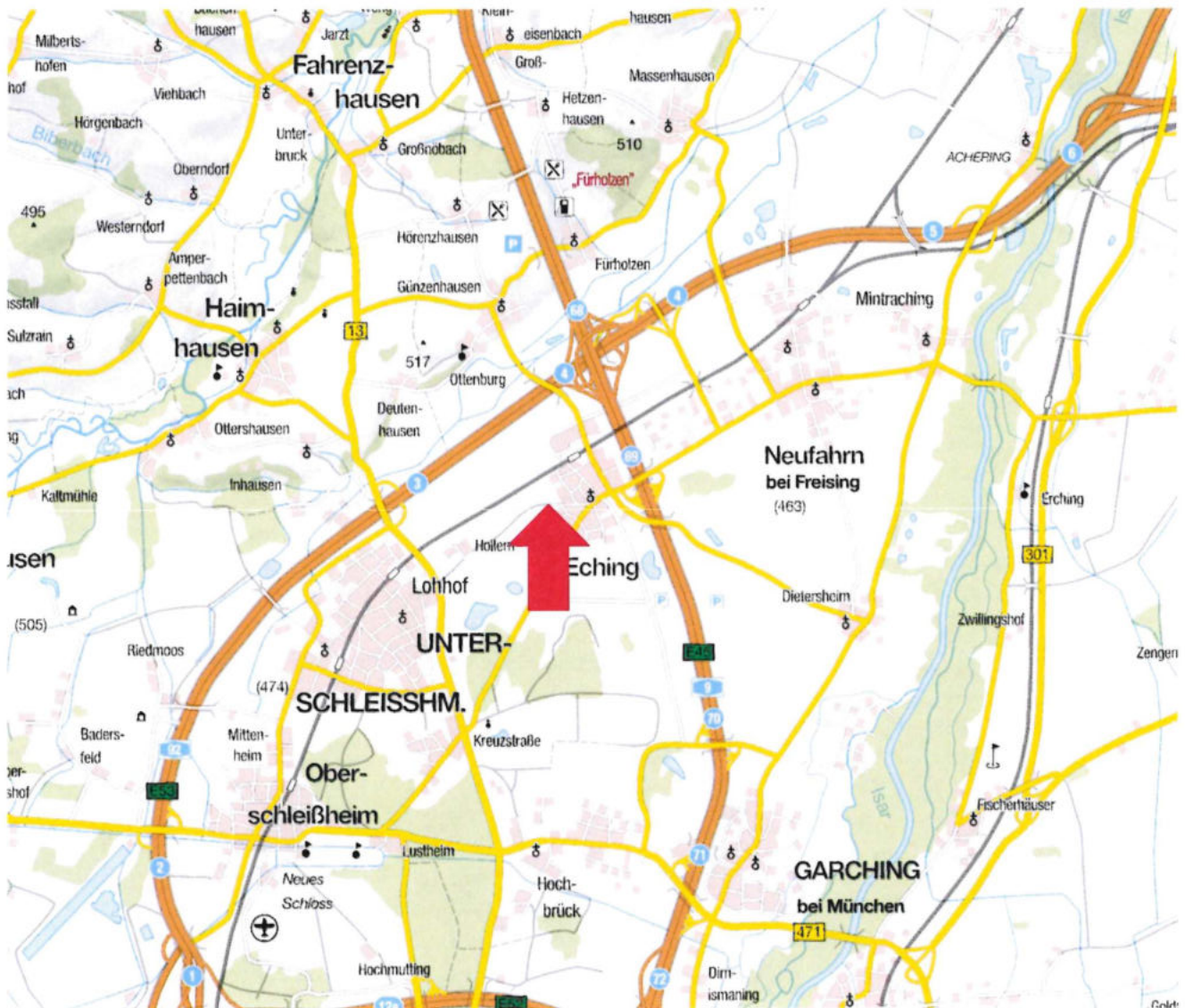
 

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

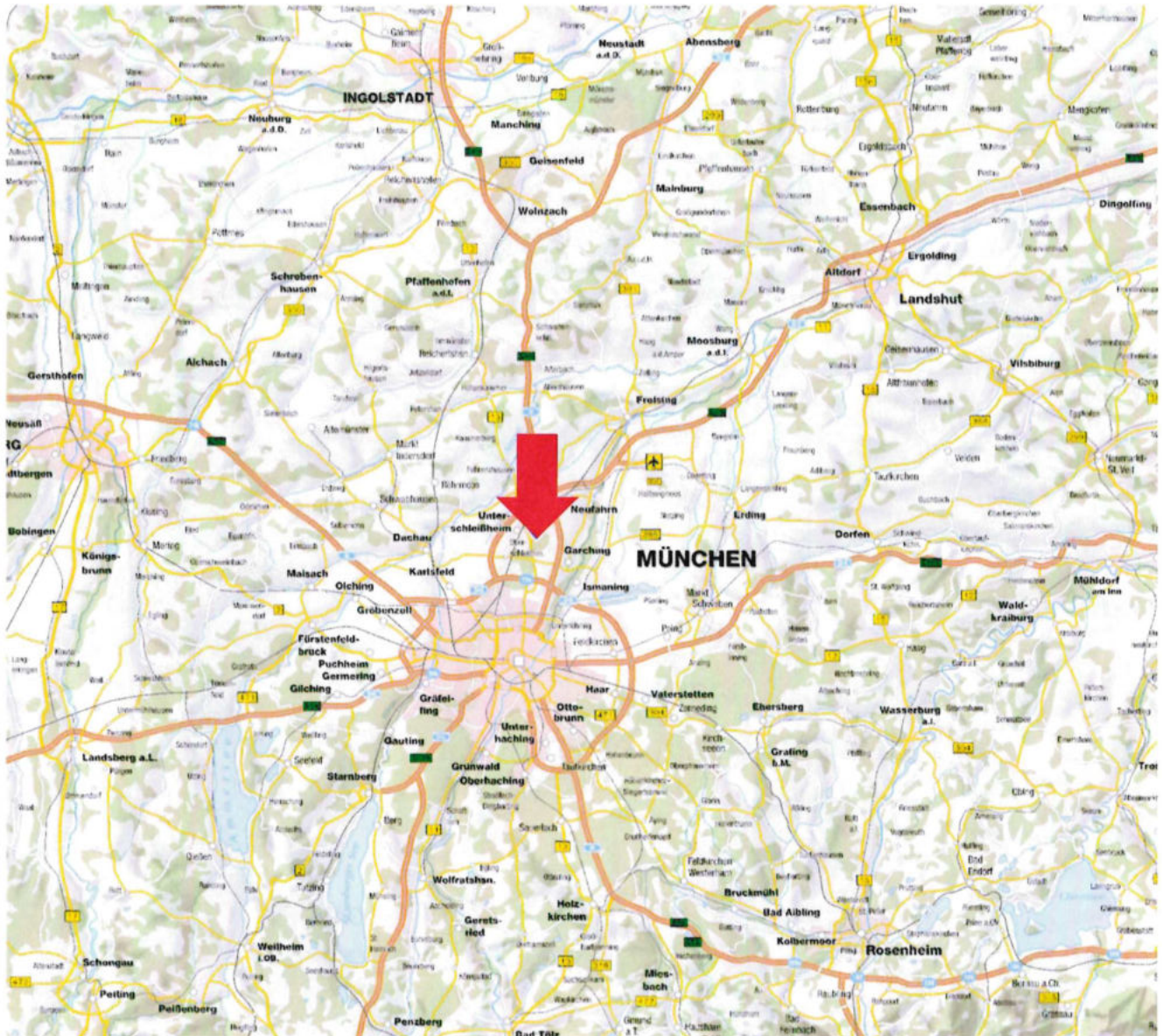
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Zeitwertes der baulichen Anlagen (ohne Grund und Boden) im Rahmen der Heimfallentschädigung
Wertermittlungstichtag:	04.03.2026
Qualitätsstichtag:	04.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	 Herr Jakob und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch, Fotos, Lageplan, Baubeschreibung, Baukostenaufstellung, Grundrisse etc.

2 Lage

2.1 Mikrolage



2.2 Makrolage



2.3 Lageplan



2.4 Luftbild



3 Ermittlung des Zeitwertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Zeitwert der baulichen Anlagen (ohne Grund und Boden) für das mit einem Einfamilienhaus + Garage bebaute Erbbaurecht in 85386 Eching, Fröttmaninger Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eching	10197	1
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Eching	837/74	241 m ²
Eching	837/116	17 m ²
Eching	837/119	17 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Bewertungsanlass ergibt sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Heimfall. Gemäß der vertraglichen Regelung ist dem Erbbauberechtigten im Falle des Heimfalls eine **Entschädigung in Höhe des Zeitwertes der baulichen Anlagen** zu leisten.

Der Begriff des Zeitwertes wird im vorliegenden Zusammenhang als der gegenwärtige Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung verstanden. Methodisch entspricht dies dem im Sachwertverfahren ermittelten Herstellungswert der baulichen Anlagen, vermindert um die auf das Alter und den Abnutzungszustand zurückzuführende Wertminderung.

Da gemäß der vertraglichen Vereinbarung ausdrücklich der **Zeitwert der baulichen Anlagen** maßgeblich ist, erfolgt die Wertermittlung ausschließlich für das Gebäude sowie die sonstigen baulichen Anlagen. **Der Grund und Boden ist nicht Bestandteil der Bewertung**, da dieser im Rahmen des Erbbaurechts im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleibt und im Heimfall nicht entschädigt wird.

Ebenso erfolgt **keine regionale Marktanpassung** (z. B. über Regional-/Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren). Diese Anpassungen dienen im Sachwertverfahren der Ableitung eines Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB und berücksichtigen das Marktgeschehen vergleichbarer Immobilien.

Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** unter Berücksichtigung der maßgeblichen Baukostenentwicklung bis zum Bewertungsstichtag sowie unter Ansatz einer altersbedingten Wertminderung entsprechend der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Der so ermittelte Wert stellt den **Zeitwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag** dar und bildet die Grundlage für die im Erbbaurechtsvertrag vorgesehene Heimfallentschädigung.

3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	945,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	361,00 m²	18,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	353.145,00 €	4.410,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	673.094,37 €	8.405,46 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	673.094,37 €	8.405,46 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		78 Jahre	58 Jahre
• prozentual		2,50 %	3,33 %
• Faktor	x	0,975	0,9667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	656.267,01 €	8.125,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	18.216,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	674.483,01 €	8.125,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		682.608,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.478,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	703.086,83 €
Sachwert	=	703.086,83 €
	rd.	703.000,00 €

3.3.1 Besondere Bauteile (Herstellungskosten)

Besondere Bauteile	durchschnittliche Herstellungskosten
Kellerteilausbau (ca. 48 m ² x 250 €/m ²)	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

3.3.2 Besondere Bauteile (Zeitwert)

Besondere Bauteile	Zeitwert
Photovoltaikanlageanlage + Speicher ca. 6,15 kWp Baujahr ca. 2024 Gesamtnutzungsdauer 25 Jahre Restnutzungsdauer 23 Jahre (Restwert ca. 92 %) Neuherstellungskosten ca. 19.800 € (ca. 2.000 €/kWp + ca. 7.500 € Speicher) Zeitwert ca. 18.216 € (19.800 € x 0,92)	18.216,00 €
Summe	18.216,00 €

3.3.3 Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte von insg. 682.608,57 € <i>(bei üblicher Spanne 2,00 % - 8,00 % aufgrund tlw. fehlender Fertigstellung)</i>	20.478,26 €
Summe	20.478,26 €

3.3.4 Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung; gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zzgl. Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	945,00	100,0	945,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 945,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 945,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF

3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und mit 80 Jahren bzw. 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

3.3.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2024 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) saniert/modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2024 = 2$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 2 \text{ Jahre} =$) 78 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 78 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 2024.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 2024 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2024 = 2$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 2 \text{ Jahre} =$) 58 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 58 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 2024.

4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird der im Gutachten ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen nachfolgend mit der vom Eigentümer vorgelegten tatsächlichen (bereinigten) Baukostenaufstellung abgeglichen.

Laut Baukostenaufstellung beliefen sich die Gesamtaufwendungen für die Errichtung des Gebäudes auf rund 744.000 €. Diese Aufstellung stellt den tatsächlichen Herstellungsaufwand des konkreten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Fertigstellung dar.

Der im Rahmen der Heimfallentschädigung ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 703.000 € ermittelt. Dies entspricht etwa 3.569 €/m² Wohnfläche (bei ca. 197 m²) bzw. etwa 1.947 €/m² Brutto-Grundfläche (bei ca. 361 m²).

Diese verhältnismäßig geringe Abweichung zwischen der Baukostenaufstellung des Eigentümers und dem im Gutachten ermittelten Zeitwert ist sachlich und fachlich nachvollziehbar und plausibel. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass die vorliegende Baukostenaufstellung den Herstellungsaufwand ohne Alterswertminderung darstellt, während im Rahmen der Wertermittlung ausdrücklich der Zeitwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag zu bestimmen war.

Darüber hinaus beruhen die im Sachwertverfahren verwendeten Normalherstellungskosten (NHK 2010) auf einem typisierten Normgebäude einschließlich pauschalierter Baunebenkosten, während die Baukostenaufstellung die konkreten Kosten des tatsächlich errichteten Einzelobjekts wiedergibt. Beide Ansätze sind daher methodisch nicht vollständig deckungsgleich. Die NHK basieren auf durchschnittlichen, standardisierten Kostenkennwerten, während die konkrete Baukostenaufstellung von objektspezifischen Umständen wie Ausführungsdetails, Einzelvergaben, gewählten Materialien, Unternehmerpreisen, Bauablauf sowie der tatsächlichen Kostensituation im Errichtungszeitraum geprägt ist.

Vor diesem Hintergrund kann der ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen (ohne Grund und Boden) in Höhe von **rd. 703.000 €** aus Sicht des Unterzeichners als marktgerecht und plausibel eingestuft werden.

5 Zusammenfassung

Der **Zeitwert der baulichen Anlagen** (ohne Grund und Boden) für das
mit einem Einfamilienhaus + Garage bebaute Erbbaurecht
in 85386 Eching, Fröttmaninger Straße 8
(Flurstücke 837/74, 837/116 und 837/119 der Gemarkung Eching)
wird zum Wertermittlungsstichtag
04.03.2026 ermittelt mit rd.

703.000 €

in Worten: siebenhundertdreitausend Euro

SCHLUSSBEMERKUNG: Das Gutachten ist auf Grundlage persönlicher Besichtigung des Grundstückes und eingehender Prüfung der Bauwerke nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt worden. Mich verbinden mit dem Eigentümer der Liegenschaften keine verwandtschaftlichen Verhältnisse. Die vorliegende Wertermittlung ist kein baufachliches Gutachten. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich technischer Parameter, wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Zum Zustand der Ausbauteile sowie zu den Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgten ebenfalls keine speziellen Untersuchungen. Derartige Prüfungen sind Spezialeinrichtungen vorbehalten und sprengen den Umfang dieses Gutachtens. Grundstückseigenschaften, Schäden und Mängel wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie aus Unterlagen, mündlichen Erläuterungen des Auftraggebers und visueller Betrachtungen, ohne Grabungen, weitergehende Untersuchungen und Prüfungen am Besichtigungstag erkennbar waren. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Chemnitz, den 12. März 2026

André Stötzner

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung (Reg. Nr. A 190402-1035 D) – Euras Cert



Henry Szilasi

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Sächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ErbbaureG:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

WoBindG:

Wohnungsbindungsgesetz – Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Miethöheregulierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Beleihungswertermittlungsverordnung

KWG:

Kreditwesengesetz

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
Anlage 2: Baubeschreibung
Anlage 3: Bauzeichnungen

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 20

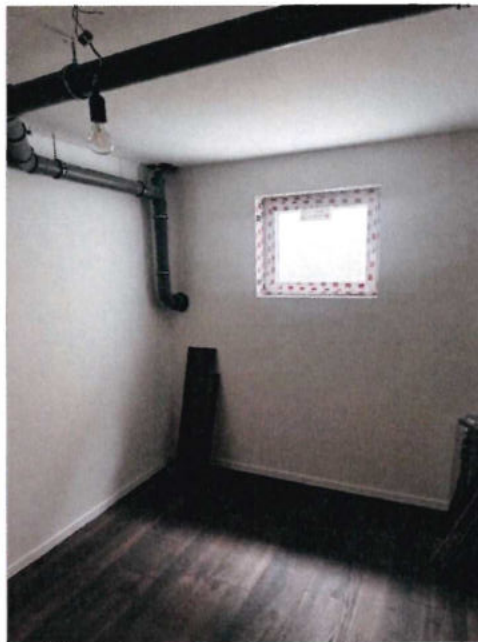


Bild 1:

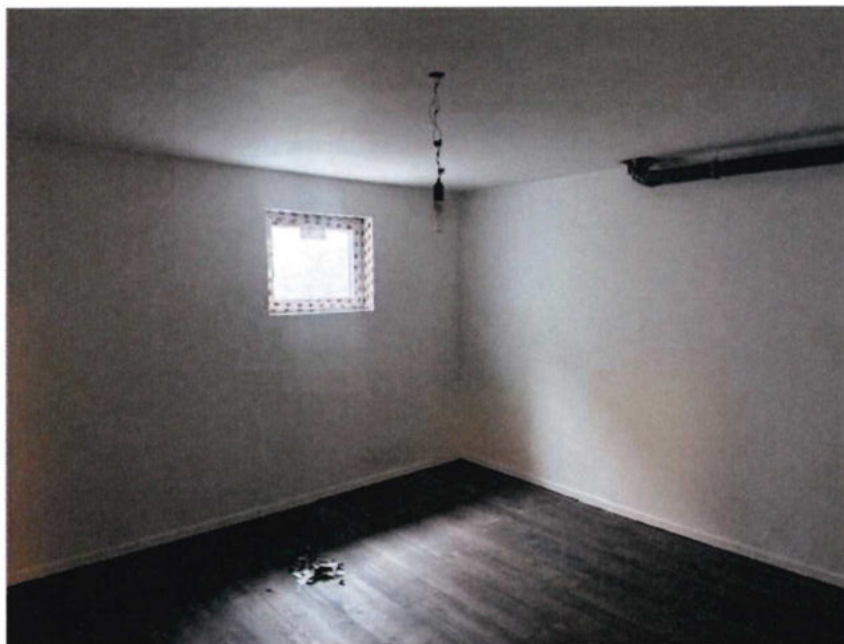


Bild 2:

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 3:



Bild 4:

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 5:



Bild 6:

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 9:



Bild 10:

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 11:



Bild 12:

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 13:



Bild 14:

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 20

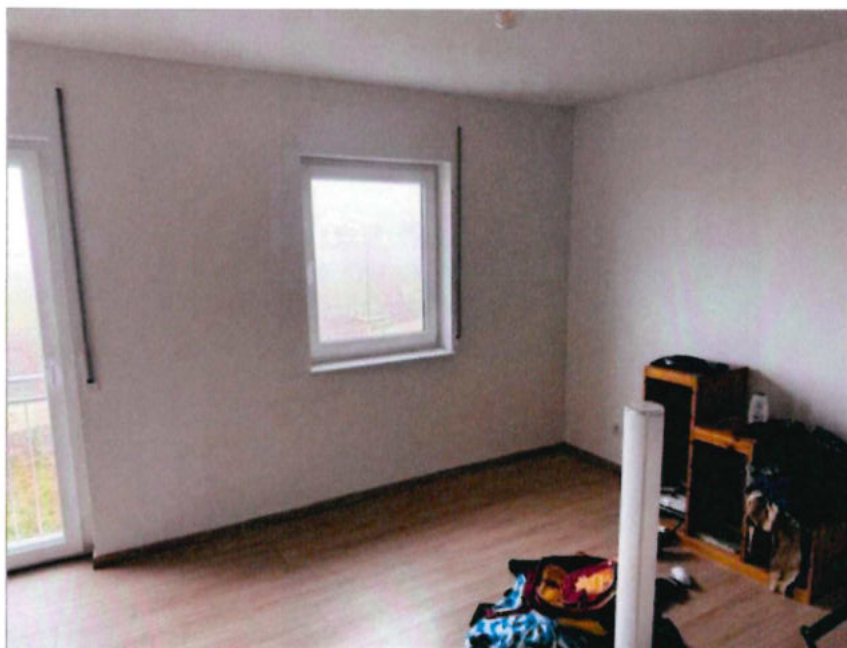


Bild 15:

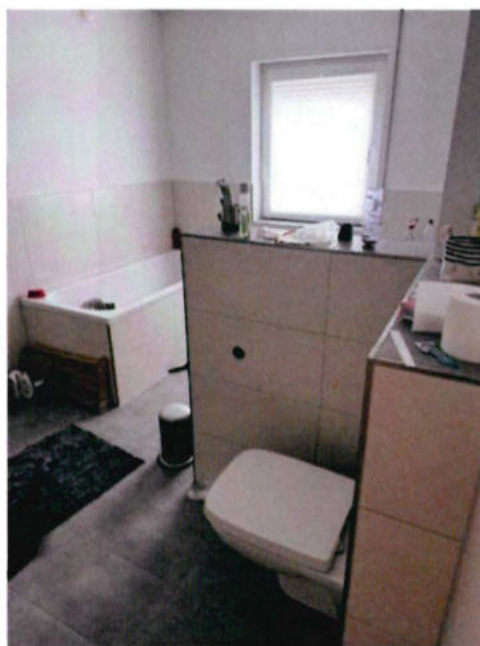


Bild 16:

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 20



Bild 17:



Bild 18:

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 20



Bild 19:



Bild 20:

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 21:



Bild 22:

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 23:



Bild 24:

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 25:



Bild 26:

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 20

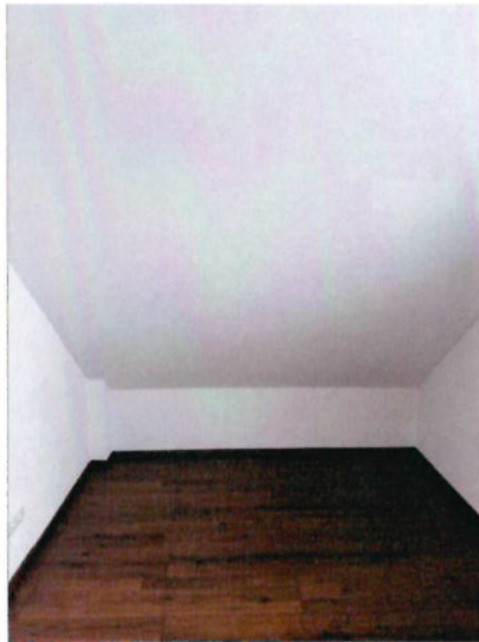


Bild 27:



Bild 28:

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 20



Bild 29:



Bild 30:

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 31:



Bild 32:

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 20



Bild 33:



Bild 34:

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 35:



Bild 36:

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 37:



Bild 38:

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 20



Bild 39:

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 1 von 36

Bemusterungsprotokoll DREVO HAUS GmbH			
Datum der Bemusterung: 31.01.2023			
☒ Bemusterungsprotokoll vom Bauherren bestätigt			
☐			
Bauvorhaben "Ramajzi"			
Bauherr 1			
Anrede: <u>Familie</u>			
Vorname: <u>Jan & Tania</u>		Nachname: <u>Ramajzi</u>	
Straße-Nr.: <u>Kebitzweg 5</u>			
PLZ: <u>85375</u>		Wohnort: <u>Neufahrn</u>	
Email: <u>jan.ramajzi@gmail.com</u>			
Tel.-Mobil: <u>0176-1329436</u>		Telefon - privat: <u>0176-46649895</u>	
Fax - privat:		Tel. - geschäftlich:	
Bauort			
PLZ: <u>85386</u>		Bauort: <u>Eching</u>	
Straße-Nr.: <u>Fröttmaninger Str. 8</u>		Flur-Nr. (falls vorhanden): <u>837/74, 837/118 u. 837/119</u>	
Haustyp - Ausbaustufe			
"Freie Planung" als <u>Einfamilienhaus</u>			
☒ Erdgeschoß (EG)	Ausbaustufe - "Schlüssel fertig"		
☒ Obergeschoß (OG)	Ausbaustufe - "Schlüssel fertig"		
☒ Dachgeschoß (DG)	Ausbaustufe - "Schlüssel fertig"		
Baubeschreibung: <u>Premium 5-2020</u>		Dachform: <u>Satteldach</u>	
Dachneigung: <u>40 °</u>		Kniestock: <u>62 cm*</u>	
* Kniestockhöhe = Oberkante Geschosslende (ohne Estrich u. Bodenbelag) bis Oberkante Fußplatte			
Bemerkungen:			
• Wandtyp "Ökothorn Premium 354" • Dachgaube DN 7"			
Leistungskurzübersicht (je referenziertes Bauteil/Anlage)			
☒ Planung			
☒ Baustelleneinrichtung			
Seite 1 von 36		Bauherr: Jan Ramajzi Druckdatum: 23.06.2023	

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 2 von 36

- ☒ Rohbauarbeiten
 - ☒ Liefern und Einbauen einer Feuchtigkeitssperre auf der Bodenplatte
- ☒ Dachindeckung
- ☒ Dachklempner- und Spenglerarbeiten
- ☒ Fenster-, Terrassen- und Balkontürelemente
 - ☐ Montage - Einbauarbeiten Vorort
- ☒ Dachflächenfenster
 - ☒ Wohnraumdachfenster ☐ Wohnraumausbaufenster
- ☒ Außenfensterbänke
- ☒ Haustür
 - ☒ Montage - Einbauarbeiten Vorort
- ☐ Nebeneingangstüren
 - ☐ Wohnhaus ☐ Garage - DREVO Fertigbauteile
 - ☐ Montage - Einbauarbeiten Vorort
- ☐ Garagentor
- ☒ Außenfassade
 - ☒ Putzfassade
 - ☐ Holzfassade
 - ☐ Einbau Kamin-Wanddurchführung
- ☒ Balkonanlagen
- ☐ Fertiggaragen
 - ☐ DREVO Fertigbauteile ☐ Betonfertiggarage
- ☐ Eingangsüberdachungen
- ☐ Schornsteinanlagen
 - ☐ Innenkamin ☐ Außenkamin
 - ☐ Kamin Wanddurchführung
- ☒ Heizungsinstallation ☒ Sanitärrohreinstallation ☒ Sanitärfertiginstallation
 - ☐ Lüftungsanlagen
 - ☐ Wäschewurfschächte
 - ☐ Staubsauganlagen
 - ☐ Entkalkungsanlagen
 - ☐ Regenwassernutzungsanlagen
- ☒ Elektroinstallation
- ☒ Estricharbeiten
- ☒ Innenfensterbänke
- ☒ Trockenbauarbeiten
 - ☒ Luftdichtheitsmessung - BlowerDoor-Test
- ☒ Innentreppen sowie Abschusa- und Galeriegeländer
- ☒ Innentüren

Seite 2 von 36

 Bauvorhaben: Fam. Ranzel
 Druckdatum: 23.08.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 3 von 36

- ☐ Wohnungseingangstüren
- ☒ Fliesenarbeiten
- ☒ Bodenlegerarbeiten
- ☒ Maler-/Innenputzarbeiten
 - ☒ Spachtel- und Acrylarbeiten
 - ☒ Innenputzarbeiten

Wichtige Daten (zugehörendes Blatt überschauen)

Versorgungsunternehmen

- | | |
|---------------------------------|--|
| Stromversorgung: | Bayernwerk Netz GmbH
Lise-Meitner-Straße 2
85715 Unterschleißheim
Tel.: 089-37002-0 |
| Wasserversorgung: | Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd
Dietersheimer Str. 56
85375 Neufahrn bei Freising
Tel.: 08155-96420 |
| Keller- bzw. Bodenplattenbauer: | Glatthaar Keller GmbH & Co. KG
Jochim-Glatthaar-Platz 1
79713 Schramberg
Telefon: 07402-92641000 |

Bemerkungen:

Allgemeines

- Aus reproduktions- und drucktechnischen Gründen ist die Darstellung der Farben und Gläser in Katalogen der jeweiligen Hersteller und Werbe-/Bemusterungsunterlagen der Fa. DREVO HAUS GmbH nicht verbindlich.
- Änderungen der Ausstattung und Grundrisse durch den Bauherren, sind nach der Bestätigung des Bemusterungsprotokolls und der Detailplanung nicht mehr möglich.
- Bilder dienen nur als Beispiel, da diese nicht in jeden Fall alle vereinbarten Leistungen bzw. auch nicht vereinbarte Zusatzleistungen darstellen.
- Technische Änderungen und Druckfehler bleiben vorbehalten.

1.1. Planungsleistungen (zugehörendes Blatt überschauen)

1.1.1. Bauantrag

- ☐ Leistung wird/wurde durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.

Bemerkungen:

1.1.2. EnEV und EEWärmeG

- ☐ Leistung wird/wurde durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.

- ☐ KfW 55*
- ☐ KfW 40*
- ☐ KfW 40+*
- ☐ Luftdichtheitsmessung (BlowerDoor)

Hinweis zur Luftdichtheitsmessung:

Der BlowerDoor-Test gehört mit zum Leistungsumfang von DREVO HAUS, wenn von DREVOHAUS auch die

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 4 von 36

Trockenbauarbeiten ausgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass der BlowerDoor-Test Bestandteil der EnEV-Berechnung ist und auch vom Bauherrn ausgeführt werden muss, wenn die Trockenbauarbeiten in Eigeneleistung ausgeführt wird.

Hinweis zur Bodenplatte bzw. Kellerbau und sonstiger Eigenleistungen:

Zur späteren Dokumentation der Ausführung durch den Sachverständigen, sind beim Einbau der Dämmungen für die div. Profistellen (z.B. "Deutsches Institut für Bautechnik" oder die "KfW-Bank") entsprechende Fotos anzufertigen und dem Ersteller des Nachweises der Energieeinsparverordnung zur Verfügung zu stellen! Zusätzlich sind die Dämmungen, in Stärke und Wärmeleitgruppe (WLG), mit Rechnungen und Lieferscheine zu belegen!

Dies alles liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn und des Bodenplatten-/Kellerbauers !!

* Im Leistungsumfang von DREVO HAUS enthalten ist der EnEV- bzw. KfW-Nachweis. Nicht enthalten ist jedoch die KfW-Antrags- und die KfW-Durchführungsbestätigung (Finanzierungsunterlagen), welche von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen ist.

Bemerkungen:

1.1.3. Ausführungsplanung

Für alle vertraglich vereinbarten Bauleistungen werden von DREVOHAUS, Ausführungspläne (soweit erforderlich) erstellt. Erforderliche Planungsleistungen für Arbeiten bzw. Bauleistungen, welche nicht durch DREVOHAUS ausgeführt werden, können als Zusatzleistung ausgeführt werden.

☒ Rohbau einschl. Fenster, Türen, Rollläden und Bodenauflbauten

☒ Heizungs- und Sanitärinstallation

☒ Elektroinstallation

Folgende Planungsunterlagen wurden uns vom Bauherrn zur Bemusterung übergeben:

☒ Leistungsverzeichnis Keller- bzw. Bodenplattenbau

☒ Küchenpläne

☒ Sanitärausstattungsliste

☒ Elektroplanung

☐ Sonstiges

Bemerkungen:

- Wir bitten Sie die Werkplanung "Vorabzug 1" durchzuarbeiten und uns Änderungen und Ergänzungen schriftlich mitzuteilen! Danach wird die Ausführungsplanung fertig gestellt. Wir weisen Sie darauf hin, dass jede zusätzliche Änderung bzw. Ergänzung nach Fertigstellung der „Ausführungsplanung“, die wir NICHT zu verantworten haben, zusätzlich mit 68,00 €/h zzgl. MwSt. berechnet wird.

1.1.4. Standsicherheitsnachweis

1.1.4.1. Fertighaus

☐ inkl. Garage

☐ inkl. Carport

Bemerkungen:

1.1.4.2. Keller- und/oder Bodenplatte

☒ Leistung wird durch den Bauherrn in Eigeneleistung ausgeführt.

Von DREVOHAUS wird ein Lastenplan für die Kellerdecke (bei Häusern mit Keller) bzw. die Bodenplatte (bei Häusern auf Bodenplatte) erstellt.

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 5 von 36

- ☐ Die Statik der Bodenplatte bzw. des Kellers wird durch DREVOHAUS erstellt.
☐ mit Bewehrungsplanung für Bodenplatte und/oder Kellerdecke ☐ ohne Bewehrungsplanung

Bemerkungen:

1.2. Baustelleneinrichtung (Gutschriftendes Stils vorzuschlagen)

1.2.1. Transport

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

Bemerkungen:

1.2.2. Montagokran

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

Bemerkungen:

1.2.3. Gerüst

- ☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.
☐ Gerüstbrücken erforderlich für Balkone, Wandvorsprünge, Eingangsüberdachungen etc.

Bemerkungen:

- Bei der Grundberechnung des Gerüsts gemäß Bauvertrag wurde ein ebenes Grundstück, welches bis maximal 20 cm unter der Oberkante Bodenplatte bzw. Kellerdecke liegt, im Angebot berechnet. Sollten zusätzliche Gerüstarbeiten im Bereich Keller- und/oder Bodenplatte erforderlich sein, so werden diese mit netto 8,00 € zzgl. MwSt. je qm Gerüstaußenfläche berechnet.

1.2.4. Baustellen - WC

- ☒ Leistung wird durch den Bauherren ausgeführt.
☐ Bereitstellung eines Baustellen-WC's erfolgt durch DREVOHAUS

Bemerkungen:

1.2.5. Bauschuttcontainer

- ☒ Leistung wird durch den Bauherren ausgeführt.
☐ Es wird ein Bauschuttcontainer von DREVOHAUS gestellt.

Bemerkungen:

1.3. Rohbauarbeiten (Gutschriftendes Stils vorzuschlagen)

Wichtiger Hinweis zu den Sockelanschlussarbeiten

An den freistehenden DREVO-Außenwänden welche auf der Bodenplatte bzw. Kellerdecke stehen, wird ringsum eine ca. 30 cm breite "EPDM - Abdichtungsbahn" eingebaut. Diese ist ca. 15 cm an der Unterkante DREVO - Außenwand hervorstehend. Die stirnseitige Verklebung an die Bodenplatte bzw. Kellerdecke erfolgt durch den Bauherren bzw. dessen Bodenplatten-/Kellerbauer im Zuge der Dämmungsergänzung.

Achtung:

- Dämmplatten außen ringsum an Bodenplatten/Keller dürfen vor der DREVOHAUS-Montage nicht bis OK Bodenplatte bzw. Kellerdecke geführt werden. Diese müssen ca. 20 cm unterhalb bleiben und können erst nach der Fertighausmontage durch den Bauherren bzw. dessen Bodenplatten-/Kellerbauer angebracht werden!
- Die Anschlussarbeiten an die die DREVO-Außenwand sind fachgerecht vom Bauherren auszuführen. Die Richtlinien „Fassadensockelputz / Außenanlagen“ sowie die DIN 18195 sind unbedingt bei der Ausführung der Außenanlagen zu beachten.

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 6 von 36

1.3.1. Außenwände

1.3.1.1. Außenwände Wohnhaus

1.3.1.1.a. Freistehende Außenwände

- ☐ Standard Außenwand "DREVOTHERM" gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung.
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
- ☐ Außenwand "Ökotherm Plus 312"
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
- ☐ Außenwand "Ökotherm Plus 332"
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
- ☒ Außenwand "Ökotherm Premium 364"
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
 - BLB Premium 5-2020
- ☐ Außenwand "Ökotherm Premium 374"
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
- ☐ Sonstige

Bemerkungen:

Keine Innenfensterbänke (es wird eine Gipskartonplatte ausgefräst) an Elementen in:

- ☒ Bad FE-Pos. E01 + 001
- ☐ WC FE-Pos. _____
- ☐ WC/DU FE-Pos. _____
- ☒ Küche FE-Pos. F05 - OK-Arbeitsplatte an FFB = 91 cm, Arbeitsplattenstärke 4 cm
- ☐ _____

Bemerkungen:

1.3.1.1.b. angrenzende Außenwand zw. Doppel oder Reihenhäuser

- Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.
 - Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung
- ☒ Ausführung einer bewitterungsfesten Gebäudetrennwand, da das Nachbargebäude voraussichtlich erst in 1 bis 2 Jahren gebaut wird

Bemerkungen:

Seite 6 von 36

Bauchplan: Fam. Rensler
 Druckdatum: 25.05.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 7 von 36

- Gebäudetrennwand bewittert - Aufbau von innen nach außen
- → 12,5 mm - Gipskartonplatte
- → 12 mm - Holzwerkstoffplatte
- → 0,2 mm - PE-Folie - Dampfsperre
- → 160 mm - Holzverbundkonstruktion mit 160 mm Mineralwolldämmung (WLG040) im Gefach
- → 2x15 mm - Fermacell - Feuerschutzplatte
- → 40 mm - Haustrennwand-Dammpolster als Putzträger - nicht brennbar - Euroklasse A1
- → 5 mm - Grund-/Armierungsputz als Witterungsschutz (Hinweis: Witterungsschutz nicht als Dauerzustand geeignet. Das Nachbargebäude sollte innerhalb 2 Jahre erstellt sein)
-
- Gesamtwandstärke ca. 260mm

1.3.2. Innenwände

1.3.2.1. Innenwände innerhalb einer Wohnung

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

- Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung

☐ Innentürschwelle bei Durchgängen ohne Innentür, verkleidet mit Gipskarton

☐ Schiebetürschwelle bei Schiebetüren vor der Wand laufend, verkleidet mit Gipskarton

Bemerkungen:

- Innenwände im Treppenhaus, sollen als Wohnungstrennwände für besseren Schallschutz ausgeführt werden. Bauherr wurde darauf hingewiesen, das Einbauteile wie Heizkreisverteiler, Waschtischinstallationen und Elektroeinbauten, den Schallschutz beeinträchtigen und dadurch verschlechtern!
-
- Innenwände Treppenhaus - Aufbau von innen (Treppenhausseite) nach außen:
- → 3x 12,5 mm Gipskartonplatte;
- → 100 mm Holzverbundkonstruktion aus Konstruktionsvollholz (KVH), Güteklasse S10; 100 mm Mineralwolldämmung (30kg/m³) im Gefach;
- → 27 mm Federschleife zur Schallentkopplung zwischen Holzriegel und Gipskartonplatte;
- → 3x 12,5 mm Gipskartonplatte.
- Gesamtwandstärke – ca. 202 mm.
-
- Innenwände Treppenhaus im Bereich Treppenanlage - Aufbau von innen (Treppenhausseite) nach außen:
- → 3x 12,5 mm Gipskartonplatte;
- → 22 mm OSB3-Platte;
- → 100 mm Holzverbundkonstruktion aus Konstruktionsvollholz (KVH), Güteklasse S10; 100 mm Mineralwolldämmung (30kg/m³) im Gefach;
- → 27 mm Federschleife zur Schallentkopplung zwischen Holzriegel und Gipskartonplatte;
- → 3x 12,5 mm Gipskartonplatte.
- Gesamtwandstärke – ca. 224 mm.
-
- Die Waschtischanlageinstallation erfolgt wie besprochen in der Wand. Bei Ihrem Haus handelt es sich um ein Einfamilienhaus ohne besondere Anforderungen an Schall- und Brandschutz. Wunschgemäß soll trotzdem im Treppenhaus eine Wohnungstrennwand eingebaut werden. Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass wenn die Sanitärinstallation der Waschtische in der Wand erfolgt, dies die Schallschutzeigenschaften der Wand beeinträchtigt. Das gleiche trifft für Wandeinbauten wie Heizkreisverteiler und auch Elektroboxen u. Schalter zu. Trotz der Hinweise, besteht der Bauherr auf die Installation der Waschtische etc. mit den Leitungen in der Wand.

1.3.2.4. Innenwände - Trenn- und Brüstungswände

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

- Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung

Bemerkungen:

- EG - Bad - WC-Trennwand → Ausführung durch Trockenbauer Vorort
- OG - Bad - WC- und Wannen-Trennwand → Ausführung durch Trockenbauer Vorort

1.3.3. Geschoß- und Kiehlbalkendecken

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 8 von 36

1.3.3.1. Geschosdecken

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

- Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung

☒ Mineralwolldämmung + Lattung soweit technisch möglich werkseitig eingebaut

☐ zusätzliche Dämmmaßnahmen gemäß EnEV-Berechnung

Bemerkungen:

- Standard Geschosdeckendämmung/Lattung/Gipskarton für Einfamilienhaus. Keine zusätzlichen Maßnahmen für Schallschutz in der Geschosdecke. Geschosdeckendämmung Mineralwolle 100mm, Lattung 30x50mm + 12,5mm Gipskartonplatte.

1.3.3.2. Korbalkendecke

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

- Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung

☒ Mineralwolldämmung + Lattung soweit technisch möglich werkseitig eingebaut

☐ zusätzliche Dämmmaßnahmen gemäß EnEV-Berechnung

Bemerkungen:

1.3.4. Dachkonstruktion - Zimmerarbeiten

1.3.4.1. Dachkonstruktion - Zimmerarbeiten für Wohnhaus

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung. Abweichungen siehe Bemerkungen.

- Details zum Wandaufbau und zu den verwendeten Baustoffen, siehe Ausführungs- und Detailplanung

☒ Holzelemente gestrichen.

- Aido! Lasuraminch Fa. Remmers - Farbe weiß

☐ Außenkamindurchführung beachten - Sparrenabstand zur Außenwand!

☐ Rundholz 130mm für Schneefang liefern.

Dachüberstände

☐ Dachüberstand lt. Vertragszeichnung

☐ Dachüberstand lt. Bauantragplanung

☐ Traufe und Ortsgang ca. 50 cm ringsum

☒ Traufe ca. 50 cm

☒ Giebel ca. 50 cm

☒ Dachgaube Giebel und Traufe ca. 30cm

Bemerkungen:

- Gaubendach mit Dachneigung 7° -> Dachstein "Harzer Platte F+" - Farbe "Massisch rot". Dach komplett mit Raufschalung und regensicherer Unterdeckbahn (z. Bsp. "DIVOROLL TOP RU" Fa. Braas) Dachaufbau von oben nach unten: Harzer BIG F+ -> 30/50mm Dachlattung -> 40/60mm Kondeklattung -> Unterdeckbahn (DIVOROLL TOP RU) + Nageldichtband -> 24mm Raufschalung -> 240 mm Dachsparren mit 240 mm Zwischendämmung -> 0,2 Dampfsperre -> 30/50 Lattung -> 12,5 mm Gipskartonverkleidung.

1.4. Dacheindeckung (unterhalb der Einbauebene)

1.4.1. Steildächer mit einer Dachneigung >= 7°

Seite 8 von 36

Bauverhaben: Fam. Renner
Druckdatum: 20.03.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 9 von 36



BRAAS
ALLES GUT BEDACHT

Dachstein: Harzer Pfanne BIG (7er Format)

Oberfläche: Star-Matt

Farbe: Klassisch rot



Der Bauherr bestätigt hiermit, dass die Dachziegelfarbe gemäß Bausatzung und Baugenehmigung zulässig ist bzw. diese mit der zuständigen Behörde genehmigt und von dieser genehmigt wurde.

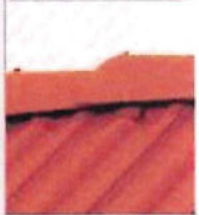
Bemerkungen:

- Giebelndach mit Dachneigung 7° -> Dachstein "Harzer Pfanne F+" - Farbe "klassisch rot"
- Dach komplett mit Rahschalung, regensicherer Unterdeckbahn (z. Bsp. "DIVOROLL TOP RU" Fa. Braas), Nagelvlies/Dichtmasse gemäß Verlegeanleitung Fa. Braas.
- Dachaufbau von oben nach unten: Harzer BIG F+ -> 30/60mm Dachlatung -> 40/80mm Konterlatung -> Unterdeckbahn (DIVOROLL TOP RU) + Nageldichtband -> 24mm Rahschalung -> 240 mm Dachsparren mit 240 mm Zwischendämmung -> 0,2 Dampfsperrfolie -> 30/60 Latung -> 12,5 mm Gipskartonverkleidung.
- Hinweis: Das Braas TGRAD Dach ist ein komplettes Dachsystem, bestehend aus Dachdeckung und Unterkonstruktion. Um die Funktionsfähigkeit des Dachsystems zu gewährleisten, ist die Harzer Pfanne F+ zusammen mit den entsprechenden Systemkomponenten zu verlegen. Für dieses innovative Dachsystem gilt vorrangig die Verlegeanleitung -> „Die Ausführung des Dachsystems erfolgt außerhalb der Fachregeln. Es gelten die Herstelleranbauvorschriften. Der Bauherr ist umfassend darüber informiert und einverstanden.“

☒ First- und Gratsteine passend zum Dachstein

Bemerkungen:

-



☒ "Figaro II Plus" für Belüftung der Unterkonstruktion

Bemerkungen:

-



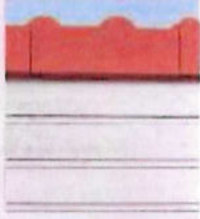
☒ Firstendscheiben

- 3 Stück

Bemerkungen:

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 10 von 36

☒ First- und Gratlattenhalter Bemerkungen:	
☒ Giebelsteine Bemerkungen:	
☐ Pultsteine mit langem Lappen Bemerkungen:	
☐ Pult-/Giebelsteine • Stück Bemerkungen:	
☐ Walmkappen - Übergang First/Grat • Stück Bemerkungen:	
☐ Walmkappen - Übergang First/Grat • Stück Bemerkungen:	

Seite 10 von 36

 Bauverhaben: Fern, Ranzel
 Druckdatum: 23.06.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 11 von 36

☐ Gratziangssteine • Stück Bemerkungen: •	
☒ Braas "Dachkanal" Decklänge 150 cm • inkl. Halton • inkl. Schaumstreifen • inkl. Kehlsattelband Farbe Rot ausgeführt. Bemerkungen: •	
☐ Braas "WakaFlex" (Breite 190 mm) für Dach-/Kaminanschluss • Stück - Rolle 5m • Stück - Rolle 10m Bemerkungen: •	
☐ Braas - "WAKA - DICHTUNGSMASSE K" zur Abdichtung an Stößen sowie zu aufgehenden Bauteilen. Bemerkungen: •	

1.4.4. Dachzubehör

☒ Premium - Sanitäter oben offen • 1 Stück Bemerkungen: •	
☒ Schneefanggitter inkl. Halter und Pfanne - Farbe passend zur Dacheindeckung • 3 Stück - Schneefanggitter Länge 3m • 2 Stück - Gitterverbinder • 11 Stück - Schneefangpfanne (hell) • 11 Stück - Schneefanggitterstütze Bemerkungen: • Eingangsseite insg. 9 lfm	

1.5. Dachklempner- und Spenglerarbeiten (Schneefanggittereindeckung)

1.5.1. Dachentwässerung

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 12 von 36

1.5.1.1. Steil- und Flachdächer

Dachrinnen und Fallrohre werden aus

☒ Titanzink

☐ Kupfer

☐ Kunststoff (Braas Stabico) Farbe Auswählen...

☐ Sonstiges

ausgeführt.

Bemerkungen:

1.5.2. Dach-/Wandanschlüsse

Dachwandanschlüsse werden wie folgt ausgeführt:

☒ Colorblech Farbe passend zur Dacheindeckung

☐ Titanzinkblech

☐ Kupferblech

Bemerkungen:

1.6. Fenster-, Terrassen- und Balkontürelemente (auf Anforderung bitte entnehmen)

1.6.1. Rahmen- und Flügel

Hinweis:

- Mehrflügelige Elemente mit einer Höhe unter 600mm können technisch bedingt nicht als Stulpfenster (Pflasterfenster) ausgeführt werden. Die Flügel werden hier mit einem Pfosten getrennt.
- Festverglaste Elemente werden soweit nicht anders vereinbart, ohne Flügelprofil ausgeführt. Die Verglasung erfolgt im Rahmen.

☒ Fenster- und /oder Türelemente werden in der Widerstandsklasse **"RC1N"** ausgeführt.

1.6.1.1. Kunststofffenster



Fenster-, Balkon- und Terrassentürelemente (nicht bei Hebeschiebetüren) werden mit der Profilserie "ideal 6000" der Fa. Aluplast ausgeführt. Dieses Profil ist ein 6-Kammerprofil. Drehkipp-, Dreh-, Kipp- und Profilschiebe- und Flügel werden mit 3 Dichtungsebenen ausgeführt.

☒ "Classicline" - Profil

☒ Rahmen

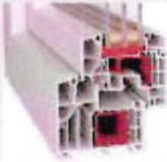
☒ Flügel

- Flügel- und Rahmenprofilstärke - 85 mm
- Flügelprofilbreite - 77 mm
- Rahmenprofilbreite 80 mm

Bemerkungen:

☐ "Hebeschiebetür" - Profil

- Flügelprofilstärke - 85 mm



Seite 12 von 36

Baubehälter Fam. Remajr
Druckdatum: 23.05.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 13 von 36

• Rahmenbreite 197 mm

Farbe innen:

☒ Standard - Farbe weiß ähnl. RAL 9016

☐ Dekorfoliert - Auswählen oder eingeben...

Bemerkungen:

Farbe außen:

☒ Standard - Farbe weiß ähnl. RAL 9016

☐ Dekorfoliert - Auswählen oder eingeben...

Bemerkungen:

Hinweis:
An nachfolgenden Elementen werden die Rahmen seitlich (rechts und links) mit einem 15 mm Verbreiterungsprofil ausgeführt (an Hebeschiebetürelementen nicht erforderlich). Somit können z. Bsp. Bodensockelleisten oder Wandfliesen in der Laibung bis an das Rahmenprofil ausgeführt werden. Das Rahmenprofil ist an diesen Elementen, seitlich insgesamt 95 mm breit.

- Terrassentüren
- Balkon Türen
- Bad
- WC
- WC/DU
- Elemente mit Rollläden, welche eine Gurtbedienung mit einem Aufschraubwickler (Befestigung am Fensterahmen) haben.

Bemerkungen:

☒ Fenstergriff und Terrassentürgriff:

Fa Hoppe Modell "Atlanta securatio" Farbe "weiß"

☐ Fenstergriffe verschließbar

☐ Fenstergriffe mit Druckknopfbedienung

Bemerkungen:

☐ Balkon-/Terrassentüren zusätzlich mit Außengriff und Schließzylinder

Bemerkungen:

- Bei diesen Elementen kann technisch bedingt der Flügel nur mit dem Profil "Classidine" ausgeführt werden.

☐ Schiebetürgriffe






Seite 13 von 36

Datenvorhaben: Terr. Haus d
Druckdatum: 29.06.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 14 von 36

Hoppe - Allanta - Hobo-Schiebetürgriff, Farbe 'weiß'

Hinweis:

- Bei PSK-Türen (Profil-Schiebe-Kipp-Türen) kann profilbedingt keine Griffmuschel außen ausgeführt werden.

☐ mit Zylinderschloß und Außengriff anstatt Griffmuschel (nicht bei PSK-Türen)

Bemerkungen:

☒ Zuziehgriff außen an Terrassen- und Balkontüren (nicht an Schiebetüren)
Balkon-/Terrassentürgriff, Farbe 'passend zum Türprofil'

Bemerkungen:

☐ Türelemente (nur Ausstattstüren) mit bauseitiger Schwelle
FE-Pos. _____

Bemerkungen:

☐ Fenster und Türelemente mit Sprossen

☐ Sprossen im Glaszwischenraum
Farbe: Angabe _____
Breite in mm: Angabe _____

Bemerkungen:

☐ Glasleerende Sprossen passend zum Fensterprofil, Breite 80 mm

☐ Rahmen- und Flügel mit Alu-Vorsatzschale, Farbe nach RAL: _____

☐ Festverglasungselemente werden mit einem Flügelprofil ausgeführt.

Bemerkungen:

Bemerkungen:

Hinweis:

- Bei Elementen mit 2-fach Verglasung werden runde Glasleisten und bei Elementen mit 3-fach Verglasung werden schräge Glasleisten ausgeführt

1.6.2. Verglasung (zuziehendes Bille ankreuzen)

Wärmeschutz

Alle Elemente werden mit einer Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Ausgeführt wird eine

Seite 14 von 36

Bauverhaben: Fern, Raimund
Druckdatum: 23.06.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 15 von 36

3-fach Verglasung mit Edelstahlhandverbund (warme Kante)

Die Verglasung wird mit folgenden U-Wert ausgeführt:

- ☐ U-Wert - 0,7 W/m²K
☐ U-Wert - 0,6 W/m²K
☒ U-Wert - 0,5 W/m²K

Bemerkungen:



Sicherheitsverglasung

- ☒ Verbundsicherheitsglas an den festverglaste Unterteilen von Fensterelementen.
~~FE-Q07~~
~~FE-Q08~~
~~FE-D03~~
- ☐ Verbundsicherheitsglas an Element Treppe
- ☐ Sonstige Verbundsicherheitsverglasung

1.6.2. Beschattungssysteme (Rolläden, Klappäden, Jalousiäläden...) (zuzurechnendes Bauseinsparung)

Wandintegrierte Rollläden

Alupanzer Farbe: silber

Anfangsschiene: Farbe wie Fensterprofil

Führungsschiene: Farbe bzw. Dekor wie Fensterprofil

Bedienung ☒ Gurtschienung - Gurttwickler in der Wand, seitlich vom Fenster- bzw. Türelement

Dieser Gurttwickler wird in der Wand eingebaut, so dass der Gurt ca. 10cm seitlich neben dem Fenster- bzw. Türelement auf der Wand läuft. Die Gurtbreite beträgt bei diesen Gurttwicklern 23 mm.

Gurtfarbe: hellgrau

Ausführung an Elementen FE-Pos.:

- E01
- E02
- E03
- E04
- E05
-
- O01
- O03
- O04
- O05
- O06
- O07
- O08
-
-
- D01
- D02

☐ Gurtschienung - Gurttwickler in der Wand, seitlich vom Fenster- bzw.



Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 16 von 36

Türelement in der Leibung - Gurtführung mit Gurtumlenkung.

Dieser Gurtwickler wird in der Wand eingebaut. Der Gurtwicklerkasten wird seitlich vom Fenster- bzw. Türelement in der Leibung eingebaut. Die Gurtbreite beträgt bei diesen Gurtwicklern 23 mm.

Gurtfarbe: Auswählen oder eingeben...

Ausführung an Elementen FE-Pos.:

☐ Gurtbedienung - Aufschraubwickler - Befestigung am Fensterrahmen.

Aufschraubwickler in der Farbe weiß, welcher in der Fensterleibung am Fensterrahmen befestigt wird eingebaut. Die Gurtbreite beträgt bei diesen Gurtwicklern 14 mm.

Gurtfarbe: Auswählen oder eingeben...

Ausführung an Elementen FE-Pos.:

☐ Kurbelbedienung (Soweit technisch möglich mit Getriebeübersetzung bei Türelementen zum schnelleren bedienen)

Ausführung an Elementen FE-Pos.:

☐ Motorantrieb (ohne Elektroinstallationsarbeiten)

Ausführung an Elementen FE-Pos.:

- D03 -> falls technisch nicht machbar als wandintegrierter Rollladen -> siehe "Vorbaurollladen"

Keine Rollläden an Elementen FE-Pos.:

- K01
- K02
- K03
- K04
- O02

Bemerkungen:

Vorbaurollladen

Form u. Farbe: Vorbaurollladenkasten als

☒ Rundkasten

☐ Eckkasten

Farbe des Kastens und der Führungsschienen



Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 17 von 36

	☒ weiß ähnl. RAL 9016 ☐ ähnl. RAL Nr.	
	Ausführung an Element FE-D03 (Dachgaube) falls kein wandintegrierter Rollladen technisch machbar ist.	
Alufenster Farbe:	<u>silber</u>	
Anfangsschiene:	<u>Farbe wie Fensterprofil</u>	
Bedienung:	☐ Gurtbedienung Gurtfarbe: <u>Auswählen...</u> Es wird ein Aufschraubwickler in der Farbe weiß, welcher in der Fensterleibung am Fensterahmen befestigt wird eingebaut. Die Gurtbreite beträgt bei diesen Wicklern 14 mm.	
	☐ Kurbelbedienung (Soweit technisch möglich mit Getriebeübersetzung bei Türellementen zum schnelleren Bedienen). Die Kurbeln werden in der Fensterleibung am Fensterahmen befestigt	
	☐ Motorantrieb (ohne Elektroinstallationsarbeiten)	
	☒ Motorantrieb jedoch Einbau durch Bauherren. Elektroverdrahtung durch DREVOHAUS	
Bemerkungen:		
1.7. Dachflächenfenster (außenliegend bis anstrichen)		
1.7.1. Wohnraumdachfenster		
☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.		
Bemerkungen: 1 Stück Velux Dachfenster "GGU SK09 0006" 118/140 cm mit Energie Plus Verglasung inkl. Eindeckrahmen (E137 SK08 2000)		
1.8. Außenfensterbänke (außenliegend bis anstrichen)		
1.8.1. Außenfensterbänke		
☒ Außenfensterbänke aus Aluminium		
Farbe <u>weiß ähnl. RAL 9016</u> ausgeführt.		
Hinweis: Keine Außenfensterbänke an Terrassentüren mit bauseitigen Schwellen sowie an Balkontüren (Balkone mit Abdichtungen)		
Bemerkungen:		
1.9. Haustür (außenliegend bis anstrichen)		
1.9.1. Haustüranlage		

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 18 von 36

- Bemusterung Fa. HSH Bauelemente

Beschreibung:

- Hörmann - Alu-Haustüre "Thermo Safe" - Motiv **501**
- beidseitig flügelüberdeckend
- Farbe außen: weiß
- Farbe innen: weiß
- 5-fach Verriegelung
- Sicherheitsbeschlag Edelstahlstange 100 cm
- 3-Scheiben Isolierverglasung, Innen-/Außenscheibe VSG und Mittelscheibe Modviglas
- Inkl. elektrischer Türöffner

Bemerkungen:

1.12. Außenfassade (zuzuführendes bis ankreuzen)

1.12.1. Putzfassade

- ☒ Oberputz der Fa. Knaut mit einer Körnung von: 2,0 mm
- ☐ Addi - S (Scheibenputz) - Armierungsputz "Lustro" - Gewebe 4x4mm
 - ☐ Addi - R (Rillenputz) - Armierungsputz "Lustro" - Gewebe 4x4mm
 - ☒ Conni - S (Scheibenputz) - Armierungsputz "SM 700 Pro" - Gewebe 5x5mm
 - ☐ Conni - R (Rillenputz) - Armierungsputz "SM 700 Pro" - Gewebe 5x5mm

- ☒ Standard - Farbe: weiß

- ☒ Farbe Nr.: AWC05 PG: I Hellbezugswert: 80 Farbkarte: Knaut "ColorConcept"

- ☐ Eisenputze

- ☐ Sockelputze

Bemerkungen:

1.13. Balkonanlagen (zuzuführendes abkreuzen)

1.13.3. Französische Balkone

- ☐ Balkongeländer werden in Eigenleistung durch den Bauherren ausgeführt.
- ☒ Balkongeländer aus Edelstahl Model: ES 01-01

Bemerkungen:

2.1. Heizung (zuzuführendes abkreuzen)

2.1.1. Heizungsanlagen

Luft-Wasser Wärmepumpe (Innenaufstellung)

Typ-Bezeichnung: Vitocal 200-A

- Innenaufstellung inkl.
- 1 Stück -> Pufferspeicher 50 Liter "Vitocell 100 E" als Wandspeicher
- 1 Stück -> Warmwasserspeicher 300 Liter "Vitocell 100 V" als Standspeicher

Hersteller: Fa. Viessmann

Leistung bis ca.: Leistungsauslegung nach Heizlast

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 19 von 36

Pufferspeicher: Angebe Pufferspeichereinhalt
 Warmwasserspeicher: Angebe Warmwasserspeichereinhalt

- ☐ Raumheizung über Heizkörper im Raum
☒ Raumheizung über Fußbodenheizung

Räume mit eigenem Heizkreis:

- KG - Technik
- KG - Flur
- KG - Keller 1
- KG - Keller 2
- KG - Keller 3
-
- EG - Wohnen/Essen
- EG - Kochen
- EG - Gast
- EG - Bad
-
- OG - Kind 1
- OG - Kind 2
- OG - Kind 3
- OG - Bad
-
- DG - Eltern
- DG - Büro
- DG - Bad

Räume ohne eigenen Heizkreis:

- OG - Flur
-
- DG - Flur

Unbeheizte Räume:

- EG - Treppenhaus
-
- OG - Treppenhaus
-
- DG - Treppenhaus

- ☐ Zählerplatzvorbereitung für Warmmengenähler. Je Wohneinheit wird ein Zählerplatz (Aufputz) eingebaut.

- ☐ Badheizkörper Typ, Bezeichnung, Farbe:

Bemerkungen:

Hinweis:

- Bei auf dem Boden stehenden Heizkesseln (Pellets-, Scheitholz-, Gaskompaktanlagen...) sowie Wärmepumpenanlagen einschl. erforderlicher Warmwasser- und Pufferspeicher im Kellergeschoss muss jeweils ein Podest (Details siehe Ausführungsplanung) erstellt werden.

2.2. Sanitär (aufstehendes Lichteinbauelement)

2.2.1. Sanitärrohrinstallation

- ☒ Gerbit Duofix Montageelement mit UP-Spülkasten 320 für WC-Anlagen
- Bauhöhe 112 cm
 - Breite 50 cm
 - Geeignet für Fußbodenaufbau U - 20 cm

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 20 von 36

• Betätigung von vorn (ohne Betätigungsplatte)

Bemerkungen:

- 1 Stück - EG - Bad
- 1 Stück - OG - Bad
- 1 Stück - DG - Bad

☐ Geberit DuoFix Montageelement mit UP-Spülkasten 200 für WC-Anlagen

- Bauhöhe 82 cm
- Breite 50 cm
- Geeignet für Fußbodenaufbau 0 - 20 cm
- ☐ Betätigung von vorn (ohne Betätigungsplatte)
- ☐ Betätigung von oben (ohne Betätigungsplatte)

Bemerkungen:

☐ Geberit DuoFix Montageelement für Waschtisch-Anlagen

Bemerkungen:

☐ Geberit DuoFix Montageelement für Bidet-Anlagen

Bemerkungen:

☐ Bodenmittellauf für Dusche, liefern und einbauen:

- superflache Bauhöhe
- angeformter Dünnschleiersch mit Schlüter-Kerdi-Abdichtungsmanschette für Einsatz von Flüssigfolien oder Abdichtungsbahnen
- herausnehmbarer Geruchverschluss
- Sperrwasserhöhe 30 mm
- Aufsatz mit Edelstahlrahmen und Edelstahlrost
- bis 0,5 Liter Abflusssleistung pro Sekunde

Bemerkungen:

☒ Duschrinnen, liefern und einbauen

Bemerkungen:

- 1 Stück - EG - Bad - Duschrinne Vigour od. glw. - Länge 80cm
- 1 Stück - OG - Bad - Duschrinne Vigour od. glw. - Länge 80cm
- 1 Stück - DG - Bad - Duschrinne Vigour od. glw. - Länge 80 cm



Seite 20 von 36

Zeichnungen: Fern. Ramjet
Druckdatum: 23.06.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 21 von 36

☐ Vorbereitung Regenwassernutzung für ☐ Zählerplatzvorbereitung für Kalt- und Warmwasseruhren je Wohneinheit. Soweit technisch möglich, erfolgt der Einbau Aufputz im Haustechnikraum. Bei Einbau von Zirkulationsanlagen erfolgt der Einbau Unterputz im Bad bzw. WC/DU. Wasseruhren gehören nicht mit zum Leistungsumfang. ☒ Außenwasserhahn frostsicher • 1 Stück • ☐ Außenwasserhahn abschließbar Bemerkungen: ☐ Einbau von Unterputzarmaturen ☒ Ausführung einer Warmwasserzirkulationsanlage ☐ Anschlussarbeiten Entkalkungs-/Weichwasseranlage • Nicht gewünscht von Bauherr ☐ Liefern und einbauen einer Wasserzählerbrücke für die Wasseruhr des Versorgers ☒ Sanitärrohrinstallationsarbeiten für Wandausgußbecken. • Verlegt werden Abfluss- sowie Kalt- und Warmwasserleitung bis 2m Leitungslänge. Bemerkungen: • 1 x Technikraum KG Installation Aufputz	   
---	---

Seite 21 von 36

 Baueinheit: Ein- Garage
 Druckdatum: 23.03.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 22 von 36

- ☐ Kleinraumventilator - Einfamilienhaus
Zweistufiger Kleinraumventilator mit elektrischem Innenverschluss und einstellbarer Einschaltverzögerung und Nachlaufzeit.
- ohne Elektroinstallationsarbeiten
 - ohne Trockenbauarbeiten (z. Bsp. Verkleidung von Entlüftungsleitungen).
- ☐ mit Entlüftungsleitung
☐ mit Abstandshalter

Bemerkungen:

- ☐ Kleinraumventilator - Mehrfamilienhaus
Ventilator inkl. Filter und Untersputzgehäuse mit einstellbarem Verzögerungszeit-schalter
- ohne Elektroinstallationsarbeiten
 - ohne Trockenbauarbeiten (z. Bsp. Verkleidung von Entlüftungsleitungen).
- ☐ mit Entlüftungsleitung
☐ Stück Brandschutz-Deckenschott

Bemerkungen:

- ☒ Sonstiges
- inkl. zusätzliche Kücheninstallation im DG

Bemerkungen:

2.2.2. Sanitärfertiginstallation

2.2.2.1. WC-Anlagen

- ☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.
- ☒ Ausstattung siehe - Bemusterung - Sanitär
- 1 Stück -> EG - Bad
 - 1 Stück -> OG - Bad
 - 1 Stück -> DG - Bad

Bemerkungen:

2.2.2.2. Waschtischanlagen

- ☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.
- ☒ Ausstattung siehe - Bemusterung - Sanitär
- 1 Stück -> EG - Bad
 - 1 Stück -> OG - Bad
 - 1 Stück -> DG - Bad

Bemerkungen:

2.2.2.3. Duschanlagen

- ☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.
- ☒ Ausstattung siehe - Bemusterung - Sanitär
- 1 Stück -> EG - Bad
 - 1 Stück -> OG - Bad
 - 1 Stück -> DG - Bad

Bemerkungen:

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 23 von 36

2.2.2.4. Wannenanlage

- ☐ Leistung wird durch den Bauherren in Eigenleistung ausgeführt.
- ☒ Ausstattung siehe - Bemusterung - Sanitär
- 1 Stück -> EG - Bad
 - 1 Stück -> OG - Bad

Bemerkungen:

2.2.2.7. Sonstige - Sanitäranlagen

- ☒ 1 Stück Wandausgussbecken
- Wandausgussbecken komplett mit Spültisch-Wandbatterie liefern und montieren
- Folgende Leistungen sind enthalten:
- Wandausgussbecken mit Spritzschutzrückwand komplett mit Überlauf, 1 1/2" Ablaufventil, Sieb, Stopfen, Kette und Befestigungsset. Ohne Klapprost (ist als Zubehör erhältlich). Höhe 395 mm, Breite 495 cm, Tiefe 345 mm
 - Spültisch-Wandbatterie verchromt mit schwenkbaren Gussauslauf, Strahlregler, Stichmaß 137-163 mm, Ausladung 206 mm
 - Montage des Ausgussbecken
 - Montage der Mischbatterie



Bemerkungen:

- 1 x Technikraum KG. Installation Aufputz

- ☐ Stück

Bemerkungen:

- ☐ Stück

Bemerkungen:

2.3. Elektroinstallation (aufmündendes Öffnungsmaß)

2.3.1. Grundinstallation

Zählerschrankanlage - Verteilung

1 -Familienhaus

- 2 Stück Leerrohr M50 von Technikraum in Dachboden verlegen.
- ☒ 1 Stück Zähler- und Tarifuhrenplatz zusätzlich für Wärmepumpe
- ☐ Zählerplatz für PV-Anlage oder sonstiges
 - ☐ Stück ohne Versicherungsautomat
 - ☐ Stück mit Versicherungsautomat
- ☐ Sicherungsvorbereitung - Wechselstrom
 - ☐ Stück B16A 1pol.
 - ☐ Stück C16A 3pol.

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 24 von 36

☐ Stück Treppenlicht-Zeitschalter
☐ Stück Netzfrequenzschalter
 Bemerkungen:

Anschlussarbeiten Heizungs-/Solar- und Lüftungsanlagen
☐ Gasheizung
☐ Solaranlage
☒ Luft/Wasser Wärmepumpe
☐ Sole/Wasser Wärmepumpe
☐ Wasser/Wasser Wärmepumpe
☐ Pelletsheizung
☐ Fernwärmeheizung
☐ Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage

- ☐ zentral
- ☐ dezentral

☐ Sonstiges

Bemerkungen:

Verkabelung für Hausprech- bzw. Klingelanlage
 Grundinstallationserbeiten "Verkabelung" (Sprech- bzw. Klingelanlage werden durch Bauherren geliefert und installiert)
 Vorliegt werden 8-adrige Kabel jeweils zum Elektroverteilerschrank. Sprech- bzw. Klingel-/Gonganlagen werden vom Bauherren geliefert und installiert.

Haussprechanlage

- ☐ Stück - Türstationen - Außensprechstelle
- ☐ Stück - Wohntelefon - Innensprechstelle
- 1 Stück - Elektro-Türöffner

 Bemerkungen:

Klingel-/Gonganlage

- 1 Stück - Klingeltaster
- 1 Stück - Gonganlagen

 Bemerkungen:

TV/Sat-Verkabelung
 TV-Radio Versorgung:

- ☐ DVB-S
- ☒ Kabel
- ☐ DVB-T
- ☐

 Angabe: _____

☒ Einzelkabelverlegung von Anschlussdose in Raum Technik
☐ Twinkabelverlegung von Anschlussdose in Raum Technik
☐ Einzelkabelverlegung von Anschlussdose in Dachboden Bereich Sathalter

Seite 24 von 36

 Bauherren: Frau. Rumpel
 Druckdatum: 23.03.2022

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 25 von 36

- ☐ Twinkabelverlegung von Anschlussdose in Dachboden Bereich Sathalter
- ☐ SAT-Verkabelung (Dach-Satanlage)
 - ☐ Technikraum - Dach - Verlegung von 4 Stück Koaxialkabeln und 1 Stück Erdungskabel 16mm² - inkl. Anschluss an Potentialausgleich. Verlegung im Leerrohr "M 50"
 - ☐ 1 Stück Erdungskabel 16mm² -inkl. Anschluss an Potentialausgleich.

Bemerkungen:

2.3.2. Raumausstattung

Installationsarbeiten werden von DREVOHAUS ausgeführt in:

- ☒ Kellergeschoss
- ☒ Erdgeschoss
- ☒ Obergeschoss 1
- ☐ Obergeschoss 2
- ☒ Dachgeschoss
- ☒ Dachboden
- ☒ Schmutzwasserhebepumpe Technikraum-KG
- ☐

Bemerkungen:

- Keine Brand- und Schallschutzdosen an Wohnungstrennwände (Treppenhauswände) siehe auch Hinweise 1.3.2. Innenwände "Bemerkungen".

Innenschalter und Dosen Serie

- ☐ Busch-Jäger Serie "Reflex SI" - Farbe alpinweiß
- ☐ Busch-Jäger "Balance SI" - Farbe alpinweiß
- ☐ Busch-Jäger "Reflex SI Linear" - Farbe alpinweiß
- ☒ Berker "S 1" Farbe polarweiß glänzend

Bemerkungen:

- Keine Installation erfolgt Aufputz, außer Lichtauslässe.

Gerätesteck- und/oder Anschlussdosen mit eigener Sicherung

- ☒ Waschmaschine 1 Stück
- ☒ Wäschetrockner 1 Stück
- ☒ Geschirrspüler 2 Stück
- ☒ Backofen 2 Stück
- ☒ Herd 2 Stück
- ☐
- ☐

Bemerkungen:

In der Raumausstattungsplanung berücksichtigen:

- ☐ LED - Decken-Einbaustrahler (230V), inkl. Leuchtmittel, inkl. Montage und Anschluss (zzgl. Lichtauslass und Trockenbauarbeiten).

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 26 von 36



Stück 1er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar
Stück 2er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar
Stück 3er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar
Stück 4er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar
Stück 5er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar
Stück 6er Set - Farbe	Auswählen oder eingeben...	☐ nicht schwenkbar	☐ schwenkbar

Bemerkungen:

- **Eigenleistung Bauherr:** Je LED-Gruppe wird von BREVO nur ein Lichtauslass installiert!
- ☐ Steckdose für Badheizkörper
-
- ☐ Steckdose für Entkalkungsanlage
-
- ☐ Steckdose für Lüftungsanlage und Standort für Bedienteil der Lüftungsanlage
-
- ☐ Differenzdruckwächter für Lüftungs-/Kaminanlage
-
- ☐ Fensterkontaktschalter für Küchenabluft/Kaminanlage
-
- ☐ Anschluss Kleinraumventilator
 - ☐ Anschluss an Lichtschalter
 - ☐ Bedienung über Ein-/Aus-Schalter inkl. Schalter
-
- ☐ Bodensteckdosen
-
- ☐ Lautsprecheranschlüssdosen
-
- ☒ TV-Anschlussdosen liefern und montieren
-
- ☒ LAN-Anschlussdosen liefern und montieren. Verlegung der Leitungen in Raum Haustechnik Bereich Zählerschrank. Leitung ohne RJ45-Stecker - wir empfehlen den Einbau eines Patchpanels
-
- ☒ Patch-Panel mit 12 Anschlussbuchsen einschl. Anschluss der LAN-Kabel. Das Patch-Panel ist bis 250 MHz einsetzbar.
 - **2-Port Patch-Panel im Technikraum KG**
- ☐ Telefon (analog)-Anschlussdosen liefern und montieren
-
- ☐ Telefon (ISDN)-Anschlussdosen liefern und montieren
-
- ☐ Anschlussleitung für elektrische Bodenheizung mit eigener FI-Sicherung.
-
- ☐ Homaway - System
-
- ☐ Steckdose inkl. Zeitschaltuhr für Warmwasserzirkulationspumpe
-
- ☒ Steckdose für DSL-Modem oder Router

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 27 von 36

- ☐ Rauchmelder.
 - Ausführung erfolgt in Eigenleistung durch den Bauherrn
 - Hinweis: Rauchmelder sollten aus versicherungstechnischen Gründen von einem zertifizierten Fachbetrieb installiert werden und müssen eine VdS-Zulassung haben.

- ☐ Außenleitung (ohne Erdarbeiten)
 - Eigenleistung

- ☐ Sonstiges
 -

- ☒ Raumthermostat - Aufputz "Alte" Farbe weiß



- KG - Technik
- KG - Flur
- KG - Keller 1
- KG - Keller 2
- KG - Keller 3
-
- EG - Wohnen/Essen + Kochen = 1 Thermostat
- EG - Gas
- EG - Bad
-
- OG - Kind 1
- OG - Kind 2
- OG - Kind 3
- OG - Bad
-
- DG - Eltern + Kochen = 1 Thermostat
- DG - Büro
- DG - Bad

- ☐ Raumthermostat - Unterputz - Rahmen passend zum Schallschutzprogramm



Außensteckdosen

- ☒ Busch-Jäger Serie "Alkvetter", Farbe "Alpinweiß glänzend"



Außenschalter

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 28 von 36

- ☐ Busch-Jäger Serie "Alwetter", Farbe "Alpinweiß glänzend"



Bemerkungen:

2.4. Estricharbeiten (siehe offenes Alteschreiben)

Estricharbeiten werden von DREVOHAUS ausgeführt in:

- ☒ Kellergeschoss
- ☒ Erdgeschoss
- ☒ Obergeschoss 1
- ☐ Obergeschoss 2
- ☒ Dachgeschoss
- ☐ Dachboden

Allgemeine - Leistungen

- ☐ Estricharbeiten mit Estrichbeschleuniger - Belegereife 14 Tage

Hinweis:

Es ist trotz Einbau eines Estrichbeschleunigers, eine Feuchtigkeitsmessung durch den Boden- bzw. Fliesenleger durchzuführen.

Bemerkungen:

- ☐ Kein Estrichneinbau im Bereich:

☐ Duschen☐ Wannen☐

Bemerkungen:

Räume ohne Fußbodenheizung

- ☐ 130 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag):

- 50 mm Zementestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich);
- 20 mm Trittschalldämmplatte - WLG 045
- 60 mm Hartschaumwärmedämmplatte - WLG 035

Ausführung in folgenden Räumen:

Bemerkungen:

- ☒ 150 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag):

Seite 28 von 36

Prüfprotokoll: Fam. Romajni
Drehschlüssel: 23.08.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 29 von 36

- 50 mm Zementestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich)
- 20 mm Trittschalldämmplatte - WLG 045
- 80 mm Hartschaumwärmedämmplatte - WLG 035

Ausführung in folgenden Räumen:

- EG - Treppenhaus
- OG - Treppenhaus
- DG - Treppenhaus

Bemerkungen:

•

- ☐ 170 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag)

- 50 mm Zementestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich)
- 20 mm Trittschalldämmplatte - WLG 045
- 100 mm Hartschaumwärmedämmplatte - WLG 035

Ausführung in folgenden Räumen:

•

Bemerkungen:

•

- ☐ Gefälleestrich ≥ 80 mm inkl. Randdämmstreifen und Trennlage

Ausführung in folgenden Räumen:

•

Räume mit Fußbodenheizung

- ☒ 130 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag)

- 65 mm Zementestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich)
- 25 mm Trittschalldämmplatte (Tackerplatte für Fußbodenheizung) - WLG 045
- 40 mm Hartschaumwärmedämmplatte - WLG 035

Ausführung in folgenden Räumen:

- KG - Technik

Bemerkungen:

- KG - Technik - Estrichhöhe hier 2 cm tiefer als angrenzende Räume. Anstatt einer 60mm Hartschaumplatte, wird eine 40mm Hartschaumplatte ausgeführt.

- ☒ 150 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag)

- 85 mm Zementestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich)
- 25 mm Trittschalldämmplatte (Tackerplatte für Fußbodenheizung) - WLG 045
- 80 mm Hartschaumwärmedämmplatte - WLG 035

Ausführung in folgenden Räumen:

- KG -> Alle Räume außer Technikraum.
- EG -> Alle Räume außer im Treppenhaus.
- OG -> Alle Räume außer im Treppenhaus.
- DG -> Alle Räume außer im Treppenhaus.

Bemerkungen:

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 30 von 36

- Estrichhöhe in Räumen mit Laminatboden +5mm ausführen
- -> KG - Keller 1 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> KG - Keller 2 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> KG - Keller 3 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> EG - Gast (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> EG - Wohnen/Essen (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> EG - Kochen (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> OG - Flur (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> OG - Kind 1 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> OG - Kind 2 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> OG - Kind 3 (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> DG - Flur (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> DG - Büro (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> DG - Eltern (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)
- -> DG - Küche (+5mm Estrich = 155mm Gesamtaufbau ohne Belag)

☐ 170 mm - Gesamtaufbau ohne Belag

Aufbau von oben nach unten (ohne Belag)

- 65 mm Zementheizestrich inkl. Faserbewehrung, 10mm Randdämmstreifen sowie Trennlage (soweit erforderlich)
- 25 mm Trittschallsystemdämmplatte (Tackerplatte für Fußbodenheizung) - WLK 045
- 80 mm Hartschaumwärmesdämmplatte - WLK 055

Ausführung in folgenden Räumen:

Bemerkungen:

3.1. Innenfensterbänke (zwei-fachtes Bild einblenden)

- ☒ Innenfensterbänke "Helopa Classic"
- Maximal mögliche Abmessungen:
- Länge bis 360 cm
 - Breite bis 80 cm (Standard bis 20 cm)
 - Stärke 2 cm

Wandüberstand: ca. 3 cm

Keine Innenfensterbank an Elementen Pos.:
Bed (E01 und O01)

Bemerkungen:

- E05 ohne IFB = Küchenarbeitsplatte

☐ Nr. 10 ☐ 10M (matt)

☐ Nr. 18

☐ Nr. 91

☐ Nr. 44

☐ Nr. 30M (matt)

☐ Nr. 32M (matt)

☐ Nr. 36

☒ Nr. 55M (matt), weiß

Bemerkungen:

- Keine Innenfensterbänke im KG

3.2. Trockenbauarbeiten (zwei-fachtes Bild einblenden)

3.2.1. Geschoss- und Kehlbalckendecken zu ausgebauten bzw. zum Ausbau vorgesehenen darüber

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 31 von 36

liegenden Geschossen

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung

Bemerkungen:

3.2.2. Geschoss- und Kahlbalkendecken zu nicht ausbaufähigen darüber liegenden Geschossen

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung

☐ zusätzliche Dämmmaßnahmen gemäß EnEV-Berechnung

Bemerkungen:

3.2.3. Dachschrägen in ausgebauten Geschossen

Standard gemäß Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung

☐ zusätzliche Dämmmaßnahmen gemäß EnEV-Berechnung

Bemerkungen:

3.2.5. Sonstige Trockenbauarbeiten

☒ Liefern und einbauen einer wärmedämmten Dachbodeneinstiebstreppe (B/T)☒ 60 x 120 cm ☐ 60 x 130 cm ☐ 60 x 140 cm☐ 70 x 120 cm ☐ 70 x 130 cm ☐ 70 x 140 cm☐ Lukenschutzgitter für Dachbodeneinstiebstreppe liefern und im Dachboden einbauen☐ Liefern und einbauen einer Dachbodenluke 60 x 60 cm inkl. Dämmung☐ Liefern und einbauen einer Kniestocktür (H/B)☐ 78 x 54 cm ☐ 78 x 68 cm ☐ 98 x 68 cm☒ Verkleidung von Sanitärleitungen und sonstiger Vorwandinstallationen (nicht im Keller/geschoß sowie Haustechnikraum)☐ Herstellen von Deckenöffnungen für Einbaustrahler mit Brandschutzkästen☒ Herstellen von Deckenöffnungen für Einbaustrahler ohne Brandschutzkästen

• 2 Stück in Bad-EG

• LED – Deckenspots werden in Eigenleistung ausgeführt. Je Spotgruppe von DREVO nur 1 x Lichtauslass. Gruppenverkabelung und Deckenöffnungen werden Vorort zw. Bauherr und Trockenbauer festgelegt und vereinbart (auch Kosten)

☒ Einbauen von Trockenbauwänden

• 1 Stück halbhoch Trennwand im Bad-EG

• 2 Stück halbhoch Trennwände im Bad-OG

☐ Einbauen einer Kamin-Wanddurchführung (z. Bsp. "Ignis Protect" - Fa. Schiede)☒ Verkleidung von Deckenrändern Bereich Treppe☒ Luftdichtheitsmessung (BlowerDoor)☐ Einarbeiten einer Holzwerkstoffplatte unter der Decke zur Befestigung von Abhängungen (z. Bsp. Küchenunterschub)

Seite 31 von 36

Bauverfahren: Fern, Ram, Zl
Druckdatum: 23.06.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 32 von 36

☐ Kaminverkleidungen
☐ einseitig
☐ zweiseitig
☐ dreiseitig
☐ Revisionstür Farbe weiß liefern und in Kaminverkleidung einbauen für:
☐ Kondensatablauf für ☐ Reinigungstür
☐ Lüftungsverkleidung - Wandaussparung Zugang Reinigungs- und/oder Kondensatablauf für

Bemerkungen:

3.3. Innentrappen (zuerst/versteckt/innen/außen)

3.3.1. Innentrappen und Geländer

3. Etage/Etagen für - ☒ KG/EG ☐ EG/DG ☒ EG/OG ☒ OG/DG ☐ DG/Dachboden

☐ Treppenanlage mit Setzstufen
☐ Treppenanlage als Wangentreppe ☐ aufgesetzte Stufen ☐ eingestemmte Stufen
☐ Treppenanlage mit Podest
☒ Bautreppe für die Dauer der Bauzeit.
☒ Abschlussgeländer
☐ Galeriegeländer
☐ Sonstiges

Modell:

- "VIVA"

Holzart:

- "Eiche bunt stabverleimt"

Geländerstab:

- "Metall silberfarben"

Deckenrandverkleidung ca. 7,5 lfm.:

- 3 x 2,5 lfm (Kellerdecke, Decke EG und Decke-OG)
- "Holz passend zur Treppe"

Bolzendeckung:

- "silber matt"

Abschluss- und Galeriegeländer (soweit erforderlich):

- "Das Abschlussgeländer wird passend zur Treppe ausgeführt"

Sonstiges:

☒ Deckenrandverkleidung Kellerdecke

- ca. 2,5 lfm

☒ Verkleidung Ablage Vorsprung Kelleräußenwand im Treppenhaus

- ca. 1,80 lfm

☐ Geländer für Betonkellertreppe - Mitlaufendes Geländer und Abschlussgeländer (bei fehlender Seitenwand) im EG (soweit erforderlich)

Bemerkungen:

4.1. Innentüren (zuerst/versteckt/innen/außen)

4.1.1. Innentüren 1-flg.

Seite 32 von 36

Bauherr: Fam. Renner
Druckdatum: 20.02.2023

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 33 von 36

Rohbaubreiten:

- ☐ Innentüren mit einer Rohbaubreite von 65 cm
-
- ☐ Innentüren mit einer Rohbaubreite von 78 cm
-
- ☒ Innentüren mit einer Rohbaubreite von 90 cm
 - IT-K01
 - IT-K02
 - IT-K03
 - IT-K04
 -
 - IT-E01
 - IT-E03
 -
 - IT-001
 - IT-003
 - IT-004
 - IT-005
 -
 - IT-D01
 - IT-D03
 - IT-D04
- ☒ Innentüren mit einer Rohbaubreite von 100 cm
 - IT-E02 (Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass diese Standardinnentüren keine Anforderungen an den Schallschutz erfüllen)
 -
 - IT-002 (Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass diese Standardinnentüren keine Anforderungen an den Schallschutz erfüllen)
 -
 - IT-D02 (Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass diese Standardinnentüren keine Anforderungen an den Schallschutz erfüllen)

Rohbauhöhen ab OKFFB:

- ☒ Innentüren mit einer Rohbauhöhe von 201 cm
 - Alle Innentüren im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß
- ☐ Innentüren mit einer Rohbauhöhe von 213 cm
-

Innentüren werden wie folgt ausgeführt:

- Bemusterung Fa. H&H Bauelemente
- Innentüren "Cepal - Weißlack", Rohrensplekern mit Rundkante und Softzarge

Drückergarnituren werden wie folgt ausgeführt:

- Bemusterung Fa. H&H Bauelemente
- Drückergarnituren Edelstahl "Quadores", Nr. 101.1338

- ☒ WC-Garnituren an Elementen IT-E01, 001 u. D01
-

Bemerkungen:

•

4.3. Fliesenarbeiten zubeauftragte btlb imkbezogen

Hinweis:

Trotz sorgfältigster Verarbeitung können Risse an Bauteilübergängen (insbesondere an Innenecken - Boden/Wand, Wand/Wand, Wand/Dach/Dachschrägen etc.) nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Neubau ist dieses normal und stellt keinen Mangel dar. Silikon- und Acrylfugen sind Dehnungsfugen und somit Wartungsfugen. Insbesondere im Sanitärbereich unterliegen diese einer mechanischen und chemischen Belastung. Diese müssen vom Bauherren regelmäßig kontrolliert, gewartet und ggf. erneuert werden.

4.3.1. Wandfliesen

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 34 von 36

☒ Fliesenarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

- Bemusterung Fa. Mann
- EG - Bad: Pos. 2 - Fa. Mann
- OG - Bad: Pos. 4 - Fa. Mann
- DG - Bad: Pos. 4 - Fa. Mann

Bemerkungen:

•

Hinweis:

Die Mengenabrechnung des gelieferten Fliesenmaterials erfolgt nach Lieferschein des jeweiligen Lieferanten. Mosaiktafeln und Bordüren werden unter Umständen nur Paketweise geliefert. Angefangene Pakete können nicht zurück gegeben werden.

Bemerkungen:

•

4.3.2. Bodenfliesen

☒ Fliesenarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

- Bemusterung Fa. Mann
- KG - Technik: Pos. 5 - Fa. Mann
- KG - Flur: Pos. 5 - Fa. Mann
- EG - Bad: Pos. 1 - Fa. Mann
- EG - Treppenhaus: Pos. 5 - Fa. Mann
- OG - Bad: Pos. 3 - Fa. Mann
- OG - Treppenhaus: Pos. 5 - Fa. Mann
- DG - Bad: Pos. 3 - Fa. Mann
- DG - Treppenhaus: Pos. 5 - Fa. Mann

Die Mengenabrechnung des gelieferten Fliesenmaterials erfolgt nach Lieferschein des jeweiligen Lieferanten. Mosaiktafeln und Bordüren werden unter Umständen nur Paketweise geliefert. Angefangene Pakete können nicht zurück gegeben werden.

Bemerkungen:

•

4.4. Bodenlegerarbeiten (Zehlfelder bitte ankreuzen)

4.4.1. Laminatböden

☒ Laminatböden werden wie folgt ausgeführt:

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 35 von 36

- Bemusterung Fa. H&H Bauelemente
- EG - Wohnen/Essen: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- EG - Kochen: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- EG - Gast: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- OG - Kind 1: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 043 - Charlotte-Eiche natur", 7mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- OG - Kind 2: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 043 - Charlotte-Eiche natur", 7mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- OG - Kind 3: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 043 - Charlotte-Eiche natur", 7mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- OG - Flur: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 043 - Charlotte-Eiche natur", 7mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- DG - Eltern: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- DG - Büro: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden
- DG - Flur: Laminat-Fußboden "Landhausdielen - EPL 073 - Whiston-Eiche dunkel", 8mm Klick, Sockelleisten passend zum Laminatboden

Bemerkungen:

- Keine Bodenlegearbeiten im Keller/geschoß.

4.5. Maler- und Innenputzarbeiten (aus öffentlichem Auftrag)

4.5.1. Spachtel- und Acrylarbeiten

Hinweis:

Trotz sorgfältigster Verarbeitung können Risse an Bauteilübergängen (insbesondere an Innenecken - Wand/Wand, Wand/Decken/Dachschrägen etc.) nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Neubau ist dieses normal und stellt keinen Mangel dar. Silikon- und Acrylfugen sind Dämmfugen und somit Wartungsfugen. Diese müssen vom Bauherren regelmäßig kontrolliert, gewartet und ggf. erneuert werden.

Spachtel- und Acrylarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

- ☒ Gipsplattenstöße werden in "Q2" für Innenputz- und Tapezierarbeiten verspachtelt.
 - Das verspachteln von kleineren Wandbeschädigungen und Montageöffnungen gehört mit zum Leistungsumfang.
 - Einspachteln von Kantenschutzprofilen an allen Außenecken;
 - Acrylfugenarbeiten an senkrechten Wandstößen (Innenecken) sowie Wand-/Decken- bzw. Wand-/Dachschrägenübergängen sowie Bauteilanschlüsse an Fenster;
 - An Übergängen vom Kniestock zur Dachschräge werden Bewegungsfugenprofile (z. Bsp. Magic Corner) eingespachtelt;
 - Silikonfugen an Innenfensterbänken zum Fensterrahmen;
 - Zurückschneiden des Estrichranddämmstreifens bis 10 mm über den Estrich

Bemerkungen:

- Ausbuchtung an allen Wandflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß.
- Keine Maler und Innenputzarbeiten im Keller/geschoß.

- ☒ Gipsplattenstöße werden in "Q3" für Malerarbeiten verspachtelt:
 - Das verspachteln von kleineren Wandbeschädigungen und Montageöffnungen gehört mit zum Leistungsumfang;
 - Einspachteln von Kantenschutzprofilen an allen Außenecken;
 - Acrylfugenarbeiten an senkrechten Wandstößen (Innenecken) sowie Wand-/Decken- bzw. Wand-/Dachschrägenübergängen sowie Bauteilanschlüsse an Fenster;
 - An Übergängen vom Kniestock zur Dachschräge werden Bewegungsfugenprofile (z. Bsp. Magic Corner) eingespachtelt;
 - Silikonfugen an Innenfensterbänken zum Fensterrahmen;
 - Zurückschneiden des Estrichranddämmstreifens bis 10 mm über den Estrich.

Anlage 2: Baubeschreibung

Seite 36 von 36

Bemerkungen:

- Ausführung an allen Decken- sowie Dachschrägenflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß.
- Keine Maler und Innenputzarbeiten im Kellergeschoß.

☐ An rechtwinkligen Wand-/Deckenübergängen werden folgende NMG-Profilie eingebaut (anstatt Standard-Acrylarbeiten):

- Auswählen oder eingeben...

Bemerkungen:

-
-

4.5.2. Innenputz- und Malerarbeiten

Innenputzarbeiten werden wie folgt ausgeführt:

☒ Innenflächen (Wand, Decke, Dachschrägen) außer geflieste Wandflächen Ihres Drevo-Energieeffizienzhauses erhalten einen Edelputz in der Farbe weiß.
Zum Leistungsumfang gehören folgende Arbeiten:

- Grundieren der Gipskartonplatten.
- Verputzen der Wandflächen mit einem Edelputz (Kornung 0,8 mm) in der Farbe weiß.

Bemerkungen:

- Ausführung an allen Wandflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß.
- Keine Maler und Innenputzarbeiten im Kellergeschoß.

☒ Innenflächen (Wand, Decke, Dachschrägen) außer geflieste Wandflächen Ihres Drevo-Energieeffizienzhauses erhalten einen deckenden Anstrich anstatt Innenputz.
Farbe: weiß

Bemerkungen:

- Ausführung an allen Decken- sowie Dachschrägenflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß.
- Keine Maler und Innenputzarbeiten im Kellergeschoß.









