

Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines
2. Erdbau
3. Entwässerung
4. Beton- / Stahlbetonbau
5. Maurerarbeiten
6. Dämmung / Abdichtung
7. Zimmerer / Dachdeckung
8. Spengler
9. Schlosser
10. Innen- / Außen- Putz
11. Estrich
12. Fenster / Sonnenschutz
13. Haustüre / Garagentor
14. Fliesen / Naturstein
15. Bodenbeläge
16. Innentüren
17. Trockenbau
18. Malerarbeiten
19. Sanitär
20. Heizung / Lüftung
21. Elektro
22. Außenanlagen
23. Hinweise

1. Allgemeines

Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 und Wärmeschutz nach der EnEV 2016. Maßgeblich dafür ist der Zeitpunkt der Bauantragstellung. Für die Bauteile erfolgt die Ermittlung der Abmessungen und der erforderlichen Bewehrung mit Stabstahl oder Stahlfasern durch die statische Berechnung und die Anforderungen des Schallschutzes nach der Schallschutzberechnung. Die Dämmwerte und Stärke von Dämmstoffen werden durch die Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von bekannten Markenherstellern eingebaut. In dieser Beschreibung genannte Firmen und Marken sind Beispiele und können jederzeit durch gleichwertige ersetzt werden. Eventuell erforderlich werdende Änderungen aus architektonischen, behördlichen oder technischen Gründen bleiben vorbehalten.

Für Ausstattung, die durch den Käufer gewählt werden kann, ist im Anhang eine Bemusterungsübersicht mit Angaben zum Budget oder zur Produktserie der Ausstattung, sowie den Bemusterungsadressen beigefügt.

Die Bemusterung und Festlegung von Material und Farben für die Allgemeinbereiche erfolgt durch den Architekten.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. In nachfolgender Aufstellung wird das Einfamilienhaus beschrieben.

In der Tiefgarage sind 7 Stellplätze für PKW, sowie ein Abstellplatz für 10 Fahrräder. Einer der PKW-Stellplätze ist für das Einfamilienhaus vorgesehen.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses ist der Hausanschlussraum, in dem der gemeinsame Elektro- und Medienanschluss vorgesehen ist.

Die Geschosshöhen sind dem Schnitt zu entnehmen. Nach der statischen Berechnung sind geringfügige Abweichungen möglich, da eine Änderung der Deckenstärken im Rahmen

der Baugenehmigung aufgefangen werden muss.

Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgen von der Edeltraudstraße. Das Einfamilienhaus erhält eine gesonderte Abstellfläche für eigene Mülltonnen.

Das Gebäude wird im besenreinen Zustand übergeben.

Leistungsumfang

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag.
- Freiflächengestaltungsplan.
- Entwässerungseingabeplan.
- Statik.
- Baugenehmigungs- und Prüfgebühren.
- Brandschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Energiebedarfsrechnung.
- Ausstellung KfW Bestätigung.
- Baubegleitung Energieberater.
- Luftdichtigkeitstest.
- Nachweise KfW 55 Förderung.
- Energieausweis.
- Ausführungspläne.
- Bauleitung und Koordination.
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Trinkwasser.
- Leerrohranbindung für Telefon und

Kabelanschluss.

- Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis Schlüsselübergabe.
- Erstellung Schnurgerüst.
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks.
- Gebäudeeinmessung in seiner genehmigten Lage.
- Erschließungskosten bis Fertigstellung.
- Bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung des Einfamilienhauses, wie nachfolgend beschrieben.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages und die daraus resultierenden Nebenkosten, wie z.B. die Grunderwerbssteuer und die Kosten für die Finanzierung.
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung.

2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden.
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte, Abfuhr Aushubmaterial mit Zwischenlagerung und Anlieferung zur Wiederverfüllung.
- Kiesrollierung unter der Bodenplatte soweit erforderlich.

(Erdarbeiten nach Baufertigstellung siehe „Außenanlagen“)

3. Entwässerung

- Sämtliche Abwasser- und Regenwasserleitungen im Außenbereich als KG-Leitungen.
- Abwasserleitungen im Gebäude sind in den Leistungen für Heizung und Sanitär enthalten.
- Revisions- und Sickerschächte für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan.
- Entnahme- und Schluckbrunnen für die Wasser-Wasser-Wärmepumpe gemeinsam für Einfamilien- und Mehrfamilienhaus.
- Entwässerungsrinnen vor den Fenstern zur Terrasse.
- Entwässerungsrinnen bei der Tiefgarageneinfahrt und für den an der Grundstücksgrenze liegenden Gehweg.

4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton für das Kellergeschoss.

- Tiefgarage ohne Bodenplatte, mit Pflasterbelag, so dass abtropfendes Wasser versickern kann.

- Eine Lage Noppenbahn als Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte.

- Kellergeschoss-Außenwände, Rampenwände mit Einfahrtsgebäude und Trennwand zur Tiefgarage in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen.

- Grenzwand der Tiefgarage als Doppelwand gleichzeitig für den Baugruben-Verbau.

- Stahlbetonstützen in der Tiefgarage.

- Fundamente für Stützen und Wände der Tiefgarage.

- Rampe

- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte sowie bei Gebäudetrennfugen.

- Fundamenterde inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich.

- Perimeterdämmung als Außen-dämmung gegen Erdreich im ganzen Kellergeschoss an den Betonaußenwänden raumhoch von Oberkante Rohdecke Kellergeschoss bis Oberkante Bodenplatte.

- Vertikale Schutzmatte als Delta-Noppenbahn im zu schützenden Be-

reich der unter Gelände liegenden Perimeterdämmung.

- Decke der Tiefgarage im Quatingverfahren. Einschl. aller Anschlüsse an die angrenzenden Bauteile.

- Geschossdecken vorzugsweise als schalglatte Stahlbetonelementdecken, mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken.

- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung.

- Stahlbetontreppenlauf vom KG bis DG.

- Stahlbetonstufen in der Schleuse von der Tiefgarage ins KG.

- Zargen-Kellerfenster Fabrikat Wolfa in Dreh-Kippausführung mit 2-fach Isolierverglasung im KG.

- Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse, sowie für die Treppen.

- Aussparungen für Wohnraumfenster im Hobbykeller und für Lüftungsöffnungen in der Tiefgarage.

- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung (30/30) und Abhebesicherung.

5. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm.
- Innenwände aus Ziegel für tragende und nichttragende Wände in verschiedenen Stärken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz in allen Geschossen. Einschl. aller erforderlichen Aussparungen.
- Abmauerung der Installationschächte in Ziegel.
- Vormauerungen für Installationen.
- Rollladen-Mauerkästen.

6. Dämmung / Abdichtung

- Schweißbahn, einlagig auf Bodenplatte bei Wohnräumen im KG.
- Dämmung unter der Bodenplatte des Kellergeschosses.
- Dämmung an der Tiefgaragendecke unter den Wohnräumen.
- Dämmung an der Trennwand von KG und Tiefgarage, bzw. Rampenwand.
- Dämmung in der Leibung bei Wohnraumfenstern im KG.

- Dämmung zwischen den Sparren und auf der Decke im Dachgeschoss, einschl. aller Gauben. Mit zusätzlicher Untersparrendämmung im Dachgeschoss.

- Der Dachspitz verbleibt als Kaltdach.

7. Zimmerer / Dachdecker

- Zimmermannmäßiger Holz-Pfettendachstuhl. Dachform Satteldach.
- Rauschalung oberseitig.
- Diffusionsoffene Dachbahn.
- Lattung und Konterlattung.
- Dacheindeckung Heidelberger Creaton (Anthrazit).
- 3 Schleppdachgauben.
- Dachflächenfenster Roto blue tec, mit 3-fach Isolierverglasung, 3 x 94/140 cm.
- Einschubtreppe, gedämmt, als Zugang zum Dachspitz.

8. Spengler

- Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink.

- Gauben seitlich, vorne und oben mit Stehfalzdeckung in Titanzink.

- Alle Abdeck- und Anschlussbleche in Titanzink.

9. Schlosser

- Französische Balkone. Ausführung Stahl verzinkt, mit Glasfüllung und Edelstahlhandlauf
- Geländer für Geschoßtreppe Ausführung Stahlgeländer pulverbeschichtet. Unter- und Obergurt mit senkrechten Füllstäben. Edelstahlhandlauf.
- Hauseingangs-Überdachung als Edelstahl-/Glaskonstruktion.

10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz in Bädern, sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Hobbykeller werden auch die Betonwände verputzt, einschl. Haftgrund.
- Kalkgipsputz an allen übrigen gemauerten Wänden im Erd- und Dachgeschoss.

- Außenputz als 2-Lagenputz, Oberfläche Kornstruktur fein verrieben, als bereits eingefärbter Außenputz.

- Bei rissegefährdeten Bereichen wird ein Putzgewebe eingearbeitet. Die Anschlüsse an Fenstern und Fenstertüren erfolgen mit APU-Leisten.

11. Estrich

- Alle Räume mit Fußbodenheizung mit Heizestrich, einschl. Bewehrung mit Eurofaser.
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Zementestrich auf PE-Folie sowie Wärme- und Trittschalldämmung gemäß EnEV. Estrich für Fliesenbelag wird faserbewehrt.
- Estrich und Epoxidharzanstrich auf der Rampe.

12. Fenster / Sonnenschutz

- Fenster und Fenstertüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff, innen weiß, außen anthrazit foliert für alle Räume EG bis DG, sowie im Hobbykeller.
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung.

- Dreh- und Drehkipp- Beschläge einschließlich Spaltbelüftungsstellung und Dreh Sperre.
- Fenstergrößen und -teilung nach Plan.
- Fensterflügel sind max. 1 m breit. Breitere Fenster werden entsprechend geteilt.
 - Einteilig mit 1 Drehkippflügel.
 - Zweiteilig mit einem Dreh- und einem Drehkippflügel oder zweiteilig mit einem feststehenden Teil und einem Drehkippflügel.
 - Im Raum Essen/Wohnen eine Hebeschiebetüre mit einem feststehenden Teil und einem Schiebeflügel.
- Badfenster wahlweise mit Sichtschutzverglasung „Mastercarré“.
- Rollläden aus Kunststoff grau, im Einbaukasten, mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster vom EG bis zum DG.
- Fensterbänke außen in Naturstein Granit light grey für bodentiefe Fenstertüren im EG, die nicht an eine Terrasse anschließen. Bei Fenstertüren zu Terrassen, Balkonen, Loggien wird der Belag bis an das Fenster geführt oder bei niedrigem Anschluss mit einer Entwässerungsrinne abgeschlossen. Alle anderen Fenster mit Fensterblechen außen in Alu Natur.

13. Haustüre/Garagentor

- Haustüre passend zum Fensterprogramm mit Stoßgriff außen, Standarddrücker EV1 innen und elektrischem Türöffner.
- Automatisches Garagenkipptor mit Fluchttüre, Regelung über eine Ampelanlage, betätigt über einen Schlüsselschalter, bzw. einen Handsender von außen und mit Zugseil von innen. Ein Handsender je Stellplatz.

14. Fliesen / Naturstein

- Fensterbank gefliest im Kinderbad.
- Fensterbänke Naturstein Granit light grey in allen anderen Räumen mit Brüstungsfenstern.
 - Wandfliesen in den Bädern und im Duschbad 1,50 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch.
- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten.
- Tritt- und Setzstufen der Treppe gefliest, einschl. Sockelfliesen.

15. Bodenbeläge

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt.

- Holzummantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden. Montage mit geschossenen Stahlstiften.

- Bodenbelag im Kaltdach aus OSB-Platten mit Nut- und Feder als Abdeckung der Wärmedämmung.

16. Innentüren

- Innentüren bestehend aus Umfassungszarge und einhängfertigem Türblatt mit Röhrenspankernmittellage, einschließlich Bänder und Drückergarnitur in Edelstahl. Oberflächen wahlweise in Weißlackfolie, Echtholz furnier oder CPL. Türhöhen-Richtmaß 212,5 cm in EG und DG, sowie 200 cm im KG.
- Die Türe von der Tiefgarage in die Schleuse als T30-Feuerschutz-Stahltüren mit hellgrauem, seidengematem Anstrich.

17. Trockenbau

- Diffusionsbremse mit Verklebung an Sparren und Pfetten, dampf- und winddicht.
- Verkleidung der Dachuntersicht im DG mit Gipskartonplatten, 12,5 mm stark, auf Lattung. Malerfertig vorbe-

handelt. Rand- und Dehnfugen mit Acryl dauerelastisch verfugt.

18. Malerarbeiten

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume von EG bis DG. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Hobbykeller und Flur KG) werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen sauber verspachtelt und die Flächen mit Raufaserfarbe gespritzt.
- Waschfester Dispersionsanstrich für Kellerwände und -decken.
- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz.
- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz.
- Deckel der Heizkreisverteiler werden weiß lackiert.
- Offenporige, umweltfreundliche Lasur für außenliegende Holzteile, soweit nicht werkseitig endbehandelt.

19. Sanitär

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und ge-

sundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren.

- Abwasser in HT-Rohren, bzw. Schallschutzrohren.
- Ausstattung der Bäder und des Duschbads gemäß Aufstellung in der Anlage.
- Beschreibung der Sanitär-Artikel gemäß gesonderter Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 1/2017“.
- Anschluss für Küchenspüle mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers.
- Gartenkaltwasser-Anschluss bei der Terrasse im Erdgeschoss. Frostsichere Außenarmatur aus Rotguss, komplett mit Rückflussverhinderer und Schlauchverschraubung (keine Entleerung im Winter notwendig).
- Ausgussbecken im Technikraum mit Entwässerung über eine Überflur-Hebeanlage.

20. Heizung / Lüftung

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserberei-

tung. Einschl. Pufferspeicher und Frischwasserstation.

- Wärmeabgabe in den Wohnräumen sowie im Hobbykeller und Flur KG mittels Fußbodenheizung, bestehend aus im Estrich liegenden Wasserheizrohren. Regelung der Heizkreise über Einzelraum-Thermostatsteuerung in Aufputzausführung. Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme- / Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume.
- Zirkulationseinrichtung für Warmwasser.
- Legionellenschutz gemäß den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.
- Handtuchheizkörper mit E-Patrone.
- Dezentrale Thermolüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Wartungsfreundlich, G3-Vorfilter für staubfreie Frischluft. Anzahl und Anordnung der erforderlichen Geräte nach den Angaben der Lüftungsprojektierung.
- MEA-Lüftair im Hobbykeller.

21. Elektro

- Elektroinstallation gemäß den DIN- und VDE- Vorschriften ab Übergabe-sicherung des zuständigen Energieversorgers. Haupt-Sicherungskasten mit den Stromzählern und Unterverteilung für Allgemeinbereich im Hausanschlussraum (HAR) des Mehrfamilienhauses.
- Unterverteilung im Technikraum.
- Im Kellergeschoss erfolgt die Installation in den untergeordneten Kellerräumen auf Putz. Im EG und DG, sowie im Hobbykeller unter Putz.
- Steckdosen und Schalter von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig.
- Die Außensteckdose im EG ist von innen schaltbar.
- Eine der Einfachsteckdosen in den Bädern ist für den Handtuchheizkörper vorgesehen.
- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert.
- Leuchtmittel sind nicht enthalten.

22. Außenanlagen

- Plattenbelag mit Frostschutzunterbau für den Hauszugang, sowie für den Mülltonnenstellplatz, einschl. Einfassung mit Betonleistensteinen.
- Die Terrassen mit Betonplattenbelag sind annähernd höhengleich mit dem Wohnraumfußboden und erhalten eine Einfassung aus Betonleistensteinen im Magerbetonkeil.
- Rollkiesstreifen mit Betonleistenstein als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen.
- Die Freiflächen werden planiert und erhalten eine Rasenansaat. Die weitere Bepflanzung erfolgt durch den Käufer.
- Sanierung bestehender Zäune, bzw. neu erforderliche Zäune nach den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans.

23. Hinweise

- Die in den Plänen und Illustrationen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt wur-

den, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen und Schwinden) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz, sowie Silicon-/Acrylfugen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar.
- Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Entwurfsplan, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten, ebenso der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.
- Die Größe der Wohnflächen ist gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) nach Fertigmaßen berechnet. Abweichungen (Mehrungen / Minderungen) der Wohnfläche bis 2% liegen im Toleranzbereich und werden nicht vergütet.
- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit erfordert. Ergänzend zur Lüftungsanlage ist kundenseitig das tägliche, mehrmalige und

kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich.

- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen.
- Die Budgetpreise sind die Listenpreise der Händler, so dass jeder Kunde vor Ort die Preise vergleichen kann. Die Preise entsprechen nicht den Einkaufspreisen der Fa. Praml. Bei Eigenleistung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend der kalkulierten Geschäftskosten.
- Änderungen des Leistungsumfangs sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren.

Stand 29.05.2018

Bemusterungs - Übersicht

Ausstattung		Bemusterung bei	Ansprechpartner
Auswahl Sanitär		Sanitär Heinze Europaring 1 94315 Straubing	Frau Zierhut: 09241-9255-75
		Fa. Nerlich+Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Frau Müller: 0991-2701-236
Fliesen / Naturstein / Platten	<u>Budgetbetrag brutto:</u>	Fa. Nerlich+Lesser (s.o)	Frau Augustin: 0991-2701-172
Fliesen in den Wohnungen	35,00 € / m ² Verlegefläche	Fliesen Auer	Herr Auer: 09421-61011
Fliesen einfach für Kellerräume	20,00 € / m ² Verlegefläche	Senefelderstr. 15	
Naturstein Fensterbänke	36,00 € / lfm Fensterbank	94315 Straubing	
Holzbeläge	<u>Budgetbetrag brutto:</u>	Fa. Scheiffele & Schmiederer	Herr Obermeier: 09931-9181-26
Fertigparkett (Verlegung verklebt)	65,00 € / m ² Verlegefläche	Eduard-Stanglmeier-Str. 32	
Sockelleisten	4,46 € / lfm	94447 Plattling	
Fenster		Fa. Bruckbauer	Herr Hochstetter: 0421-946912
		Krankenhausgasse 30a	
		94315 Straubing	
Innentüren/Haustüre	<u>Budgetbetrag brutto:</u>	Fa. G.Keller	Herr Martin Aichinger: 09931-9145-0
Innentüre siehe Punkt 17	558,00 €/Stück Innentüre	Robert-Bosch-Straße 10	
Haustüre siehe Punkt 13	3.500,00 € Haustüre	94447 Plattling	