

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport

Mohnweg 5, 81377 München



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 sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11 und Wärmeschutz nach der EnEV 2016. 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 Markenherstellern verwendet.

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 beigelegt.

Die Bemusterung und Festlegung von Material und Farben für die Allgemeinbereiche erfolgt durch den Bau-träger.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung von drei Reihenhäusern, zwei Garagen und einem Carport.

Die Geschosshöhen sind dem Schnitt zu entnehmen. Nach Durchführung der statischen Berechnungen sind geringfügige Abweichungen möglich, da eine Änderung der Deckenstärken im Rahmen der Baugenehmigung aufgefangen werden muss.

Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgen über den Mohnweg sowie der Silberblattstraße aus.

Die Gebäude werden im besenreinen Zustand übergeben.

Leistungsumfang

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik
- Baugenehmigungs- und Prüf-Gebühren
- Brandschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Energiebedarfsrechnung
- Ausstellung KfW Bestätigung
- Baubegleitung Energieberater
- Luftdichtigkeitstest

- Nachweis KfW 55 Förderung
- Energieausweis
- Ausführungspläne
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal, Trinkwasser, Telefon und SAT
- Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis Schlüsselübergabe
- Erstellung Schnurgerüst
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks
- Erschließungskosten bis Fertigstellung
- Bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung der Häuser wie nachfolgend beschrieben
- Landschaftsgärtnerische Begrünungsmaßnahmen

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 Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung

2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden.

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport

Mohnweg 5, 81377 München



- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Kiesrollierung unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten 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 Versickerungsanlagen für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan
- Entwässerungsrinnen vor Fenstern mit niedrigem Anschluss bei Terrassen und Balkonen

4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton

- Kellergeschoss-Außenwände in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen
- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte.
- Fundamenterdeer inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich.
- Geschossdecken vorzugsweise als schalglatte Stahlbetonelementdecken, mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken.
- Hauseingangüberdachung als Fertigteil- oder Ortbetonplatte thermisch getrennt
- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung.
- Stahlbetontreppenlauf vom KG bis DG.
- Zargen-Kellerfenster in Dreh-Kippausführung mit 3-fach Isolierverglasung in den Räumen Abstellraum und Technik/HWR im KG.
- Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse, sowie für die Treppen.
- Aussparungen für Wohnraumfenster im Hobbykeller.

- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung
- Ortbetontreppe schallentkoppelt vom KG ins DG. Gemauertes Geländer dreiseitig verputzt mit Edelstahlhandlauf

5. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm
- Kommunwände als zweischalige Schallschutzwand; 2 x 17,5 cm starkem Schalungsziegel und dazwischen liegender 2 x 20 mm starker Gebäudetrennfugenplatte
- Innenwände aus Ziegel für tragende und nicht tragende Wände in verschiedenen Stärken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz in allen Geschossen. Einschließlich aller erforderlichen Aussparungen.
- Installationsschächte und Vormauerungen in Ziegel oder Trockenbau nach Vorgabe des Bauträgers
- Rolladen-Kästen EG bis DG

6. Dämmung / Abdichtung

- Perimeterdämmung als Außendämmung gegen Erdreich im gesamten Kellergeschoss an den Betonaußenwänden
- Dämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken, bzw. thermische Trennung
- Extensive Begrünung auf den Garagen und Carport
- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung auf den Dachterrassen soweit erforderlich, zusätzlich geschützt mit einer Bautenschutzmatte
- Alle Dämmungen werden nach Material, U-Wert und Stärke gemäß EnEV-Berechnung bestimmt

7. Zimmerer / Dachdecker

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Dachform Satteldach.
- Rauschalung oberseitig.
- Diffusionsoffene Dachbahn.
- Lattung und Konterlattung.
- Dacheindeckung Betondachpfannen.
- Dachgauben und Dachflächenfenster (Größe und Anordnung nach Plan)

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport

Mohnweg 5, 81377 München



8. Spengler

Sämtliche Ausführungen in Alu-Schwarz bei

- Dachrinnen und Fallrohre
- Anschluss- und Abdeckbleche
- Gauben und Schildwandverblechung

9. Schlosser

• Ganzglasgeländer (matt) mit Edelstahlpfosten und -handlauf bei Dachterrassen und französischen Balkonen

10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz gefilzt in den Bädern, sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Hobbykeller werden auch die Betonwände verputzt (Q2), einschließlich Haftgrund
- Kalkgipsputz gefilzt (Q2) an allen übrigen gemauerten Wänden
- Außenputz als 2-Lagenputz, Oberfläche Kornstruktur fein verrieben, als bereits eingefärbter Außenputz
- Bei rissgefährdeten Bereichen wird ein Putzgewebe eingearbeitet. Die

Anschlüsse an Fenstern und Fenstertüren erfolgen mit APU-Leisten.

11. Estrich

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäß EnEV
- Räume mit Fußbodenheizung erhalten Heizestrich, einschließlich Bewehrung mit Eurofaser.
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie. Estrich für Fliesenbelag wird faserbewehrt

12. Fenster / Sonnenschutz

- Fenster, Fenstertüren und Schiebetüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff, innen weiß, außen anthrazit foliert
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh- und Drehkipp- Beschläge einschließlich Drehsperrle
- 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
- Dreiteilig mit einem Dreh- und zwei Drehkippflügel

- Bad- und WC-Fenster wahlweise mit Sichtschutzverglasung „Mastercarré“.
- Rollläden aus Aluminium mit elektrischer Einzelbedienung und zentraler Bedienung je Stockwerk, für alle Fenster vom EG bis zum DG. Der sommerliche Wärmeschutz (Din 4108-2) kann evtl. nicht gewährleistet werden.
- Vorbaurollos bei den Dachgauben
- elektrische Außenrollos bei den Dachflächenfenstern
- Fensterbleche in Alu Natur

13. Haustüre

- Haustüre mit Stoßgriff außen, Drücker innen passend zum Fensterprogramm

14. Fliesen / Naturstein

- Fensterbänke gefliest in den Bädern und im WC

• 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
- Treppe: Bodenfliesen bei Tritt- und Setzstufen mit Edelstahlkantenschutz
- Bodenfliesen (max. Fliesengröße 0,18 m²; max. Kantenlänge 60 cm; Verlegung gerade/orthogonal) mit gefliesten Sockelleisten

15. Bodenbeläge

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt
- Holzumantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden geschossen

16. Innentüren

- Innentüren bestehend aus Umfassungszarge und einhängfertigem Türblatt einschließlich Bänder und Drückergarnitur. Türhöhen-Richtmaß 212,5, sowie 200 cm im KG

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport Mohnweg 5, 81377 München



17. Trockenbau

- Verkleidung von Leitungen im Wohnbereich
- Bei Dachschrägen Lattung und Beplankung mit Gipskartonplatten, Oberfläche in Q2, Randanschlüsse Acryl

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 und die Flächen in Q2 (glatt) ausgeführt.
- Waschfester Dispersionsanstrich für Kellerwände und -decken.
- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz.
- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz. Farbe nach Wahl des Bauträgers
- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß.

19. Sanitär

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren.
- Wasserenthärtungsanlage
- Abwasser in HT-Rohren
- Ausstattung der Bäder und der Duschbäder gemäß Aufstellung in der Anlage.
- Beschreibung der Sanitär-Artikel gemäß gesonderter Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 6/2019“.
- Anschluss für Küchenspüle mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers.
- Gartenkaltwasser-Anschluss bei der Terrasse.
- Ausgussbecken in Technik/HWR mit Entwässerung über eine Überflur-Hebeanlage.

20. Heizung / Lüftung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung
- Wärmeabgabe in den Wohnräumen sowie im Hobbykeller, Flur KG und den Nassräumen mittels Fußbodenheizung, bestehend aus im Estrich liegenden Wasserheizrohren. Regelung der Heizkreise über Einzelraum-Thermostatsteuerung in Aufputzausführung Thermostatsteuerung (keine separate Steuerung in Flur/Diele/Kochen). Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme- / Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume.
- elektrischer Handtuchheizkörper in den Räumen Bad und Duschbad
- Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Anzahl und Anordnung der erforderlichen Geräte nach Lüftungskonzept
- Feuchteentlüfter der Nassräume soweit erforderlich

21. Elektro

- Elektroinstallation gemäß den DIN- und VDE- Vorschriften ab

Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers. Haupt-Sicherungskasten mit dem Stromzähler in Technik/HWR

- Im Raum Technik / HWR erfolgt die Installation auf Putz
- Steckdosen und Schalter von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig.
- Die Außensteckdosen der Terrasse/Dachterrasse sind von innen schaltbar.
- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert.
- Leuchtmittel sind nicht enthalten.
- zwei Leerrohre (Strom- u. Datenleitung) je Autostellplatz
- Klingeltableau und Videosprechanlage, Gegensprechstelle in Diele farbig

22. Außenanlagen

- Betonpflaster mit Frostschutzunterbau für die Terrasse und Hauszüge, die Garageneinfahrten sowie für die Mülltonnenstellplätze

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport

Mohnweg 5, 81377 München



einschließlich Einfassung mit Betonleistensteinen.

- Dachterrasse mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, Format Stärke 21 mm und Breite 149 mm inkl. Unterkonstruktion.
- 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 Bebauungsplanes.
- zwei Fertigteilgaragen mit elektrischem Sektionaltor und Handsensor
- Carport (Holz-Stahlkonstruktion verzinkt) bei REH 1, Zufahrt und Stellplatz mit Rasengittersteine

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 wurden, 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.
- 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 (ausgenommen Bemusterungsgegenstände) sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren.

Stand 17.02.2022

Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garage und Carport

Mohnweg 5, 81377 München



Bemusterungs - Übersicht

Ausstattung		Bemusterung bei	Ansprechpartner
Auswahl Sanitär	Einzelaufstellung siehe Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 6/2019“.	Sanitär Heinze Europaring 1 94315 Straubing Fa. Nerlich+Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Herr Regensperger: 09241-9255-48 Frau Müller: 0991-2701-236
Fliesen / Naturstein / Platten Fliesen in den Wohnräumen Naturstein Fensterbänke	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 45,00 € / m ² Verlegefläche 36,00 € / lfm.. Fensterbank	Fa. Nerlich+Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf Fliesen Auer Senefelderstr. 15 94315 Straubing	Frau Augustin: 0991-2701-172 Herr Auer: 09421-61011
Holzbeläge Fertigparkett (Verlegung verklebt) Sockelleisten	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 65,00 € / m ² Verlegefläche 4,46 € / lfm.	Fa. Scheiffele & Schmiederer Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling	Herr Obermeier: 09931-9181-26
Fenster		Fa. Bruckbauer Krankenhausgasse 30a 94315 Straubing	Herr Hochstetter: 0421-946912
Innentüren/ Innentüren Haustüre	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 598,00 €/Stück 4.300,00 €/Stück	Fa. G.Keller Robert-Bosch-Straße 10 94447 Plattling Fa. Scheiffele & Schmiederer Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling	Herr Martin Aichinger: 09931-9145-0 Herr Andy Zickert: 09931-9145-0