

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen

## Adlerfarnstraße 14, 80935 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 DIN 4109-5 und Wärmeschutz nach GEG 2020. 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 beigefügt.

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 samt Fertigteilgaragen.

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 die Adlerfarnstraße.

Die Gebäude werden im besenreinen Zustand übergeben.

#### Leistungsumfang

##### Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik
- Baugenehmigungs- und Prüfgebühren
- Energiebedarfsrechnung
- Luftdichtigkeitstest
- Energieausweis
- Ausführungspläne
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal, Trinkwasser, Telefon und Kabel
- 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 Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung

#### 2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden.
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Kiesrollierung unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten soweit erforderlich

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen

## Adlerfarnstraße 14, 80935 München



(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
- Entnahme- und Schluckbrunnen für die Wärmepumpe

### 4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton
- Kellergeschoss-Außenwände in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen
- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte

- Fundamenterde inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich
- 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, Gemauertes Geländer dreiseitig verputzt mit Edelstahlhandlauf
- 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
- Balkone als Fertigteil- oder Ortbetonplatte thermisch getrennt

### 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
- Terrassentrennwände gemauert

### 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
- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung bei den Dachterrassen
- Stufe bei Austritt auf Dachterrassen, Balkone bzw. Loggien
- 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 nach Wahl des Bauträgers
- Dachgauben und Dachflächenfenster (Anzahl und Dimension nach Plan)

### 8. Spengler

- Sämtliche Ausführungen nach Wahl des Bauträgers bei
- Dachrinnen und Fallrohre

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen Adlerfarnstraße 14, 80935 München



- Anschluss- und Abdeckbleche
- Gauben und Schildwandverblechung

## 9. Schlosser

- Balkongeländer und französische Balkone (gepulvert) bestehend aus Unter- und Obergurt mit senkrechten Füllstäben sowie Handlauf (Edelstahl)
- Eingangsüberdachung als Edelstahl- Glaskonstruktion

## 10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz gefilzt in den Bädern, sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Hobbykeller und Flur KG 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
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie.

## 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 Drehsperre
- 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
- teils Hebeschiebeelemente im EG

- Fenster in den Bädern im EG mit Sichtschutzverglasung „Mastercarré“

- Aluminiumrollläden anthrazit im Mauerkasten, mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Dachgeschoss, teils Raffstore nach Vorgabe

- 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 in allen anderen Räumen mit Brüstungsfenstern
- Wandfliesen in den Bädern und im Duschbad 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch
- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten

- Treppe: Bodenfliesen bei Tritt- und Setzstufen

- Fliesen Verlegung gerade mit gefliesten Sockelleisten in den Größen
  - 33 cm x 33 cm,
  - 60 cm x 30 cm,
  - 60 cm x 60 cm;

- Alu Abschlusschienen

## 15. Bodenbeläge

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt

- Holzummantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden geschossen

## 16. Innentüren

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

## 17. Trockenbau

- Verkleidung von Leitungen im Wohnbereich
- Bei Dachschrägen Lattung und Beplankung mit Gipskartonplatten,

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen Adlerfarnstraße 14, 80935 München



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.
- 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 soweit erforderlich (Härtebereich „hart“)
- 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 – 8/2021“.

- 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

- Wasser-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 (keine separate Steuerung in

Flur/Diele/Kochen/Ankleide). 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 Übergabe-sicherung des zuständigen Energieversorgers. Haupt-Sicherungskasten mit dem Stromzähler in Technik/HWR

- Installation erfolgt im KG an den Außenwänden auf Putz

- Steckdosen und Schalter von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig.

- Unterputzkasten mit Multimediateilnehmer

- Die Außensteckdosen der Terrasse/Dachterrasse/Balkon 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 inkl. Steckdose und Beleuchtung

- Klingeltableau und Videosprechanlage mit Gegensprechstelle

- zwei Wechselschalter und ein Wandauslass je Treppe

## 22. Außenanlagen

- Betonpflaster mit Frostschutzunterbau für die Terrasse und Hauszüge, die Garagenzufahrten sowie für die Mülltonnenstellplätze einschließlich Einfassung mit Betonleistensteinen.

- Mülltonnenbox (Größe und Dimension nach Anforderung)

- Dachterrasse und Balkone mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, Format Stärke 21 mm und Breite 149 mm

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen

## Adlerfarnstraße 14, 80935 München



inkl. Unterkonstruktion. (max. Belastung 150 kg/m<sup>2</sup>)

- Rollkiesstreifen mit Betonleiste als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen.
- Die Freiflächen werden geplant und erhalten eine Rasenansaat. Die weitere Bepflanzung erfolgt durch den Käufer.
- Sanierung bestehender Zäune nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, sonst Stabmattenzäune
- Fertigteilgaragen mit elektrischem Tor und Handsensor

### 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 hervorgerufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar.

- Die Größe der Wohnflächen ist gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) 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 13.10.2022**

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen Adlerfarnstraße 14, 80935 München



Ausstattung	BELAG					SANITÄR								ELEKTRO								BEMERKUNG									
Soweit die Räume im Haus vorhanden	Fußbodenheizung	Fliesen	Parkett	Betonplatten	WPC	Handwaschb. BWA01	Waschtisch WTA01	WC WCA01	Badewanne BWA01	Duschanlage DPA01	Duschanlage DPA08	Badheizkörper BKH05	Anschluss Wascm. + Trockner	Küchenspülenanschl.	Gartenwasser	Deckenauslass	Wandauslass	Wandleuchten Treppe	Lichtschalter	Steckdose b. Schalter	Steckdose 1-fach	Steckdose 2-fach	Steckdose 3-fach	Außen-Steckdose	Antennendose verkabelt	Netzwerdose verkabelt	Rauchmelder				
	Abstellraum KG		X														1			1		2									
HWR/Technik		X											1			2			1	1	1									+ Anschlüsse für Heizung	
Hobbykeller	X		X													2		1	1	1	1			1	1	1					
Flur KG	X	X														1		2	1												
Diele	X	X														2		2	1							1	1				
WC	X	X				1		1								1		2	1	1											
Kochen	X		X											1		1		1	2	2	2									+ Anschluss E-Herd	
Essen / Wohnen	X		X													3-4*		4	2	2	2			1	1	1					
Flur OG	X		X													1		1	2	1											
Bad	X	X					1	1	1	1		1				1	1	2		2	1									+ Steckdose für Handtuchheizkörper	
Kind	X		X													1		2		2	2			1	1	1					
Flur DG	X		X													1		1	2	1											
Duschbad	X	X					1	1		1		1				1	1	2		2	1										+ Steckdose für Handtuchheizkörper
Duschbad Haus 2	X	X					1	1			1	1				1	1	2		2	1										+ Steckdose für Handtuchheizkörper
Schlafen	X		X													1		2		2	2			1	1	1					
Ankleide	X		X													1		1		1	1			1	1	1					
Büro	X		X													1		1		2	2			1	1	1					
Dachterrasse/Balkon					X												1						1								Außensteckdosen von innen schaltbar
Terrasse				X													1						1								Außensteckdosen von innen schaltbar
Hauseingang																	X	1													Bewegungsmelder

\*situationsbedingt

# Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen Adlerfarnstraße 14, 80935 München



## Bemusterungs - Übersicht

Ausstattung		Bemusterung bei	Ansprechpartner
<b>Auswahl Sanitär</b>	Einzelaufstellung siehe Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 8/2021“.	<b>Sanitär Heinze</b> Europaring 1 94315 Straubing  <b>Fa. Nerlich+Lesser</b> Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Herr Regensperger: 09241-9255-48  Frau Müller: 0991-2701-236
<b>Fliesen / Naturstein / Platten</b> Fliesen in den Wohnräumen Naturstein Fensterbänke	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 60,00 € / m <sup>2</sup> Verlegefläche 36,00 € / lfm.. Fensterbank	<b>Fa. Nerlich+Lesser</b> Großwaldring 10 94469 Deggendorf  <b>Fliesen Auer</b> Senefelderstr. 15 94315 Straubing	Frau Augustin: 0991-2701-172  Herr Auer: 09421-61011
<b>Holzbeläge</b> Fertigparkett (Verlegung verklebt) Sockelleisten	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 80,00 € / m <sup>2</sup> Verlegefläche 5,69 € / lfm.	<b>Fa. Scheiffele &amp; Schmiederer</b> Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling	Herr Obermeier: 09931-9181-26
<b>Fenster</b>		<b>Fa. Bruckbauer</b> Krankenhausgasse 30a 94315 Straubing	Herr Hochstetter: 0421-946912
<b>Innentüren/ Innentüren Haustüre</b>	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 710,00 €/Stück 4.300,00 €/Stück	<b>Fa. G.Keller</b> Robert-Bosch-Straße 10 94447 Plattling  <b>Fa. Scheiffele &amp; Schmiederer</b> Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling	Herr Martin Aichinger: 09931-9145-0  Herr Andy Zickert: 09931-9145-0