

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 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 Carport und Duplexparkern. Die nachfolgende Leistungsbeschreibung betrifft nur die beiden Eckhäuser samt Duplexparker.

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 von-Kahr-Straße.

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, und Trinkwasser
- Telefon, Internet und TV-Anschluss nach Wahl des Bau-trägers
- 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

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



- 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 und bei Terrassen

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 Holzhandlauf Buche

- teils Zargen-Kellerfenster in Dreh-Kippausführung mit 3-fach Isolierverglasung in den Kellerräumen

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

- teils Aussparungen für Wohnraumfenster in den Kellerräumen

- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung

- teils Doppelwand mit Vollwärmeschutz im EG

- teils Stahlbetonwand bei Innenwänden

5. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm

- Kommunwände als zweischalige Schallschutzwand; 2 x 17,5 cm starkem Schalungsziegel und dazwischenliegender 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 im EG 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 dem Duplexparker und Flachdach

- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung bei den Dachterrassen

- Stufe bei Austritt auf Dachterrassen

- Sperrbetondecke mit extensiver Begrünung auf dem Flachdach

- Alle Dämmungen werden nach Material, U-Wert und Stärke gemäß EnEV-Berechnung bestimmt

7. Spengler

Sämtliche Ausführungen nach Wahl des Bauträgers bei

- Dachrinnen und Fallrohre
- Anschluss- und Abdeckbleche

8. Schlosser

- Balkongeländer und französische Balkone bestehend aus verzinktem Stahl-Rundrohrgeländer, Unter- und Obergurt mit senkrechten Füllstäben

- Eingangsüberdachung als Edelstahl-Glaskonstruktion

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



9. 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.

10. Estrich

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäß GEG
- Räume mit Fußbodenheizung erhalten Heizestrich
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie.

11. 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
- 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
 - teils Hebeschiebeelemente
- Fenster in den Bädern im EG mit Sichtschutzverglasung
- Aluminiumrollläden anthrazit im Mauerkasten, mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Obergeschoss,
- Raffstore im Dachgeschoss
- Fensterbleche in Alu Natur

12. Haustüre

- Haustüre mit Stoßgriff außen, Drücker innen passend zum Fensterprogramm, Budget siehe Bemusterungsübersicht

13. 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

14. Bodenbeläge

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

15. Innentüren

- Innentüren bestehend aus Umfassungszarge und einhängfertigem Türblatt einschließlich Bänder und Drückergarnitur. Türhöhen-Richtmaß 211 cm

16. Malerarbeiten

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume von EG bis DG. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Hobbykeller, Fitnessraum 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

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß.

17. 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 – 4/2023“.
- Anschluss für Küchenspüle mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers.
- Gartenkaltwasser-Anschluss bei der Terrasse.
- Aussussbecken in Technik/HWR mit Entwässerung über eine Überflur-Hebeanlage.

18. Heizung / Lüftung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung
- Wärmeabgabe in den Wohnräumen sowie im Hobbykeller, Fitnessraum, Flur KG und den Nassräumen mittels Fußbodenheizung, bestehend aus im Estrich liegenden Wasserheizrohren. Regelung der Heizkreise über Einzelraum-Thermostatsteuerung in Untertputzausführung (keine separate Steuerung in Flur und 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

19. Elektroarbeiten

- Elektroinstallation gemäß den DIN- und VDE- Vorschriften ab Übergabesicherung des zuständigen

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

- Installation erfolgt im KG teils an den Außenwänden auf Putz
- Steckdosen und Schalter von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig.
- Unterputzkasten mit Multimediaverteiler
- 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.
- Klingeltableau mit Gegensprechstelle
- zwei Wechselschalter und ein Wandauslass je Treppe
- zwei Leerrohre (Strom- und Datenleitung) je Stellplatz

20. Außenanlagen

- Betonpflaster mit Frostschutzunterbau für die Terrasse und

Hauszugänge, 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 inkl. Unterkonstruktion. (max. Belastung 150 kg/m²)
- 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 nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, sonst Stabmattenzäune
- Duplexparkgarage, Dimension nach Plan

21. Hinweise

- Die in den Plänen und Illustrationen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile,

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



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 05.12.2023

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



Ausstattung	BELAG					SANITÄR										ELEKTRO										BEMERKUNG						
Soweit die Räume im Haus vorhan- den	Fußbodenheizung	Fliesen	Parkett	Betonplatten	WPC	Handwaschb. BWA01	Waschtisch WTA01	WC WCA01	Badewanne BWA01	Duschanlage DPA02	Duschanlage DPA04	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					
	Fitnessraum	X	X														1			1	1	1	1									
	HWR/Technik		X										1			1			1	1	1									+ Anschlüsse für Heizung		
	Hobbykeller	X		X												1			1	1	1			1	1	1						
	Duschbad KG	X	X				1	1		1						1	1		2	2	1											
	Flur KG	X	X													1		1	2	1												
	Diele/Garderobe	X	X													3			2	2	1						1	1				
	WC	X	X				1	1								1	1		2	1	1											
	Vorrat		X													1			1	1	1											
	Kochen	X		X											1				1	2	2	2									+ Anschluss E-Herd	
	Essen / Wohnen	X		X												2			3	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					
	Schlafen	X		X												1			2	2	2				1	1	1					
Studio	X		X												1			2	2	2				1	1	1						
Dachterrasse					X											3		1					31							Außensteckdosen von innen schaltbar		
Terrasse				X											1			1					1							Außensteckdosen von innen schaltbar		
Hauseingang				X											X															Klingeltableau		

Neubau von 2 Reiheneckhäuser mit Duplexparker Von-Kahr-Straße 27, 80997 München



Bemusterungs - Übersicht

Ausstattung		Bemusterung bei	Ansprechpartner
Auswahl Sanitär	Einzelaufstellung siehe Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 4/2023“.	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> 60,00 € / 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> 90,00 € / m ² Verlegefläche 5,69 € / 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> 762,00 €/Stück 5.400,00 €/Stück	Fa. Scheiffele & Schmiederer Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling Fa. Wühr Robert-Bosch-Straße 10 94447 Plattling	Herr Obermeier: 09931-9181-26 Herr Eduard Wühr: 0991 99896226