

# NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Carports

## Thannbergstraße 11, 94469 Deggendorf



### Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines
2. Erdbau
3. Entwässerung
4. Beton- / Stahlbetonbau
5. Maurerarbeiten
6. Dämmung / Abdichtung
7. Zimmerer
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 GEG2020. 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 erfolgt durch den Bauträger.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses samt 6 Carports und 2 Außenstellplätzen

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 erfolgt von der Thannbergstraße aus. Auf dem Grundstück entstehen 6 Carports mit Abstellräumen für die Wohnungen, eine Einhausung für Fahrräder und Mülltonnen und ein Spielplatz

Das Gebäude wird im besenreinen Zustand übergeben.

#### Leistungsumfang

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik
- Baugenehmigungs- und Prüfgebühren
- Brandschutznachweis
- Energiebedarfsrechnung

- Luftdichtigkeitstest
- Energieausweis
- Ausführungspläne
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Trinkwasser
- Telefon-, Internet und TV-Anschluss nach Wahl des Bauträgers
- Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis Schlüsselübergabe
- Erstellung Schnurgerüst
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks
- Erschließungskosten bis Fertigstellung
- Bezugsfertige (schlüselfertige) Erstellung der Wohnanlage, wie nachfolgend beschrieben
- Landschaftsgärtnerische Begrünungsmaßnahmen
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung

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

#### 2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden

# NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Carports

## Thannbergstraße 11, 94469 Deggendorf



- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten soweit erforderlich

### 3. Entwässerung

- Sämtliche Abwasser- und Regenwasserleitungen im Außenbereich als KG Leitungen
- Abwasserleitungen im Gebäude sind in den Leistungen für Heizung und Sanitär enthalten
- Versickerungsanlagen für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan
- Entwässerungsrinnen soweit erforderlich

### 4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton für das UG
- Erdberührende Außenwände in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen, in WU-Beton soweit notwendig

- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte
- Fundamenterde inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich
- Geschossdecken vorzugsweise als schalplatte Stahlbetonelementdecken, mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken

- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung
- Treppen als Stahlbetontreppenlauf
- teils Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse sowie für Treppen
- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung
- Wohnungstrennwände teils in Beton, bei Außenwand soweit erforderlich

### 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 vom UG bis DG. Einschließlich aller erforderlichen Aussparungen und Stürzen

- Installationsschächte und Vormauerungen in Ziegel oder Trockenbau nach Wahl des Bauträgers
- Rollladen-Kästen UG bis OG, Vorbaurollos soweit erforderlich

### 6. Dämmung / Abdichtung

- Perimeterdämmung als Außendämmung gegen Erdreich an den Betonaußenwänden
- Dämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken, bzw. thermische Trennung
- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung auf den Flachdach und Balkonen soweit erforderlich, zusätzlich geschützt mit einer Bautenschutzmatte
- Sperrbetondecke mit Kiesschüttung und extensiver Begrünung auf den Flachdächern, extensive Begrünung bei Carport/Müllhaus
- Abdichtung Balkonplatten zur aufgehenden Wand

extensive Begründung auf den Carports sowie Einhausung für Mülltonnen

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

### 7. Zimmerer

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Dimensionen gemäß den statischen Erfordernissen
- Rauschalung oberseitig
- Diffusionsoffene Dachbahn
- Lattung und Konterlattung
- Dacheindeckung Betondachpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers

### 8. Spengler

Sämtliche Ausführungen in Titanzink bei

- Dachrinnen und Fallrohre
- Anschluss- und Abdeckbleche

# NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Carports

## Thannbergstraße 11, 94469 Deggendorf



### 9. Schlosser

- Treppengeländer, Balkongeländer und französische Balkone pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf
- Eingangüberdachung als Edelstahl-Glaskonstruktion

### 10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz gefilzt Q2 in den Bädern und den Betonwänden, einschließlich Haftgrund
- Kalkgipsputz gefilzt Q2 an allen gemauerten Wänden im UG, EG- und OG
- 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 werden mit Heizestrich ausgestattet, einschließlich Bewehrung mit Eurofaser

- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie sowie Wärme- und Trittschalldämmung gemäß GEG. Estrich für Fliesenbelag wird faserbewehrt

### 12. Fenster / Sonnenschutz

- Fenster und Fenstertüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff, Farbe, innen weiß und außen anthrazit für alle Räume UG bis OG.
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh- und Drehkipp- Beschläge einschließlich Drehsperre
- Fenstergrößen und -teilung nach Plan
- teils mit feststehendem Brüstungselement
- Fensterflügel sind max. 1 m breit. Breitere Fenster werden entsprechend geteilt
  - Einteilig mit 1 Drehkippflügel.
  - Zweiteilig mit einem Dreh- und einem Drehkippflügel
- Rollläden in Alu grau, im Mauerkasten, mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Woh-

nungen vom UG bis zum OG, teils Raffstore.

- Fensterblechen außen in Alu Natur

### 13. Haustüre/Garagentor

- Haustüre mit festem Seitenteil, Stoßgriff außen, Standarddrücker EV1 innen, elektrischem Türöffner und Obentürschließer. Panikschloss

### 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 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch
- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten
- Einfache Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Räumen im KG
- Bodenfliesen in den Größen
  - 33 cm x 33 cm,
  - 60 cm x 30 cm,
  - 60 cm x 60 cm;

Verlegung gerade mit gefliesten Sockelleisten

- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Wohnungstreppen
- Tritt- und Setzstufen der Allgointertreppen mit Naturstein Granit
- Alu Abschlusschienen

### 15. Bodenbeläge

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt
- Holzummantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden

### 16. Innentüren

- Innentüren in den Wohnungen 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
- Wohnungseingangstüren als Vollspantüren, Klimaklasse 2, Schallschutzklasse 3, mit schweren 3-teiligen Bändern, Bodendichtung, Obentürschließer und Spion. Die

Türen und Zargen sind neutral weiß einschließlich Drückergarnitur mit Knauf außen und Profilzylinder

- Türe zu Technikraum im Untergeschoß als Stahltüre. Abmessungen, Feuerschutzklassen, Rauchdichtigkeitsanforderungen und Selbstschließmechanismus je nach Vorschrift

- Einbau einer Schließanlage mit Profilzylindern nach Schließplan in einer geschützten Serie. Wohnungsschlüssel, bzw. Haustürschlüssel gleichsperrend mit Haustüre, Abstellräume und Allgemeintüren, bzw. gesonderte Gruppe für Hausmeister mit Technikraum. Briefkästen erhalten einen gesonderten Schlüssel

## 17. Trockenbau

- Verkleidung von Leitungen im Wohn- und Allgemeinbereich, wo brandschutztechnisch erforderlich

- Bei Dachschrägen Lattung und Beplankung wo erforderlich mit Gipskartonplatten, Oberfläche in Q2, Randanschlüsse Acryl

- Teils Metalltrennwandsystem für die Abstellräume und Müllraum. Türen mit Profilzylinder passend zur Schließanlage

## 18. Malerarbeiten

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume innerhalb von Wohnungen. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Treppenhäusern) werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen sauber verspachtelt und die Flächen mit Raufaserfarbe gespritzt

- Waschfester Silikat-Farbanstrich für Kellerwände und -decken, sowie für das Allgemeintreppenhaus

- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz

- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz

- Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers

- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß

## 19. Sanitär

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren

- Abwasser in HT-Rohren, bzw. Schallschutzrohren

- Ausstattung nach Wahl des Bauträgers, teils Spiegel- und Waschbeckenunterschränke

- Waschtisch Burgbad WT 83

- WC ME BY STARCK 57

- Duschplatanlage inkl. Abtrennung

- Badewanne connect AIR 170

- Badheizkörper Basic 50

- Anschluss für Küchenspülen mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers

- Gartenkaltwasser-Anschluss bei den Terrassen und Balkonen. Gartenwasseranschluss für den Allgemeinbereich ist für den Hausmeister absperrbar.

- Wohnungen teils barrierefrei vorbereitet aus baurechtlichen Gründen nach den Vorgaben der BayBO

## 20. Heizung / Lüftung

- je Wohnung eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und

Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung

- In den Wohnräumen Fußbodenheizung. Regelung der Fußbodenheizkreise über Einzelraum - Thermostatsteuerung (keine separate Steuerung in Diele/Kochen) in Aufputz Ausführung. Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme- / Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume

- Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Anzahl und Anordnung der erforderlichen Geräte nach dem Lüftungskonzept

## 21. Elektro

- Elektroinstallation ab Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers

- Haupt-Sicherungskasten mit den Stromzählern und Unterverteilung für Allgemeinbereich in Technik

- Unterverteilung für die Wohnungen innerhalb der Wohnungen

- Wohnungsunterputzkasten mit Multimediaverteiler zur Vorbereitung des späteren Netzwerkausbaus

- Die Installation erfolgt in den Wohnungen und im allgemeinen Treppenhaus unter Putz, ausgenommen Technikraum
- Steckdosen und Schalter im Wohngebäude von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig
- Außensteckdosen bei den Terrassen und Balkone, sind von innen schaltbar
- Anschluss für Waschmaschinen und Trockner in den Bädern
- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert
- Lampen inkl. Leuchtmittel für Allgemeinbereiche sowie bei Wandleuchten (Terrassen / Dachterrassen / Balkone / Loggien) enthalten
- in den Räumen Kochen/Essen/Wohnen, Diele und Bad sind die Leuchtmittel bereits enthalten
- ein Lampenauslass je Treppenlauf
- Briefkastenanlage und Klingeltabelleau mit Videosprechanlage, Sprechstelle in der Wohnung (Diele) mit Farbdisplay

### 22. Außenanlagen

- Pflasterbelag mit Frostschutzunterbau für den Haus- und Spielplatzzugang, die Zufahrt samt Carports und Stellplätze, Einhausung für Fahrräder und mobile Gehhilfen sowie für den Mülltonnenstellplatz inkl. Müllboxen, einschließlich Einfassung mit Betonleistensteinen
- Die Terrassen mit Betonplattenbelag sind annähernd höhengleich mit dem Wohnraumfußboden und erhalten eine Einfassung aus Beton-Leistensteinen im Magerbetonkeil
- Balkone und Dachterrassen mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, classic 21 mm x 145 mm (max. Belastung 150 kg/ m<sup>2</sup>)
- Carports, inkl. Holzverschalung, Dimension nach Plan
- Einhausung Fahrradstellplatz und Einhausung für Mülltonnen wie Carport
- Rollkiesstreifen mit Betonleistenstein als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen
- Die Freiflächen werden nach den Belangen des Freiflächengestaltungsplanes und den Forderungen der

Baugenehmigung begrünt bzw. bepflanzt

- 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 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 Bezugfertigkeit 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 und Budgetunterschreitung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend der kalkulierten Geschäftskosten
- Änderungen des Leistungsumfangs sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren, ausgenommen Bemusterungsgegenstände

**Stand 29.01.2024**

# NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Carports

## Thannbergstraße 11, 94469 Deggendorf



### AUSSTATTUNGSDETAILS

WE1 – WE6	BELAG					ELEKTRO										BEMERKUNG	
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Fußbodenheizung					Deckenauslass	Wandauslass	Lichtschalter	Steckdose b. Schalter	Steckdose 1-fach	Steckdose 2-fach	Steckdose 3-fach	Außen-Steckdose	Antennendose verkabelt	Telefondose verkabelt	Rauchmelder	
	Fliesen	X	X			5-8*		3	1	1						1	
	Parkett					6-9*	1	2	1	2	1						
	Betonplatten					1		2	1	1	2	1		1	1	1	
	WPC					1		2	1	1	2	1		1	1	1	
				X		1		4		4	4	4		1	1	1	
					X		1	1					1				
							1	1					1				
		X				1		1		3							
				X		1		1		1							

\*situationsbedingt

# NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Carports Thannbergstraße 11, 94469 Deggendorf



## AUSSTATTUNGSDETAILS

Allgemein
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.
Hauseingang
Treppenhaus UG
Treppenhaus EG
Treppenhaus OG
Treppen Allgemeinbereich je Geschoss
Technik
Carport

BELAG		
Fliesen	Naturstein	Pflaster
		X
X		
X		
X		
	X	
X		
		X

ELEKTRO						
Deckenleuchte	Wandleuchte	Lichtschalter	Bewegungsmelder	Steckdose	Langfeldleuchten	Pollerleuchten
	1					
2			2			
3			2			
3			2			
	1					
1		1		2		
1			1			

BEMERKUNG

\*situationsbedingt