



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **Wohnanlage Franz-Prantl-Str. 22, 24, 26, 28 und 30**

### **83088 Kiefersfelden**

Stand: 10-2023

#### **Allgemeines**

Auf der Flurnummer 847 und 912/30, Gemarkung Kiefersfelden erstellt die ROHA GmbH & Co. KG eine attraktive und energieeffiziente Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäuser als Neubau und Sanierung eines Denkmalgebäudes mit 7 Wohneinheiten und Garagen.

Insgesamt werden 22 Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe und Grundrissen sowie 28 Überdachte Stellplätze und 16 Außenstellplätze erstellt. Genaue Zuordnung finden Sie in den Aufteilungsplänen mit Teilungserklärung.

#### **Beschreibung der Neubau-Gebäuden, Haus Nr. 24, 26, 28 und 30.**

Haus Nr. 24 besteht aus 5 Wohneinheiten, Haus Nr. 26 aus 2 Wohneinheiten, Haus Nr. 28 aus 2 Wohneinheiten und Haus Nr. 30 aus 6 Wohneinheiten.

Die Wohnungen erhalten jeweils eine Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse gemäß dem Aufteilungsplan. Es entstehen auch private Grünflächen (Nutzgarten genannt) gemäß dem Aufteilungsplan bzw. Freiflächenplan. Die Häuser Nr. 24 (5WE) und Nr. 30 (6WE) erhalten einen privaten Abstellraum im Kellergeschoss, einen Technikraum sowie einen Personenaufzug vom Keller bis Dachgeschoss.

Die Farbgebung und Gestaltung von Außenfassade, Balkonen, Fenster/Fenstertüren, Eingangstüren, Treppenhaus, Verschattungen, Außenanlagen und des weiteren Gemeinschaftseigentums erfolgen gemäß dem Gestaltungskonzept des Bauherrn.

Geplant und gebaut wird zukunftsgerecht nach der Bayerischen Bauordnung, den derzeit geltenden Normen und Richtlinien, den anerkannten Regeln der Technik, und den aktuellen Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorgaben gemäß DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Das Haus wird ab dem Erdgeschoss in Massivholzbauweise erstellt. Damit erreichen wir eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, eine energieeffiziente Gebäudehülle bei guten Schalldämmwerten in KfW-40-Standard, sowie eine sehr gute Ökobilanz und ein gesundes Wohnklima.

#### **Holz- und Betonarbeiten**

Die Außenwände, tragende Innenwände und Decken werden in Massivholzbauweise vom EG bis zum DG erstellt und erhalten je ein Satteldach. Die nichttragenden Innenwände werden in Holz- oder Trockenbau ausgeführt. Die Bodenplatte und Außenwände der Untergeschosse werden in wasserundurchlässigem Beton und die Innenwände in Beton- oder Ziegelmauerwerk hergestellt. Die Bemessung aller tragenden Bauteile erfolgt nach statischen Erfordernissen, die Wärmedämmung erfolgt entsprechend den Anforderungen der EnEV.

### **Trockenbaukonstruktionen / nichttragende Innenwände**

Die Massivholzwände erhalten innen eine Installationsebene, verkleidet mit Trockenbauplatten. Die modernen Trockenbauwände entsprechen dem Stand der Technik und werden in Metallständerkonstruktion mit doppelter Beplankung je Wandseite und zwischenliegender Dämmung ausgeführt, dadurch wird ein optimaler Schallschutz erreicht. Abgehängte Decken, Deckenverkleidungen und Dachschrägen erfolgen in Trockenbau, sonstige Verkleidungen von Rohren oder Leitungen werden teilweise in Trockenbau erstellt. Die Oberflächen werden malerfertig verspachtelt und geschliffen. Anschlüsse werden als sichtbare Fuge ausgebildet.

### **Außenfassade und Putzarbeiten**

Die Ausführung der Fassade erfolgt als Putz- und Holzfassade mit Wärmedämmverbundsystem aus Holzwolffaserdämmung mit mineralischem Putz und natürlicher Holzschalung, die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauherrn.

Die innenliegenden Ziegelwände im Kellergeschoss erhalten einen Kalk-Zementputz. Betonwände und Betondecken im Keller bleiben unverputzt mit sichtbarer Betonoberfläche und erhalten einen Anstrich.

### **Treppenhaus und Aufzug**

Die Treppe wird vom Keller bis ins Dachgeschoss mit Naturstein oder Feinsteinzeug belegt und erhält ein Metallgeländer. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn. Im Treppenhaus vom Haus Nr. 24 (5WE) und Haus Nr. 30 (6WE) wird vom Keller bis ins Dachgeschoss ein Personenaufzug errichtet. Jede Wohnung ist vom Keller bis Dachgeschoss aus stufenlos erreichbar.

### **Stellplätze**

Es entstehen überdachte und offene PKW-Stellplätze im Innen- und Außenbereich. Jeder Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde zwei Stellplätze zugeteilt. Genaue Zuordnung finden Sie in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung.

### **Fenster/Fenstertüren, Verschattungen**

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden in Holz oder Kunststoff mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Fenster und Fenstertüren, die nicht als feststehende Elemente vorgesehen sind, erhalten mindestens einen Dreh- und/oder Kippflügel mit Edelstahlgriffen. Alle Wohnräume, Schlafräume und Bäder erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Sollten Rollläden technisch nicht überall möglich sein, (z.B. wegen Dachschrägen oder nicht ausreichende Höhe) werden innenliegende Verschattungen installiert, ausgeschlossen sind Dachflächenfenster. Fensterbänke innen werden in Holz- oder Naturstein, Fensterbänke außen in Metall, farblos oder farbig lackiert, ausgeführt. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.

### **Estricharbeiten**

Estriche werden in Calciumsulfat- oder Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt. Die Estriche werden schwimmend aufgebracht, d. h. sie sind schalltechnisch zu den Wänden und Böden entkoppelt.

### **Fliesenarbeiten und Bodenbeläge**

Flur, Küchenbereich und Abstellraum in der Wohnung sowie Bad und WC erhalten orthogonal verlegte Fliesen bzw. Feinsteinzeug-Beläge. Im Duschbereich wird raumhoch gefliest, hinter den sanitären



Einrichtungsgegenständen (Badewanne, Waschbecken und Toilette) wird im Spritzbereich auf Höhe Ablage (ca. 1,20 m) gefliest.

Es werden Wand- und Bodenfliesen im Format 30x60 cm im Wert von 85,00 Euro je m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. und Verlegung eingebaut. Bei Sonderformaten (Mosaik, Bordüren, Dekore, Klein- und Großformaten etc.) und Abschlusschienen fallen zusätzliche Material- und Verlegekosten an.

In Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern werden Parkettböden im Wert von 85,00 Euro je m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. und Verlegung eingebaut.

Die Böden der privaten Kellerabteile und der allgemeinen Kellerräume erhalten eine wischfeste Beschichtung.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet. Der Käufer kann aus den vorgeschlagenen Mustern frei auswählen. Darüber hinaus werden Sonderwünsche berücksichtigt, soweit technisch und im Ablauf möglich.

#### **Eingangs- und Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren werden mit einer Holzumfassungszarge und einem Türblatt in vollwandiger Konstruktion aus Holzwerkstoffen mit deckender Beschichtung eingebaut. Sie erhalten eine Wechselgarnitur aus Edelstahl, mit einem Knopf außen und einem Drücker innen. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre. Im Bereich des Hauszugangs wird eine Briefkastenanlage installiert.

Die Holzinnentüren der Wohnungen werden mit passenden Holzumfassungszargen eingebaut und sind mit Edelstahl-Garnituren ausgestattet.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet.

#### **Dach- und Spenglerarbeiten**

Die Dachkonstruktion wird in Holz ausgeführt und erhält eine Dämmung nach Vorgabe der Energieeinsparverordnung. Die Dachinnenseite wird mit Trockenbauplatten verkleidet, die Dacheindeckung erfolgt mit Betonpfannen. Die Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen werden in Uginox ausgeführt. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.

#### **Malerarbeiten**

Die Fugen an den Sichtbetondecken in den Wohnräumen werden gespachtelt, sämtliche Wände und Decken in den Wohneinheiten werden mit hochwertiger, schadstofffreier Farbe weiß gestrichen. Sichtbare Holzbauteile erhalten eine Holzlasur oder werden in Natur belassen. Fassadenanstriche, Anstriche im Treppenhaus, in den öffentlichen Fluren und sonstigen Nebenräumen werden nach dem Gesamtfarbkonzept des Bauherrn ausgeführt.

#### **Balkone und Terrasse**

Die Balkone werden in Massivholz ausgeführt und erhalten einen Belag aus Lärchenholz. Das Geländer erhält eine Stahl-Holz oder Holz-Holz Konstruktion. Gartenterrassen erhalten einen Lärchenholz - oder Betonplattenbelag nach Vorgabe durch den Bauherrn. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn.



### **Heizung**

Die Wohnungen werden über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung beheizt. Die Heizwassererwärmung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher und intelligenter Regelung der neuesten Generation, Wärmequelle ist die Außenluft. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über das Zentralsystem mit hygienischer Warmwasserbereitung.

### **Wasser- und Abwasserinstallation**

Es wird eine Enthärtungsanlage für das Gesamtwasser vorgesehen. Jede Wohnung erhält in der Küche einen Kalt-, und Warmwasseranschluss sowie einen Spülmaschinenanschluss. Die Gartenterrassen werden mit einer frostfreien Wasserarmatur ausgestattet. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.

Jede Wohnung erhält Unterputz-Absperrungen, sowie Vorrichtungen für Wasserzähler zur Verbrauchserfassung. Die Hauptwasserleitungen der Trinkwasserinstallation werden aus rostfreien Edelstahlrohren erstellt. Für die Entwässerungsleitungen im Gebäude werden schalldämmende Leitungen mit Formteilen verwendet und DIN-gerecht verlegt.

### **Sanitäreinrichtungen**

Tiefspülklosett aus weißem Sanitärporzellan, wandhängend, mit Sitz und Deckel aus weißem Duroplast und Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigung, sowie WC-Papier-Rollenhalter und WC-Bürste mit Halter.

Waschtisch im Bad mit Handtuchhalter und Handwaschbecken im Gäste-WC mit Handtuchhaken, aus weißem Sanitärporzellan, wandhängend, mit verchromter Einhand-Mischbatterie, verchromter Ablaufgarnitur, Röhrensiphon und Eckventilen.

Die Wohnungen erhalten je nach Anordnung im Grundriss, eine Badewannen- oder Duschanlage sowie beides.

Badewannenanlage, Körperform 170 x 75 cm Farbe Weiß, verchromter UP-Einhand-Mischbatterie als Badewannenarmatur, Handbrause und Brauseschlauch.

Duschanlage gemäß Planung, gefliest mit Ablaufrinne und bodengleich begehbar. Alle Duschen werden mit verchromter UP-Einhand-Mischbatterie und Handbrause, Brauseschlauch und Wandhalterung ausgestattet. Eine Duschtrennung als Spritzschutz ist optional gegen Aufpreis möglich.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei einem Fachhandel eingerichtet. Der Käufer kann aus den vorgeschlagenen Mustern frei auswählen. Darüber hinaus werden Sonderwünsche berücksichtigt.

### **Lüftungsanlagen / Gebäudefeuchteschutz**

Für die Lüftung sowie Gebäudefeuchteschutz wird ein Lüftungskonzept erstellt und eine Lüftungsanlage installiert, die den Anforderungen dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), Energieeffizienz KfW-40 entspricht. Dunstabzugsgeräte in Küchen müssen im Umluftsystem mit Aktivkohle betrieben werden.

### **Elektroinstallation**

Alle Installationen werden unter Beachtung der VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Energieversorgers ausgeführt.

Der Ausstattungsumfang Elektroinstallation bezieht sich ausschließlich auf diesen Bau- und Leistungsbeschreibung, S5/8 bis 6/8.

Die DIN 18015 /RAL -RG 678 sowie HEA-Richtlinien finden dabei keine Anwendung und haben keine Gültigkeit.



### **Wohnungen allgemein**

In den nachstehend aufgeführten Räumen kommen formschöne Flächenschalter und Steckdosen der Marke Gira E55 oder Busch-Jäger Reflex SI rein weiß glänzend zur Ausführung, Raumthermostate werden passen zum Schalterprogramm installiert:

#### **Flur**

Gegensprechanlage als Freisprechanlage mit Türöffner, 1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 1 Raumthermostat

#### **WC**

1 Wand-Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Raumthermostat

#### **Bad**

1 Lichtauslass, 1 Spiegelleuchtauslass, 1 Serienschalter, 3 Steckdosen, 1 Raumthermostat

#### **Küche**

2 Lichtauslässe, 2 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Spülmaschinensteckdose, 1 Kühlschranksteckdose, 1 Steckdose Dunstabzug, 1 Elektroherd Anschlussdose, 1 Raumthermostat, 1 Stromanschluss Dunstabzugsgerät

#### **Essen/Wohnen**

2 Lichtauslässe, 2 Schalter, 8 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CAT 6, 1 Raumthermostat

#### **Schlafen**

1 Lichtauslass, in Kreuzschaltung, 6 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CA, 1 Raumthermostat

#### **Kind/Gäste/Büro**

1 Lichtauslass, 1 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Antennen-BK-Dose, 1 Telefon-Dose mit 8-adriger Zuleitung CAT 6, 1 Raumthermostat

#### **Abstellkammer**

1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose

#### **Terrasse/Balkon**

1 Lichtauslass, 1 Kontrollschalter, 1 Steckdose

Jede Wohnung erhält einen Stromanschluss im FBH-Verteiler für die Einzelraumregelung und einen für elektr. Badheizkörper.

#### **TV/Rundfunk/Telefon/Internet**

Der TV-, Rundfunk- und Telefonanschluss erfolgt über DSL-Kombipaket oder falls vorhanden über Breitbandkabel. Leitungen für TV, Rundfunk und Telefon werden von allen Wohnungen, jeweils separat in Stichverlegung in den Technikraum verlegt.

#### **Medien- und Stromkreisverteiler**

Jede Wohnung erhält einen Medienverteiler als Unterputz-Einbaukasten zur Verteilung von Antennen-, Netzwerk- und Telefonverbindungen. Im Medienverteiler kann auch ein W-LAN Router untergebracht werden.

Die individuelle Anordnung der Installation kann zwischen Käufer und ausführendem Elektroinstallateur vereinbart werden. Der Stromkreisverteiler wird neben dem Medienverteiler installiert und mit den notwendigen Fehlstromschutzschaltern und Sicherungsautomaten ausgebaut. Pro Raum wird eine provisorische Lampenfassung mit Leuchtmittel als Baubeleuchtung montiert.

### **Treppenhaus**

Für die Treppenhausbeleuchtung werden Bewegungsmelder installiert. An jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsmöglichkeit installiert.

In den allgemein zugänglichen Fluren, in Technikräumen und in sonstigen Nebenräumen werden Lichtschalter, Leuchten sowie Steckdosen in ausreichender Zahl und an geeigneter Stelle vorgesehen. In der Tiefgarage werden Leuchtstoff- Wannenleuchten auf Beton eingebaut

### **Private Kellerabteile**

Jede Wohnung erhält einen privaten Abstellraum mit Lichtschalter, Iso-Ovalleuchte bis 60Watt sowie einer Steckdose. Sämtliche Installationen erfolgen sichtbar auf Putz, Beton oder Holz. Die Kellerabteile erhalten ein blickdichtes Trennwandsystem, bestehend aus weiß beschichteten Spanplatten (Kanten sind nicht beschichtet) oder teilweise massive Wände. Die Montage des Trennwandsystems erfolgt mit Boden- und Deckenabstand.

### **Wärmeschutz**

Der bauliche Wärmeschutz wird nach dem bei Bauantrag gültigen Gebäudeenergiegesetz durchgeführt. Nach Fertigstellung des Gebäudes erhält der Käufer den entsprechenden Energieausweis.

### **Schallschutz**

Der zu erbringende Schallschutz richtet sich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, und zwar gemäß den Anforderungen der DIN 4109 neueste Fassung. Für folgende Bauteile werden die nachstehenden Schallschutzwerte (Luftschallschutz (R'w, Rw bei Türen) und Trittschallschutz (L'n, w), erbracht: Wohnungstrenndecken und Decken über Keller, Tiefgarage und Hausfluren 56 dB (R'w) und 46 dB (L'n, w), Wohnungstrennwände 55 dB (R'w), Treppenraumwände 55 dB (R'w) und Wohnungseingangstüren SK 3 mit 37 dB (Rw).

In Aufenthaltsräumen dürfen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen keinen Schalldruckpegel von mehr als 27 dB(A) verursachen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sind möglich und zulässig. Die Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlagen) dürfen einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Lüftungsanlagen wird der Wert in einem danebenliegenden schutzbedürftigen Raum (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) bei geschlossener Türe ermittelt und nicht innerhalb des Raumes, in dem sich die Lüftungsöffnung zur Abluftanlage befindet.

Die vorgenannten Werte sind maßgebend, auch wenn mit den gewählten Konstruktionen ein noch höherer Schallschutz erreicht werden kann. Innerhalb der Wohnungen werden zwischen den einzelnen Wohnbereichen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen getroffen. Mit den oben genannten Schallschutzkennwerten wird die Wahrnehmung von Geräuschen aus der Nachbarwohnung wie folgt beschrieben:

Subjektive Höreindrücke (gemäß Angabe in VDI 4100:2007)	
Art der Geräuschemission	Wahrnehmung von Geräuschen aus der Nachbarwohnung, abendlicher Grundgeräuschpegel von 20 dB(A) vorausgesetzt
Laute Sprache	im Allgemeinen verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	im Allgemeinen nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	nicht verstehbar
Gehgeräusche	im Allgemeinen nicht mehr störend
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	gelegentlich störend
Hausmusik, laut eingestellter Rundfunk- und Fernsehgeräte, Partys	deutlich hörbar

### Außenanlagen

Der Hauszugang wird gepflastert, Kfz.-Stellplätze im Freien werden mit Rasenfugensteinen angelegt. Die Gartenflächen erhalten eine Erstrasensaat. Die Ausführung und Lage von Müllhäuser sowie die Anlage von Allgemeinflächen erfolgt nach Vorgabe durch den Bauherrn.

### Öffentliche Erschließung

Alle Hausanschlüsse werden im gemeinsamen Technikraum oder Hausanschlussraum im Keller installiert.

Das Gebäude wird an die öffentliche Infrastruktur - Straßennetz, Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, DSL oder Breitbandkabel - angeschlossen.

### Käuferleistungen

Die Übergabe an die Käufer erfolgt besenrein, keine Feinreinigung. Zusammen mit dem Käufer wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Zusätzlich erhält der Käufer eine Firmenliste mit allen am Bau beteiligten Unternehmen. Messgeräte für den Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbrauch werden über den Abrechnungsdienst auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Jede Wohnung erhält Rauchmelder mit Langzeitbatterie, entsprechend der Bayerischen Bauordnung nach DIN 14676 und werden über den Abrechnungsdienst auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Kaufnebenkosten, wie Notar und Gerichtskosten, sowie die Kosten der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.



### **Schlussbemerkung**

Als Grundlage für diese Baubeschreibung dient die Eingabeplanung. Dem Bauherrn bleiben architektonische Änderungen vorbehalten, solange sie den Bauwert nicht wesentlich beeinträchtigen und/oder durch Auflagen der Behörden notwendig werden und dem Käufer zumutbar sind.

Im Zuge der Ausführungsplanung können sich aus technischen Gründen Änderungen bei den Grundrissen und Schnitten der Eingabeplanung, sowie zur Baubeschreibung ergeben. Ein Haftungsanspruch für eventuell auftretende Abweichungen zu den Beurkundungsunterlagen (Pläne / Prospekte / Exposé) besteht nicht, die Beurkundung bleibt verbindlich.

Die Ausführung von Sonderwünschen ist möglich, soweit dies das Bauvorhaben nicht verzögert und keine Veränderungen hinsichtlich statischer Konzeption, Schallschutz oder der Haustechnik erfordert. Sonderwünsche kann der Käufer direkt bei den Handwerkern / Firmen beauftragen, die anfallenden Mehrkosten sind ebenfalls direkt mit dessen abzurechnen. Daraus entstehende Gewährleistungsansprüche werden vom Bauherrn nicht übernommen. Das gleiche gilt für erbrachte Eigenleistungen des Käufers.

Die dargestellten Möblierungen, Einrichtungen etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten, soweit diese nicht in dieser Baubeschreibung und/oder im Kaufvertrag ausdrücklich aufgeführt sind. Alle dauerelastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen. Wartungsfugen sind physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fugen, deren Dichtstoffe in regelmäßigen Zeitabständen vom Käufer überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden. Fugenabrisse stellen keinen Mangel im Sinne des BGB dar und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Ebenso sind Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.