

## **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 Denkmalgebäude, Haus Nr. 22**

Das bestehende Gebäude im Ortsteil Sensenschmid / Mühlbach, ist ein Baudenkmal im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Gebäude ist unter dem Aktenzeichen D-1-87-148-50 als Einzeldenkmal geführt.

Das Gebäude umfasst eine Teilunterkellerung, das Erdgeschoss ein Obergeschoss und das Dachgeschoss. Bei der Bauweise handelt es sich um einen konventionellen Massivbau mit einem Holzdachstuhl. Die Geschosdecken sind Holzbalkendecken traditioneller Bauart sowie über dem Keller und Teilen des Erdgeschosses auch Gewölbedecken.

Das Wohngebäude wird in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege umfassend saniert. Dabei werden insbesondere die Wohnungszuschnitte verändert, es entstehen 7 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe und Grundrissen.

Die Wohnungen erhalten jeweils eine Terrasse, Balkon oder Loggia gemäß dem Aufteilungsplan. Es entstehen auch private Grünflächen (Nutzgarten genannt) gemäß dem Aufteilungsplan bzw. Freiflächenplan. Das Haus erhält zwei Technikräume im Keller, 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, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege.

Geplant und gebaut wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, den derzeit geltenden Normen und Richtlinien und den anerkannten Regeln der Baukunst, soweit es die denkmalschutzrelevanten Belange zulassen. Etwaige Ungenauigkeiten, wie die Lot- und Rechtwinkligkeit bei Wänden und Decken, die sich aus der vorhandenen Bausubstanz begründen, stellen keinen Baumangel dar. Ebenso stellen genehmigte Abweichungen von den Vorgaben der Bayer. Bauordnung von den derzeit geltenden Normen und Richtlinien und von den anerkannten

Regeln der Baukunst keinen Baumangel dar, wenn sie aus Denkmalschutzgründen und aufgrund des Brandschutzkonzeptes für das Gebäude geboten sind.

#### **Rückbau- und Abbrucharbeiten**

Sämtliche Einbauten, wie z. B. Bodenbeläge, Estriche, sanitäre Einrichtungen mit Wasser- und Abwasserleitungen, Heizanlage mit Rohrleitungen und Heizkörpern, Elektroinstallationen, zum Teil Wände, etc. werden ausgebaut und entsorgt. Ebenso werden die Fenster und Türen ausgebaut bzw. soweit möglich unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen erhalten und renoviert.

#### **Mauer- und Betonarbeiten**

Die Bemessung aller tragenden Teile erfolgt nach statischen Erfordernissen. Wenn technisch möglich, werden die bestehenden Konstruktionen verwendet.

Bei den Geschossdecken werden, soweit technisch möglich, die bestehenden Deckenkonstruktionen (weitgehend Fehlboden- Holzbalkendecken) freigelegt und nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ertüchtigt. Die Zusatzkonstruktion erfolgt voraussichtlich mittels neuen Stahlbetondecken, die im statischen Verbund mit den Holzbalkendecken verlegt werden. Die Tragkonstruktion besteht aus gemauerten Tragwänden.

Neue Wände werden in Trockenbau nach Statik-, Brand-, Schall- und Wärmeschutzvorgaben errichtet.

#### **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.

#### **Putzarbeiten und Außenfassade**

Putze auf Mauerwerk oder Betonbauteilen werden als Kalk-Gips-, Kalk-Zement-, oder reinem Zementputz ausgeführt. Die alte Fassadengliederung wird weitestgehend unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen beibehalten. Bestehende denkmalgeschützte Decken- und Wandputze werden, sofern technisch möglich ganz oder teilweise saniert und erhalten. Die Ablesbarkeit und Differenzierung nebeneinander liegender Neu- und Alt-Putze sind gewollt.

#### **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 in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege. Im Treppenhaus wird vom Keller bis ins Dachgeschoss ein Personenaufzug errichtet. Jede Wohnung ist vom Erdgeschoss 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**

Neue Fenster und Fenstertüren werden in Holzausführung mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung eingebaut. Fenster und Fenstertüren, die nicht als feststehende Elemente vorgesehen sind, erhalten mindestens einen Dreh-Kippflügel mit Edelstahlgriffen. Wenn Fenster zu erhalten sind, werden diese gemäß den Denkmalschutzaufgaben renoviert. Fensterbänke innen werden in Naturstein oder Holz, Fensterbänke außen in Metall, farblos oder farbig lackiert ausgeführt. Die Festlegung der Ausführung und der Materialien erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

### **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 Wohnungseingangs- und Innentüren 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. Die Festlegung der Ausführung und der Materialien erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet.

Im Bereich des Hauszugangs wird eine Briefkastenanlage installiert.

### **Dachdecker- und Spenglerarbeiten**

Der historische Dachstuhl bleibt, falls technisch möglich, weitgehend erhalten und wird statisch ertüchtigt. Alternativ wird der Dachstuhl durch einen neuen Holzdachstuhl ersetzt. Die derzeit ungedämmte Dachkonstruktion wird dann die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen. Die Rauminneseite der Sparren wird in Trockenbau, gem. Brandschutzrichtlinien, ausgeführt. Die Dachrinnen, Ablaufrohre und sonstige Verblechungen werden in Uginox ausgeführt. Die Festlegung erfolgt im Zuge der Gesamtgestaltung nach Vorgabe durch den Bauherrn, in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

### **Malerarbeiten**

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, in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

### **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, in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

### **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**

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 Duschatrennung 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**

Innenliegende Bäder und WC's werden über Einrohrlüfter entlüftet, die mit Zeit- oder Intervallmodulen ausgestattet sind. Falls gemäß den EnEV-Anforderung notwendig, wird als Gebäudefeuchteschutz eine motorische Abluftanlage mit Nachström-Öffnungen (passiv, ohne Mechanik) vorgesehen. 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 Leistungsbescrieb, 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 Spiegelleuchtenauslass, 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

#### Wärmeschutz

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

#### Außenanlagen

Der Hauszugang wird gepflastert, Kfz.-Stellplätze im Freien werden mit Rasenfugensteinen angelegt. Die Gartenflächen erhalten eine Erstrasensaat. Die Ausführung und Lage von Müllhäusern 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. Fugenabriss 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.