

## **Baubeschreibung**

### **Bauvorhaben „Wohnanlage im Schlossgarten“**

#### **Bauträger**

Modjesch & Sohn GmbH  
Waldstraße 27a  
86695 Allmannshofen

#### **Grundstücksdaten**

##### Adresse:

Hauptstraße 7-9  
86682 Genderkingen

##### Grundstücksgröße:

2.097 m<sup>2</sup>

#### **Gebäudetyp**

2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einem zentralen Treppenhaus, Fahrstuhl, Laubengang, Versorger bzw. Heizhaus.

#### **Bauzeit**

Die Bauzeit beträgt ab Beginn der Erdarbeiten für die Häuser und bis zur Übergabe der Wohnungen maximal 2 Jahre und maximal 2,5 Jahre bis zur Fertigstellung der Außenanlagen.

#### **Planung**

Der Bauträger beauftragt das Architekturbüro Mener GmbH gemäß HOAI 2021 mit den Leistungsphasen 1-8 in Prozentanteilen, wie vertraglich vereinbart.

#### **Bauleitung**

Der Bauträger beauftragt das Architekturbüro Mener GmbH mit der qualitätssichernden Bauleitung des Bauvorhabens.

#### **Tragwerksplanung**

Der Bauträger beauftragt ein Ingenieurbüro mit der Tragwerksplanung des Bauvorhabens.

#### **Haustechnische Planung und Energieberatung**

Der Bauträger beauftragt ein Planungsbüro mit der Energieberatung und Haustechnikplanung.

#### **Elektroinstallationsplanung**

Der Bauträger beauftragt ein Planungsbüro mit der Elektroinstallationsplanung des Bauvorhabens.

#### **Vorbereitungsarbeiten am Grundstück**

Die Vorbereitungsarbeiten auf dem Grundstück werden vor Baubeginn durchgeführt und seitens Bauträger an eine Baufirma vergeben. Die Baustelle wird einem Baustellenzaun gesichert.

#### **Baustelleneinrichtung**

Die Baustelleneinrichtung wird durch die Rohbaufirma sowie alle weiterführenden Gewerke ausgeführt. Die Baustelleneinrichtung beinhaltet alle Elemente, die zur Errichtung eines Bauwerks auf der Baustelle benötigt werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Witterungseinflüsse.

## **Erdarbeiten**

Vor Beginn der Erdarbeiten wird seitens Bauträger eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Die Erdarbeiten werden seitens Bauträger beauftragt oder selbst durchgeführt.

## **Gründung**

- Gründung nach statischen Erfordernissen
- Fundamentierender nach VDE Vorschrift

## **Wände**

- Statisches Konzept:

Das Objekt wird in Massivbauweise errichtet. Abgesehen von den zur Aussteifung des Gebäudes notwendigen Wänden aus Stahlbeton, Kalksandstein oder Porenbetonsteinen, bestehen alle sonstigen Wände aus einer Trockenbaukonstruktion.

- Zwischenwände sowie Abkofferungen von Installationsschächten können vorgefertigt sein und werden in Trockenbau ausgeführt. Konzeptionelle Änderungen können sich während der Planung ergeben.
- Außenwände: Porenbeton/STB, innen mit Putz, gefilzt mit Anstrich
- Wandausführung jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen

## **Raumhöhen**

Die lichte Raumhöhe der Wohnräume ist mind. 2,48 m ab Oberfläche fertiger Fußboden bis Unterkante Decken.

## **Geschossdecken**

- Bodenplatte: Stahlbeton, Bodenbelag
- Geschossdecken ab EG: Stahlbetondecken, gespachtelt
- Galeriedecke: Holzbalken-, Massivholz- oder Stahlbetondecke, gespachtelt

## **Estrich**

- Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich für Fußbodenheizung, auf Wärme- und Trittschalldämmung.

## **Dächer**

- Flachdach im Bereich der Dachterrassen
- Steildächer mit Dachsteindeckung, Farbe nach Farbkonzept des Architekten bzw. nach Auflagen der Genehmigung
- Dachentwässerung des Steildaches über eine vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Titanzink

## **Terrassen, Balkone und Dachterrassen**

- Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplattenbelag, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt
- Balkone als selbsttragende Stahlkonstruktion oder als Betonfertigteile, oberflächenfertig behandelt, Stahlgeländer nach Entwurfs- und Farbkonzept des Architekten
- Dachterrassen: Feinsteinzeug- oder Betonplattenbelag auf Splitt verlegt, Glasgeländer bzw. Massivbrüstung

## **Treppenhaus/Laubengang**

- Das Treppenhaus wird natürlich belichtet sowie be- und entlüftet.
- Treppenläufe aus einer Metallkonstruktion
- Treppenstufen, Podeste und Vorplätze vom Eingang bis zum obersten Geschoss mit - Belag nach Farb- und Materialkonzept des Architekten
- Treppengeländer in Stahl, nach Farb- und Materialkonzept des Architekten
- Aufzugplanung nach beauftragter Firma

## **Wärmeschutz und Energieerzeugung**

- Es gelten die Regeln des neuen GebäudeEnergieGesetzes (GEG 2020).
- Die Bauweise des Gebäudes entspricht den Vorgaben eines EH55-Hauses.
- Innenliegende Bäder/WC-Räume mit mechanischer Entlüftung, Abluftautomaten mit elektrischer Zeitsteuerung und Lichtschalterkoppelung (Bedarfslüftung)

- Die außenliegenden Räume werden mit einer kontrollierten Zwangslüftung gem. Bauteil-Berechnung des U-Wertes mittels Überströmöffnung an den Fenstern versehen, so dass eine kontinuierliche Luftdurchströmung stattfindet.

### Schallschutz

Der Schallschutz zwischen fremden Einheiten und den Wohnbereichen sowie der Schallschutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN-Norm 4109 Schallschutz im Hochbau geplant und gebaut. Dem Schallschutz in Wohngebäuden mit mehreren Einheiten kommt eine große Bedeutung zu. In einem Mehrfamilienhaus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme der Bewohner untereinander. Folgende Werte gelten als vereinbart:

Bauteil	bewertetes Schalldämmmaß in dB mit Maß in Schallübertragung über flankierende Bauteile R`w	bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB L`n, w
Wohnungstrenndecken (auch -treppen)	≥ 54	≤ 50
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenräumen unter Aufenthaltsräumen	≥ 52	≤ 50
Decken unter Terrassen und Loggien über Aufenthaltsräumen	–	≤ 50
Decken unter Laubengängen	–	≤ 53
Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥ 54	≤ 53
Treppenläufe und -podeste	–	≤ 53
Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥ 53	–
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 53	–
Wände neben Durchfahrten, Sammelgaragen, einschl. Einfahrten	≥ 55	–
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57	–
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen oder von Arbeitsräumen führen	≥ 27	–

- Haustechnische Installationen ≤ 30 dB(A)

### Brandschutz

Das Bauvorhaben ordnet sich in Gebäudeklasse 4 ein. Ein Brandschutznachweis wird nach Art. 62b (1) BayBO erstellt und durch den Bauträger beauftragt. Eine Prüfung des Brandschutznachweises erfolgt nach Art. 62b (2) BayBO nicht. Alle Angaben des Brandschutznachweises werden seitens Architekturbüro Mener GmbH in die Objektplanung übernommen. Der Bauherr beauftragt einen Brandschutzplaner.

## **Fenster**

- in allen Geschossen Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit) mit 3-fach Wärmeschutz- isolierverglasung oder Paneelfüllung und Griffen aus Aluminium (weiß)
- Fensterbleche außen in Aluminium (silberfarben, nicht pulverbeschichtet)
- im Erdgeschoss erhalten die Fenstertüren außen eine Granit-Fensterbank
- im Obergeschoss erhalten abweichend die Balkontüren außen eine Granit-Fensterbank

## **Türen**

- Eingangstüren im Außenbereich Kunststoff innen weiß, außen anthrazit. Sie erhält einzelne Lichtausschnitte mit Satinato-Verglasung.
- Eingangstüren, Wohnungseingangstüren innen mit Türblättern in Vollspanholz als Schalldämmtüren mit HPL-Beschichtung, Dekor weiß (Türzarge und Blatt) mit Zylinderschloss über eine Zentral-Schließanlage sperrend, Drückergarnitur in Edelstahl.
- Innentüren (Türzarge und Blatt) werden als Röhrenspannstegtüren mit der Dekor Basic-CPL-Oberfläche, Dekor in 7 verschiedenen Farben möglich, Türbeschläge in Edelstahlausführung rund oder eckig als Rosettengarnitur.
- Die lichte Durchgangshöhe der Innentüren beträgt ca. 2,08 m, lichte Breite gem. Grundriss

## **Innentüren – Sonderwünsche**

Die aus der Umplanung oder Änderung der Innentüren abweichend von o.g. Standard resultierenden Mehrbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

## **Sonnenschutz**

- Kunststoffrollläden nach Farbkonzept des Architekten an allen Kunststofffenstern der Wohneinheiten nach Farbkonzept des Architekten
- Bedienung über Tastschalter im Bereich Fenster oder Fenstertür

## **Bodenbeläge**

- Bad/WC/Küche/Essen/Wohnen/Eingangsbereich/Flure: Fliesen, Auswahl im Fliesenstudio, Verlegung gerade, Größe 30/60 cm, Farbauswahl im Fliesenstudio.
- Schlafen/Arbeiten/Kind/Büro/Ankleide/Galerie (außer Eingangsbereich): Vinyl mit Holzoptik

## **Wandbeläge**

- Fliesen im Bad/WC analog der Bodenfliesen oder weiße Wandfliesen, 30/60 cm, Auswahl im Fliesenstudio.
- Bäder ca. 1,40 m hoch gefliest, in der Dusche ca. 2,00 m
- Die übrigen Wandflächen werden verputzt oder gespachtelt und weiß gestrichen.
- WC's ca. 1,40 m gefliest

## **Boden- und Wandbeläge – Sonderwünsche**

Die aus der Umplanung oder Änderung der Boden- und Wandbeläge abweichend von o.g. Standard resultierenden Mehrbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

## **Anstriche**

- Farbkonzept der Wohnanlage nach Vorgabe des Architekten
- Alle Innenwände und Decken nach Maßgabe des Bauträgers werden im Farbton weiß gestrichen.

## **Grundrissänderungen - Sonderwünsche**

Die aus der Umplanung oder Änderung der Wohnungsgrundrisse abweichend von den Verkaufsgrundrissen resultierenden Mehrbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

### **Küchen - Sonderwünsche**

- Alle Wohnungen erhalten auf Wunsch des Kunden ein Angebot über eine Küche in hochwertiger Markenqualität auf Basis der Darstellung und Abmessungen in den Verkaufsgrundrissen.
- Der Kunde hat die Möglichkeit, innerhalb der Küchenplanung Sonderwünsche einzubringen, soweit sie in Maß und Umfang mit dem Grundriss und den baulichen Gegebenheiten vereinbar sind. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

### **Heizung**

- Die Warmwasser- und Heizungsversorgung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe mit Puffer. Fachplaner:
  - zentrale Heizungsanlage nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung
  - energiesparende Fußbodenheizung mit separater Regelung der Raumtemperatur in allen Wohnräumen
  - Fußbodenheizung mit separater Regelung der Raumtemperatur in WC und Eingangsbereich jeweils nur, wenn dies aufgrund der Heizlastberechnung erforderlich ist
  - Verbrauchsabrechnung über Wärmemengen-Durchflusszähler mit Funkanlage (erfolgt über den Contractor bzw. die Hausverwaltung)
  - Die Zähleinrichtungen für Heizung, Kalt – und Warmwasser sind nicht im Kaufpreis enthalten und sind Sache der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung.

### **Sanitäre Installation**

- Für die Ablaufleitungen der sanitären Installation werden Kunststoffrohre verwendet. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohren hergestellt und entsprechend wärmegeklämt.
- Verrechnung des Kalt- und Warmwassers über Verbrauchszähler (Leasinganlage-Funk)
- Anschluss an das Brauch- und Abwassernetz des Versorgungsträgers
- Küchen- und Bad- bzw. WC-Anschlüsse gem. Standardküchenplanung und Grundrissaufteilung nach Bemusterung
- Waschmaschinenanschlüsse gem. Grundrissaufteilung nach Bemusterung bzw. nach baulichen Möglichkeiten in Bad, Küche oder Abstellraum.
- Folgende sanitäre Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis beinhaltet:

### Ausstattung Bad

- Badewanne (soweit im Grundriss vorgesehen): weiße Körperform-Einbaubadewanne mit Styropor-Wannenträger, Hersteller VIGOUR, Fabrikat V3 Acryl, 170x75 cm, Aufputz-Einhebel-Badewannenfüll- und Brausebatterie verchromt, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, Handbrause-Stick, Hersteller VIGOUR, Fabrikat Wannenset V2.
- Dusche: weiße Duschwanne Mineralguss, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, Maß gem. Grundriss, Aufputz Brausegarnitur verchromt mit Handbrause V2 Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3
- Glas-Duschtrennwand: ESG klar, Beschläge silber matt aus der Serie Duo 400 nach Grundriss mit Eckeinstieg. Aufteilung der Seitenwände/Tür gem. Grundriss
- Waschtischanlage: weißer Waschtisch, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, 60/48 cm, Einhand-Waschtischbatterie verchromt, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, Handtuchhalter 2-armig verchromt, Fabrikat derby V3, Kristallspiegel 80x60 cm rechteckig.
- WC-Anlage: weißes Wandhänge-Tiefspül-WC spülrandlos, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, Unterputz-Spülkasten, Sitz mit Deckel und Schließautomatik, Abdeckplatte Hersteller VIGOUR Fabrikat V1 TAY weiß, Papierrollenhalter verchromt derby V3 ohne Deckel, Bürstengarnitur derby V3 mit Glasbehälter verchromt
- Badheizkörper: weiß, TRINNITY E Badheizkörper 230V

### Ausstattung WC

- Handwaschbecken: weißes Handwaschbecken, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, 45 x35 cm, Einhand-Waschtischbatterie verchromt, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3 XS piccolo, Handtuchhaken verchromt derby V3
- WC-Anlage: weißes Wandhänge-Tiefspül-WC spülrandlos, Hersteller VIGOUR, Fabrikat derby V3, Unterputz-Spülkasten, Sitz mit Deckel und Schließautomatik, Abdeckplatte Hersteller VIGOUR Fabrikat V1 TAY weiß, Papierrollenhalter verchromt derby V3 ohne Deckel, Bürstengarnitur derby V3 mit Glasbehälter verchromt

### Sanitärausstattung – Sonderwünsche

Die aus der Umplanung oder Änderung der Sanitärausstattung abweichend von o.g. Standard resultierenden Mehrbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

### Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den Vorschriften des VDE, sowie den einschlägigen Bestimmungen des örtlichen E-Werkes. Alle Leitungen in den Wohnräumen sind unter Putz in Rohren verlegt. Die Allgemeinräume erhalten eine Deckenleuchte. An den Haustüren wird eine Eingangsleuchte, sowie im Erdgeschoss eine Sprechanlage installiert. Im Außenbereich werden ausreichend Lampen zur Hofbeleuchtung angebracht. Internet- und Fernsehanschluss erfolgt über Kabel, Anbieter gem. örtlicher Möglichkeiten. Die Elektroinstallationsfirma koordiniert den Fernseh- und Internetanbieter und ist für die Verkabelung zuständig. In den Treppenhäusern wird eine automatische Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Leuchten eingebaut. Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen, Flure und Bäder erhalten Steckdosen laut nachstehender Aufstellung:

- Elektroanschlüsse in der Küche gemäß Standard-Küchenplanung
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Standort gem. Grundrissaufteilung in Küche, Bad oder Abstellraum
- Sprechanlage in Diele oder Wohnzimmer
- Sicherungsverteiler mit Automaten, Standort gem. Grundrissaufteilung
- 2 Stck. Datenanschlussdosen in Kombination für Internet/Multimedia-Verkabelung, Standort gem. Grundrissaufteilung
- Telefonanschluss in Diele oder Wohnzimmer, komplett verkabelt
- alle Wohnräume mit Einzelraumsteuerung für Fußbodenheizung (nicht jedoch Flur- und Abstellräume, bzw. abhängig von der Bauteil-Berechnung des U-Wertes)
- Elektroausstattung: Taster und Steckdosen Busch Jäger balance SI oder Reflex SI in weiß
- Glasfaseranschluss im Anschlussraum, Verkabelung bis in die jeweiligen Wohneinheiten
- Leerrohre für eine spätere Installation einer möglichen PV-Anlage werden vorgesehen

<b>Ausstattung</b>	<b>Steckdosen</b>	<b>Schalter</b>	<b>Lichtauslässe</b>
Wohnzimmer	8 Dosen und 1 Leerdose für LAN	2	2
Küche	gem. Standard-Küchenplanung	1	1
Bad	2	2	2
Kinder/Arbeitszimmer je	4 und 2 Leerdosen für Tel./LAN	1	1
Schlafzimmer/ Eltern	5 und 2 Leerdosen für Tel./LAN	3	1
Flur	1	1-4	1
Abstellraum (falls vorh.)	1	1	1
Galerie	3	2	2
(Dach-)Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose	2	1 inkl. Leuchte

### **Elektroinstallation – Sonderwünsche**

Die aus der Umplanung oder Änderung der Elektroinstallationsplanung und Elektroausstattung abweichend von o.g. Standard resultierenden Mehrbeträge verändern den Festpreis entsprechend und sind schriftlich, in Form einer Zusatzvereinbarung zum Vertrag, festzulegen und zu beauftragen. Dabei sind auch die daraus resultierenden Mehrleistungen bei Planung und Koordination zu berücksichtigen und werden mit einem Aufschlag von 15% verrechnet.

Zwei Wallboxen werden im vorderen Bereich für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich ist es möglich, gegen Aufpreis, am eigenen Stellplatz die Vorrichtung für eine Wallbox erstellen zu lassen (Insgesamt maximal 3 weitere).

### **Mülltonnen**

Aufstellung der Tonnen im Müllraum gem. Grundriss

### **Außenanlagen**

- Die Ausführung der gemeinschaftlichen Außenanlagen, z.B. die Befestigung der Zuwegung, Pflasterung, Asphaltierung, sowie die Bepflanzung erfolgt nach der Planung des Architekten.
- Privatgärten der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt und grob planiert.
- Eine Einfriedung der Wohnungsgärten zu den Gemeinschaftsflächen erfolgt nicht.
- Briefkästen, nach Vorgabe des Architekten, werden im Bereich Treppenhaus/Fahrradstuhlgang vorgesehen.
- Jede Wohnung im Erdgeschoß, die eine Außeneingangstüre hat, erhält eine Außen Klingel mit Sprechanlage.
- Jede Wohnung im Erdgeschoß mit einem Innengang bekommt außen eine Klingel und Sprechanlage.
- Jede Wohnung, die eine Außeneingangstüre hat, erhält eine Außen Klingel mit Sprechanlage und eine – im Ton unterschiedliche – Klingel an der Wohnungstür.
- Gartenwasseranschlüsse: im Gemeinschaftsbereich des Eingangs ein Gartenwasseranschluss je Haus; bei allen Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil je ein Gartenwasseranschluss

### **Wir sind verpflichtet, Ihnen folgendes mitzuteilen:**

- Für gebräuchliche Verschleißschäden an Verschleiß- und Verbrauchsteilen (z.B. Dichtungen, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühlampen, Sicherungen) besteht kein Gewährleistungsanspruch, ebenso für elastische Verfügen.
- Anstriche für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Hersteller in den vorgegebenen Zeitabständen durch den Eigentümer durchzuführen.

**Sonderwünsche sind natürlich je nach Baufortschritt möglich! Dürfen diesen aber auf keinen Fall beeinträchtigen!**

Rain, 17.04.2026