

Bau- und Leistungsbeschreibung
Doppelhaus mit je 2 WE, Eichendorfstraße 16, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Stand 19.01.2026

Die nachfolgend beschriebenen Leistungen bilden die Inklusiv Ausstattung des Wohnhauses.

1. Allgemeine Beschreibung

Es wird ein Doppelhaus mit jeweils 2 Wohneinheiten gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt. Erstellt mit Wärmenachweis nach DIN 4108-6 und DIN 4701-10 oder DIN 18599 für Wohngebäude als Neubau.

Der Bau ist in der Bauphase mit einer Bauleistungsversicherung versichert. Zusätzlich wird eine Brandversicherung und Bauherrenhaftpflicht abgeschlossen.

Das Wohnhaus ist an allen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Wasser, Kanal, Strom, Gemeindestraße.

2. Entwässerungsarbeiten

Die Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100 mm bestehen einschließlich der Formstücke aus PVC. Sie werden mit dem erforderlichen Gefälle nach DIN erstellt.

Das Wohnhaus wird an die den Gemeindekanal angeschlossen.

Das Gebäude wird über eine Mehrsparteneinführung, Typ Hauf oder Doyma innen erschlossen.

3. Bodenplatte

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton in der Betongüte C 20/25 ausgeführt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird eingebaut. Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht. Die Fundamenthalse werden in Beton C20/25 mit einer Dicke von 36,50 cm hergestellt.

4. Außen- und Innenwände

Die Außenwände werden mit porosierten Ziegeln, MZ900GMS / Wandstärke d=36,50 und d- 24 cm gemäß Planung erstellt.

Die Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden aus Ziegel in MG 2 mit Stoßfugenverzahnung D0 24 cm und d= 11,50 cm gemäß Zeichnung ausgeführt.

Betonwände aus Beton C20/25, d- 24 cm, gemäß Zeichnung.

Waagrechte Mauerwerksisolierung mit 1 Lage Dachpappe 500g/m².

Die Kelleraußenwände unter dem Gelände werden 2 mal mit Bitumendickschicht überzogen.

Der Sockelbereich bis ca. 30cm über dem Gelände wird 2 mal mit Multi Baudicht überzogen, einschließlich Grundierung bis ca. 65 cm breit

Die Innentreppe ist aus Stahlbeton gemäß Zeichnung hergestellt.

5. Geschossdecken

Die Geschossdecken sind in Stahlbeton C25/30 / d- 22 hergestellt. (Filigrandecke) alternativ mit Aufbeton, als Beton- Fertigteildecke ausgeführt. Gemäß Zeichnung.

6. Dach mit Dacheindeckung und Spenglerarbeiten

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl ausgeführt.

Der Dachstuhl wird mit Holzschutz nach DIN 68800 der Gebrauchsklasse 1 behandelt. Die Vordachschallung besteht aus 19x146 mm starken Nut -und Federbrettern Fichte, V-Fase. Schalungsbahn Delta – XX Plus Universal mit 10cm Stoß – und Fugenüberdeckung. Temperaturbeständigkeit bis 100°C oder gleichwertig.

Alu – Lüftungsgitter 33x90 mm.

Die Dachfläche wird mit rauen Brettern verschalt und mit Blecheindeckung ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt.

Dacheindeckung in Blechdach in SNAP-Falz System P38, Falzhöhe 38 mm, Farbe

Hellgrau. Pultdachabschlussblende Z= 20cm. Pultdachfirstentlüftung Z0 40cm.

Schneefang für SNAP-Falz, ALU blank.

7. Putzarbeiten

Die Außenwand hat einen mineralischen Außenputz. Die Oberfläche hat eine Körnung von ca. 3 mm ausgerieben strukturiert. Die Fensteranschlüsse werden regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt. Der Sockelputz ist glatt ausgerieben. Im erdberührten Bereich wird ein Zusatzschutz gegen Feuchtigkeit aufgebracht. Eine Noppenbahn schützt den Sockel. Im Haus werden die Massivwände mit einem einlagigen, mineralischen Innenputz (Qualitätsstufe Q2) verputzt. Die Flächen der Geschossdecken sind verspachtelt.

8. Fenster und Fenstertüren

Die Fenster sind in Gugelfuss Kunststoff – Fensterelemente Comfort 82 MD ausgeführt.
Fenstersystem mit einer Bautiefe von 82 mm, einem 7.Kammer-Profil und 3 Dichtungsebenen.

Farbe innen: weiß

Farbe außen: weiß

Verglasung: 3-fach, $UG = 0,7 \text{ W} / (\text{m}^2\text{K})$

Beschlagsfarbe: weiß

Die Fenster sind mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Fenstertüren haben außen einen Ziehgriff. Alle Flügel Fenster und Fenstertüren sind mit Anschlag- oder Mitteldichtung und haben Einhandbeschläge mit zwei Sicherheitsschließteilen.

9. Balkone

Die Balkongeländer sind aus verzinktem Stahl. Ausfertigung nach Zeichnung.

Vierkantröhre 50 x 50x3mm, Gurte Rohr 30x 20x2mm, Füllung Rund 12mm, Handlauf 40x 40x2mm.

10. Rollläden

Die Rollläden sind aus hochwertigen Kunststofflamellen und sind mit einem Zugband zu bedienen.

Die Rollläden bei den Fenstertüren und bodentiefen Fenstern sind elektrisch zu schalten. Der Schalter befindet sich links oder rechts neben der Fenstertüre / bodentiefen Fenster.

11. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sind als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke.

Die bodentiefen Fenstertüren haben eine steinerne (Granit) Außensohlbank.

Die Innenfensterbänke werden in hellem, gesprenkeltem Granit hergestellt.

12. Haustür

Als Haustüre wird eine Türe des Herstellers Tritschler, Model Haidi. Material ALU verbaut. Die Haustür mit passendem Seitenteil ist aus Aluminium in der Farbe Weiß. Der Lichtausschnitt sowie das Seitenteil haben eine 2-fach Wärmeschutzverglasung aus Satinato-Verglasung. Die Haustür hat einen Edelstahlstoßgriff. Die Haustür besitzt eine 3-fach Hakenverriegelung und ist mit einem Profilzylinder und 8 Schlüsseln ausgestattet.

13. Innentüren

Die Innentüren sind Röhrenspankerntüren in CePal, glatt mit Zarge, Dekor nach Wahl. Standardmäßig werden Weißlacktüren verbaut.

Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur in Edelstahl als Rosettengarnitur versehen. Die Bad- und Gäste-WC-Türen werden mit einer WC-Drückergarnitur ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüre ist in Weißlack ausgeführt, Klimaklasse III, Schallschutzklasse 1RwP=32 dB

14. Geschosstreppe

Die Treppe wird als Betontreppe mit gemauerter Brüstung ausgeführt. (alternativ wird die Brüstung als Edelstahlgeländer / verzinktem Stahl ausgeführt). Der Handlauf ist aus Edelstahl alternative in eloxiertem Stahl.

15. Fußboden

Der Fußboden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt.

Bau- und Leistungsbeschreibung
Doppelhaus mit je 2 WE, Eichendorfstraße 16, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Stand 19.01.2026

16. Prüfung der Luftdichtheit ("Blower-Door-Test")

Die Luftdichtheit ist ein entscheidender Qualitäts-Faktor für das Haus. Deshalb wurde sie mit dem Blower-Door-Test überprüft und mit einem Zertifikat bestätigt.

17. Fliesenarbeiten

Bäder:

An den Wänden werden Fliesen mit einer Größe von 30 x 60 cm verlegt. Auswahl nach Mustervorlage für einen m² Wert von 30,00 Euro / m².

Der Fußboden wird mit Fliesen mit einer Größe von 30 x 60 cm gefliest. Auswahl nach Mustervorlage für einen m² Wert von 30,00 Euro / m². Unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Dusche ist eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz aufgebracht.

Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen werden elastisch versiegelt.

18. Heizung

Novelan Luftwärmepumpenanlage (Bundesförderung für Energieeffizienz- Effizienzhaus 55)

Energiequelle: Außenluft

Split-System bestehend aus einem Außengerät und einer Inneneinheit mit

Warmwasserspeicher

Merkmale:

- Außeneinheit mit Verdampfer, Verdichter und Expansionsventil
- leistungsmodulierender Betrieb
- Elektrozusatzheizung bis max. 6KW zur Spitzenlastabdeckung
- Hocheffizienz - Pumpe (Energieeffizienzklasse A++)
- integrierter Wärmemengen- und Stromzähler

Alle Räume sind einzeln zu regeln. Der Regler wird eingangsseitig über den Lichtschaltern angebracht.

Warmwasser-Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Raumregelung.

Im gesamten Haus ist in den ausgebauten Wohnräumen jeweils ein Fußbodenheizkreis installiert.

Je Wohnung ist ein Heizkreisverteiler unter Putz eingebaut.

Zusätzlich ist in jedem Bad ein Bad-Heizkörper (Handtuchwärmer) Modell Kermi (ader gleichwertig) verbaut. (Größe nach Wärmebedarfsberechnung) mit horizontal in Gruppen angeordneten Rundrohren, Farbe Weiß, eingebaut.

Heizleitungen:

Die Dämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz.

Trinkwassererwärmung

System Vaillant: (oder gleichwertig)

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral mit

Zirkulationsleitungen. Zum Schutz vor Verbrühungen wird ein Thermostatmischer vorgesehen.

19. Sanitäranlage und Installation Installation

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet.

Die Installation der Wasserleitungen in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum/Hauswirtschaftsraum. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt. Die Installation im Hausanschlussraum erfolgt auf Putz.

Bau- und Leistungsbeschreibung
Doppelhaus mit je 2 WE, Eichendorfstraße 16, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Stand 19.01.2026

Sanitäreinrichtungsgegenstände

Je Bad:

Standort entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- Brausewanne aus Acryl, Serie Atlantis, (oder gleichwertig) auf Styroporträger, ca. 100 cm x 100 cm mit verchromtem Brausemischbatterie und Brauseset, Serie One, (oder gleichwertig) Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt. Um das Herausfließen des Wassers aus dem Duschbereich zu verhindern, ist es notwendig, eine Duschtrennwand oder Kabine einzubauen. Diese ist nicht vereinbart und in Eigenleistung vom Auftraggeber auszuführen.
- Waschtischanlage Serie ONE inkl. Armatur.
- wandhängendes WC Serie ONE (oder gleichwertig) und wassersparendem 2-Mengen-Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel Serie ONE. (oder gleichwertig)
- Bei Sonderausstattung Badewanne wird eine Badewanne aus Acryl standardmäßig eine Wanne der Serie Atlantis oder gleichwertig mit Länge 180cm / Breite 80cm verbaut, Brauseset und Mischbatterie ebenfalls Serie ONE oder gleichwertig.

Je Küche:

Es wird ein Anschluss für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss mit Siphon gemäß Zeichnung im jeweiligen nach WEG zugewiesenen Keller.

20. Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen sind fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt.

Die gesamte Elektroinstallation wird als UP Rohrinstallation ausgeführt. Winddichtigkeit nach EnEV 2014, sowie DIN 18015-5 und mit Überspannungsschutz.

Im Hausanschlussraum ist ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt.

Zum Schutz gegen Überspannungen aus dem Versorgernetz und darüber indirekt eingeleitete Blitzströme ist ein kombinierter Überspannungsableiter eingebaut.

Der Elektroherd, die Geschirrspülmaschine, die Waschmaschine und der Wäschetrockner erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit Busch & Jäger SI in cremeweiß oder alpinweiß. Alternativ Berker S1 Flächenschalter und Steckdosen.

Flur:

zwei Steckdosen, zwei Deckenauslässe mit Kreuzschaltung

Küche:

Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie zwei Einzelsteckdosen und zwei Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, ein Deckenauslass mit Schalter

Wohnen/Essen:

zwei Steckdosen, vier Doppelsteckdosen, zwei Deckenauslässe mit Serienschalter

Schlafen:

zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Kind:

zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Bad:

drei Steckdosen, ein Deckenauslaß mit Serienschalter, ein Wandauslass

Bau- und Leistungsbeschreibung
Doppelhaus mit je 2 WE, Eichendorfstraße 16, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Stand 19.01.2026

Balkone:

eine Steckdose (schaltbar), ein Wandauslass mit Schalter

Telefonanschluss:

eine Telefondose (einschl. Kabel)

Datenanschlussdose:

eine Datenanschlussdose im Wohnzimmer inkl. Cat. 7 Kabel bis in den HAR, Patchpanel mit 12 Anschlussbuchsen im HAR auf Putz am Router (Router ist Eigenleistung Auftraggeber)

Flur UG/EG:

eine Steckdose, zwei Deckenauslässe mit Kreuzschaltung

Kellerräume / Hauswirtschaft

Zwei Steckdosen, ein Lichtauslass mit Schalter

Antennenanschluss:

Antennenanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, einschl. Kabel bis in den HAR

Gegensprechanlage:

Klingel als Gegensprechanlage mit Sprechereinheiten

Rauchmelder:

Jedes Schlaf-, Kinderzimmer erhält einen Rauchmelder. Pro Etage wird zusätzlich jeweils ein Rauchmelder auf dem Flur installiert. Die Rauchmelder werden an der Decke angebracht.

Es werden batteriebetriebene optische Rauchmelder mit Warnton installiert.

SAT – Anlage: Montage auf dem Dach, Kathrein offset Parabolantenne CAS80 weiß, Alu – Beschichtet

Folgende Zimmer erhalten einen Sat-Anschluss: Wohnen und alle Schlafzimmer

21. Lift / Aufzug

Senkrechtaufzug mit Schacht, Modell CIBES A5000 oder gleichwertig. Beförderung von Rollstuhlfahrern oder anderen Personen. Tragfähigkeit 400kg / 4 Personen, Stahlschacht innen in Edelstahl, Außen beschichtet in RAL 9016. (eloxiertes Alu)

Bedienarmatur und Klemmschutz in eloxiertem Alu. Türen: 2 Stück, Drehtüren, ca. 90 cm x 2,0m, Typ A20 mit Glasfeld.

Für den Aufzug wird ein jährlicher Wartungsvertrag abgeschlossen, Stand heute beträgt die jährliche Gebühr 321,00 Euro.

22. Malerarbeiten

Alle Wände und Decken werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Dauerelastische Fugen an festen Bauteilen.

Dachuntersichten werden 2 mal lasiert.

Fassadenflächen werden in Silikonharz- Fassadenfarbe weiß gestrichen.

23. Bodenbeläge

Die Bodenbeläge können frei nach Mustervorlage ausgewählt werden. Der Materialwert liegt bei 30,00 Euro pro m². Folgende Bodenbeläge stehen zur Auswahl: Fliesen und Vinyl. Gegen Aufpreis können auch Granit, Marmor, Parket und Echtholz verlegt werden.

Sollten die Bodenarbeiten vom Wohnungskäufer selber erbracht werden, wird ein Betrag von 30,00 Euro / m² für das Material und 30,00 Euro pro m² für die Montage gutgeschrieben.

In den Bädern werden Keramik- Fliesen 30/60 verlegt. Hier werden 3 Muster zur Auswahl vorgelegt.

Das Treppenhaus, inkl. Treppe werden mit Keramik- Fliesen belegt.

24. Außenanlagen

Die **Gartenanlagen** werden flächenmäßig soweit technisch und baurechtlich möglich eben angelegt und mit Rasen angesät.

Im südlichen Bereich wird eine 2 Meter hohe Gabionenmauer über die gesamte südliche Grenze des Grundstücks eingebaut. Die Gabionenmauer wird auf einem Betonsockel erstellt. Die Gabionenmauer wird in einer ca. Breite von 50cm errichtet. (Breite nach Statischer Berechnung)

Auf der Gabionenmauer wird ein Fallschutz mit einer Höhe von 90cm angebracht. Der Fallschutz / Zaun wird in Doppelstabmatten errichtet.

Bau- und Leistungsbeschreibung
Doppelhaus mit je 2 WE, Eichendorfstraße 16, 94099 Ruhstorf a. d. Rott
Stand 19.01.2026

Der Übergangsbereich von Gabionenmauer zum ebenen Bereich der Gartenanlagen wird modelliert und mit Bodendeckern bepflanzt.

Nördlicher Bereich – Eingang – Carport

Der Bereich vor dem Eingang und der gesamte Bereich bei den Carports wird mit frostsicherem Untergrund versehen und mit Pflastersteinen belegt.

Vor dem Haus wird eine Entwässerungsrinne Aco Self verbaut, Klasse B – PKW befahrbar.

Die Entwässerungsrinne wird an den Abwasserkanal angeschlossen.

Der Pflasterbelag wird mit Linden Carre 40x20x8 hergestellt. Farbe betongrau, verlegt auf Split 2/5.

Ansprechpartner für Änderungen oder Ergänzungen

Herr Günter Wimmer

Tel.: 08531 3176430

Mail: bapringmbh@aol.com

BAPRIN – Bavaria Properties Investment GmbH

Passauer Str. 11a

94099 Ruhstorf an der Rott