



19. Februar 2014

BAUBESCHREIBUNG

3-Familienwohnhaus, Aschaffener Str. 100, 63500 Seligenstadt

1. Rohbauarbeiten

1.1 Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe, einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials.

Abtransport des überschüssigen Materials, einschließlich Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenem Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstücks sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

1.2 Kanalarbeiten:

Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze.

PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen gemäß Entwässerungszeichnungen bzw. der DIN 1986.

Ein Stück Bodenablauf im Heizungskeller.

Hebeanlage innerhalb eines Kellerraumes, falls notwendig.

Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Anschlüsse der Balkone, an die Grundleitungen.

1.3 Rohbau:

Ca. 30cm starke, tragende Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (bzw. nach statischer Berechnung).

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 20cm stark (bzw. nach statischer Berechnung), mit Sichtbetonunterseiten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt (nicht tapezier fähig).

Treppenhauswände, einschalig 24cm stark (bzw. nach Schallschutzberechnung).

Kelleraußenwände (WU-Beton ca. 24cm – 30cm stark) gemäß den statischen Berechnungen.

Tragende und nichttragende Wände gemäß statischer Erfordernis in massiver Bauweise (Mauerwerk oder Beton).

1.4 Gewährleistung:

Siehe Kaufvertrag.



1.5 Mauer- und Betonarbeiten (siehe Rohbau):

Herstellung einer tragenden Bodenplatte in WU-Beton C25/30, d= ca. 30cm mit rund umlaufendem Stahlband bzw. Gummiband an der Anschlussfuge zur Außenwand.

Kelleraußenwände in WU-Beton C25/30, ca. 24cm bzw. 30cm. Es erfolgt keine weitere Abdichtung der Außenwände, außer im Stoßbereich der Filigranplatten.

Perimeterdämmung aus ca. 40 – 60mm starken Hartschaumplatten im gesamten Bereich an den Kelleraußenwänden, bis Oberkante Decke über KG, bzw. nach EnEV.

Alle Arbeits- und sonstigen Fugen werden durch Einlegen von Stahl- bzw. Gummibänder abgedichtet.

Außenwände der Geschosse ca. 36,5cm stark mit Hochlochziegel, geklebt (Wärmeleitfähigkeit nach EnEV).

Wohnungstrennwände ca. 24cm stark mit Schallschutzziegel (Rohdichte gemäß Statik), geklebt.

Innenwände ca. 24cm, 17,5cm bzw. 11,5cm stark mit Hochlochziegel, geklebt.

Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik (außen und unten Wärmedämmplatten).

1.6 Decken (Filigranplatten):

Die Decken über Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden aus Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Sichtbeton.

1.7 Treppen:

Treppenhaus: Stahlbetontreppen von KG – DG.

1.8 Dach/Spengler:

Dach in Zimmermannkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV).

Eindeckung mit Stehpfalzblech bzw. Dachsteine nach Wahl des Auftraggebers.

Regenfallrohre und Regenrinnen entsprechen der Größe der Dachfläche in Titanzink. Farbe der Betondachsteine nach Angabe des Bauträgers.

1.9 Balkon und Dachterrasse:

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen.

Massive Ausführung inkl. notwendiger Abdichtung.

Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeicher, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile kleiner als 15cm (mind. 5cm) ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen an die angrenzenden Bauteile. Belag, Werksteinplatten auf Splitt verlegt, nach Angabe des Bauträgers. Als vorderer Abschluss wird eine Kiesfangleiste eingebaut.

Eine Blechverkleidung der Abdichtung auf der Wandseite wird auf Wunsch des Käufers (Sonderleistung) durchgeführt.



1.10 Terrasse

Die Größe richtet sich nach den genehmigten Plänen. Die Verlegung der Werksteinplatten erfolgt auf Splitt. Die Umrandung wird mit grauen Umfassungssteinen ausgeführt.

2. Sanitärinstallation:

2.1 Allgemeines (Änderungen vorbehalten):

Die Art und Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände ist zum Teil aus den Plänen ersichtlich und wird nach entsprechenden DIN-Normen projektiert und ausgeführt.

Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert.

Die Entsorgungsstrangleitungen werden in Gussrohr bzw. HT-Rohr (schallgedämmt) montiert.

Die Versorgungsstrangleitungen werden in Kupfer, PVC, Edelstahl oder Verbundmaterial ausgeführt.

Vorwandinstallation je nach Erfordernis – Anordnung erfolgt durch den Bauträger.

Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Richter und Frenzel, Serie Europa.

Unterputzarmaturen Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung.

Die Badewannen als Stahlwannen, Hersteller Kaldewei oder Hausmarke in normaler Ausführung. Sollten Acrylwannen zum Einsatz kommen, so sind diese von folgenden Herstellern: Duscholux oder Hausmarke (Mehrpreis). Die Dusche erhält einen Ablauf in der Vorwand (80x80 cm).

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie z.B. Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Seppelfricke usw.

Es wird der spätere Einbau von separaten Wasserzählern und Wärmemengenzählern vorgesehen. Die Zähler werden gemietet bzw. gekauft und gehen zu Lasten der Eigentümer (Käufer). Die hierfür vorgesehenen Einbauteile werden vom Bauträger geliefert und eingebaut.

2.2 Badezimmer (allgemein):

Tiefspülklosett, wand hängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz, Einhebelmischer, verchromt.

Wannenbrause mit Wandhalter, verchromt, Stahlbrausewanne, Unterputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. Porzellanwaschtisch, 65x55cm Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

Ein Wasseranschluss für die Waschmaschine (Kaltwasseranschluss gegen Aufpreis).

2.3 Küche (allgemein):

Kalt- und Warmwasseranschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss (oberhalb des Estrichs). Die Anschlüsse werden auf dem Mauerwerk verlegt.



2.4 Außenbewässerung:

Für die Wohnungen im Erdgeschoss wird eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

Für die Allgemeinfläche ist ebenfalls eine Gartenzapfstelle vorgesehen.

3. Heizungsanlage

Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit witterungsabhängiger, elektronischer Regelung, sowie Nachtabsenkung. Die Aufstellung erfolgt draußen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über den Speicher. Ausgeführt wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung, sowie der Kesselgröße entspricht den DIN-Normen.

Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss. Heizungsverteilung in nahtlosem Stahlrohr bzw. Kupferrohr, Wärmedämmung entsprechend Energieeinsparverordnung (EnEV).

Fabrikate: Buderus Brennwertkessel/Warmwasserboiler, Fränkische Rohrwerke oder Buderus (Fußbodenheizung/Regelung), Kermi oder Buderus (statische Heizflächen).

4. Elektroinstallation:

4.1 Allgemeines:

Elektroausstattung nach den gültigen VDE- und DIN-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers.

Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse im Putz verlegt. Es werden keine Stegleitungen verwendet.

In den Kellerräumen (Allgemeineigentum und Abstellkeller) erfolgt die Installation sichtbar auf Putz und Decken.

Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der Erwerber (Käufer).

Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe des zuständigen EVU vorgesehenen Raum angebracht. Der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU eingebaut.

Jede Wohnung wird separat abgesichert. Schalter und Steckdosenprogramme z.B. Firma Gira, Serien Standard S5, Serie Creo, reinweiß.

4.2 Briefkastenanlagen mit Gegensprechanlage:

Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage, im Hauseingangsbereich je Wohneinheit ein Briefkasten und ein Klingeltaster.

Farbe weiß einschließlich elektrischen Türöffners.

Hersteller z.B. Fabrikat Siedle oder gleichwertig.



4.3 Antennenanlage:

Je Wohneinheit ein Anschluss für analoges Kabelfernsehen. Im Anschlussraum wird ein BK-Verstärker für max. 25 Anschlussdosen gesetzt. Dies gilt nur, wenn Kabel vorhanden ist.

Auf Wunsch der Käufe kann eine Satellitenanlage einschl. Verkabelung ausgeführt werden. Die zusätzlichen Kosten tragen die Erwerber.

4.4 Hausflur (Treppenhaus) KG bis DG:

Treppenhausschaltung (Tastenschalter) pro Geschoss, bzw. je nach Flurgröße.
Beleuchtung nach Wahl des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

4.5 Telefonanlage:

Je Wohneinheit wird eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum verlegt. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom tragen die Erwerber.

4.6 Diele / Flur (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle
1 Steckdose

4.7 Küche (je nach Größe):

1 Ausschaltung mit zwei Brennstellen
6 Steckdosen
1 Herdanschluss
1 Spülmaschinendose
1 Mikrowellendose

4.8 Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle
1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
6 Steckdosen im Raum verteilt
1 Antennenanschluss
1 Telefondose

4.9 Balkon/Terrasse (falls vorhanden):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
1 Steckdose mit Deckel

4.10 Schlafzimmer (je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Telefondose (leer)
1 Antennendose (leer)

4.11 Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Ausschaltung mit Brennstelle
5 Steckdosen im Raum verteilt
1 Telefondose (leer)
1 Antennendose (leer)



4.12 Badezimmer:

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle Wandauslass
- 2 Steckdosen mit Deckel

5. Außenbereich:

5.1 Außenbeleuchtung:

Beleuchtung im Bereich des Hauseingangs und den Zuwegen. Ausführung nach Angabe des Bauträgers. Berechnung nach DIN 5035.

5.2 Außenfensterbänke:

Granit z.B. Rosa-Beta, alternativ Aluminiumfensterbänke, dröhngeschützt, Material und Farbe nach Angabe des Bauträgers.

5.3 Innenfensterbänke:

Die Fensterbänke, ca. 2cm stark und bis zu ca. 30cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein, Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).

Die Tiefe der Fensterbänke richtet sich nach der Dicke des Mauerwerks und der Einbaulage der Fenster im Mauerwerk.

6. Fenster (KG bis DG):

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Farbe weiß, pro Fensterelement ist ein Dreh-Kippfenster vorgesehen.

Sprosseneinteilung auf Wunsch (Mehrkosten).

Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten).

U-Wert nach Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV).

7. Rollläden (EG bis DG):

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau).

Dachflächenfensterrollläden auf Wunsch (Mehrkosten).

Kellerfenster ohne Rollläden.

Elektrisch gesteuerte Rollläden (Wippschaltung) gegen Aufpreis.

8. Innenputz (KG bis DG):

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus).

Sämtliche Wohngeschosswände, sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips.

Die Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses bestehen aus Gipskartonplatten.

Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkzementputz (Leichtputz), außer Betonwände.

Die Bäder werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.

8.1 Dachgeschoss/Trockenbau:

Die Dachschrägen in den Wohnbereichen werden unterhalb der Sparren und Balken mit Gipskartonplatten, d= 12,5mm, verkleidet.

Die Stöße werden gespachtelt und tapezier fähig beigeschliffen.

Die Dämmung erfolgt zwischen den Sparren. Ausführung gemäß EnEV, siehe auch 1.10



9. Estrich (KG bis DG):

Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und Wärmeschutzverordnung.
In EG bis DG Heizestrich, im KG Zementestrich.

10. Fliesenarbeiten/Werksteinarbeiten:

10.1 Badezimmer (EG bis DG):

Raumhoch mit Klebverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 25,- EUR/m² inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreise). Auswahl der Fliesen 20x20cm beziehungsweise 30x30cm.
Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten).
Geflieste Stahlbadewanne und Duschwanne. Die Vorwandmontage ist ebenfalls allseitig gefliest.

Anmerkung: Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeutet lediglich einen Vorschlag, die genauere Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenem Küchen- und Badplan festgelegt. Änderungen der vorgesehenen Rohrleitungen werden nur nach Genehmigung des Bauträgers erlaubt. Kosten, die durch eine eventuelle Änderung entstehen, gehen zu Lasten des Käufers.

10.2 Küche:

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel (max. 3,5m², 60cm hoch) geklebt, 25,- € EUR/m² inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15x15cm bis 20x20cm (Listenpreise).

11. Schreiner- und Metallarbeiten:

11.1 Hauseingangstür/Wohnungseingangstüren:

Haustür: Aluminiumeingangstür, Hersteller Schüco oder vergleichbar, weiß, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profilzylinder, Sicherheitsbeschläge, keine Schließanlage.

Wohnungseingangstüren: Türe mit Spion (auf Wunsch), Ausführung nach DIN-Norm (Schallschutz/Brandschutz), Sicherheitsgarnitur ES 1, Hersteller Westag und Getalit oder andere namhafte Hersteller. Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

11.2 Innentüren (Sondereigentum) EG bis DG:

Hersteller Westag und Getalit. Glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben und Dekore stehen zur Auswahl). Typ Portalit oder Westalife nach Wahl des Bauträgers.

Mittellage: Röhrenspanneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40mm.

Bänder: V0020, BB-Schloss. Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,- EUR inkl. MwSt. je Garnitur (Listenpreis).

Hinweis: Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. Esche-Weiß) bleiben nach der bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.

12. Schlosserarbeiten:

12.1 Treppengeländer KG bis DG:

Stahlstabskonstruktion mit Ober- und Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben, grundiert und gestrichen.



12.2 Außengeländer (Balkone):

Stahlstabskonstruktion mit Ober- und Untergurt, Konstruktion nach Wahl des Bauträgers, feuerverzinkt, kein Anstrich.

13. Fassade und Außenputz:

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz bzw. Scheibenputz, Farbe und Körnung nach Wahl des Bauträgers.

Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt.

14. Keller (Sondereigentum, außer Hausanschlussraum):

1 Kellerraum je Wohnung

1 Waschmaschinenanschluss

1 Trockneranschluss

1 Ausschaltung mit Brennstelle

2 Steckdosen

Abtrennung der Keller nach Vorgabe des Bauträgers, z.B. Torax- bzw. Käuferle oder gleichwertig.

15. Außenanlage:

15.1 Oberirdischer Stellplatz:

Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Die Stellplätze sind im Kaufpreis nicht enthalten.

15.2 Wege und Freiflächen:

Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen werden mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt. Eine Einfriedung des Gesamtgrundstückes ist nicht vorgesehen.

15.3 Fahrradstellplätze:

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden außerhalb des Gebäudes errichtet. Die Stellplätze werden nicht überdacht (keine Einhausung). Ausführung mit Bügelpoller, verzinkt. Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt.

15.4 Mülltonnenplatz/Müllbox:

Die Stellfläche wird mit Betonsteinen bzw. Rasengittersteinen nach Vorgabe des Bauträgers befestigt, Größe nach Erfordernis. Ein Sichtschutz wird nicht eingebaut. Die weiteren Außenanlagen, wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Mutterbodenauftrag, Rasen-bepflanzung und Baumbepflanzung), werden von den Käufern auf eigene Kosten nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplans durchgeführt.

16. Maler- und Tapezierarbeiten:

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten (Sondereigentum).

Die Malerarbeiten für das Allgemeineigentum werden nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

Die Wände und Decken müssen vom Käufer vor dem Tapezieren bzw. bevor die Schlussbeschichtung aufgetragen wird, vorbehandelt werden z.B. spachteln, schleifen, etc.

17. Bodenbeläge:

Sämtliche Oberbodenbeläge, außer wie zuvor beschrieben, sind nicht enthalten (Sondereigentum). Die Untergrundvorbehandlung für das Verlegen der Oberböden muss vom Käufer vorgenommen werden (z.B. spachteln, schleifen, etc.). Dies gilt insbesondere für das Verlegen von großformatigen Fliesen (<= 30cm) oder der Verfliesung auf den Balkonen.



18. Baureinigung:

Die Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Die Endreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums ist Sache der Erwerber.

19. Vorrangregelung:

Bei Diskrepanz oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen gilt die Baubeschreibung vorrangig.

20. Aussparungen und Ver- oder Entsorgungsschächte:

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung wird vom Bauträger festgelegt, dies gilt im Zusammenhang mit der hierfür notwendigen Schächten und Vorwandinstallationen.

21. Sonderwünsche:

Sonderwünsche werden direkt mit dem Bauträger abgewickelt. Eine Firmenliste wird rechtzeitig, je nach Ausführung der Gewerke, an die Käufer übergeben. Weitergehende Vereinbarungen sind im Kaufvertrag geregelt.

22. Änderungen:

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen (Baugenehmigung) sind für den Erwerber verbindlich und werden von Ihnen anerkannt.

Änderungen der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind möglich, soweit sie aus gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden. Die Vorgegebene Qualität bleibt hiervon unberührt.

23. Sonstiges:

23.1 Rauchmelder

Die notwendigen Rauchmelder für die Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen von den Käufern, nach Vorgabe im Bauschein, eingebaut werden.

Die notwendigen Rauchmelder für das Allgemeingut werden von dem Bauträger eingebaut (Einzelrauchmelder ohne Vernetzung).

23.2 EnEv:

Die Planung und Ausführung wird nach der zurzeit geltenden EnEv 2009 durchgeführt, die EnEv 2012 ist noch nicht in Kraft gesetzt. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung wird nicht eingebaut.