



## BAUBESCHREIBUNG

### 3 Familienhaus, Mühlstraße, 63179 Obertshausen/ Hausen

#### 1.Rohbauarbeiten

##### **1.1. Erdarbeiten:**

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

Abtransport des überschüssigen Materials einschl. Kippgebühren.

Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenen Material und herstellen des Grobplanums mit Radlader.

Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstückes 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.

Ein Stück Bodenablauf im Wasch- und Trockenraum und Heizungskeller.

Hebeanlage innerhalb eines Kellerraumes, falls notwendig.

Anschlüsse der Regenfallrohre, gegebenenfalls Anschlüsse der Balkone.

##### **1.3. Rohbau:**

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

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 18 cm stark (bzw. nach statischer Berechnung), mit Sichtbetonunterschichten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt (nicht tapezierfähig).

Wohnungstrennwände, einschalig, 24,0 cm stark (nach Schallschutzberechnung).

Kelleraußenwände (WU-Beton ca. 24,0 – 30,0 cm stark) gemäß den statischen Berechnungen.

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

Unterirdischer Einbau einer Regenwasserzisterne und Anschluss des Überlaufs an die Straßenkanalisation (Volumen nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung), falls gefordert.

Die lichten Raumhöhen von EG bis DG betragen nach Estrich gemäß den Vertragsplänen eine Höhe von ca. 2,50 m (+/- 2,0 cm), DG ca. 2,48 m (+/- 2,0 cm).



**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 rundumlaufendem Stahlband bzw. Gummiband an der Anschlussfuge zur Außenwand.

Kelleraußenwände in WU-Beton C25/30, ca. 24 cm bzw. ca. 30 cm stark. Abdichtung der Außenwände nach DIN 18195 (je nach Lastfall).

Perimeterdämmung aus ca. 10 cm starken Hartschaumplatten (EnEV) im gesamten erdberührten Bereich an den Kelleraußenwänden.

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

Außenwände der Geschosse ca. 24 cm stark mit Hochlochziegel, geklebt.

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

Innenwände ca. 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm 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 Schichtbeton, Auskragungen gedämmt.

**1.7. Treppen:**

Treppenhaus: Betontreppen von KG - DG.

**1.8. Dach/Spengler:**

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

Eindeckung mit Betondachsteinen (Typ Frankfurter Pfanne oder gleichwertig) auf Lattung und Konterlattung.

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



### **1.9. Balkon/ Spenglerarbeiten:**

Die Größe und Anzahl richtet sich nach den genehmigten Plänen. Massive Ausführung inkl. Gefälleestrich und notwendiger Abdichtung unterhalb des Estrichs. Im Zuge der Spenglerarbeiten wird eine Rinne mit Wasserspeier, evtl. mit Anschluss an die Fallrohre, ausgeführt. Abweichend von der DIN, wird die Anschlusshöhe an die angrenzenden Bauteile kleiner als 15,0 cm ausgeführt. Eine Rinne wird nicht eingebaut. Dies gilt auch für die Anschlüsse der Terrassen. Der Fliesenbelag einschließlich der Abdichtung oberhalb des Estrichs ist nicht enthalten.

## **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 oder Verbundmaterial ausgeführt. Vorwandinstallation je nach Erfordernis.

Die Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch, und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Keramag, Serie Europa bzw. Hausmarke von Richter + Frenzel (Aschaffenburg / Dietzenbach) oder Assion und Rath (Rodgau- Jügesheim).

Die Aufputzarmaturen, Hersteller Grohe oder Hausmarke in verchromter Ausführung.

Die Bade- und Duschwannen 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 Duschwanne wird bodennah eingelassen.

Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie z. B.: Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Sepplicke 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, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststofftoilettensitz, Einhebelmischer, verchromt. Stahlbadewanne 75 cm x 175 cm, Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt. Wannenbrause mit Wandhalter, verchromt. Stahlbrausewanne 80 cm x 80 cm oder 90 cm x 90 cm (Aufpreis), Aufputzbrausebatterie, Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. Porzellanwaschtisch, 65 cm x 55 cm, Waschtischbatterie, Einhebelmischer, verchromt.

### **2.3. Küche (allgemein):**

Kalt- und Warmwasser-Anschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss.



#### **2.4. Keller (Waschraum):**

Ein Ausgussbecken im Waschraum, ca. 45cm breit. Ein Bodenablauf. Je Wohneinheit ein Wasseranschluss mit Vorrichtung für Wasserzähler. Je Wohneinheit eine Doppelsteckdose, für Waschmaschine und Kondensattrockner.

#### **2.5. Außenbewässerung:**

Je Wohnung wird im Erdgeschoss eine Gartenzapfstelle vorgesehen. Es wird für die Allgemeinfläche ebenfalls eine Gartenzapfstelle vorgesehen. Ausführung frostsicher.

#### **3. Heizungsanlage (Brennwerttechnik):**

Gasbefeuerte Warmwasser-/Pumpenheizung mit witterungsabhängiger, elektronischer Regelung, sowie Nachtabsenkung.

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

Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss. Heizungsverteilungen in nahtlosem Stahlrohr bzw. Kupferrohr, Wärmedämmung entsprechend Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. Heizungsanlagenverordnung DIN 4108.

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

#### **4. Elektroinstallation:**

##### **4.1. Allgemeines:**

Elektroausstattung nach den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers. Ausstattungswert nach DIN 18015 Teil 2.

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 oder Beton.

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. Jede Wohnung wird separat abgesichert.

Schalter- und Steckdosenprogramme:

z. B. Firma Legrad, Serie Creo (Standardprogramm), ultraweiß.



**4.2. Türsprech- Klingel- und Briefkastenanlage:**

z. B. Fabrikat Bticino oder gleichwertig.

Elektrische Türöffner am Hauseingangsbereich, bzw. in der Hauseingangstür. Klingeltaster. Gegensprechanlage, keine Kamera.

Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich freistehend (je Wohneinheit ein Briefkasten und ein (Klingeltaster), Farbe weiß.

**4.3. Antennenanlage:**

Je Wohneinheit ein Anschluss für Analoges Kabelfernsehen. Im Anschlussraum wird ein BK-Verstärker für max. 40 Anschlussdosen gesetzt. Dies gilt nur, wenn Kabel vorhanden ist.

**4.4. Hausflur (Treppenhaus) EG 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. 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

**4.8. Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):**

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

**4.9. 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
- 1 Antennendose

**4.11. Balkon (falls vorhanden):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose mit Deckel

**4.12. Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefondose
- 1 Antennendose

**4.13. Badezimmer:**

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

**4.14. Arbeitszimmer (falls vorhanden und je nach Größe):**

- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefondose
- 1 Antennendose

**4.15. Abstellraum (falls vorhanden):**

- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 1 Steckdose

**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, Farbe nach Angabe des Bauträgers.



**5.3. Innenfensterbänke:**

Granit z. B. : Rosa- Beta oder Marmor z. B.: Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno.

Die Fensterbänke, ca. 2 cm stark und bis zu ca. 23 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein in 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 Drehkipfenster vorgesehen. Sprossenteilung auf Wunsch (Mehrkosten). Im Erdgeschoss abschließbare Griffe auf Wunsch (Mehrkosten).

U-Wert nach Berechnung des Energieeinsparverordnung (EnEV).

Dachflächenfenster, isolierverglast (Markenfabrikat z. B. Roto oder Velux). Einbau zwischen den Sparren ohne Auswechslung, je nach Darstellung in den Baugenehmigungsplänen.

**7. Rollläden (EG bis DG):**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau). Dachflächenfensterrollläden auf Wunsch (Mehrkosten). Kellerfenster ohne Rollläden. Die Vorbereitung für elektrisch gesteuerte Rollläden ist vorgesehen (Wippschaltung). Elektrische Rollläden auf Wunsch (Mehrkosten).

**8. Innenputz (KG und 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 Kalkputzzement (Leichtputz), außer Betonwände. Die Bäder werden mit Kalkzementputz (Leichtputz) verputzt.

**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 (KG, EG, OG, DG):**

Raumhoch im Klebverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel. (Listenpreise). Auswahl der Fliesen 20 cm x 20 cm beziehungsweise 30 cm x 30 cm. Diagonalverlegung auf Wunsch (Mehrkosten).

Verflieste Stahlbadewanne und Duschwanne. Die Vorwandmontage ist ebenfalls allseitig verfliest.



**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste- WC (falls vorhanden), bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeuten lediglich einen Vorschlag, die genaue Anordnung wird zusammen mit Ihnen und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenen Küchen- oder 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 (EG):**

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel (max. 3,5 m<sup>2</sup>, 60 cm hoch), geklebt. Der Fliesenbeläge 22.- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15 cm x 15 cm bis 20 cm x 20 cm (Listenpreise).

### **10.3. Waschraum und Trockenraum:**

Erhält Bodenfliesen mit Sockel. Materialpreis 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel (Listenpreis), nach Wahl des Bauträgers.

## **13. Schreiner- und Metallarbeiten**

### **13.1. Hauseingangstür / Wohnungseingangstür:**

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

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

### **13.2. Innentüren (Sondereigentum) EG, 1. OG und DG:**

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

**Mittellage:** Röhrenspaneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40 mm.

**Bänder:** V0020, BB-Schloss. Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,00 € 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.





#### **14. Schlosserarbeiten:**

##### ***14.1. Treppengeländer KG – DG:***

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

##### ***14.2. Außengeländer (Balkone und dergleichen):***

Stahlstabkonstruktion, mit Blechfüllung. Konstruktion nach Wahl des Bauträgers, feuerverzinkt, kein Anstrich.

#### **15. Fassade und Außenputz:**

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, nach Wahl des Bauträgers, farblich abgesetzt. Ausführung als Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS) gemäß EnEV.

#### **16. Keller (Sondereigentum) (außer Hausanschlussraum):**

- 1 Kellerraum je Wohnung.
- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle.
- 2 Steckdosen.

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

#### **17. Außenanlage:**

##### ***17.1. Stellplätze:***

Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Die Anzahl richtet sich nach den Auflagen gemäß Baugenehmigung bzw. dem Kaufvertrag.

##### ***17.2. Wege und Freiflächen:***

Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen werden in Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen ausgeführt.

Die weiteren Außenanlagen wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Mutterbodenauftrag und Rasenbepflanzung und Baumbepflanzung), werden von den Käufern auf eigene Kosten nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplanes durchgeführt. Das gilt auch für die Bepflanzung über der Tiefgarage (falls erforderlich).

#### **18. Maler- und Tapezierarbeiten:**

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht enthalten (Sondereigentum). Die Malerarbeiten für das Allgemeingut 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..



**19. Bodenbeläge:**

Sämtliche Oberbodenbeläge, außer 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 ( $\geq 30,0$  cm) oder die Verfliesung auf den Balkonen.

**20. Dachterrasse:**

Die Abdichtung einschließlich Wärmedämmung erfolgt gemäß den DIN-Normen bzw. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Entgegen der DIN-Norm und den Flachdachrichtlinien wird die Anschlusshöhe an den Terrassentüren, kleiner ab 15,0 cm ausgeführt. Eine Rinne vor den Terrassentüren wird nicht eingebaut. Die Dachterrasse wird mit Werksteinplatten (40 cm x 40 cm) auf Splitt bzw. auf Stelzlager, versehen. Eine extensive Begrünung erfolgt nur, falls dies von der Baugenehmigungsbehörde gefordert wird. Die Brüstung wird analog dem Balkongeländer ausgeführt .

**21. Ausführungsstandard:**

Das Mehrfamilienhaus wird als KfW Standard Haus ausgeführt. Die Art der Ausführung obliegt dem AG (Verkäufer).

**23. 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.

Mainhausen, den 29.05.2009  
Baubeschreibung Seite 1 bis 10