



BAUBESCHREIBUNG

4 Doppelhaushälften „Seligenstädter Straße“ 63179 Obertshausen / Hausen

1.Rohbauarbeiten

1.1. Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube in der erforderlichen Tiefe einschließlich eines Arbeitsraumes von ca. 70 cm 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 innerhalb des Grundstückes gemäß Entwässerungszeichnungen.

Ein Stück Bodenablauf im Wasch- und Trockenraum sowie im Heizungsraum.

Rückstaudopperverschluss mit Revisionsöffnung einschl. Schacht mit Abdeckung innerhalb eines Kellerraums, eventuell Hebeanlage, je nach Erfordernis, gegebenenfalls oberhalb der Bodenplatte an die Grundleitung.

Anschlüsse der Regenfallrohre an die Grundleitungen.

1.3. Rohbau:

Ca. 30,0 cm starke, tragende Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (nach stat. Berechnung).

Geschossdecken in Stahlbeton, ca. 18 cm stark (bzw. nach stat. Berechnung), mit Sichtbeton- Untersichten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt.

Haustrennwände zweischalig, getrennt durch ca. 4 cm dicke Mineralfaser.

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:

5 Jahre gemäß VOB.

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 (ENEV) starken Hartschaumplatten 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.

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

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

1.7. Decken (Filigranplatten):

Die Decken über KG, EG und 1. OG werden aus Stahlbeton, entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt, Unterseite Schichtbeton (tapezierfähig) mit konstruktiver Trennung zum Nachbargebäude.

1.8. Treppen:

KG bis OG : Stahl-Holz Konstruktion.



1.9. Dach/Spengler:

Dach in Zimmermannskonstruktion gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung gemäß 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.

Die Verkleidung erfolgt mit Gipskartonplatten einschließlich einer erforderlichen Unterkonstruktion. Die Stöße der Gipskartonplatten werden tapezierfähig verspachtelt.

1.10. Balkon / Terasse (falls vorhanden):

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 Wasserspeicher, 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. Die Balkone/Terasse sind gefliest bzw. mit Werksteinplatten(ca.40 cm x 40 cm, Farbe grau), in Splittbett verlegt. Die notwendigen Abdichtungen sind enthalten. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

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.

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 Edelstahl bzw. je nach Empfehlung der zust. Stadtwerke in Kupfer oder PVC ausgeführt. Vorwandinstallation je nach Erfordernis.

Die Sanitärobjekte wie WC, Wassertisch, 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 vergleichbar in normaler Ausführung. Sollten Acrylwannen zum Einsatz kommen, so sind diese von folgenden Herstellern: Duscholux, Sanitrend oder vergleichbar (Mehrpreis). Die Duschwanne wird bodennah eingelassen. Alle anderen Systemteile sind von deutschen Herstellern wie: Grohe, Hansa, Kaldewei, Schell, Sepplicke usw.



2.2. Gäste – WC (falls vorhanden):

WC-Anlage bestehend aus Porzellanspülklosett, hängend mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Porzellanwaschbecken 40cm breit, Einhebelmischer verchromt

2.3. Badezimmer (allgemein):

Tiefspülklosett, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, 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.

2.4. Küche:

Kalt- und Warmwasser-Anschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss. Verlegung Aufputz bzw. über Estrich.

2.5. Keller (Hausanschlussraum und Waschraum):

Im Waschraum bzw. Trockenraum ein Ausgussbecken, ca. 45 cm breit.

Des weiteren ist im Waschraum jeweils ein separater Wasserablauf und Wasseranschluss für die Waschmaschine vorgesehen. Waschraum mit Bodenablauf .

2.6. Außenbewässerung:

Es ist eine Gartenzapfstelle vorgesehen (frostsicher).

3. Heizungsanlage:

Gasbefeuerte Warmwasser-/Pumpeheizung mit witterungsabhängiger, elektronischer Regelung sowie Nachtabsenkung (Brennwerttechnik). Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über Speicher.

Verwendet wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumreglung. Im KG (Keller 1 und Keller 2) Heizkörper (Radiatoren). Im Bad zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner.

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 oder Vissmann (Brennwertkessel/Warmwasserboiler), Velta oder Buderuns (Fußbodenheizung/ Regelung), Zehnder, Kermi oder Buderus (statische Heizflächen). Im KG keine Fußbodenheizung, stat. Heizkörper nach DIN-Normen.



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 erfolgt die Installation sichtbar auf Putz oder Beton.

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

Der Hausanschluss wird im dafür, lt. Angabe des zuständigen EVU vorgesehenen Raum angebracht, der Zählerschrank wird nach Vorschrift des zuständigen EVU (z.B. im Kellerflur) als Unterputzschrank eingebaut und ist mit Leitungsschutzschaltern sowie Fehlerstromschutzschaltern bestückt.

Schalter- und Steckdosenprogramme:

Fa. Berker oder andere namenhafte Hersteller – jeweils Ausführung Standardprogramm, reinweiß

Beleuchtungskörper sind nicht im Preis enthalten

4.2. Türsprech- und Klingelanlage:

System Ritto oder Siedle.

Elektrische Türöffner am Hauseingangsbereich, bzw. in der Hauseingangstür.

Klingeltaster. Gegensprechanlage. Sprechstellen verteilt von KG bis DG.

Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich integriert, bzw. freistehend.

4.3. Antennenanlage:

Vorbereitung, alternativ SAT oder Kabelanschluss, Übergabepunkt im KG. Der Auftraggeber behält sich die Wahl der Ausführung vor.

4.4. Telefonanlage:

Separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom trägt der AN (Käufer).

4.5. Flur (falls vorhanden und je nach Größe):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle

1 Steckdose

4.6. Garderobe (falls vorhanden):

1 Wechselschaltung mit Brennstelle

1 Steckdose



4.7. Küche:

- 1 Ausschaltung mit zwei Brennstellen
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Herdanschluss
- 1 Spülmaschinendose

4.8. Wohn-/Esszimmer (je nach Größe):

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 6 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK)
- 1 Telefondose (TAE)

4.9. Terrasse (falls vorhanden):

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose mit Deckel

4.10. Räume im Keller / Hobbyraum (falls vorhanden und je nach Größe):

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 6 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK)
- 1 Telefondose (TAE)

4.11. Treppen vom KG bis DG :

Wechselschaltung mit erforderlichen Brennstellen.

4.12. Schlafzimmer (je nach Größe):

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 4 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefonanlage (TAE)
- 1 Antennendose (BK)

4.13. Balkon (falls vorhanden):

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose mit Deckel

4.14. Ankleideraum (falls vorhanden):

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

4.15. Kinderzimmer (falls vorhanden und je nach Größe):

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 4 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefonanlage (TAE)
- 1 Antennendose (BK)

4.16. Bad:

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle Wandauslass
- 2 Steckdose



4.17. Flur im KG:

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose

5. Außenbereich

5.1. Außenbeleuchtung:

Beleuchtung im Bereich des Hauseingangs.

5.2. Außenfensterbänke:

Granit z. B.: Rosa-Beta (Stärke ca. 3 cm, Tiefe ca. 25 cm).

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).

6. Fenster:

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff (Hart-PVC), Farbe weiß. Pro Fensterelement ist ein Drehkippenfenster vorgesehen. Sprossenteilung auf Wunsch (Mehrkosten).

Fabrikat nach Wahl des AG (Verkäufer). U-Wert gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV).

Das Fenster im Gäste- WC erhält auf Wunsch eine Ornament- Verglasung (z. B.: Master Carree). Dachflächenfenster, isolierverglast (Markenfabrikat z. B. Roto oder Velux).

Bei allen Fenstern wird der Einbau von elektrischen Rollläden mit Standardschaltern vorgesehen, außer Dachflächenfenster (siehe auch Punkt 7.).



7. Rollläden:

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit Lichtschlitzen (Rollladenpanzer, Farbe hellgrau). Dachflächenfensterrollläden auf Wunsch (Mehrkosten). Kellerfenster ohne Rollläden.

8. Innenputz:

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 (falls vorhanden). Die Kellergeschosswände erhalten einen Kalkputzzement (Leichtputz), außer Betonwände.

9. Estrich (KG bis DG):

Schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und der Energieeinsparverordnung (EnEV). In EG bis DG Heizestrich. Im KG Zementestrich.

10. Fliesenarbeiten / Werksteinarbeiten:

10.1. Badezimmer:

Raumhoch im Klebeverfahren gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 25.-EUR/m² inkl. MwSt. und Klebemittel. (Listenpreise). Auswahl der Fliesen im „Haus der Fliesen“ oder anderen Großhändlern.

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 dem AN (Käufer) und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenen Küchen- oder Badplan festgelegt.

10.2. Küche (EG):

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel (max. 3,5 m², 60cm hoch), geklebt. Der Fliesenbeläge 25.-EUR/m² inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15 cm x 15 cm bis 20 cm x 20 cm (Listenpreise). Auswahl der Fliesen im „Haus der Fliesen“ oder anderen Großhändlern.



11. Maler- und Tapezierarbeiten:

Sämtliche Tapezierarbeiten, sowie die erforderlichen Vorarbeiten, sind nicht enthalten.

12. Bodenbeläge:

Die Oberbodenbeläge, sowie die erforderlichen Vorarbeiten, sind nicht enthalten. Ausgenommen die Fliesenarbeiten im Badezimmer, im Gäste WC (falls vorhanden) und der Fliesenspiegel in der Küche.

13. Schreiner- und Metallarbeiten

13.1. Haustür:

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

13.2. Innentüren KG bis DG:

Westag- Westerlack- Türen oder vergleichbar, glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben oder Dekore stehen zur Auswahl). Im Dielenbereich wird eine Ganzglastür mit Ganzglasoberlicht zur Wohnzimmerabtrennung eingebaut (je nach Erfordernis).

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 senkrechte Füllstäben, grundiert und gestrichen.

14.2. Balkongeländer:

Stahlstabkonstruktion mit Ober- und Untergurt sowie senkrechte Füllstäben, feuerverzinkt (kein Anstrich).

15. Fassade und Außenputz

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz, Farbe weiß, oder leicht getönt. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, farblich abgesetzt. Ausführung als Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS), Dicke der Dämmung gemäß EnEV-Nachweis.



16. Außenanlage:

16.1. 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 Rasen- und Baumbepflanzung), werden von den Käufern auf eigene Kosten nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplanes durchgeführt. Es ist keine Einfriedung vorgesehen.

17. Ausführungsstandard :

Die Doppelhaushälften werden als KFW 60 Häuser ausgeführt. Die Art der Ausführung obliegt dem AG (Verkäufer).



18 . Sonderwünsche/ Änderungen / Schlussbemerkungen

Die Baumaßnahme wird auf Grundlage dieser Baubeschreibung erstellt. Sonderwünsche werden, soweit der Bautenstand dies zulässt, auf Kosten des Käufers berücksichtigt.

Reine Ausstattungswünsche, wie die Auswahl von Parkett, Laminat, Fliesen sowie die Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände können zu gegebener Zeit mit dem Bauherren und der Ausführenden Firma, anhand von Mustern, festgelegt werden.

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen sind für den Erwerber verbindlich und werden von ihm anerkannt.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind möglich, soweit sie gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden, und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Nicht insgesamt verminderte Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes, der Konstruktion aufgrund von Auflagen der Behörden, von Änderungen der Lieferprogramme, sind statthaft.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände , Kamin, Terrassen usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen lediglich als Vorschlag.

Die Übergabe erfolgt in gereinigtem Zustand, die Fenster sind geputzt, keine Feinreinigung.

Die Hausanschlüsse für Wasser-,Strom-,Gas-,Kabel-und Telefonanschluss sind im Gesamtkaufpreis enthalten (Übergabepunkt im Keller, nach Wahl des AG). Der Telefonanschluss ist als Analog Anschluss vorgesehen. Die Mehrkosten für einen digitalen Anschluss trägt der AN (Käufer).

Mainhausen, den 28.11.2008
Baubeschreibung Seite 1 bis 11