



*Gutes und
sicheres Bauen!*

Baubeschreibung

zum

**Neubau von 20 Eigentumswohnungen
Hauptstrasse 3, 5 + 5a
D - 65719 Hofheim am Taunus**

1. Rohbau

1.1. Erdarbeiten

Der Aushub der Baugrube sowie der Fundamente und Rohrgräben wird auf dem Baugelände verteilt oder abgefahren.

1.2. Kanal- und Entwässerungsarbeiten

Alle Kanalrohrleitungen werden gemäß Plan verlegt. Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in die öffentliche Hauptkanalisation entwässert.

1.3. Stahlbetonarbeiten

Die Fundamente und die Bodenplatte werden nach den örtlichen Gegebenheiten und statischen Erfordernissen in Stahlbeton Güteklasse C35/45 ausgeführt. Die Untergeschosse werden als weiße Wanne ausgebildet.

Es wird ein Fundamentanker zur Erdung der elektrischen Anlage eingebaut.

Die Kellerumfassungswände werden in Beton und Mauerwerk ausgeführt.

Die Bodenplatte in den Kellerräumen wird flügelgeglättet als Fertigfußboden, oder als Estrich, mit farbllichem Anstrich hergestellt.

Die Geschosdecken werden gemäß statischen Erfordernissen als Stahlbetondecken ausgeführt.

1.4. Maurer- und Trockenbauarbeiten

Die Außenwände werden in 36,5 cm starken Tonziegelsteinen massiv hergestellt.

Die Innenwände werden mit Tonziegelsteinen gemäß statischen Erfordernissen hergestellt.

Installationsvorsatzschalen und Innenwände mit gebündelten Installationsleitungen in den Bädern werden als Metallständerkonstruktion mit



einer doppelten Beplankung aus feuchtraumgeeigneten Gipskartonplatten ausgeführt.

Die Kellerabteile werden durch ein Trennwandsystem mit Metalllammellen abgetrennt.

Der Kamin wird nach den technischen Vorschriften erstellt.

1.5. Außen- und Innenputzarbeiten

Die Außenwandflächen erhalten einen weißen oder hell getöntem Oberputz mit farblichen Abhebungen.

Der Sockel wird geglättet und farblich abgesetzt.

Alle Innenwände in den Wohnungen erhalten eine tapezierfähige Oberfläche. Die Wände der Treppenhäuser werden mit einem Rauputz geputzt. Die senkrechten Mauerkanten in den Wohngeschossen erhalten verzinkte Kantenschutzschienen gegen Stoßbeschädigungen.

Gemauerte Kellerwände werden verputzt. Betonwände (kein Sichtbeton) werden nicht verputzt.

Die Fugen der Stahlbetondecken in den Wohnungen werden tapezierfähig gespachtelt. Eine vollflächige Spachtelung der Stahlbetondecken erfolgt nicht.

1.6. Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Der Dachstuhl wird als Zimmermannskonstruktion gemäß statischen Erfordernissen aus Nadelholz, incl. Holzschutz erstellt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erstellt und gedämmt.

Die Untersichtschalung der Traufen und Ortgänge wird aus wetterfesten Bau-Furnierholzplatten hergestellt. Die Oberflächen sind lasiert.

Die Eindeckung der Hauptdachfläche erfolgt mit Dachziegel, inkl. Lattung und Unterspannbahn.

Die Dachflächen der Gauben und Treppenhäuser werden abgedichtet mit Kunststoffbahnen. Deren Wände werden mit Stegfalzdeckung verkleidet.

Die Dachrinnen (halbrund), Regenfallrohre und Anschlussbleche werden in Titanzinkblech ausgeführt.

2. Innenausbau

2.1. Fenster und Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden in Kunststoff, Farbe weiß, mit Isolierverglasung und Einhand-Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlägen mit PK-Sicherheitsverriegelung in den Wohngeschossen ausgeführt.



Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, pulverbeschichtet weiss ausgeführt.

Die durchgehende Fensterfassade in den Treppenhäusern wird in Aluminiumrahmenkonstruktion in der Farbe perldunkelgrau hergestellt perldunkelgrau

Alle Fenster (nicht Dachflächenfenster) der Wohngeschosse und des Dachgeschosses erhalten hell gefärbte Kunststoffrollläden.

Balkontüren und Fenster mit konstruktiver Einschränkung erhalten jedoch keine Rollläden z.B. aufgrund geringer lichter Durchgangshöhen, ebenso bei Fenstern und Balkontüren mit unmittelbar angrenzendem Ringanker.

2.2. Türen

Die Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion wird in der Farbe perldunkelgrau mit formschönem Beschlag aus Aluminium innen und Griffstange aus Edelstahl außen, Zylindersicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung.

Alle Wohnunseingangstüren einbruchshemmend und mit Selbstschließer ausgestattet. Die Innentüren der Wohnräume als Röhrenstreifen-Türblätter, Oberfläche Kunststoff beschichtet, Holzimitat (Buche) oder weiß, mit Stahlumfassungszargen und umlaufender Profil-Gummidichtung. Drückergarnitur aus eloxiertem Leichtmetall.

Sonstige Türen z. B. im Untergeschoß (Waschküche, Müllräume, Hausmeisterraum, Elektroverteilteraum, Barndmeldezentrale) werden als Stahl-Mehrzwecktüren, oder bei behördlicher Vorschrift als feuerhemmende Türen ausgeführt.

Die Kellerräume der Wohnungseigentümer werden in Lochblech Trennwandsystem hergestellt.

2.3. Schlosserarbeiten

Stahlvordach (nur Haus C) farbig beschichtet, Entwässerung mittels Wasserspeier.

Die Massivtreppen erhalten ein Treppengeländer aus Metall mit senkrechten Stäben und Obergurt. Balkongeländer aus Flachstahlprofilpfosten mit senkrechten Stäben und Füllungen aus Lochblech in den Feldern, sowie einen Handlauf aus Stahlrundrohr.

Alle außen liegenden Metallteile werden verzinkt und sind somit zuverlässig gegen Rost geschützt.



2.4. Heizung und Warmwasserversorgung

Gas-Zentralheizung mit Warmwasser, Brennwerttherme mit witterungsgeführter Kesselwassertemperatur und Nachtabsenkung. Verwendung von Markenfabrikaten wie Viessmann, Junkers, Buderus oder gleichwertig.

Heizkörper endlackiert weiß, als profilierte Ventil-Kompaktheizkörper mit Thermostatventil.

Heizungsleitungen ab Verteiler in Verbundrohr, Verlegung im Fußboden. Verteilerleitungen im Steigschacht, bzw. im Keller an der Decke sichtbar, aber wärmegeklämt.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler in jeder Wohnung, die von den Eigentümern angemietet werden.

2.5 Solaranlage

Das Objekt erhält zusätzlich eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung. Die Ausführung erfolgt als Flachkollektor, Ausrichtung Südost bei ca. 50° Dachneigung.

Bund und Länder fördern den Einsatz regenerativer Energien. Solaranlagen sind energiesparend und umweltschonend.

2.6 Sanitäre Installation

Trinkwasserleitungen für Kalt- und Warmwasser aus Metallverbundrohr, wobei alle Warm- und Kaltwasserrohr wärmegeklämt werden. Verteilerleitungen im Steigschacht.

Abflussleitungen aus Kunststoff werden über Dach entlüftet.

Sämtliche Sanitäröbjekte werden in der Basisfarbe weiß ausgeführt.

Alle Sanitärarmaturen und Ausstattungsgegenstände sind verchromt.

Die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände sind im Vertragsplan zu ersehen.

Bad:

- Emaillierte Stahl-Einbauwanne, 1,70 m lang mit Styropor-Wannenträger und Excenter-Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Einhandmischbatterie als Aufbaugarnitur, Handbrause mit Metallschlauch, Badetuchhalter 80 cm.



*Gutes und
sicheres Bauen!*

- Emaillierte Stahl-Einbauduschwanne mit Styropor-Wannenträger, Standventil, Brause-Einhandmischbatterie als Aufbaugarnitur, Handbrause mit Metallschlauch, Wandstange 60 cm.
- Waschtisch 60 cm breit, Einhandmischbatterie, Kristallspiegel 60 x 80 cm (mit Spiegelklammern), Doppelhandtuchhalter.
- Wandhängendes Tiefspülklosett, Unterputzspülkasten, Spartaste, Toilettenpapierhalter.

Gäste -WC:

- Handwaschbecken 45 cm breit, Einhandmischbatterie, Kristallspiegel 40 x 60 cm (mit Spiegelklammern), Handtuchring.
- Wandhängendes Tiefspülklosett, Unterputzspülkasten, Spartaste, Toilettenpapierhalter.

Küche:

- Kalt- und Warmwasseranschluss für Anschluss einer Spüle (in Kombination mit Spülmaschine), Doppelleckventil für Kaltwasser, Eckventil für Warmwasser, Ablaufanschlussstutzen. Die Geräte sind vom Käufer selbst anzuschließen.

Wasch- und Trockenraum:

- Stahlausgussbecken mit Kalt- und Warmwasserauslaufventil
- Waschmaschinenkaltwasseranschluss (pro WE 1 Anschluss)

Garten:

- Eine Kaltwasserzapfstelle für die Gartenbewässerung (nur bei Wohnungen mit Garten)

Die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserkosten erfolgt über Wasserzähler in jeder Wohnung, die von den Eigentümern angemietet werden.



*Gutes und
sicheres Bauen!*

2.7 Lüftungstechnik

Aus den innen liegenden Bädern und Toiletten wird die Abluft über einen Lüfter abgeführt, die Nachströmung erfolgt über die unterschrittenen Türelemente.

2.8 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation der Wohngeschosse wird entsprechend der VDE-Richtlinien und der Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens unter Putz ausgeführt. Im Keller erfolgt die Elektroinstallation als Aufputzinstallation.

Alle Räume, sofern im Vertragsplan ersichtlich, erhalten folgende Anzahl von Brennstellen und Steckdosen (Schalterprogramm Fa. Berker, Serie: S1, Farbe: polarweiss, Ausführung: matt):

Wohnen:

- 2 Lichtauslässe mit Serienschalter
- 1 Dreifachsteckdose
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefonanschlußdose

Schlafen:

- 1 Lichtauslaß mit 2-facher Schaltung vom Bett und einfacher Schaltung neben der Tür
- 5 Einfachsteckdosen
- 1 Antennendose

Sonstige Räume (Kinderzimmer, 2. Schlafzimmer oder Büro):

- 1 Lichtauslaß mit Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Antennendose
- in einem der Kinderzimmer 1 Telefonanschlußdose

Küche:

- 1 Lichtauslaß mit Serienschalter
- 2 Zweifachsteckdosen



*Gutes und
sicheres Bauen!*

- 1 Einzelsteckdose
- je 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine, Kühlschrank, Waschmaschine und Dunstabzug
- 1 Anschlussdose für Drehstrom-Elektroherd

Bad:

- 2 Lichtauslässe mit Schaltern (davon 1 beleuchteten Schalter von außen)
- 1 Zweifachsteckdose mit Deckel

Gäste-WC:

- 1 Lichtauslaß mit Schalter (beleuchteter Schalter von außen)
- 1 Einzelsteckdose

Abstellen (nur bei eigenem Raum):

- 1 Lichtauslaß mit Schalter (beleuchteter Schalter von außen)

Diele/Flur:

- 2 Lichtauslässe mit Wechselschalter, oder Taster
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Telefonanschlußdose

Kellerflur:

- 1 Freistrahlerleuchte mit Taster (beleuchtet)
-

Kellerraum:

- 1 Freistrahlerleuchte mit Schalter und Einzelsteckdose auf Putz
-

Treppenhaus:

- Automatische Beleuchtungsschaltung mit Taster und Aufbauleuchten je Stockwerk.
- Hauseingangsbeleuchtung wird in Verbindung mit der Treppenhausbeleuchtung geschaltet.
- Video Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner
- 1 Klingel pro Wohnung mit Klingelknopf neben der Wohnungstür und bei der Haustüre.



*Gutes und
sicheres Bauen!*

-

Terrassen/Balkone:

- 1 Lichtauslaß und 1 Steckdose mit Deckel, vom Raum her abschaltbar, mit Kontrollleuchte

-

Wasch- und Trockenraum:

- 1 Freistrahlerleuchte mit Schalter
- 1 Steckdose je Waschmaschine bzw. Wäschetrockner mit Deckel und Schloss

Eigene separate Stromkreise erhalten Waschmaschine, Trockner, Herd, Spülmaschine, Kühlschrank.

Der Unterverteiler je Wohnung wird an geeigneter Stelle unter Putz montiert.

Die Zählerverteilung wird im Kellergeschoß an geeigneter Stelle auf Putz installiert.

2.9 Werksteinarbeiten

Die Innenfensterbänke in den Treppenhäusern und Wohnungen werden in optisch ansprechendem Granit ausgeführt.

Die Treppen vom Keller bis zum Dachgeschoß erhalten einen Granitbelag, Tritt- und Setzstufen einschließlich Sockelleisten. Die dazugehörigen Podeste erhalten einen Granitbodenbelag.

Die Oberflächen der Terrassen, Dachterrassen und Balkon erhalten eine Bodenbeschichtung.

2.10 Estricharbeiten

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung und umlaufenden Randdämmstreifen.

2.11. Fliesenarbeiten

Bodenfliesen:

Folgende Räume erhalten Bodenfliesen: Gäste-WC, Küche (mit Sockelleiste), Bad.

Wandfliesen:

Die Wände im Bad und im Gäste-WC werden bis zur Unterkante Decke, ohne Bordüre, gefliest.



Die Küche erhält im Arbeitsplattenbereich einen Fliesenspiegel mit 70 cm Höhe, bei einer Fläche bis 3,0 m².

Fliesenpreis:

Bei sämtlichen Fliesen beträgt der Materialpreis 20,- € pro m² inkl. MwSt.

Die Verlegearbeiten sind bei Normalformat und -verlegung im Festpreis enthalten.

Die Fliesenauswahl erfolgt durch den Käufer bei der ausführenden Handwerksfirma.

2.11 Malerarbeiten

Sämtliche Kellerwände und Kellerdecken werden mit weißer Dispersionsfarbe im Spritzverfahren gestrichen.

Die Wände und Decken aller Wohnräume werden mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Sichtbare Teile der Trauf- und Ortgangverschalung werden mit Holzschutzlasur fachgerecht gestrichen.

Putzoberflächen in Qualitätsstufe 2

Metallteile von Treppengeländern sowie das Vordach am Haus C erhalten einen Schutzanstrich.

Heizkörper und Türen in den Wohnungen werden fertig behandelt eingebaut.

2.12 Bodenbeläge

Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Abstellräumräume (nicht Küche, Bäder, WC´s) erhalten einen Fertigparkett mit passender Sockelleiste bis zum Materialpreis von 32,- € pro m² inkl. MwSt.

Die Bodenbelagswahl erfolgt durch den Käufer bei der ausführenden Handwerksfirma.

Die Kellerflure, Technikräume (Heizung, Elektroverteilterraum, Sprinkleranlagenraum, Brandmeldezentrale) und Müllräume erhalten einen Bodenanstich.

Die Waschküchen erhalten einen Fliesenbelag.



*Gutes und
sicheres Bauen!*

2.13 Aufzugsanlagen

Im Haus B und C ist jeweils ein Personenaufzug geplant. Geschwindigkeit ca.
 $V = 1,0 \text{ m/s}$

Haus B

Kabineninnenmaß: 110 x 140 cm, Höhe Kabineninnenraum: 200 cm, Türbreite (lichtes Maß): 90 cm, Haltestellen vom 2. UG bis DG

Haus C

Schachtmaße: 156/151 cm, Kabineninnenmaß: 100 x 125 cm, Höhe Kabineninnenraum: 200 cm, Türbreite (lichtes Maß): 80 cm, Haltestellen vom 2. UG bis DG

Ausführung gemäß EU-Richtlinien bzw. Aufzugsrichtlinien 95/16/EU und technischen Regeln gemäß EN 81/1, TÜV und 24 Std.-Notdienstbereitschaft

3. Garagengeschosse

Die geplanten PKW Stellplätze im EG und 1.UG sind als öffentliche Stellplätze vorgesehen. Darin enthalten, 2 Behindertenstellplätze und 2 Stellplätze für Frauen mit Kind.

Die Stellplätze im 2.UG sind für die Nutzer der Wohnungen in den Gebäuden A, B und C vorgesehen.

4. Außenanlagen

Die Hauszuwegungen werden mit versickerungsfähigem Betonpflaster gepflastert.

Die Grün- und Pflanzflächen auf dem Garagendach erhalten eine extensive Begrünung. Die sonstigen Grün- und Pflanzflächen werden mit Mutterboden abgedeckt, planiert und bepflanzt.

Um die Häuser und auf dem Garagendach wird jeweils ein Kiesstreifen von ca. 30 cm Breite, gemäß den Vorschriften, ausgeführt, nicht jedoch im Bereich von Pflaster-, Terrassen- oder Gehwegflächen.

Für die Gartenbewässerung (Allgemeinflächen) werden die erforderlichen Kaltwasserzapfstellen installiert.

5. Hausanschlüsse

Sämtliche Hausanschlüsse an Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telefon werden ausgeführt.

Der Fernsehempfang ist über einen Kabelanschluß vorgesehen.



6. Sonstiges

Der energetische Standard der Wohnungen erfüllt die Voraussetzungen der KfW Förderbank für die Inanspruchnahme der Fördermittel für ein KfW-Effizienzhaus 70.

Das Haus wird bei schlüsselfertiger Herstellung besenrein an den Käufer übergeben.

Der Käufer hat die Möglichkeit einzelne Gewerke in Eigenleistung zu erstellen. In Eigenleistung können nur Arbeiten ausgeführt werden, die den Bauablauf terminlich nicht beeinflussen bzw. nach Übergabe erfolgen können.

Anstelle der in vorliegender Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen oder der schnelleren Baudurchführung dienen bzw. der Ortsüblichkeit entsprechen. Dies gilt auch für mögliche Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind. Die Farbgestaltung wird vom Bauherrn entschieden. Die in den Bauplänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt.

Die Baubeschreibung hat grundsätzlich vorrangige Gültigkeit.

Im Zuge der fortlaufenden Werkplanung können sich noch maßliche Änderungen ergeben. Grundsätzlich maßgeblich zur Ausführung ist der in der Erwerbsurkunde beigeheftete Grundrissplan.

Risse in Bauteilen, Putz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Für gebrauchstübliche Verschleißschäden an Verschleiß- und Verbrauchsteilen (z. B. Dichtungen, Kugellager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen) besteht kein Gewährleistungsanspruch, ebenso für elastische Verfügen.

Maßliche Differenzen gegenüber den Bauplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne



Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig.

Stand: 22.05.2009