

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

## ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage des GEG, A+ (Gebäudeenergiegesetz) für Wärmeschutz und den Mindestanforderungen der DIN 4109 für den Schallschutz (Stufe 1, kostengünstiger Wohnungsbau). Die Einhaltung der DIN 1946-6 zur Wohnungslüftung erfolgt durch Fensterlüftung der Bewohner unterstützt durch eine Zwangsentlüftung. Raumhöhen, Fenstergrößen und der sonstige Zuschnitt entsprechen gfls. nicht den aktuellen Anforderungen der Bauordnung bzw. sonstigen aktuellen Anforderungen. Für das GEG gilt der Stand zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Genehmigungsbehörde.

## 2. PLANUNG UND BAULEITUNG

Die Planung beinhaltet die Bauantrags- und Werkplanung, die Standsicherheits- und die Wärmeschutzberechnung, weiterhin gehören zur Planung die Wohn- und Nutzflächenberechnung sowie die des umbauten Raumes. Die Bauleitung wird für alle im Kaufvertrag vereinbarten Gewerke übernommen.

## 3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

### 3.1 Baustelleneinrichtung

Enthält die Aufstellung der für den Bau notwendigen Geräte und Unterkünfte, Aufstellung des Schnurgerüstes und die Einmessung des Gebäudes.

### 3.2 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, einschl. der erforderlichen Arbeitsräume, der Fundamente sowie des Rohrgrabens für die Entwässerung bis zum Übergabepunkt des Versorgungsträgers bei allen Bodenklassen. Das Aushubmaterial sowie der vorhandene Oberboden werden auf dem Baugrundstück gelagert und bei Fertigstellung wieder eingebaut. Überschüssiger Boden wird abgefahrt. Die Geländeprofilierung erfolgt als Rohplanum, wobei der vorhandene Oberboden auf der Freifläche verteilt wird.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes deckt die Anbindung an die Entwässerungsleitung in der Straße, Wasser, Telekommunikation und elektrischem Strom einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. Der IP-Anschluss erfolgt über DSL- Leitung (gem. Telekom wird 150 Mbit erreicht), TV wird über diese IP- Kabel bereitgestellt, DVB-T ist vor Ort empfangbar.

## 4. ROHBAU

### 4.1 Entwässerung

PVC-Rohre für Objektanschluss-, Fall- und Sammelleitungen, Grundleitungen aus PVC-Hart-Rohr für erdverlegte Leitungen (DIN 19534). Verlegung der Leitungen bis zum Anschlusspunkt des Versorgungsträgers.

### 4.2 Fundamente

Bodenplatte aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen, Kelleraußenwände des Gebäudes ebenfalls in Stahlbeton.

### 4.3 Mauerwerk

Außenmauerwerk in Kalksandstein gemäß Statik und Gebäudeenergiegesetz, Innenwände in Mauerwerk gemäß Statik bzw. als Trockenbauwände, doppelt beplankt.

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

## 4.4 Absperrung

Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände zum Teil eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung entsprechend dem Baugrundgutachten.

## 4.5 Dacheindeckung

Konstruktion der geneigten Daches in Holz gemäß Statik, die Dacheindeckung erfolgt durch graue Dachsteine.

## 4.6 Geschossdecken

Decken in Stahlbeton, Untersicht Stahlbeton glatt, wegen produktionsbedingter Luftporen und Haarrissen sollten sie tapeziert werden.

## 4.7 Geschosstreppen

Stahlbetontreppenlauf und Podeste mit Stufenbelag in Naturstein und Stahl- innengeländer.

## 4.8 Wohnungstreppen

Sofern im Plan dargestellt: Offene Treppenanlage als Stahltreppe mit Trittstufen und Handlauf aus stabverleimtem Buchenholz (mit Setzstufen wenn sich darunter ein Abstellraum befindet), Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahllauf farbgrundiert.

## 5. AUSBAU

### 5.1 Fußböden

Räume in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage.

### 5.2 Fenster

Alle Wohraumfenster und Terrassentüren: Kunststofffenster innen weiß, außen Farbe nach Zeichnung aus Hart-PVC, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippendichtung, verdeckter Drehkippbeschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen und Einbruchgrundsicherung, gegen Aufpreis ist RC2N lieferbar. Das Glas der Sanitärräume wird satiniert. Die Schallschutzklasse (mind. Klasse II) richtet sich nach der Gebäudeexposition und der Schallschutzberechnung.

### 5.3 Rollläden

Als Kunststoff- oder Alurollläden, Farbe lichtgrau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz im Erd- und den Obergeschossen. Sie werden mit Elektroantrieb ausgestattet.

### 5.4 Fensterbänke

Außenfensterbänke in Aluminium, farbig beschichtet, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (wahlweise weiß-grau bzw. anthrazitfarben), in Sanitärräumen in Keramik.

### 5.5 Hauseingangstür

Haustürelement aus Aluminiumprofilen, farbbeschichtet, mit 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss (Schließanlage) in RC1N, Türblätter mit umlaufender Lippendichtung, Griffe außen und innen mit Drückergarnitur in Edelstahl, Gestaltung ähnlich der Plandarstellung. Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videoübertragung.

### 5.6 Innenputz

Alle Mauerwerkswände der Wohnbereiche erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips bzw. Kalkgips, in mittlerer Qualität (Klasse 2) (technisch bedingt wird empfohlen in den ersten Jahren diese Wände zu tapezieren), in dem Kellerflur als Kalkzementputz, Betonwände der Kellerräume bleiben stahlschalungsglatt.

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

- 5.7 Außenputz  
Zur Energieeinsparung wird ein Außenputz im Wärmedämmverbundsystem (Stärke mind. 16 cm) Farbe wie im Plan dargestellt, der Sockel ist farblich abgesetzt.

- 5.8 Balkon  
Brüstung aus farbbeschichteten Aluprofilen, Gestaltung ähnlich den Ansichtszeichnungen, Stahlbetonplatte mit Abdichtung und WPC- Dielenbelag. Die Fensterschwellhöhe am Zugang wird abweichend zur Flachdachrichtlinie mind. 5 cm hoch und ohne Rinne ausgeführt.

- 5.9 Innentüren  
Türen der Wohnbereiche als endbehandelte, Röhrenspantüren in Weißlack, mit Edelstahl-Handhabe Hoppe Amsterdam, als Wohnungseingangstüren mit Einbruchsgrundschutz, Spion und Schalldämmung, Kellertüren als Metalltür mit Kunststoffgriff. Echt-holzfurnierte Türen sind gegen Aufpreis lieferbar.

- 5.10 Wand- und Bodenfliesen  
WC und Bad erhalten Fliesen im Format 30 x 60 cm (Wand und Boden). Wände werden deckenhoch oder nach Wunsch in der Höhe angepasst gefliest. Die Küchenböden erhalten einen Fliesenbelag, Auswahl beim Bauträger bzw. in der Ausstellung des Fliesenlegers: bis zu einem Verkaufspreis von 47,- €/ m<sup>2</sup>. Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.

- 5.11 Dachuntersichten  
Als Gipskartonfläche zur Schalldämmung doppelt beplankt ausgeführt.

- 5.12 Sanitäre Installation  
Wasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Alu / Kunststoffverbund bzw. Edelstahlrohren. In den Wohnungen werden die Abfluss- und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Anschlussstücke für Zähleinrichtungen integriert.  
Sanitärobjekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen (Abweichungen können vereinbart werden):

## Ausstattung Bad/Dusche:

Anordnung der Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit Renova, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz  
Waschbecken: Geberit Renova plan, (Abm. 65 x 48 cm)

Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan

Badewanne: Abm.: 170 x 75 cm, Armaturen als Einhandmischer mit Auslauf und Handbrause mit Wandhalter, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, in Aufputzmontage

Duschtasse: Ideal-Standard Ultraflat, Abm.: 90 x 90 cm, bzw. Abmessung gem. Plan, Armaturen als Einhandmischer und Handbrause mit Duschstange in Aufputzmontage, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, Spritzverkleidung zur Dusche ist Eigenleistung des Erwerbers,

## Ausstattung Gäste-WC:

Anordnung der Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit Renova, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz  
Waschbecken: Geberit Renova plan, (Abm. 50 x 38 cm) Einlaufarmatur:

Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan

## Ausstattung Küche:

In der Küche wird ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler mit Kalt- und Warmwasser installiert.

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

## Küchenmöbel:

Eigenleistung des Erwerbers.

## Waschmaschine/Trockner:

Je Wohnung wird ein Anschlussplatz für einen Waschtrockner bzw. Waschmaschine eingerichtet.

## Außenwasser:

Ein frostgeschützter Auslass im Erdgeschoss je EG- Wohnung mit Gartenanteil ist enthalten.

Ein Auslass zu den Gemeinschaftsflächen aus der Zisterne versorgt mit Pumpe, bei Schlauchanschluss ist vom Nutzer für eine geeignete Rückflusssicherung zu sorgen.

## 5.13 Heizung/ Wärmeversorgung

Fußbodenheizung in den Wohnungen, die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegenden WC und Fluren). Die Brauchwassererwärmung (Speicher im Untergeschoss) und Beheizung erfolgt über einen elektrische Luft- Wasserwärmepumpe. Die Heizkosten sind wohnungsweise erfassbar.

## 5.14 Stromversorgung

Die Versorgung des Hauses erfolgt über eine Anbindung an das örtliche Stromnetz der Stadtwerke.

## 5.15 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den Vorgaben des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen, Fabrikat BUSCH & JÄGER, Busch-balance Si, Farbe: alpinweiß. Anordnung der Schalter und Steckdosen in Absprache mit dem Erwerber. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter. Die Ausstattung der Räume entspricht folgender Liste:

## Einspeisung und Allgemeines:

1 Zählerschrank mit einem Zähler je Wohnung im Keller

1 Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten je Wohnung

1 Klingelanlage mit Taster, Gegensprechanlage Videoübertragung und elektrischem Türöffner

1 Schalter je Fenster mit Rollladen/ Jalousie

IP- Verkabelung: für Glasfaser bis zur Wohnung (fiber to the home) vorbereitet, CAT-Kupferleitungen in der Wohnung.

Ausstattung der Räume:

## Innentreppe (soweit vorhanden):

1 Wandbrennstelle mit Wechselschaltung

## Küche:

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle

1 Wandbrennstelle mit Ausschalter

2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank und Dunstabzugshaube

3 Schuko-Doppelsteckdosen

2 Schuko-Steckdosen

1 Herdanschluss 400 V/16 A

1 Anschluss Geschirrspüler 230 V / 16 A

## Wohn- / Esszimmer:

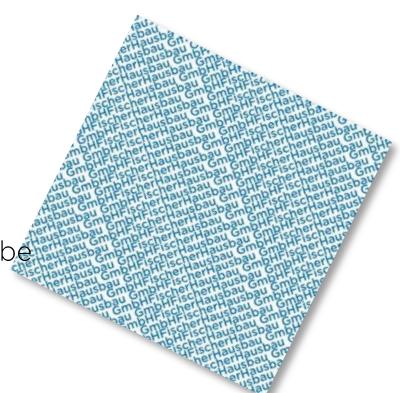
2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung

1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung

2 Schuko-Doppelsteckdosen

3 Schuko-Steckdosen

1 LAN-Steckdose



# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

## Terrasse / Balkon:

- 1 Schuko-Steckdose mit Klappendeckel, innen abschaltbar
- 1 Wandbrennstelle, Ausschaltung innen

## Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

## Bad / Dusche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- 1 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko-Doppelsteckdose

## WC:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

## Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 LAN-Steckdose

## Kind / Gast / Arbeiten:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, bzw. 2 bei Raumfläche >20 m<sup>2</sup>
- 3 Schuko-Steckdose, bzw. 4 bei Raumfläche >20 m<sup>2</sup>
- 1 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 LAN-Steckdose

## Außenbeleuchtung:

- 1 Wandbrennstelle am Hauseingang

## Abstellen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter
- 1 DSL-Steckdose
- LAN - Anschlussleitungen zu den Räumen (ohne den zum Betrieb notwendigen Router)

## Keller:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter je Raum
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter je Raum

5.16

## Brandmelder

Die gesetzlich geforderten netzunabhängigen Brandmelder sind nicht enthalten. Die Montage und Wartung der Melder obliegt dem Eigentümer / Nutzer der Wohnung, bzw. kann an ein Wartungsunternehmen übertragen werden.

5.17

## Lüften

Die notwendige Wohnungslüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner, unterstützt durch Zwangslüftung.

Zum Erreichen der nach EnEV bzw. GEG geforderten Luftdichtigkeit sind keine Abluftöffnungen für Umlufthauben vorgesehen. Es wird dem Nutzer der Einsatz von Umlufthauben mit Kohlefilter in den Küchen empfohlen.

5.18

## Bodenlegearbeiten

Kellerflure mit Anstrich,

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal- Dörnigheim

Dachterrassen und Balkone: Boden aus WPC- Dielen (Holzfaser in Kunststoffmatrix)  
Gegen Aufpreis in den Wohnungen: Eiche- Fertigparkett oder Vinylbelag, Design nach  
Mustervorlage und Preisliste.

## 5.19 Maler- und Tapezierarbeiten

Im Treppenhaus Wände als Glasfasergewebe.

Gegen Aufpreis lieferbar: alle Wände einer Wohnung erhalten Raufaser bzw. Malervlies  
und einen weißen Dispersionsfarbanstrich, sofern nicht gefliest. Kellerwände werden  
weiß gestrichen, der Fußboden grau.

## 5.20 Kellerabtrennung

Abtrennung der Kellerabstellräume in Stahltrapezblech.

## 6. AUSSENANLAGEN

### 6.1 Garten und Terrasse

Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird das Gelände profiliert und der  
entnommene Oberboden maschinenmäßig einplaniert. Es wird Betonsteinpflaster  
gemäß Freiflächenplan verlegt. Terrassen erhalten granitgraue Keramikplatten. Die  
Gartenflächen werden zum Teil den Erdgeschosswohnungen zugeteilt.

### 6.2 Eingrünung

Eingrünung mit Rollrasen und Bepflanzung der Gemeinschaftsfläche des Hauses unter  
Beachtung des Bebauungsplans (Eigenleistung bei den Wohnungsgärten).

### 6.3 PKW- Stellplatz

Ausführung von Stellplätzen in den Außenanlagen als drainierende Pflasterflächen.

## 7. BESONDRE EINBAUTEN BZW. EIGENLEISTUNGEN

Die in den Plänen ggfs. dargestellte Möblierung etc. ist nicht in den Einheitspreisen  
enthalten.

Änderungen der Planung sind bei Beibehaltung der Hauptabmessungen und  
Massenausgleich im Rahmen der Vorplanung oft kostenfrei möglich.

Eigenleistungen können grundsätzlich nur als ganzes Gewerk erbracht werden.

## 8. PREISE

### 8.1 Nebenkosten

Die Erstellung der Wohnungen versteht sich einschl. der Nebenkosten für:

- Architekten- und
- Statiker Leistung
- Baugenehmigungsgebühr
- Vermessungsarbeiten
- Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken

Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung  
berechnet: 1-2 m Raumhöhe, Balkone und Terrassen zu 1/2.

### 8.2 Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nach Makler- und Bauträgerverordnung in folgenden Raten:

# Baubeschreibung

Wohnungen 1 bis 3

Friedrich-Ebert-Str. 39, Maintal-Dörnigheim

30,0 % der Vertragssumme nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Bestehen von Baurecht und Beginn der Erdarbeiten

28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschl. Zimmerarbeiten

18,9 % für die Dacheindeckung und Rinnen, Rohinstallation der Haustechnik und Fenstereinbau

6,3 % für den Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten) und für den Estrich

11,2 % nach Bezugsfertigkeit (ohne Eigenleistungen) und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

2,1 % für die Fassadenarbeiten

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

## 8.3 Sicherheit

Mit der ersten Rechnung erhalten Sie von uns eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 % des Kaufpreises, die bis zur Abnahme bei Ihnen verbleibt, alternativ behalten wir uns vor, mit der ersten Rate lediglich 25 % abzufordern.

## 9. MÄNGELHAFTUNG

Die Mängelhaftung erfolgt nach BGB und beträgt 5 Jahre am Haus und 2 Jahre am Grundstück. In der Frist auftretende Mängel sind dem Bauträger brieflich mitzuteilen. Mängel, die auf nicht fachgerechte Ausführung von Eigenleistungen oder Wartung zurückzuführen sind, sind von der Haftung ausgeschlossen.

## 10. VERWALTUNG

Die Verwaltung der Wohnanlagen nach dem WEG wird durch Fischer Hausverwaltung GmbH zu den ortsüblichen Werten übernommen.

## 11. SONSTIGES

Gleichwertige technische Änderungen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen durch behördliche Auflagen, auch Änderung der Gebäudegestaltung (insbesondere im Genehmigungsverfahren), technische Notwendigkeiten oder durch geänderte Bau- und DIN-Vorschriften.

Hohenroda, den 3.2.2025  
Gerd Fischer, Dipl.-Ing. Architekt

Stand: 18.6.2025

FischerHausbau GmbH  
Rhönstraße 12  
36284 Hohenroda

T.: 06629.99990-10  
[www.fischerhausbau.de](http://www.fischerhausbau.de)  
[info@fischerhausbau.de](mailto:info@fischerhausbau.de)