

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses  
mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

## Baubeschreibung

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG .....	3
1.1.1	Neubau .....	4
2.	GRUNDSTÜCK .....	4
2.1.	Erschließung .....	4
2.2.	Versorgungsanschlüsse .....	4
2.3.	Hausanschlüsse .....	4
3.	GEBÄUDE .....	5
3.1.	Bauwerk / Baukonstruktion .....	5
a)	Gründung .....	5
b)	Kanalisation .....	5
c)	Feuchtigkeitssperre .....	5
d)	Bauwerksabdichtungen .....	5
e)	Drainage .....	5
f)	Erdarbeiten .....	5
g)	Baustelleneinrichtung .....	5
h)	Maurerarbeiten, Stahlbetonarbeiten, massive Bauteile, Sonstiges .....	6
i)	Dächer .....	7
j)	Innenputz .....	7
l)	Fassade .....	7
3.2.	Elemente .....	7
a)	Fenster .....	7
b)	Türen .....	8
c)	Balkone/ Dachterrassen/ Dachgärten .....	9
3.3.	Ausstattung .....	9
a)	Allgemeinflure .....	9
b)	Wohnungsflore .....	10
c)	Küche .....	10
d)	Wohnzimmer / Esszimmer .....	11
e)	Schlafzimmer .....	12
f)	Kinderzimmer / Arbeitszimmer .....	12
g)	Abstellraum .....	13

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses  
mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

h)	Bad, WC – Wohnungen.....	14
i)	Kellerräume - Allgemein .....	15
j)	Tiefgarage .....	16
3.4.	Außenanlage .....	18
4.	HAUSTECHNISCHE GEWERKE .....	19
5.	SONSTIGES .....	25
6.	ALLGEMEIN .....	27
7.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	28

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### 1. Einleitung

Im Frankfurter Stadtteil Harheim zwischen der Philipp-Schnell-Straße, Spitzenstraße und der Korffstraße entsteht eine Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten, bestehend aus zwei Neubauten, Neubau I und Neubau II. Der Neubau I befindet sich an der Philipp-Schnell-Str. und der Neubau II befindet sich an der Spitzenstraße. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Zwischen den beiden Baukörpern entsteht eine Gartenfläche. An der Ecke zur Korffstraße entsteht ein Spielplatz. Der Neubau I ist über das Treppenhaus an die gemeinsame Tiefgarage angebunden und der Neubau II über einen Treppenaufgang in der Außenanlage.

Die Wohnanlage wird entsprechend der folgenden Baubeschreibung neu errichtet.

Alle Ausstattungsqualitäten sind in der beigefügten Bemusterungsliste angegeben. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller, sind diese mindestens gleichwertig.

Die Ausführung aller Elemente erfolgt gemäß den technischen Erfordernissen in Verbindung mit der zum Baubeginn gültigen Hessischen Bauordnung, den zu diesem Zeitpunkt gültigen DIN Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Be- und Entlüftung der Garage erfolgt gem. den Vorgaben der Garagenverordnung – GaV von 2015, des Landes Hessen.

#### 1.1.1 **Neubau**

Die Liegenschaft soll mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Dachgeschoss bebaut werden.

Im Neubau I sind 4 Wohnungen angeordnet.

Im Neubau II sind 3 Wohnungen angeordnet.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse. Die Wohnungen im 1.OG erhalten Balkone. Die Balkone und Terrassen sind im Neubau I nach Nord-Osten und im Neubau II nach Westen ausgerichtet. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über Balkone und/oder Dachterrassen.

Im Untergeschoss befinden sich Waschräume für den Neubau I sowie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, Hausanschlussraum und Hausmeisterraum für beide Neubauten.

Die Abstellräume und Waschmaschinenanschlüsse für Neubau II sind in den Wohnungen angeordnet. Die Dachgeschosswohnung Neubau II hat einen separaten Zugang zum Dachboden, welcher als Abstellraum geplant wurde.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### 2. GRUNDSTÜCK

#### 2.1. Erschließung

Das Mehrfamilienhaus, Neubau I, wird von der Philipp-Schnell-Straße erschlossen. Das Mehrfamilienhaus, Neubau II, wird von der Spitzenstraße erschlossen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage befindet sich auf der Philipp-Schnell-Straße.

Die Wohnungen werden über die Treppenhäuser erschlossen.

#### 2.2. Versorgungsanschlüsse

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden gemäß dem Stand der Technik unterirdisch neu verlegt oder ggfls. erneuert.

#### 2.3. Hausanschlüsse

Die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser und Abwasser sowie die Anschlüsse an den Kanal erfolgen nach Vorgaben der örtlichen Träger. Es werden Hausanschlussräume nach Erfordernis in dem Untergeschoss vorgesehen.

#### **Wärmeversorgung**

Zur zentralen Wärmeversorgung wurde eine Wärmepumpe im Untergeschoss angedacht. Die finale Festlegung des Heizsystems erfolgt im späteren Projektverlauf.

#### **Telefon/ Fernsehen**

Die Medienversorgung mit Telefon, Internet und Fernsehen wird von der Grundstücksgrenze in den Hausanschlussraum nach Vorgaben der Versorger verlegt. Sofern sich der Bauherr für Kabelanschluss entscheidet, gilt dies entsprechend. Sofern ein Satellitenanschluss installiert wird, erfolgt dessen Verkabelung vom Dach in den Hausanschlussraum.

#### **Anschlüsse für den Endverbraucher**

Für die Nutzung der Anschlüsse muss der Käufer selbst die Freischaltung der Anschlüsse vertraglich mit den Medienversorgern vereinbaren. Anschlussgebühren für die Freischaltung oder weitere nötige Baumaßnahmen sind nicht im Kaufpreis enthalten, ebenso wenig wie etwa erforderliche technische Einrichtungen.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### 3. GEBÄUDE

#### 3.1. Bauwerk / Baukonstruktion

##### a) **Gründung**

Gemäß Bodengutachten und nach Angaben der Tragwerksplanung

##### b) **Kanalisation**

Alle erforderlichen Grundleitungen und Formstücke aus PE, PP, PVC, KG bzw. Steinzeug entsprechend dem genehmigten Entwässerungsgesuch

##### c) **Feuchtigkeitssperre**

Ausführung entsprechend den Erfordernissen/ Vorschriften und nach den angetroffenen Bodenverhältnissen.

##### d) **Bauwerksabdichtungen**

Die erforderlichen Abdichtungen der Bauteile der Untergeschosse erfolgen nach DIN Norm, bzw. nach Vorgaben des Tragwerksplaners und des Bodengutachtens.

##### e) **Drainage**

Eine Drainage nach DIN 4095-1, August 2008 in Verbindung mit DAfStb-Heft 525 ist nur vorzusehen, wenn es die Bodenverhältnisse erfordern (schwachdurchlässige bis bindige Böden) und es das Bodengutachten vorsieht oder empfiehlt.

##### f) **Erdarbeiten**

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllen der Arbeitsräume mit seitlich gelagertem Material. Abfuhr des Erdaushubes inklusive Kippgebühr, soweit erforderlich. Erdarbeiten für die Verlegung aller Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Telefon und Kabelfernsehen) an das öffentliche Versorgungsnetz.

##### g) **Baustelleneinrichtung**

Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Geräten, Gerüsten, etc. sowie Vorhalten während der Bauzeit und inkl. der Einholung von allen behördlichen Genehmigungen.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### h) Maurerarbeiten, Stahlbetonarbeiten, massive Bauteile, Sonstiges

Die Ausführung der Maurer- und Stahlbetonarbeiten erfolgt nach den Anforderungen des noch zu erstellenden statischen Nachweises. Dimensionierung und Güte nach geprüften statischen Berechnungen.

#### **Bodenplatte**

Durchgehende fugenlose Bodenplatten aus Stahlbeton. Ausführung der Bodenplatten mit einer Abdichtung gegen Bodenfeuchte und Wärmedämmung gemäß den Anforderungen im noch zu erstellenden Wärmeschutznachweis.

#### **Decken**

Decken und gegebenenfalls notwendige Aussteifungsstützen werden aus Beton/Stahlbeton, nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Diese werden gemäß den brandschutz-, schallschutz-, wärmeschutztechnischen sowie statischen Anforderungen erstellt.

#### **Erdberührte Außenwände im Kellergeschoss**

Die Kelleraußenwände, die Tiefgarage und das Untergeschoss und seitliche Wände der Tiefgarageneinfahrt werden in wasserundurchlässigem Beton und, wenn notwendig, mit einer Bitumenabdichtung erstellt.

#### **Tragende Außenwände**

Die Wände werden gemäß den Vorgaben des Tragwerksplaners und des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

#### **Tragende Innenwände**

Die Wände werden gemäß den Vorgaben des Tragwerksplaners und des Schallschutznachweises ausgeführt.

#### **Wohnungstrennwände**

Die raumabschließenden Wände werden nach statischer und brandschutztechnischer Anforderung, sowie Schallschutzanforderung massiv errichtet.

#### **Trennwände innerhalb der Wohnungen/ Nicht tragende Wände**

Trockenbau- Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt wie z.B. Knauf W112 oder gleichwertig, in Feuchträumen in imprägnierter Ausführung.

#### **Installationswände**

Installationswände und Vorsatzschalen in Trockenbauweise, doppelt beplankt, unter Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzvorschriften. Dort wo es möglich ist sollen die Installationsleitung in die Trockenbauwände integriert werden, außer zu Wohnungstrennwänden sowie zu Wänden an angrenzenden Schlafzimmern.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### **Stützen**

Tragende Stützen werden in Stahl oder Stahlbeton ausgeführt.

### **Treppen**

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton ggf. Fertigteile, schalltechnisch entkoppelt. Diese werden vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss geführt.

### **Treppenhaus Philipp-Schnell-Straße**

Die Fassade des Treppenhauses an der Philipp-Schnell-Str. besteht aus Pfosten-Riegelkonstruktion mit integrierten Öffnungsflügeln.

## **i) Dächer**

### **Satteldächer**

Die Dächer werden als Satteldächer ausgeführt. Die Ausführung der Zimmererarbeiten erfolgt nach den Anforderungen des noch zu erstellenden statischen Nachweises sowie etwaigen Anforderungen des Schallschutzes und des Wärmeschutzes.

### **Gauben**

Die Ausführung der Zimmererarbeiten (Gauben) erfolgt nach den Anforderungen des noch zu erstellenden statischen Nachweises sowie etwaigen Anforderungen des Schallschutz und des Wärmeschutz.

## **j) Innenputz**

Alle massiven Wände im Gebäude (mit Ausnahme Kellergeschoss) werden verputzt.

## **k) Fassade**

### **Außenputz**

Putz gemäß Bemusterungsliste. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade obliegt alleine dem Bauträger.

### **Sockel**

Festlegungen siehe Bemusterungsliste

## **3.2. Elemente**

### **a) Fenster**

#### **Fenster/Terrassentüren**

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Es werden Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingesetzt, Schallschutzklasse und Wärmeschutz nach technischen Erfordernissen, vorbehaltlich der Planung der Fachplaner und gemäß Bemusterungsliste.

### **Dachflächenfenster**

Es werden Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingesetzt, Schallschutzklasse und Wärmeschutz nach technischen Erfordernissen, vorbehaltlich der Planung der Fachplaner und gemäß Bemusterungsliste.

### **Sonnenschutz**

Alle Fenster in den Wohnbereichen erhalten elektrisch angetriebene Rolläden gemäß Bemusterungsliste. Keine Rolläden erhalten Dachflächenfenster, Treppenhausfenster, Fenster im Nassbereich und in den Fluren sowie Fenster, bei denen dies aus technischen Gründen nicht möglich ist.

### **Fensterbänke**

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt.

## **b) Türen**

### **Hauseingangstüren**

Die Hauseingangsanlagen werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt, Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutzqualität nach technischen Erfordernissen.

### **Klingelanlagen/Gegensprechanlagen/Videoüberwachungen**

Jede Wohnung erhält eine kombinierte Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung in der Nähe der Wohnungseingangstür gemäß Bemusterungsliste.

### **Schließanlage**

Es wird eine Schließanlage gemäß Bemusterungsliste eingebaut.

### **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren in allen Geschossen werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt; Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutzqualität nach technischen Erfordernissen; integrierter Obentürschließer, Türspion, Türbänder und Drückergarnituren gemäß Bemusterungsliste.

### **Wohnungsinnentüren**

Die Wohnungsinnentüren in allen Geschossen, inkl. Drückergarnituren und Türbeschläge werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt.

In einigen Wohnungen sind Schiebetüre gemäß Bemusterungsliste vorgesehen.

### **Kellertüren im UG, Nebenräumen, Technikräumen**

Stahltüren mit Stahleckzargen und Obentürschließern entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen gemäß Bemusterungsliste.



Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### **Türen zur Tiefgarage und Treppenhäusern im UG**

wie zuvor beschrieben

#### **c) Balkone/ Dachterrassen/ Dachgärten**

Die Balkone werden als auskragende Stahlbetonfertigteile, gemäß zu erstellendem statischem Nachweis hergestellt. Ausführung gemäß Bemusterungsliste.

##### **❖ Material Boden**

Der Bodenbelag aller Balkone und Terrassen sowie der Dachterrassen und Loggien gemäß Bemusterungsliste. Die Ausführung erfolgt nach technischen Erfordernissen und nach den allgemeinen Regeln der Technik.

##### **❖ Ausstattung**

###### **Geländer**

Das Geländer der Balkone wird gemäß Bemusterungsliste errichtet.

### **3.3. Ausstattung**

#### **a) Allgemeinflure**

##### **❖ Material Boden**

###### **Estrich**

Die Allgemeinflure erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

###### **Bodenbelag**

Die Allgemeinflure werden mit Feinsteinzeugplatten gemäß Bemusterungsliste belegt.

##### **❖ Material Decke**

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo dies konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Weiterhin erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

##### **❖ Material Wand**

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

##### **❖ Ausstattung**

###### **Standardelektroinstallation**

Die Allgemeinbeleuchtung wird nach DIN 5035 ausgelegt: Angaben gemäß Bemusterungsliste.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### b) Wohnungsflure

#### ❖ Material Boden

##### **Estrich**

Die Wohnungsflure erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

##### **Bodenbelag**

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

#### ❖ Material Decke

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo dies konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

#### ❖ Material Wand

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

#### ❖ Ausstattung

##### **Klingelanlagen/ Gegensprechanlagen/ Videoüberwachungen in den Wohnungen**

Je Wohnung eine Türsprechanlage incl. Video Farbkamera gebrauchsfertig gemäß Bemusterungsliste.

##### **Standardelektroinstallation**

Siehe Elektroinstallation 4.4

### c) Küche

#### ❖ Material Boden

##### **Estrich**

Die Küchenbereiche erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

##### **Bodenbelag**

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### ❖ Material Decke

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ Material Wand

Die Innenwände werden verputzt. bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

Rückwandbekleidung der Küchen siehe Bemusterungsliste

### ❖ Ausstattung

#### **Standardelektroinstallation**

Siehe Elektroinstallation 4.4

#### **Sanitärinstallation**

Küche:

Anschlussmöglichkeiten für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung, sofern plantechnisch vorgesehen.

Die Anordnung der mitzuliefernden und fest einzubauenden Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß Planung und Einbaumöglichkeiten.

## d) Wohnzimmer / Esszimmer

### ❖ Material Boden

#### **Estrich**

Die Wohn- / Esszimmer erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

#### **Bodenbelag**

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

### ❖ Material Decke

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ Material Wand

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

- ❖ **Ausstattung**  
**Standardelektroinstallation**  
Siehe Elektroinstallation 4.4

### e) Schlafzimmer

- ❖ **Material Boden**  
**Estrich**

Die Schlafzimmer erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

#### **Bodenbelag**

gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

- ❖ **Material Decke**

Die Geschosdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

- ❖ **Material Wand**

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

- ❖ **Ausstattung**  
**Standardelektroinstallation**  
Siehe Elektroinstallation 4.4

### f) Kinderzimmer / Arbeitszimmer

- ❖ **Material Boden**  
**Estrich**

Die Kinder- / Arbeitszimmer erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

#### **Bodenbelag**

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

- ❖ **Material Decke**

Die Geschosdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### ❖ **Material Wand**

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ **Ausstattung**

#### **Standardelektroinstallation**

Siehe Elektroinstallation 4.4

## g) **Abstellraum**

### ❖ **Material Boden**

#### **Estrich**

Die Abstellräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

#### **Bodenbelag**

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

### ❖ **Material Decke**

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ **Material Wand**

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ **Ausstattung**

#### **Standardelektroinstallation**

Siehe Elektroinstallation 4.4

#### **Abluft**

Alle innenliegenden WC's, Abstellräume und Bäder sind mit Lüfter über separatem Schalter ausgestattet.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses  
mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### h) Bad, WC – Wohnungen

#### ❖ Material Boden

##### Estrich

Die Bäder / WC erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen.

##### Bodenbelag

Gemäß Bemusterungsliste. Vor der Bestellung des Materials wird eine Bemusterung mit den Erwerbern durchgeführt.

#### ❖ Material Decke

Die Geschossdecken werden verputzt. An Stellen wo konstruktiv nicht möglich ist, erfolgt der Abhang einer Trockenbaudecke mit Spachtelung in Qualität Q3, Stöße glatt verspachtelt. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste.

#### ❖ Material Wand

Die Innenwände werden verputzt. Bzw. werden die Trockenbauwände mit Spachtelung in Qualität Q3 versehen, falls vorhanden. Anschließend erfolgt ein Dispersionsanstrich gemäß Bemusterungsliste. Die Bäder/ WC's werden gemäß Bemusterungsliste verflieset. Verlegung gemäß Fliesenspiegel der Planer auf die Sanitärobjekte ausgerichtet.

#### ❖ Ausstattung

Standardelektroinstallation  
Siehe Elektroinstallation 4.4

##### Abluft

Alle innenliegenden WC's, Abstellräume und Bäder sind mit Lüfter über separatem Schalter ausgestattet.

##### Sanitärinstallation

Die Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß geliefert:

Hauptbad:

Je 1 Badewanne inkl. Aufputz- Badearmatur gemäß Bemusterungsliste

Je 1 Duschwanne inkl. Aufputz-Brausearmatur gemäß Bemusterungsliste

Bedingt durch die Größe der Badzimmer ist es möglich, dass nur eine Badewanne oder Duscher zur Ausführung kommen kann, siehe Grundrisse.

Je 1 Waschtisch inkl. Waschtischarmatur gemäß Bemusterungsliste.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett mit Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten gemäß Bemusterungsliste

Eltern Bad:

Je 1 Handwaschbecken inkl. Waschtischarmatur gemäß Bemusterungsliste

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett mit Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten gemäß Bemusterungsliste

Je 1 Badewanne inkl. Aufputz-Brausearmatur gemäß Bemusterungsliste

WC:

Je 1 Handwaschbecken inkl. Waschtischarmatur gemäß Bemusterungsliste

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett mit Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten gemäß Bemusterungsliste

### ***Handtuchheizkörper im Hauptbad***

Je 1 Heizkörper gemäß Bemusterungsliste, elektrisch betrieben

## **i) Kellerräume - Allgemein**

(Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume, Schleusen, Kellerräume, Waschräume)

### **❖ Material Boden**

Der Boden erhält einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung nach technischen Erfordernissen. Ausgenommen sind die Räume Tiefgarage, Müllräume, Fahrradabstellräume, Hausanschlussraum, Hausmeisterraum hier wird der Boden fleckgespachtelt und bekommt einen Anstrich gemäß Bemusterungsliste.

### **❖ Material Decke**

Die Decken des Kellergeschosses werden an der Fugen/ Stößen gespachtelt, ausgenommen die Deckenbereiche, die unterseitig mit Wärmedämmplatten, laut Wärmeschutznachweis, versehen werden. Es erfolgt ein Anstrich gemäß Bemusterungsliste.

### **❖ Material Wand**

Massive Wände in den Kellern, Schleusen, Waschräumen und im Hausanschlussraum erhalten einen Anstrich mit diffusionsoffener Dispersionsfarbe gemäß Bemusterungsliste.

### **❖ Ausstattung**

#### **Trennung Kellerräume**

Die Trennwände werden gemäß Bemusterungsliste hergestellt.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### **Trennung Kellerräume – Türen**

Die Türen zu den Kellerabstellräumen gemäß Bemusterungsliste.

### **Standardelektroinstallation**

#### **Waschräume**

Insgesamt 4 abschließbare Waschmaschinensteckdosen

Insgesamt 4 abschließbare Wäschetrocknersteckdosen für Kondensattrockner

Die Allgemeinbeleuchtung wird nach DIN 5035 ausgelegt: Folgende Beleuchtungsstärken werden vorgesehen: Treppenräume, Technikräume, Garagen, Lager 100 lx Flure 400 lx

#### **Allgemeine Technikräume und Feuchträume**

erhalten Anbauleuchten, IP 65 Leuchtenkörper und Wanne aus Polycarbonat in LED Technik Größe der Leuchte nach benötigter Anforderung.

#### **Alle Flure und Eingänge innen:**

Wandleuchten bzw. Deckenleuchten in LED Technik nach Elektroplanung .

#### **Flure und Schleuse im Kellergeschoss:**

Wand- oder Deckenleuchte in LED Technik.

Alle Leuchten im Allgemeinbereich (Flure, Tiefgarage, Technikräume, Treppenhaus, Eingangsbereiche) sind komplett verdrahtet, einschließlich Leuchtmittel, Trafo, Vorschaltgerät und sonstigen nicht gesondert beschriebenen Zubehör- und Montageteilen betriebsfertig montiert.

Die zur Wohnung gehörenden Nebenräume (Keller) sowie Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse werden dem jeweiligen Stromzähler zugeordnet. Diese Räume erhalten neben einer Ausschaltung mit Deckenlampe 1 Steckdose mit entsprechender Absicherung

## **j) Tiefgarage**

### **❖ Tiefgaragenüberdeckung/Überdeckung Rampe**

Der nicht überbaute Teil des Kellergeschosses und der Tiefgarage wird nach den Regeln der Bauwerksabdichtung abgedichtet und aufgebaut. Hierauf wird anschließend Erdreich aufgebracht und so vorbereitet, dass eine Raseneinsaat vorgenommen bzw. Zuwege ausgeführt werden kann.

Die Überdachung der Rampe wird gemäß Bemusterungsliste ausgeführt.

### **❖ Material Boden**

Der Boden in der Tiefgarage und der Rampe werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt.



Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### ❖ Material Decke

Die Decken der Tiefgarage werden an den Fugen/ Stößen gespachtelt, ausgenommen die Deckenbereiche, die unterseitig mit Wärmedämmplatten versehen werden. Es erfolgt ein Anstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ Material Wand

Die Tiefgarageninnenwände erhalten einen Anstrich gemäß Bemusterungsliste.

### ❖ Belüftung der Tiefgarage

Die Tiefgarage wird voraussichtlich mechanisch be- und entlüftet. Das Lüftungskonzept wird abschließend in der vertiefenden Planung definiert.

Wie im Freiflächenbereich erkennbar, setzen sich notwendige Entlüftungsschächte im Gelände sichtbar ab. Der Bauträger liefert und montiert in der Tiefgarage eine CO-Warnanlage. Diese wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

### ❖ Rampe/Zu- und Abfahrt/Zuwegung/Außenbereich/ Stellplätze/Terrassen

Die Rampe wird gemäß Bemusterungsliste ausgeführt, die Zu- und Abfahrt bzw. Einfahrt zur Tiefgarage im Außenbereich werden nach Planungsvorgabe und örtlichen Auflagen gepflastert. Siehe Bemusterungsliste.

Die Festlegung der Lage des Übergangs vom Pflasterbelag zum Belag der Tiefgaragenrampe obliegt dem Architekten.

An der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage werden Entwässerungsrinnen angeordnet. Anzahl und Lage nach Festlegung durch den Architekten. Es wird empfohlen, einen Wartungsvertrag mit einem Fachunternehmen bzw. einem Gutachter über den Tiefgaragenboden abzuschließen.

### Tiefgaragentüren

Stahltüren mit Stahleckzargen und Obentürschließern entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen, teilweise als Rauch- und/oder Feuerschutztüren gemäß Bemusterungsliste.

### Tiefgaragentor

Automatisches Rollgittertor gemäß Bemusterungsliste.

### Standardelektroinstallation

Die Allgemeinbeleuchtung wird nach DIN 5035 ausgelegt: Folgende Beleuchtungsstärken werden vorgesehen: Treppenhallen, Technikräume, Garagen, Lager 100 lx Flure 400 lx.

Für die Garage ist eine Beleuchtungsanlage erforderlich. Diese wird über Bewegungsmelder an den Zugangsbereichen geschaltet. Die Einspeisung der Anlage erfolgt über den Allgemeinzähler.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Auf Wunsch des Käufers kann je Stellplatz eine Schukosteckdose eingespeist vom Zähler der jeweiligen Nutzungseinheit eingebaut werden. Nach Absprache mit dem Bauherrn/Architekten.

### 3.4. Außenanlage

#### **Außenanlage Sondernutzungsfläche**

Teile der Freifläche werden als Sondernutzungsfläche den Wohnungen im Erdgeschoss zugewiesen. Die an die Erdgeschoss-Terrassen angrenzenden Gartenflächen werden mit Rasen eingesät. Auf den Sondernutzungsflächen werden zu Untergliederung und Abgrenzung bereichsweise Pflanzen und Sträucher nach Festlegung durch den Bauträger gepflanzt.

#### **Außenanlage Gemeinschaft**

Im Gemeinschaftseigentum werden Pflanzen und Sträucher nach Festlegung durch den Bauträger gepflanzt. Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Ausführung gestellt werden (z. B. Rasengitter, Öko-Pflaster etc.) sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart Höhenunterschiede im Gelände werden durch Böschungen bzw. Betonwinkelsteine oder Betonstufen ausgeglichen. Die Außentreppe werden gemäß Bemusterungsliste ausgeführt.

#### **Fahrradstellplätze**

Die Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht gemäß Bemusterungsliste.

#### **Zuwegung/ Außenbereich/ Stellplätze**

Die Zuwegungen werden nach Planungsvorgabe und örtlichen Auflagen hergestellt - gemäß Bemusterungsliste.

#### **Spielplatz**

Im nördlichen Teil des Areals wird gemäß Freiflächenplan eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Die Bestückung mit Spielgeräten erfolgt durch den Bauträger.

#### **Mülltonnen**

Getrennte Sammlung aller Abfälle für die Neubauten entsprechend den örtlichen Abfallentsorgungsvorschriften in abschließbaren Müllsammelbehälter im Außenbereich.

#### **Raseneinsaat**

Die Raseneinsaat erfolgt zu einem vegetationstechnisch günstigen Zeitpunkt. Die Anwuchspflege und dauerhafte Unterhaltung der Rasenflächen wird nicht geschuldet. Diese ist von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durchzuführen. Im Übrigen erfolgt die Pflege und die laufende Bewässerung der Sondernutzungsflächen sowie die Bepflanzung durch den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, die Pflege der Gemeinschaftsflächen durch die Eigentümergemeinschaft.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### ❖ Ausstattung

#### **Standardelektroinstallation**

Außenbeleuchtung/Gemeinschaftsanlagen:

Alle Verkehrswege erhalten eine optisch auf das Projekt abgestimmte Wege und Außenbeleuchtung in LED Technik nach Vorgabe des Architekten. Die Leuchten werden über Bewegungsmelder in sinnvoll aufgeteilte Gruppen gesteuert. Die Leuchten in den Fluren und Treppenhäusern erhalten integrierte Bewegungsmelder.

#### **Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage gemäß Bemusterungsliste

#### **Sanitär**

Jedes Mehrfamilienhaus erhält eine allgemeine Außenzapfstelle (Trinkwasser), Standort nach Vorgaben des Architekten. Ebenso erhalten alle Terrassen und Dachterrassen eine Außenzapfstelle.

## 4. HAUSTECHNISCHE GEWERKE

### 4.1. Heizungsinstallation

Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Ein Konzept für die Wärmeversorgung ist noch zu erstellen. Die Räume werden durch eine Fußbodenheizung beheizt. Der Wärme- und Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen. Die Steuerung der Temperatur erfolgt in jedem Raum individuell.

Es sind Kaminzüge für jede Wohneinheit vorhanden.

#### **Heizung/Warmwasser**

Beheizt werden alle Räume der Wohnungen in allen Geschossen, außer den Abstellräumen, bezeichnet mit „ABS“ nach gültigen DIN-Vorschriften und nach Vorgaben des noch zu erstellenden Wärmeschutznachweises.

#### **Heizkessel**

Zur zentralen Wärmeversorgung wird eine Wärmepumpe angedacht. Die genaue Festlegung erfolgt durch den Bauherrn im späteren Projektverlauf. Diese befinden sich im Untergeschoss.

#### **Warmwasserspeicher**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Warmwasserspeicher und/oder Frischwasserstation.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### Steuerung/Regelung

Die Regelung erfolgt witterungsabhängig, mit gleitender Außentemperatursteuerung und Digitalschaltung.

### Fußbodenheizung

Die Beheizung der Wohnungen in allen Geschossen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen, die jeweils mit Thermostaten aus der Schalterserie gesteuert werden.

### Heizkörper-Thermostat-Ventil

Sämtliche Heizkörper werden zur Steuerung der Raumtemperatur mit Thermostatventilen versehen.

### Wärmedämmung der Heizkörperzuleitungen

Heizkörperzuleitungen werden nach den bei Baugenehmigung gültigen Vorschriften wärmegeklämt. Messeinrichtungen werden vom Bauträger in Abstimmung mit der Hausverwaltung eingebaut und angemietet. Der Käufer tritt in das Mietverhältnis ein.

## 4.2. Lüftung

Die Ausführung erfolgt nach den Anforderungen des noch zu erstellenden Lüftungskonzeptes zur Einhaltung eines Feuchteschutzes sowie etwaigen Anforderungen des Schallschutz und des Wärmeschutz.

Die Zimmer der Wohnungen verfügen über öffenbare Fenster, zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels.

Da das Gebäude jedoch über innenliegende Bäder und WCs verfügt, ist eine natürliche Innenraumabluft-Abführung nicht möglich, sodass bei innen liegendem Bad- und Gäste-WC die Entlüftung über Ventilator erfolgt. Dabei strömt Frischluft über Fassadenelemente nach.

Innenliegende Kellerräume werden über eine Abluftanlage entlüftet.

Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Bei der Errichtung der Lüftungstechnischen Anlage werden die Anforderungen der Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie hinsichtlich der Materialwahl und Brandschutzmaßnahmen sowie das Brandschutzkonzept beachtet.

Alle Lüftungsleitungen bestehen aus feuerverzinktem Stahlblech in Form der Wickelfalzrohre oder Blechkanäle. Die Installation der Abluftkanäle erfolgt in den Zwischendecken sowie in Schächten oder Abkofferungen. Die maximale Installationshöhe in den Bädern ist durch die Montagehöhe der abgehängten Decken limitiert.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### 4.3. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

#### **Sanitäre Installationen**

Abwasserleitungen, einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr; die Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoffverbund- und/oder Edelstahlrohr, gedämmt nach gültiger EnEV. Die notwendigen Kalt- und Warmwasserzähler bzw. die Wärmemengenzähler der Heizung werden auf Mietbasis zu Konditionen des Anbieters in der jeweiligen Wohnung installiert.

Für die Waschmaschinen sind Kaltwasseranschlüsse inklusive abschließbare Zapfventilen in den Waschräumen vorgesehen. In jeden Waschraum wird des Weiteren ein Ausgussbecken mit Kaltwasser- und im Technikraum ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss eingerichtet.

### 4.4. Elektroinstallation

#### **Hauptstromversorgung und Zähleranlage:**

Das Anwesen wird vom Hausanschluss (HA) des Versorgungsnetzbetreibers versorgt. Jede Wohneinheit sowie der Allgemeinbereich erhalten eine eigene Messeinrichtung. Der Hausanschluss und die Zähleranlage werden in einem eigenen Technikraum errichtet.

#### **Gemeinschaftsflächen und Nebenräume sowie Technik:**

Es wird ein Allgemein Verteiler im Technikraum zur Aufnahme der Absicherung für elektrisch betätigte Haustüren u. Flurtüren, sowie für die Treppenhäuser und Außenbeleuchtungen und Klingelanlagen vorgesehen.

#### **Beleuchtung:**

##### Innenraumbelichtung:

Die Allgemeinbeleuchtung wird nach DIN 5035 ausgelegt: Folgende Beleuchtungsstärken werden vorgesehen: Treppenhäuser, Technikräume, Garagen, Lager 100 lx Flure 400 lx

##### Allgemeine Technikräume und Feuchträume

erhalten Anbauleuchten, IP 65 Leuchtkörper und Wanne aus Polycarbonat in LED Technik Größe der Leuchte nach benötigter nach Anforderung.

##### Alle Flure und Eingänge innen:

Wandleuchten bzw. Deckenleuchten in LED Technik.

##### Flure und Schleuse im Kellergeschoss:

Wand- oder Deckenleuchte in LED.

##### Balkone/Terrassen:

Stoßfeste Wandleuchte mit LED Technik mit Schlagfester Polycarbonat- od. Glasabdeckung nach Ang. d. Bauherrn.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Alle Leuchten im Allgemeinbereich (Flure, Tiefgarage, Technikräume, Treppenhaus, Eingangsbereiche) sind komplett verdrahtet, einschließlich Leuchtmittel, Trafo, Vorschaltgerät und sonstigen nicht gesondert beschriebenen Zubehör- und Montageteilen betriebsfertig montiert.

### **Rauchmelder:**

Die Rauchwarnmelder werden so eingebaut, angebracht und betrieben, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Eine Brandmeldeanlage ist für die Nutzungseinheiten in den Obergeschossen nicht vorgesehen und gemäß den Bestimmungen der HBO auch nicht erforderlich.

### **Leitungsnetz Telekommunikationsanlagen:**

Es wird ein Leitungsnetz für die Telekommunikationsanlagen einschließlich Verteiler und Steckdosen, vollständig aufgelegt, betriebsfertig rangiert, gemessen und gekennzeichnet hergestellt.

Alle Wohnungen werden mit TK-Anschlüssen für analoge bzw. ISDN Telefone ausgestattet.

Die TK-Steckdosen werden als Einzelanschlüsse betrieben. Die Verkabelung in der Wohnung erfolgt als strukturiertes Kabelnetz KAT 7 Sternpunktformig in den Multimediaverteiler in Fluren bzw. Abstellräumen.

### **Fernseh- und Antennenanlagen:**

Fernseh- und Antennenanlagen zum Anschluss an das öffentliche TV über BK bzw. SAT Anlage (Astra). Die Übergabe erfolgt am Hauptverteiler im UG. Pro Wohneinheit wird eine separate Stammleitung berücksichtigt. Bestückung gemäß Wohnungsausstattung.

Das Anmelden und Inbetriebnehmen der Anlage ist nicht Vertragsbestandteil.

### **Kellerräume:**

Die zur Wohnung gehörenden Nebenräume (Keller) werden dem jeweiligen Stromzähler zugeordnet. Diese Räume erhalten neben einer Ausschaltung mit Deckenlampe 1 Steckdose mit entsprechender Absicherung.

### **Waschraum:**

Die Waschmaschinen und Trockner, die sich im Waschraum Untergeschoss befinden und zu den Wohnungen (Neubau) gehören werden den jeweiligen Wasser- und Stromzählern zugeordnet. Diese Räume erhalten neben einer Ausschaltung mit Deckenlampe 8 Steckdosen mit entsprechender Absicherung.

### **Elektroinstallation Tiefgarage**

Für die Garage ist eine Beleuchtungsanlage erforderlich. Diese wird über Bewegungsmelder an den Zugangsbereichen geschaltet. Die Einspeisung der Anlage erfolgt über den Allgemeinzähler.

### **Installationsgeräte u. Ausstattung**

Alle Installationsgeräte einschließlich Einbaueinheit für Leichtbauwände, Holzwände, Mauerwerk, Beton, Fußbodenkanal sind komplett eingebaut und betriebsfertig angeschlossen berücksichtigt. Bei Einbau in Wänden und Decken mit Brandschutzanforderungen sind alle erforderlichen Aufwendungen zum Erhalt der Brandschutzeigenschaften einkalkuliert.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Bei den Installationsgeräten handelt es sich um ein einheitliches Schalterprogramm des Fabrikates

Busch-Jäger future ® linear reinweiß matt.

### Türsprechanlage

Es wird eine komplette Türsprechanlage incl. Video Farbkamera gebrauchsfertig wie folgt hergestellt:

Fabrikat Gira oder gleichwertig

- 1 Türsprechstation mit Videokamera an der Hauseingangstüre ausgestattet mit:
- 1 Ruf Taste mit beleuchtetem Namensschild pro Nutzungseinheit
- 1 Lautsprechermodul

Für jede Wohnung:

1 Klingeltaster an der Wohnungseingangstüre

1 Videoinnensprechstelle Farbe: weiß

Mit Mithörsperre, Rufunterscheidung, Rufabschaltung Freisprechen ohne Hörer, inkl. Videomonitor.

Die Verbindung wird selektiv zur jeweils rufenden Türstation hergestellt.

Das Haustelefon wird im Flur installiert.

### Elektroinstallation Wohnungen

Bei den Installationsgeräten ist ein einheitliches Schalterprogramm eines Fabrikates Busch-Jäger future ® linear reinweiß matt oder gleichwertig vorgesehen.

Schalterhöhen wie folgt:

Taster, Schalter 1,10 m Ü. OKF

Steckdosen 0,30 m ü. OKF

Steckdosen über Arbeitsflächen 1,15 m Ü. OKF

Auslassdosen für Wandleuchten 1,90 m Ü. OKF

Herd- und Geräteanschlüsse ohne Angabe 0,30 m ü. OKF

Geräteabstand zu Türzargen beträgt 10 cm.

Jede Wohnung erhält außerdem einen Wohnungsmultimediaverteiler.

### Heizungsregelung

Jeder Raum erhält ein passend zum übrigen Schalterprogramm, Raumthermostat. Über das sich die Temperatur mittels Drehrädchen einstellen lässt.

### Raumausstattungen der Wohnungen:

Der Ausstattungsumfang für jeden Wohnungstyp orientiert sich an der DIN 18015-2 /RAL-RG 678 Ausstattungswert 1.

### Äußerer Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnbereichen erhalten elektrisch angetriebene Rolläden nach Vorgabe des Architekten.

Je Antrieb wird ein Steuertaster an der Zimmereingangstür vorgesehen.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses  
mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### Abluft

Alle innenliegenden WC's, Bäder und ggf. Abstellräume sind mit Lüfter ausgestattet. Die Steuerung der Lüfter erfolgt über die Lichtschaltung.

Ausstattung der einzelnen Räume wie folgt:

### Wohnzimmer

- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis
- 1 Telefon/EDV Anschluss
- 1 Antennenanschluss

### Essplatz/ -raum

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis

### Abstellraum

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis

### Küche

- 5 Steckdosen
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis
- 1 geschaltete Steckdose über Küchenhängeschränke
- 1 Anschlussmöglichkeit für Herdanschluss
- 1 Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine
- 1 Anschlussmöglichkeit für Dampfgarer/Mikrowelle
- 1 Anschlussmöglichkeit für Kühlschrank

### Gast / Kinderzimmer / Arbeitszimmer

- 3 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis
- 1 Telefon/EDV Anschluss
- 1 Antennenanschluss

### Elternschlafzimmer

- 4 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Lichtauslässe Lichtschalter gemäß Erfordernis
- 1 Telefon/EDV Anschluss
- 1 Antennenanschluss

### Bad

- 2 Doppelsteckdosen (je nach Größe des Waschtisches)
- 1 Lichtauslässe, Lichtschalter mit Ausschaltung
- 1 Lichtauslass für Spielschrank mit Ausschaltung



Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses  
mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## **Baubeschreibung**

---

### Bad Kinder

1 Doppelsteckdose  
1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis  
1 Lichtauslass für Spielschrank mit Ausschaltung  
Ggf. 1 Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine  
Ggf. 1 Anschlussmöglichkeit für Wäschetrockner

### WC

1 Steckdose  
1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis  
1 Lichtauslass für Spiegelschrank mit Ausschalter

### Flur/Diele

2 Steckdosen  
2-3 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis  
1 Telefon/EDV Anschluss

### Terrasse, Balkon

1 Steckdose innen abschaltbar  
1 Lichtauslässe, Lichtschalter gemäß Erfordernis

## **4.5. Blitzschutz**

Für die Gebäude ist kein Blitzschutz vorgesehen.

## **5. SONSTIGES**

### **5.1. Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt. Das Gemeinschaftseigentum wird einmalig vom Bauträger gereinigt. Die Endreinigung der Fußböden und Fenster ist Sache der Erwerber.

### **5.2. Sonderwünsche**

Beim Innenausbau bzw. der Innenausstattung können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen müssen mit den allgemeinen technischen Erfordernissen vereinbar sein und dürfen keine zusätzlichen Anforderungen an Konstruktion und Gesamtdetailgestaltung stellen. Bei Lieferschwierigkeiten können andere, nicht in der Beschreibung aufgeführte Materialien verwendet werden, die jedoch mit den gleichwertig sind. Die Sonderwünsche müssen rechtzeitig vor Beginn der Ausführungen gemeldet und endgültig festgelegt werden. Änderungen während der Bauphase können Mehrkosten verursachen, die dann nach genauer Kostenermittlung in Abstimmung mit dem Käufer extra berechnet werden.

Sonderwünsche zu Sanitärobjekten sind rechtzeitig anzugeben. Eventuell noch vor Rohmontage. Sonderwünsche entstehende Mehrkosten, sind vom Käufer zu tragen sind.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

### 5.3. Technische Informationen/Änderungen

#### **Maße**

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der gesetzlichen Vorschriften und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen, wie z. B. Flächenmaße, Fenstergrößen oder Türgrößen um „Rohbaumaße“ handelt. Die Putzstärke an Wänden ist rechnerisch mit ca. 15 mm anzusetzen. Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

#### **Naturstein**

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder aus Haltbarkeit, Qualität und Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

#### **Pflasterbeläge, Betonsteinplatten, Terrassenplatten**

Der Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für das Pflaster und generell alle Betonsteinplatten und nach den örtlichen Satzungen zulässig. Der Einsatz von Tausalz kann - im Falle der fehlerhaften Verwendung - zu Ausblühungen und Beschädigungen am Belag führen. Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken

#### **Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken**

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach gesetzlichen Vorschriften angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

#### **Wartungen, Verschleißteile und Eingriffe des Käufers**

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Abnutzung für Elektroteile und elektrotechnische, flammenberührte Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder um funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben, soweit dies nicht durch den Bauträger autorisiert wurde. Der Bauträger weist den Erwerber darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten an folgenden, soweit vorhandenen Bauteilen, erforderlich sind und empfohlen werden: Hebeanlagen, Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Hauswasserwerk, Wasserarmaturen und Leitungen, Brandschutztüren, Rauchmelder, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter.

### Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Dielen, WCs, Hauswirtschaftsräumen und Treppenhäusern sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfpzessen und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Die Wartungsfuge ist eine starke chemische und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzten Fuge, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden. Auch Dichtstoffe haben in ihrer Belastbarkeit Grenzen. Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

### Wartungsverträge, Pflege

Der Verkäufer weist darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten unter anderem an folgenden, soweit vorhandenen Bauteilen, erforderlich sind und empfohlen werden: Hebeanlagen, Lüfter und dazugehörige Filter, Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Hauswasserwerk, Wasserarmaturen und -leitungen, Sektionaltore (Tiefgarage), Brandschutztüren, Rauchmelder, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter, CO-Warnanlagen, extensive Begrünung und Tiefgaragenboden.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass bestimmte Bauteile zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Pflege bedürfen. Dies gilt insbesondere für Anstriche auf allen Metallteilen und Außenfassaden aber auch für dauerelastische Fugen. Die hierzu notwendige Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer.

## 6. ALLGEMEIN

Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN-Vorschriften durchgeführt, soweit es mit dem Sanierungsziel in Übereinstimmung steht und der Gebäudezustand es zulässt.

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

Die Gebäude werden nach den Vorgaben der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Es wird ein Wärmeschutznachweis erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

Es wird ein Lüftungskonzept für die Bewertung lüftungstechnischer Maßnahmen für den Feuchteschutz erstellt. Eine Mindestlüftung kann nur unter Einbezug des Nutzers durch Öffnen von Fenstern / Türen sichergestellt werden. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

Der Schallschutz erfolgt sowohl auf Grundlage der Hessischen Bauordnung als auch den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

Es wird ein statischer Nachweis erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten.

Es wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Die jeweilig gewählte Ausführung entspricht den Bestimmungen des Brandschutzes. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten. Weiter werden die Standorte der Rauchmelder, im Rahmen der Montagevorschriften für Rauchmelder durch den Montagebetrieb festgelegt. Eine Kopie der Baugenehmigung wird der Hausverwaltung nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums in Papierform oder digital zur Verfügung gestellt.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Räume wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die angegebenen Wohnflächen sind Rohbaumaße. Dabei erfolgt die Flächenberechnung auf Basis der Bauantragspläne im M 1:100. Terrassen und Balkone werden mit 50 % ihrer Grundfläche in der Berechnung angesetzt.

Wird infolge technischer Fortschritte anderes, mindestens gleichwertiges Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen, Materialknappheit oder Lieferungsänderungen Umdisponierungen notwendig, müssen diese, falls keine Qualitätsminderung und Verschiebung des vereinbarten Einzugsstermins damit verbunden ist, vom Käufer anerkannt werden. Soweit im Baugenehmigungsverfahren zur Nutzung des Gebäudes weitere Auflagen zu beachten oder notwendige Änderungen vorzunehmen sind, werden diese vom Bauträger auf seine Kosten erbracht. Diese Leistungen sind von den Eigentümern bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen und zu unterhalten.

## 7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen sowie einer Tiefgarage  
Philipp-Schnell-Str. 2-4, 60437 Frankfurt am Main

---

## Baubeschreibung

---

technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten und bleiben vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellte Möblierung, weitere dargestellte Ausstattung, sonstige Zusatzbauteile oder Pflanzendarstellung auf Balkonen, Terrassen, usw. die nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Alle Darstellungen in den Prospekten, Modellen, Bauschildern und sonstigen Visualisierungen dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten. Diese Darstellungen geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang.

Sollte es zu Abweichungen aufgrund von Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller kommen, muss der Käufer diese akzeptieren, solange diese wertgleich sind. Eine Kaufpreismehrung oder -minderung aufgrund dieser Punkte ist nicht vorgesehen bzw. durchsetzbar.

Leitungsinstallationen (Kabelnetze oder Satellitenanlagen) für TV bzw. Radio werden ggf. je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters bzw. Betreibers an selbigen übereignet und sodann ebenso auf Mietbasis betrieben.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Änderungen, Druckfehler vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist die notariell beglaubigte Baubeschreibung.

Frankfurt am Main, den 10.07.2019