

BAUBESCHREIBUNG



zum Neubau von 24 Wohneinheiten mit 26 Tiefgaragen- und 12 Außenstellplätzen in 90537 Feucht, Schwabacher Straße 30 und 30a

Inhalt

1 Grundlagen

- 1.1 [Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung](#)
- 1.2 [Technische Vorbemerkungen](#)
- 1.2.1 [Wärmeschutz / Energieeffizienz / Nachhaltigkeit](#)
- 1.2.2 [Schallschutz](#)
- 1.2.3 [Barrierefreiheit](#)
- 1.2.4 [Gewährleistung / Wartungsverträge](#)
- 1.3 [Baunebenkosten](#)

2 Erschließung

- 2.1 [Herrichten Grundstück und Baustelleneinrichtung](#)
- 2.2 [Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung](#)

3 Bauwerk – Baukonstruktionen

- 3.1 [Erdarbeiten](#)
- 3.2 [Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss](#)
- 3.2.1 [Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten](#)
- 3.2.2 [Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss](#)
- 3.3 [Oberirdische Außenwände und Fassade](#)
- 3.3.1 [Konstruktionen Außenwände und Fassade](#)
- 3.3.2 [Fenster und Fensterbänke, Außentüren, Sonnenschutz](#)
- 3.3.3 [Geländer / Sichtschutz / Vordach / Briefkasten](#)
- 3.4 [Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen](#)
- 3.4.1 [Konstruktionen tragende und nichttragende Innenwände](#)
- 3.4.2 [Innentüren und Einbauten](#)
- 3.4.3 [Innenwandoberflächen](#)
- 3.5 [Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten](#)
- 3.5.1 [Konstruktion Decken, Estrich](#)
- 3.5.2 [Bodenbeläge](#)
- 3.5.3 [Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen](#)
- 3.6 [Balkone](#)
- 3.7 [Dächer und Niederschlagsentwässerung](#)

4 Bauwerk – Technische Anlagen

- 4.1 [Sanitäre Installationen](#)
- 4.1.1 [Sanitäranlagen in den Wohneinheiten](#)
- 4.1.2 [Sanitärinstallationen Gemeinschaftsbereiche / Keller](#)

- 4.2 [Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung](#)
- 4.2.1 [Allgemeines](#)
- 4.2.2 [Wärmeübertragung Wohnungen](#)
- 4.2.3 [Wärmeübertragung Gemeinschaftsbereiche](#)
- 4.3 [Lüftungstechnische Anlagen](#)
- 4.3.1 [Lüftung Wohnungen](#)
- 4.3.2 [Lüftung Gemeinschaftsbereiche](#)
- 4.3.3 [Lüftung Tiefgarage](#)
- 4.4 [Elektroinstallationen](#)
- 4.4.1 [Hausanschluss - Unterverteilungen – Zähler](#)
- 4.4.2 [Ausstattung Wohnungen](#)
- 4.4.3 [Ausstattung Gemeinschaftsbereiche](#)
- 4.5 [Fernmelde- und informationstechnische Anlagen](#)
- 4.6 [Aufzüge](#)
- 4.7 [Sonstige technische Anlagen](#)

- 5 Außenanlagen**
- 5.1 [Geländeflächen](#)
- 5.2 [Bepflanzung](#)
- 5.3 [Befestigte Flächen](#)
- 5.4 [Baukonstruktionen in Außenanlagen](#)
- 5.5 [Technische Anlagen in Außenanlagen](#)

- 6 Dokumentation / Unterlagen**

- 7 Nutzungsvereinbarungen**

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Auf dem ehemaligen Areal der Kaiser Automobile GmbH errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH (Verkäufer) in mehreren Bauabschnitten das neue Wohnquartier „Neue Mitte“ mit Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften.

Das Gesamtareal besteht aus einer Mehrhausanlage mit zwei Häusern (Haus 1 und Haus 2) mit 24 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und zwölf Außenstellplätzen, sowie sechs Doppelhaushälften (DHH) mit sieben Außenstellplätzen.

Die Mehrfamilienhäuser werden auf einem gemeinsamen Grundstück realisiert, während die sechs Doppelhaushälften jeweils auf einem einzelnen Grundstück errichtet werden. Dazwischen liegt die über die Talstraße erschlossene gemeinschaftliche Verkehrsfläche (Gemeinschaftsfläche 1), an der jeder Käufer im Projekt „Neue Mitte“ anteilig Eigentümer wird. Über die Gemeinschaftsfläche 1 werden die DHH 1 und DHH 3 bis DHH 6, sowie die zwölf Außenstellplätze auf dem Grundstück des ersten Bauabschnitts und die Außenstellplätze der DHH 4, 5 und 6 verkehrlich erschlossen (Zu- und Ausfahrt).

Mit der Gemeinschaftsflächen 2 werden daran anschließend die DHH 3 und DHH 4 bzw. mit der Gemeinschaftsfläche 3 die DHH 5 und 6 erschlossen, an denen die jeweiligen Angebondenen anteilig Eigentümer werden.

Fünf der zwölf Außenstellplätze auf dem Grundstück der Mehrfamilienhausanlage werden für den Stellplatznachweis der DHH 1, 3 und 5 verwendet und dauerhaft damit verbunden.

Die fußläufige Erschließung der DHH 1 und 2, genauso die verkehrliche Erschließung von DHH 2 erfolgt über die Talstraße.

Im Folgenden wird der Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser in 90537 Feucht, Schwabacher Straße 30 und 30a, Gemarkung Feucht, Flurstücke 238/10, 239/1, 242/5 beschrieben.

Die Planung sieht zwei Punkthäuser entlang der Schwabacher Straße mit dazwischenliegender Schallschutzmauer vor, die sich aus zwei oberirdischen Geschossen zzgl. Staffelgeschoss zusammen setzt. Jedes Gebäude wird durch ein Treppenhaus (Haus 1 und 2) mit Aufzugsanlage gegliedert und erhält folgenden Wohnungsmix:

- Haus 1: 12 Wohneinheiten
- Haus 2: 12 Wohneinheiten

PKW-Tiefgaragenstellplätze, Keller- und Technikflächen werden in der eingeschossigen Unterkellerung untergebracht. Die Zufahrt zu der Tiefgarage für die Mehrfamilienhausanlage und zu den Außenstellplätzen erfolgt über die Talstraße.

Fahrradabstellflächen befinden sich gemäß Planung in der Freianlage.

Alle Treppenhäuser der Gebäude verfügen über einen Aufzug vom Untergeschoss bis in das Staffelgeschoss.

Alle Wohnungen haben gemäß Grundriss einen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse. Des Weiteren erhalten die Wohnungen eine Abstellfläche (zumeist ein Gitterabteil) im Untergeschoss.

Die Freiflächen werden in Teilen den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen. Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude und der Freiflächen ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Anfallendes Regenwasser wird auf dem Gesamtareal über Retentions- und Versickerungsanlagen zurückgehalten und versickert.

Die Dachflächen werden zum Zwecke der Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Photovoltaikanlage an die Feuchter Gemeindewerke GmbH verpachtet.

Der Verkäufer behält sich ausdrücklich vor, das Bauvorhaben nur teilweise oder abschnittsweise zu realisieren.

1.2 Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung definiert das Bauobjekt in seiner Standardausstattung. Abweichungen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, technisch und / oder behördlich notwendig und / oder zweckmäßig sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, soweit die Gesamtkonzeption hierdurch nicht wesentlich geändert wird. Gleiches gilt für gestalterische Weiterentwicklungen sowie für Farb- und Musterabweichungen der Materialien und des Baustoffeinsatzes.

Materialdarstellungen (z.B. in Perspektiven, Visualisierungen) sind insbesondere hinsichtlich ihrer Farbgebung und Textur unverbindlich.

Bei Entweder-/Oder-Beschreibungen wird der zur Ausführung kommende Standard verkäuferseitig nach gestalterischen oder technischen Anforderungen bestimmt.

Einrichtungsgegenstände, die in den Planungsunterlagen dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z.B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke, Küchen etc.), verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für etwaige zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge oder Schraffuren wie auch Verlegungsformen (z.B. Diagonalverlegung und Dekore) in Innen- und Außenbereichen, sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden.

Alle Maßangaben in Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und können im zulässigen Toleranzbereich variieren. Soweit die Flächenermittlung nichts Anderslautendes darstellt, werden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Dachterrassen gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 25% (bis max. 20% der Gesamtwohnfläche der jeweiligen Wohneinheit) angesetzt.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Baubeschreibung und Zeichnung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet der Verkäufer das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der unter Umständen noch zu erteilenden behördlichen Genehmigungsaufgaben.

Die Ausführung erfolgt überwiegend in massiver Bauweise.

1.2.1 Wärmeschutz / Energieeffizienz / Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird in der Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet und erfüllt die förderfähigen Anforderungen an die Nachhaltigkeit als klimafreundliches Wohngebäude (KFN) und des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS).

Die QNG-Nachhaltigkeitszertifizierung erfolgt nach dem BNG-System des Bau-Instituts für ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen (BiRN) (Mindestens. Bewertungsstufe „gut“ nach BNG-System). Die sich daraus ergebenden Anforderungen aus den verschiedenen Nachhaltigkeitsqualitäten (Soziokulturelle und funktionale Qualität, Ökonomische Qualität, Ökologische Qualität, Prozessqualität) sind in der Planungs- und Ausführungsphase zu erfüllen. Jede Nicht-Einhaltung der vorab definierten Anforderungen kann dazu führen, dass eine erfolgreiche QNG-Zertifizierung nicht möglich ist. Sich aus der QNG-Zertifizierung ableitende Anforderungen bzw. Qualitäten werden in dieser Baubeschreibung nicht explizit genannt, da es im weiteren Planungsverlauf zu Verschiebungen dieser kommen kann.

Anfallende Zusatzleistungen/-wünsche der Erwerber sind konform zu den Anforderungen aus der QNG-Zertifizierung zu erbringen, vor allem in Bezug auf die Einhaltung gewisser Materialqualitäten.

- Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen.
- Die Gebäudedächer werden durch die Feuchter Gemeindewerke im Zuge eines Contracting-Modells mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.
- Flachdächer sind als extensiv begrünte Retentionsdächer zur Regenwasserrückhaltung ausgeführt
- E-Mobilität gem. GEIG vorgerüstet

1.2.2 Schallschutz

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen nach DIN 4109-1:2018-01 sicher gestellt.

Hinsichtlich der Schallübertragung aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen, Allgemein- und Verkehrsflächen, wird der bauordnungsrechtlich geschuldete Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018 eingehalten.

Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz gegen Schallübertragung nach DIN 4109-5 – Schallschutz im Hochbau Teil 5: Erhöhte Anforderungen (08/2020) - angelehnt.

Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit sowohl besonders lauter Sprache und/oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z.B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen wird kein besonderer Schallschutz geschuldet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Trennwände und Türen innerhalb der Wohnungen bestehen nicht. Für diese werden ausdrücklich keine Schalldämmmaße vereinbart.

Für den gebäudeinternen Schallschutz zwischen den Wohnungen gelten die erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden nach Tabelle 1 aus DIN 4109-5:2020-08, die erhöhten Anforderungen an zulässige maximal A-bewertete Norm-Schalldruckpegel in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen nach Tabelle 5 aus DIN 4109-5:2020-08, die Mindestanforderungen an zulässige maximal A-bewertete Norm-Schalldruckpegel in fremden schutzbedürftigen Räumen, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen nach Tabelle 9 aus DIN 4109-1:2018-01 und die Mindestanforderungen an den zulässigen maximalen A-bewerteten Norm-Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen in der eigenen Wohnung, erzeugt von raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich nach Tabelle 10 aus DIN 4109-1:2018-01 als vereinbart.

Im Einzelnen sind somit folgende Werte für das bewertete Schalldämm-Maß R'_w bzw. R_w bei Türen, den bewerteten Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ und den zulässigen Schalldruckpegel $L_{AF,max,n}$ von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen einzuhalten:

Bauteil / Schallquelle	Anforderung
Wohnungstrenndecken	erf. $R'_w \geq 57$ dB erf. $L'_{n,w} \leq 45$ dB
Decken unter Terrassen und Loggien	
über Aufenthaltsräumen	erf. $L'_{n,w} \leq 45$ dB
Treppenläufe und –podeste	erf. $L'_{n,w} \leq 47$ dB
Wohnungstrennwände	erf. $R'_w \geq 56$ dB
Treppenhauswände	erf. $R'_w \geq 56$ dB
Wohnungseingangstüren	erf. $R'_w \geq 37$ dB (Prüfzeugniswert $R_w \geq 42$ dB)

zulässiger Schalldruckpegel von Geräuschen aus

Installationsgeräuschen $L_{AFmax,n} \leq 27 \text{ dB(A)}$

fremden haustechnischen Anlagen $L_{AFmax,n} \leq 30 \text{ dB(A)}$

raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich $L_{AFmax,n} \leq 30 \text{ dB(A)}$ (Küchen: $\leq 33 \text{ dB(A)}$)

Die Anforderungen gelten für die betriebsfertig eingebauten Bauteile bzw. Schallquellen im jeweils nächstgelegenen Aufenthaltsraum (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer und Wohnküche).

Für Wohnungseingangstüren, die unmittelbar in den Wohn- bzw. Schlafrum führen schlägt die DIN 4109-5 ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 42 \text{ dB}$ / Herstellerangabe $R_w \geq 47 \text{ dB}$ vor. Da solche Wohnungseingangstüren jedoch einen hohen Wartungsaufwand haben und aufgrund ihrer Beschaffenheit nur bedingt alltagstauglich sind, werden abweichend Eingangstüren mit einem Schalldämmmaß von $R'_w \geq 37 \text{ dB}$ / Herstellerangabe $R'_w \geq 42 \text{ dB}$ eingebaut. Dies entspricht den bauaufsichtlichen Anforderungen. Zur Erhaltung von Schallschutzeigenschaften der Türen wird der Abschluss eines Wartungsvertrages empfohlen.

Hinsichtlich der Schallübertragung von Aufzugsanlagen ist der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5 (Tab. 5) formal nicht mit den Anforderungen nach DIN 8989 Schallschutz in Gebäuden – Aufzüge (08/2019) vereinbar. Folglich entspricht der Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 8989 den bauaufsichtlichen Anforderungen und wird eingehalten. Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung an die Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz angelehnt.

1.2.3 Barrierefreiheit

Die Anforderungen an Barrierefreiheit werden entsprechend der gültigen Landesbauordnung umgesetzt.

Das Bauvorhaben verfügt über 24 barrierefrei zugängliche Wohnungen in folgenden Häusern: 12 Wohneinheiten im Haus 1, 12 Wohneinheiten im Haus 2. Balkone, Terrassen, Dachterrassen und die Kellerabteile sind barrierearm erreichbar, d.h. mit einer Schwelle von bis zu 2 cm geplant.

1.2.4 Gewährleistung / Wartungsverträge

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile, wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten, Bodenbeläge/-beschichtungen regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und/oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Wärmeversorgungs-, Sanitär-, Elektroanlagen, raumluftechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile, wie z.B. Hauseingangstüren und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen und -begrünungen nebst Entwässerungsvorrichtungen, etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen.

Die erforderlichen Wartungsverträge sind durch den Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen. Die Einholung der Wartungsverträge wird zum Teil durch den Verkäufer organisiert.

Tiefgaragen- und Rampenbeschichtungen einschließlich beschichteter Sockelbereiche der Wände und Stützen erfordern ein erweitertes Instandhaltungskonzept und müssen regelmäßig (gemäß Wartungsplan) gewartet werden.

1.2.5 Bauendreinigung

Die Wohneinheiten werden vor der Abnahme einer Bauendreinigung für eine besenreine Übergabe unterzogen. Gleiches gilt für Allgemein-, Verkehrs- und Technikflächen sowie die Tiefgarage.

Eine Feinreinigung durch den Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft erübrigt sich dadurch nicht.

1.3 Baunebenkosten

Enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen inkl. Gebäude-Einmessung, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen, ebenso alle bis zur jeweiligen Wohnungsübergabe entstehenden Verbrauchskosten für Heizung, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbausversicherung während der Bauphase.

2. Erschließung

2.1 Herrichten und Baustelleneinrichtung

Die Herrichtung des Grundstücks erfolgt vollständig verkäuferseitig und beinhaltet alle Maßnahmen, um die Errichtung der baulichen Anlage durchführen zu können, wie erforderliche Sicherungs- und Abbruchmaßnahmen oder Altlastenbeseitigung.

2.2 Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung

Anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Anfallendes Regenwasser wird ganz oder teilweise über eine geeignete Anlage auf dem Grundstück und der Gemeinschaftsfläche 1 versickert. Die Ausführung erfolgt gemäß öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Die Herstellung der Hausanschlüsse für die Medien Wasser, Kommunikation, Strom und Abwasser wird von dem Verkäufer veranlasst.

Die Zähler der Versorgungseinrichtungen sind zunächst auf den Verkäufer angemeldet. Am Tag der Abnahme / Übergabe erfolgt die Zählerstandablesung. Daraufhin werden die Zähler auf den Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft an- bzw. umgemeldet. Ebenfalls sind eventuell anfallende, laufende Gebühren für den Telefon- und Medienanschluss der Wohneinheiten ab dem Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Wohneinheit vom Käufer bzw. Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen.

3. Bauwerk – Baukonstruktionen

Alle Arbeiten werden – je nach Erfordernis – gemäß Planungsvorgaben aus Architektur, Statik, Bauphysik, Brandschutz und ggf. weiteren an der Fachplanung beteiligten Stellen ausgeführt. Weiterhin berücksichtigt werden Auflagen seitens der Behörden, insbesondere die Vorgaben aus der Baugenehmigung.

3.1 Erdarbeiten

Die Erdbaumaßnahmen umfassen Bodenabtrag bzw. Aushub einschließlich Herstellen von Arbeitsräumen und Böschungen und notwendige Verbauarbeiten. Die Leistung beinhaltet auch erforderliches Lagern, Hinterfüllen sowie die Ab- und Anfuhr bzw. Entsorgung und soweit erforderlich das Wiederverfüllen und Auffüllungen. Die Erdarbeiten erfolgen soweit zulässig und möglich, unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Aushubmaterials bzw. Oberbodens.

Teile des Verbaus können herstellungsbedingt im Erdreich verbleiben.

3.2 Gründung, Tiefgarage und Untergeschoss

3.2.1 Fundamente, Böden, Rampe und Deckenuntersichten

Fundamente

Fundamente bzw. Bodenplatten werden aus Beton unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse mit Einbau eines Fundamenterders hergestellt.

Boden der Tiefgarage

Der Betonboden und Sockel in der Tiefgarage wird mit OS-Beschichtung ausgeführt. Stellplätze werden im leichten Gefälle zur Fahrgasse hergestellt. Die Fahrgasse wird im leichten Gefälle ausgeführt. Das Schleppwasser gelangt in die offenen Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben Pfützenbildung durch Schleppwasser ist möglich.

Markierungen und Kfz-Stellplatzbezeichnungen werden farblich abgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt wird als Rampe mit Gussasphalt und mit Pflaster und mit geeigneter Beschichtung hergestellt.

Entwässerungsrinnen der Tiefgarageneinfahrtsrampe mit Anschluss an die Versickerung, direkt oder über eine Hebeanlage.

Boden der Keller- und Technikflächen

Die Betonböden der Keller- und Technikflächen werden staubbindend gestrichen inkl. Schmutzkante.

Deckenuntersichten Untergeschoss

Decken und Unterzüge werden, soweit nach Wärmeschutznachweis erforderlich, von unten gedämmt ohne Anstrich und mit sichtbaren Installationen / Bei Decken ohne Dämmung bleiben die raumseitigen Oberflächen ohne Anstrich.

3.2.2 Außen- und Innenwände sowie Türen im Untergeschoss

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird mittels Betontechnologie und mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

Die raumseitigen Oberflächen bleiben ohne Anstrich. Ein Putzauftrag ist nicht vorgesehen. Bereiche mit sichtbarer Haustechnik erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Lüftungsschächte

Lüftungsschächte im Untergeschoss, soweit vorhanden, als Beton- oder Kunststoffelemente, mit abnahmegesicherten Abdeckrosten.

Tragende und nichttragende Innenwände, Stützen

Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die raumseitigen Oberflächen bleiben mit Ausnahme der Wandflächen in den Treppenhäusern und Schleusen ohne Anstrich. Ein Putzauftrag ist hierfür nicht vorgesehen. Die Haustechnikräume und Bereiche mit sichtbarer Haustechnik sowie Wände mit aufgebrachtter Wärmedämmung erhalten keine Oberflächenbehandlung.

Wände und Decken der Treppenhäuser verputzt bzw. fugengespachtelt und weiß angelegt.

Türen / Trennwandsystem im Untergeschoss

Trennwände der den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume als Metalltrennwände in Systemhöhe mit integrierter Türe oder wo erforderlich als Mauerwerks- oder Betonwände wie zuvor beschrieben. Ausstattung der Türen mit Profilzylinderschloss.

Türen im Untergeschoss nach brandschutztechnischen Anforderungen als Metalltüren ohne Anstrich und teilweise Obentürschließen. Die Türen in den Kellerbereichen erhalten den Zuordnungen entsprechende Beschriftungen.

Tiefgaragentor

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage wird ein motorbetriebenes, funkgesteuertes Tor eingebaut – Torbetrieb über Funk und Schlüsselschalter im Einfahrtsbereich und Zugschalter im Ausfahrtsbereich.

Ein- und Ausfahrt mit Ampelsteuerung.

3.3 Oberirdische Außenwände und Fassade

3.3.1 Konstruktionen Außenwände und Fassade

Außenwände

Außenwände, Stützen und Unterzüge werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Sichtbare Flächen werden in den Wohneinheiten raumseitig zur Aufnahme von Wandbelag geeignet gespachtelt oder geputzt.

Die Fassadenflächen werden als Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz und hellem und in Teilen farbigen Anstrich ausgeführt.

Hinweis:

Die Auswahl und Anordnung der Materialien, der Struktur der Oberflächen sowie der Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung durch BPD. Darstellungen im Exposé und in Werbematerialien können vom ausgeführten Farbkonzept abweichen.

3.3.2 Fenster und Fensterbänke, Sonnenschutz, Außentüren

Fenster und Fensterbänke

Fenster und Fenstertüren sind in den Wohnbereichen aus Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, Farbe der Rahmen innen weiß und außen nach Farbkonzept, vorgesehen. In allen Aufenthaltsräumen wird mindestens ein Fenster als Dreh-/Kippflügel ausgeführt. Die Fenstergriffe sind in L-Form in Edelstahl, Fabrikat HOPPE Amsterdam oder ähnlich, geplant. Die Hauptflügel zu Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen erhalten von außen eine Griffmuschel.

Ausgang bei Fenstertüren (Dreh-, Dreh-/Kipptüren) zu Balkonen, Garten- und Dachterrassen mit einer Schwelle (von bis zu 2 cm). Nur ein derartiger Ausgang je Wohnung.

Verglasung der Fensterelemente in Klarglas.

Fensterbeschläge im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe, und werden in Anlehnung an die Sicherheitsklassifizierung RC2N mit Pilzköpfen ausgeführt, mit Ausnahme von Beschlägen im Bereich von zweiten Rettungswegen gemäß Brandschutzkonzept.

Die **Außenfensterbänke** werden aus Alu eloxiert EV1 passend zu der Außenrahmenfarbe der Fenster ausgeführt. Austritte in trittsicherer Ausführung werden ggf. abweichend von der Außenfensterfarbe erstellt.

Innenfensterbänke, sofern vorhanden, werden mit Kunststein, hell oder ähnlich, belegt, in Bädern gefliest und im Keller nicht ausgeführt.

Sonnenschutz

In allen Wohnungen erhalten die Fenster und Fenstertüren aller Aufenthaltsräume und Bäder elektrische Kunststoffrollläden mit Steuerung über einen Schalter im Türbereich. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem sofern behördlich vorgeschrieben eine Nothandkurbel.

Hinweis:

Sollten aus technischen Gründen an einzelnen Fensterelementen Aluminiumpanzer erforderlich sein, werden diese entsprechend vorgesehen. Eine geringfügige Farbabweichung zu den Kunststoffrollläden ist hinzunehmen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine Ausführung mit Alurollläden besteht dadurch nicht.

Außentüren

Die Hauseingangstüren werden als Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung nach Wahl BPD ausgeführt und erhalten eine Edelstahl Profilzylinderabdeckung, ein Profilzylinderschloss (mit Anschluss an das zentrale Schließsystem) und einen Obentürschließer. Außen ist ein Edelstahlstoßgriff und innen ein Edelstahltürdrücker vorgesehen.

Die Haustüranlagen werden mit einer Klingelanlage gem. Spezifizierung in Kapitel 4 sowie einem elektrischen Türöffner und einer Briefkastenanlage (freistehend) ausgestattet.

Fensteranlage Treppenhaus

Fensterelemente in den Treppenhäusern mit Kunststofffensterrahmen alternativ aus konstruktiven Gründen aus Aluminium, ohne Rollläden. Verglasung der Fensterelemente gemäß bauphysikalischen Anforderungen. Die Festlegung über Anordnung, Größe, Teilung und Materialbeschaffenheit Treppenhauselemente sowie die Farbgestaltung erfolgt durch BPD.

Sonstige Türen

In Fluren (Untergeschoss) / Treppenräumen (Untergeschoss) werden Türen als Metallkonstruktion nach Anforderungen des Brandschutzes und entsprechend notwendiger Ausstattung wie zum Beispiel einem Obentürschließer ausgeführt.

3.3.3 Geländer / Sichtschutz / Vordach / Briefkasten

Bodentiefe Fenster verfügen über eine absturzsichernde Verglasung.

Balkonbrüstungen werden als endbehandelte Metallrahmenkonstruktion mit Füllung aus beschichtetem Blech oder als massive Brüstung mit Metall-Abdeckung ausgeführt.

Soweit im Grundriss dargestellt, erhalten direkt aneinandergrenzende Dachterrassen der Wohnungen 122/123 und 222/223 ein Sichtschutzelement als verzinkte Metallrahmenkonstruktion mit Füllung aus beschichtetem Blech.

Soweit im Grundriss dargestellt, erhalten Terrassen der Wohnungen 101 und 204 und Balkone der Wohnungen 111, 114, 121, 124, 211, 214, 221 und 224 an einer Seite ein Schallschutzelement als verzinkte Metallrahmenkonstruktion mit Füllung aus Sicherheitsglasscheiben oberhalb der absturzsichernden Brüstung.

Im Treppenhaus wandseitig angebrachte Handläufe aus Edelstahl wo erforderlich.

Vordach als Betonkonstruktion mit Seitenteil. Entwässerung über Speier aus Metall. Anordnung, Größe sowie die Farbgestaltung erfolgt durch BPD.

Unter dem Vordach der Hauseingänge freistehende **Briefkasten-Anlage**.

3.4 Oberirdische Innenwände, Innentüren, Innenwandoberflächen

3.4.1 Konstruktionen Innenwände

Tragende Innenwände, Stützen und Unterzüge werden in Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Diese werden in den Wohneinheiten raumseitig glatt geputzt.

Nichttragende Innenwände werden hauptsächlich als Metallständerwerk auf der Rohdecke mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Soweit erforderlich können Teile der nicht tragenden Innenwände auch in Mauerwerk ausgeführt sein.

Versorgungsschächte und Abkofferungen werden (soweit möglich) mittels Metallständerwerk und Gipskartonbeplankung erstellt.

3.4.2 Innentüren und Einbauten

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Holz mit weißer Oberfläche, Mehrfach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung, Obentürschließer und Sicherheitsgarnitur mit Langschild und Profilzylinder.

Türen innerhalb der Wohnung

Wohnungsinnentüren mit Zargen aus Holzwerkstoff und Röhrenspantürblatt, jeweils weiß beschichtet. Beschläge aus Edelstahl, z.B. Fabrikat HOPPE Amsterdam oder ähnlich.

Buntbartschloss mit einem Schlüssel, bei Bad- und WC-Türen mit Rosetten-Garnitur. Die Innentüren in den Wohnungen erhalten nach Erfordernis Unterschnitte bis zu 2 cm zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels gemäß Lüftungskonzept.

Soweit im Grundriss dargestellt, vor der Wand laufende Schiebetüren aus Holzwerkstoff (Röhrenspantürblatt) zwischen Diele und Flur in den Wohnungen 102, 112, 203 und 213. Nicht abschließbar und nicht dicht abschließend.

Schließanlage

Es wird eine Schließanlage installiert, die den Zugang zur eigenen Wohnung, dem der Wohnung zugeordneten Keller und - wenn abschließbar vorgesehen - allgemein zugängigen Gemeinschaftsräume mit dem gleichen Schlüssel ermöglicht. Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel zu seiner Wohnung und 2 Briefkastenschlüssel sowie einen Funksender je erworbenem Tiefgaragenstellplatz (zur Bedienung des Einfahrtstors).

Die Zutrittsmöglichkeit zu Hauseingang/Technikraum PV für den Mieter der Dachflächen (PV-Anlage/Mieterstromanbieter) wird in dem Schließplankonzept berücksichtigt.

3.4.3 Innenwandoberflächen

Bäder

Bäder und WC's erhalten Wandfliesen z.B. der Marke VILLEROY & BOCH, Serie **White&Cream** oder ähnlich im Format ca. 30 x 60 cm, Farbe weiß. Verlegeart Kreuzfuge.

Wandbereiche, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis auf Vorwandhöhe (circa 1,20 m), im Dusch- bzw. Wannenbereich raumhoch gefliest.

In Bädern mit Dusche und Badewanne, wird im Bereich der Badewanne circa 1,20 m hoch gefliest.

Die Vorwände und Ablagen in den Bädern werden als geflieste Ablage aus den Wandfliesen ausgeführt. Eckschutzschienen bzw. Abschlussprofile aus Alu, an Außenkanten Wandfliese zu Wandfliese.

Sonstige Räume in den Wohnungen

Alle Räume der Wohneinheiten (inkl. der Bäder und WC's) werden an sichtbaren, nicht gefliesten Wandflächen weiß gestrichen.

Allgemeine Bereiche

Wände der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure sind weiß gestrichen.

3.5 Decken – Konstruktion, Beläge, Untersichten und Balkone

3.5.1 Konstruktion Decken, Estrich

Die Decken werden aus Stahlbeton gefertigt.

Es wird ein schwimmender Estrich wo erforderlich mit Wärme- und Trittschalldämmung ausgebildet.

3.5.2 Bodenbeläge

Bodenbeläge in Bädern und Hauswirtschaftsräumen

Bäder, WC's und Hauswirtschaftsräume (HWR) erhalten Bodenfliesen z.B. der Marke VILLEROY & BOCH, Serie **Unit Five** oder ähnlich im Format ca. 30 x 60 cm, Farbe grau. Verlegeart Kreuzfuge. Bei gefliesten Duschen werden die Fliesen passend im Gefälle zum Duscheinlauf zugeschnitten verlegt. Bereich des Gefälles gemäß Notarplan.

Bodenflächen, die an nicht gefliesten Wänden angrenzen, erhalten einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen (entsprechend der Bodenfliese) in einer Höhe von ca. 5 bis 6 cm.

In Räumen mit bodengleicher Dusche wird im Schwellenbereich zum angrenzenden Raum die Fliese schräg gestellt, d.h. ein Höhenunterschied von ca. 1 cm wird ausgeglichen.

Bodenbeläge in sonstigen Bereichen der Wohnungen

Alle weiteren Räume werden mit Zweischicht-Fertigparkett z.B. des Herstellers BAUWERK PARKETT, Serie **Monopark**, Kurzstab Eiche 15 oder ähnlich), matt versiegelt, verlegt im Schiffsbodenverband, inklusive weiß beschichteten Sockelleisten ausgestattet. Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennschienen oder Korneinlage hergestellt. Erforderliche Bewegungsfugen im Parkett werden dauerelastisch versiegelt.

Bodenbeläge im Bereich von Treppenhäusern, Hauseingängen, Fluren, Aufzügen

Die Bodenbeläge von Treppenhäusern, Hauseingängen, Fluren werden als Fliesenbelag mit Sockelleisten (Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen) ausgeführt. Verlegeart Kreuzfuge. In den Hauseingangstürbereichen werden Mattenrahmen aus Metall mit Fußmatte eingebracht.

Die Böden der Aufzüge werden im System des Aufzugsherstellers passend zur Aufzugsgestaltung belegt.

3.5.3 Deckenuntersichten in Allgemeinbereichen und Wohnungen

Alle sichtbaren, unterseitigen Deckenoberflächen der Wohnungen werden raumseitig gespachtelt und erhalten eine Raufaser mit Anstrich (weiß). Alle sichtbaren, unterseitigen Deckenoberflächen der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure werden gespachtelt und weiß gestrichen. Sichtbare Treppenuntersichten und Treppenwangen erhalten einen weißen Anstrich. Tiefgarage, Technikräume und Kellerabteile sowie Gang 1 und Gang 2 werden nicht gestrichen.

In Teilen sind Abhangdecken und partielle Verkleidungen mittels Gipskartonplatten, teils mit Revisionsklappen, möglich.

3.6 Balkone

Die Bodenplatten der Balkone sind in Stahlbeton ggf. mit Fertigteilen vorgesehen. Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird durch Betontechnologie und mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Mögliche Ankerpunkte von Fertigteilen werden verschlossen, bleiben aber sichtbar.

Die Oberfläche der Unterseite wird betonstrukturiert und mit Fassadenfarbe gestrichen. Sichtbare Betonoberflächen werden als Sichtbeton, ohne weitere Oberflächenbehandlung ausgeführt.

Alle Balkone erhalten einen Bodenbelag aus Betonsteinplatten auf Unterbau, Grundton grau.

Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe und, sofern erforderlich, über zusätzliche Notüberläufe.

3.7 Dächer und Niederschlagsentwässerung

Dachkonstruktion

Das Dach wird als Stahlbetonflachdach mit umlaufender Attika, Dämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt.

Dachbeläge

Das Hauptdach wird als Retentions-Gründach (Sonderkonstruktion) mit PV-Anlage (zuzüglich Geländer) ausgeführt und erhält neben der Photovoltaikanlage eine extensive Dachbegrünung. Flachdachbereiche außerhalb der Dachterrassen erhalten eine Kiesschüttung.

Die Beläge der Dachterrassen werden als Betonsteinplatten ausgeführt. Boden der Dachterrassen mit Abdichtung und Wärmedämmung.

Bei den Wohnungen 123 und 222 werden die Dachterrassen zusätzlich zum Plattenbelag mit Kiesflächen ausgebildet, die nicht auf die Wohnflächen angerechnet werden und nicht mit Plattenbelag ausgestattet werden dürfen.

Die Regenentwässerung erfolgt überwiegend über Dacheinläufe mit Anschluss an Fallrohren aus walzblankem Titanzink. Die Notentwässerung erfolgt über Speier.

Dachausstieg

Jedes Haus erhält einen Dachausstieg (Ausstieg mittels separater Leiter) im Treppenhaus zur Inspektion und Instandhaltung der Dachfläche und der haustechnischen Anlagen, manuell öffnbar.

4. Bauwerk – Technische Anlagen

4.1 Sanitäre Installationen

Jedes Gebäude ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Untergeschoss von Mehrfamilienhaus 1 (Technikraum HAS-Wasser) befindet sich der zentrale Hauswasseranschluss für alle Häuser inklusive Rückspülfilter.

Für die Trinkwasserversorgung der Wohneinheiten verlaufen vom Hausanschluss Verteilleitungen zu den Steigleitungen, die das Trinkwasser in die einzelnen Geschosse befördern. Die Entnahmestellen in den einzelnen Wohneinheiten werden von dort über Zuleitungen angebunden. Die Trinkwasserleitungen bestehen aus Metall oder Metall/Kunststoff-Verbundwerkstoff, sind nach Erfordernis gedämmt. Die Rohrverlegung erfolgt im Untergeschoss in der Regel sichtbar, nach oben über Schlitze und Installationsschächte und in den Wohneinheiten unter Putz, Fußbodenaufbau oder in Installationsvorwänden, außer in den Küchen.

Die Abwasserleitungen in Bädern, WCs etc., mit Ausnahme der Küchen verlaufen in Vorwänden / Installationswänden zu den Falleleitungen in den Installationsschächten und bestehen aus Kunststoffrohren. Die Entlüftung erfolgt über Entlüftungsleitungen über Dach bzw., wenn erforderlich,

mit Belüftungsventilen in der Vorwand. Im Untergeschoss wird das von oben kommende Abwasser über sichtbar verlegte Sammelleitungen gefasst und, sofern erforderlich, über Pumpenanlagen rückstausicher an den Kanal angeschlossen.

Eckventile, Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschinenanschluss in der Küche im Bereich der Position der Spüle gemäß Notarplan.

Verbrauchsmessung

Jede Wohnung erhält zur Verbrauchsmessung einen Warm- und Kaltwasserzähler auf Mietbasis. Die Lage der Zähler wird nach den Vorgaben der Fachplanung festgelegt.

4.1.1 Sanitäranlagen in den Wohneinheiten

Als Sanitärobjekte sind Markenfabrikate. Sanitärkeramik z.B. von VILLEROY & BOCH **O. Novo / Architectura** oder ähnlich, in sanitär-weiß, Armaturen z.B. von GROHE, Serie Eurostyle Cosmopolitan oder ähnlich, verchromt, vorgesehen.

Bad:

- 1 Waschtisch (60 cm x 46 cm) (O. Novo) mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC (Architectura) mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion, z.B. Fabrikat GEBERIT **Sigma 01** oder ähnlich, und weißem Kunststoffstoffsitz.
- 1 Bodengleicher Duschbereich, gefliest mit Bodenablauf und Einhand-Brausebatterie mit Handbrause und Duschstange. Eine geeignete Abtrennung muss nach Abnahme käuferseitig eingebracht werden.
- 1 Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

WC's (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Handwaschbecken (45 cm x 37 cm), mit Einhebelmischbatterie.
- 1 Wandhängendes, spülrandloses WC mit nicht sichtbar installiertem Spülkasten, weiße Kunststoffbetätigungsplatte mit Wassersparfunktion, z.B. GEBERIT **Sigma 01** oder ähnlich, und weißem Kunststoffstoffsitz.

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei die zeichnerischen Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

Hinweis:

Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher muss der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Duschanlage käuferseitig mit einer geeigneten Abtrennung ausgerüstet werden.

Küche:

- 1 Kaltwasseranschluss für Spüle mit Spülmaschinenanschluss über Kombi-Eckeventil
- 1 Warmwasseranschluss mit Eckventil
- 1 Abwasseranschluss vorgerichtet (ab Einlass in den Schacht)

Hinweis:

Die Leitungsführung der Wasserleitung erfolgt vom Boden auf Putz, die der Abwasserleitungen vom Anschlusschacht bis zur Position der Spüle, auf Putz. Eckventile für Spüle und Spülmaschinenanschluss in der Küche im Bereich der Position der Spüle gemäß Notarplan.

Waschmaschine:

Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss für die Waschmaschine innerhalb der jeweiligen Wohnung gemäß Planeintrag.

Die in der Richtlinie VDI 6000 Blatt 1 genannten Maße für Sanitärobjekte, Bewegungsflächen und Abstände von Sanitärobjekten in Bädern und WC's sowie die Bewegungsflächen in Abstellräumen / Hauswirtschaftsräumen können unterschritten werden. In den Wohnungen 101, 102, 103, 111, 112, 113, 122, 123, 202, 203, 204, 212, 213, 214, 222 und 223 wird der seitliche Abstand der Waschmaschine zur Wand nach VDI unterschritten.

Sonstige Wasseranlagen:

Erdgeschossterrassen und Dachterrassen erhalten je Wohnung einen Kaltwasseraußenanschluss in frostsicherer Ausführung.

4.1.2 Sanitäranlagen Gemeinschaftsbereiche / Untergeschoss

Im Technikraum Heizung und Technikraum HAS-Wasser sind zur Entwässerung erforderliche Ablaufstellen mit entsprechenden Bodeneinläufen bzw. Einlaufpunkten vorgesehen. Sie enden in Pumpenschächten und werden (wenn erforderlich) von dort aus über eine Druckleitung rückstausicher an die Freispiegelentwässerung angeschlossen.

Für die Gemeinschaftsbereiche werden je Hauseingang eine abschließbare Kaltwasserzapfstelle in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

4.2 Wärmeversorgungsanlagen und Warmwassererzeugung**4.2.1 Allgemeines**

Die Versorgung mit Wärme für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Wärmepumpen und zusätzlichen Heizstäben in den Pufferspeichern für die Spitzenlastabdeckung und Nacherwärmung des Trinkwassers.

Die Warmwasserbereitung für alle Wohnungen wird über eine zentrale Warmwasserbereitung, die sich im Technikraum Heizung befindet sichergestellt, inklusive der erforderlichen Zirkulationsleitungen.

4.2.2 Wärmeübertragung Wohnungen

Innerhalb der Wohneinheiten wird eine Fußbodenheizung inklusive der erforderlichen Verteilerschränke mit Absperrung in Unterputzausführung sowie der erforderlichen Stellantriebe nach Vorgabe der Fachplanung vorgesehen.

In den Bädern kommen Elektro-Handtuchheizkörper, Farbe weiß, z.B. Fabrikat KERMI, Modell Basic-E, inkl. Anschluss zur Ausführung.

Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung in allen Räumen außer Diele, Flur, Diele + Flur und Hauswirtschaftsraum. Diese dient zur Erwärmung der Räume auf die jeweilige Raumtemperatur. Eine gleichmäßige Wärmeverteilung der Bodenflächen ist auf Grund der Anordnung der Heizschleifen und Heizkreise damit nicht verbunden. Neben Bädern und WC's erhalten nur Räume größer 6 m² eine eigene Raumthermostatsteuerung.

Für räumlich nicht geschlossene Küchen ist kein eigenes Raumthermostat vorgesehen.

Verbrauchsmessung

Jede Wohnung erhält zur Verbrauchsmessung einen elektronische Funk-Wärmemengenzähler auf Mietbasis. Die Lage der Zähler wird nach den Vorgaben der Fachplanung festgelegt.

4.2.3 Wärmeübertragung Gemeinschaftsbereiche

In den Treppenhäusern im Unter- und Erdgeschoss, in den Schleusen, im Technikraum „HAS-Elektro“ und „PV“, sowie Gang 1 und 2 (ohne Kellerabteile) sind Fußbodenheizungen vorgesehen. Je nach technischem Erfordernis zusätzliche Heizkörper mit „Behördenventil“ (Festeinstellung) im Treppenhaus.

4.3 Lüftungstechnische Anlagen

4.3.1 Lüftung Wohnungen

Abluftanlage

Entlüftung der Wohnungen nach DIN 1946-6 in Verbindung mit DIN 18017-3 zur Erfüllung der Lüftungsstufe zum Feuchteschutz.

Sofern technisch notwendig, Anordnung von Lüftern in den Wohnungen jeweils in den Sanitärräumen und/oder über weitere innenliegende Räume.

Anzahl und Lage der Lüfter nach Angabe Fachplaner.

Lüfterbetrieb ein- oder zweistufig, Grundstufe im Dauerbetrieb, zweite Stufe über Feuchtesensor gesteuert. Die Abluft wird über Dach abgeführt.

Die Durchströmung der Räume innerhalb der Wohnung wird mittels erhöhten Spalt (Unterschnitt) zwischen Türblattunterkante und Bodenbelag sichergestellt. Bei innenliegenden Räumen ohne mechanische Entlüftung und bei Zuluft Räumen (Bäder, WC) können die Türblätter ein zusätzliches Lüftungsgitter erhalten.

Hinweis:

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung, reduzierte Lüftung und Nennlüftung erfolgt in den Wohnungen durch die Lüftung über die in der Fassade eingebauten Außendurchlässe mit Wärmerückgewinnung. Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich. Die in der DIN 1946-6 vorgesehenen höheren Vorgaben im Hinblick auf die Intensivlüftung werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

Zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen. Das bedeutet, dass die Fenster manuell bedarfsgerecht geöffnet werden müssen.

Hinweis Wrasenabzug Kochen:

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und / oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

4.3.2 Lüftung Gemeinschaftsbereiche

Für die Kellerräume ist eine maschinelle Be- und Entlüftung zum Feuchteschutz vorgesehen, die an eine Taupunkt-Steuerung angeschlossen wird. Die eingesetzten Ventilatoren werden nur betrieben, wenn durch die Außenluftnachströmung eine Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit im Keller ausgeschlossen ist. Die Außenluft wird über einen Lüftungsturm im Außenbereich angesaugt und die Fortluft in die Tiefgarage abgeleitet.

4.3.3 Lüftung Tiefgarage

Natürliche Belüftung und Entrauchung mit Lüftungsbauwerken und über Kellerfenster. Gegebenenfalls erfolgt bei einer behördlichen Auflage nach Inbetriebnahme der Tiefgarage eine CO₂ Langzeitmessung.

Sofern zusätzliche mechanische Belüftungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese gemäß technischer Erfordernis nachträglich installiert.

4.4 Elektroinstallationen

Elektroinstallation nach den Richtlinien der DIN und VDE in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen.

Die elektrischen Anlagen werden entsprechend DIN 18015 Teil 1 ausgeführt. Die Art und Umfang der Ausstattung ergibt sich ausschließlich aus nachfolgenden Ausführungen. Die Installation der Kommunikationsleitungen in den Wohnungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 gemäß 4.5.

4.4.1 Hausanschluss – Unterverteilungen – Zähler

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Technikraum „Elektro“, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.).

Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen. Die Lage der Unterverteilung in der Wohnung erfolgt gemäß Fachplanung.

Standardschalter und -steckdosen werden in der Farbe Weiß geliefert und in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen in Unterputzausführung und ansonsten in Aufputzausführung eingebaut, Fabrikat z.B. GIRA System Standard 55, Farbe Reinweiß glänzend oder ähnlich.

4.4.2 Ausstattung Wohnungen

Die elektrotechnische Installation sowie die Anzahl und Lage der Brennstellen, Schalter, Steckdosen, etc. erfolgt nach Erfordernis und wird abweichend von der DIN 18015 und HEA, wie nachfolgend aufgeführt, festgelegt. Abweichungen hiervon sind grundrissabhängig möglich.

Angaben je Wohneinheit

Diele, Flurbereiche (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
- 1 Klingeltaster mit Namensschild vor der Wohnungstür und Klingel (akustisches Signal) in Diele oder Flur

Kochen (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

Kochen/ Essen/Wohnen (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 3 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 3 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 3 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat

- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

Kochen/ Essen/Wohnen/Schlafen (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 4 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 4 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 4 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Geschirrspülautomat
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Dunstabzugshaube Umluft
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach, für Backofen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach für Kühl- und Gefriergerät

Essen/Wohnen (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 2 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 3 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Hauptschlafraum (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 2-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Kind / Kind 1, Kind 2 (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 3-fach

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Wandleuchtenauslass oberhalb des Waschtisches in Ausschaltung
- 2 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Anschluss für Elektro-Handtuchheizkörper
- 1 Anschluss je für Waschmaschine, Trockner (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

WC's (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Anschluss je für Waschmaschine und Trockner (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

Hauswirtschaftsraum (HWR) (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Schutzkontaktsteckdosen, 1-fach
- 1 Anschluss je für Waschmaschine und Trockner (soweit gemäß Grundrissplan vorhanden)

(Dach-)Terrasse, Balkon (soweit gemäß Grundrissplan dargestellt):

- 1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte (nach Festlegung durch BPD) in Kontroll-Ausschaltung von Innen
- 1 Außensteckdose (im EG mit Kontroll-Ausschaltung)

Elektrische Rollläden

Jeder elektrisch bedienbare Rollladen ist mittels eines Auf-/Ab-Schalters im Bereich der Zimmertür bedienbar.

Kellerabteil (Verbrauchserfassung über Wohnungszähler)

- 1 Ausschalter mit Wand- oder Deckenleuchte
- 1 Einfach-Steckdose (Aufputz-Montage)

Rauchmelder

Batteriebetriebene Rauchmelder auf Mietbasis in den gemäß Landesbauordnung notwendigen Räumen der Wohnung. Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung, sondern werden durch den Bauträger auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Geräte werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

4.4.3 Ausstattung Gemeinschaftsbereiche

Hauseingangsbereiche

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Leuchte in Türrnähe oder im Vordach integriert, mit Präsenzmelder, nach Angabe der Fachplanung
- 1 Kombinierte Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion und elektrischem Türöffner, Kamera, Klingeltaster und Sprechstelle Unterputz oder in Briefkasten oder Haustüranlage integriert.

Kabellose Klingel-, Gegensprechanlage und Türöffnungssystem auf Mobilfunkbasis im Hauseingangsbereich. BPD oder die Hausverwaltung schließt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einen Vertrag über einen externen Dienstleister ab, der die Klingelanlage auf der Grundlage des Servicevertrages betreibt. Der Servicevertrag beinhaltet unter anderem Softwareupdates der Anlagen und Fernverwaltung. BPD unterliegt keiner Updatepflicht. Die monatlichen Kosten für das erste Jahr ab Inbetriebnahme der Anlage trägt BPD durch einen einmaligen Abschlag an den Dienstleister, danach die Eigentümergemeinschaft. Digitale Namensschilder. Die Funktion der Gegensprechstelle in den Wohnungen ist durch eines oder mehrere, jeweils vom Nutzer bereitzustellende Endgeräte, z.B. Festnetztelefon, Smartphone, Tablet etc. sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Geräte sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung und sind von den Wohnungseigentümern auf eigene Kosten zu beschaffen.

Treppenhäuser

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Leuchte nach Erfordernis. Schaltung der direkten Treppenträume über Bewegungsmelder.

Sonstige Allgemeinbereiche und Abstellflächen

Deckenbrennstellen mit Leuchten nach Erfordernis im Flurbereich mit Schaltung über Bewegungsmelder.

Technikräume/ Hausanschlussräume

Elektrobestückung und Beleuchtungseinrichtung nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen.

Tiefgarage und Rampe

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten in der Tiefgarage, Schaltung über Bewegungsmelder.

Wandbrennstellen inklusive Leuchten im Bereich der Rampe, schaltbar über Bewegungsmelder.

Zu- und Ausfahrt, elektrischer Anschluss für Rollgittertor mit Funksteuerung.

Sicherheitsbeleuchtung

Sicherheitsbeleuchtung mittels Einzelbatterie für Piktogramm- und Sicherheitsleuchten gemäß behördlichen Auflagen.

Photovoltaik-Anlage

Die Dachflächen werden zum Zwecke der Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Photovoltaikanlage an die Feuchter Gemeindewerke GmbH verpachtet. Die Inhalte des Vertrages sind der Teilungserklärung beigelegt.

Ladeinfrastruktur e-Mobilität

Die bauliche Vorrüstung der Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG – Stand 01.01.2025) umgesetzt. Dies umfasst u.a. die Vorhaltung eines Platzes im Technikraum PV (Vorhaltefläche für Schaltschrank für Lastmanagement) sowie die Installation einer Kabeltrasse an der Decke über der Fahrspur der Tiefgarage. Für die Außenstellplätze wird im Außenbereich ein Schaltkasten errichtet, der an das Kellergeschoss angebunden wird. Anschluss und Installationen für Betrieb und Wartung erfolgen käuferseitig in Abstimmung mit der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Energieversorger.

4.5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Versorgung mit TV/Radio, Telefon und Internet erfolgt über das Glasfasernetz des Anbieters Feuchter Gemeindewerke GmbH (FGW) mit dem der Bauträger einen Vertrag zur Erschließung des Projektes abgeschlossen hat. Die Inhalte des Vertrages sind der Teilungserklärung beigelegt. Während der Laufzeit (Erstmalige Laufzeit ist ein Jahr) sind alternative Versorger ausgeschlossen. Der Glasfaseranschluss wird bis in die Wohnung gelegt, Übergabepunkt ist die Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose. Medienverteiler, wohnungsinternes Kabelnetz und Anschlussdosen sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Für Internet-, TV- und Telefonversorgung sind vom Käufer Einzelverträge mit dem Medienunternehmen Feuchter Gemeindewerke GmbH abzuschließen.

4.6 Aufzüge

Maschinenraumloser Personenaufzug vom Untergeschoss bis zum obersten Geschoss. Die Innenausgestaltung der Aufzugskabinen erfolgt mit Spiegel und Handlauf nach Vorgabe BPD.

4.7 Sonstige technische Anlagen**Sicherheitstechnik Tiefgarage**

Sofern baurechtlich oder technisch erforderlich, wird die Tiefgarage mit der notwendigen Sicherheitstechnik ausgestattet. Bauweise, Ausstattung und Lage erfolgt durch die Fachplanung.

Sicherheitstechnik Gebäude

Sofern baurechtlich oder technisch erforderlich, wird das Gebäude mit der notwendigen Sicherheitstechnik ausgestattet. Bauweise, Ausstattung und Lage erfolgt durch die Fachplanung.

5. Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Vertragsplänen.

5.1 Geländeflächen

Grobplanum und das Andecken von Oberboden bzw. Substrat entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und erfolgen unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung; Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

In Freiflächenbereichen über Tiefgarage und Keller wird ein geeigneter Aufbau aus einem Pflanzensubstrat inkl. einer Drain- und Speicherschicht für darüber liegende Vegetationsflächen ausgeführt. In den übrigen begrünten Bereichen kommt geeigneter Oberboden zur Ausführung.

Unterhalb des Oberbodens können verdichtete Auffüllungen (z.B. Sand, Bodenaushub, Ziegelbrüche, Schotter, o.Ä.) vorhanden sein.

Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhen der Häuser, den Höhenlagen der Erschließungswege und den Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Durch diese Höhenverläufe können sich geneigte Grundstücksflächen ergeben.

Eventuelle Höhenunterschiede auf dem Grundstück und zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch bzw. mit L-Steinen ausgebildet.

Sämtliche für die Durchführung der Geländemodellierung notwendigen Erdarbeiten erfolgen – soweit möglich – unter Wiederverwendung des örtlich vorhandenen Bodens oder soweit dieser nicht auskömmlich oder verwendbar ist, durch Anlieferung eines geeigneten Bodens.

5.2 Pflanzungen

Die Bepflanzung der Vegetationsbereiche erfolgt mit Hecken, Gräser, Stauden und Bäumen. Die für den Rasen vorgesehenen Flächen erhalten Raseneinsaat.

Die Trennung zum direkten Nachbarn im Garten und in Teilen zu den allgemeinen Bereichen erfolgt - soweit im Plan dargestellt - mit einer Heckenpflanzung, Zaun, ohne Abgrenzung oder Mischformen..

5.3 Befestigte Flächen

Die gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Hauptzuwege werden gepflastert. Die Befestigung der Wege erfolgt mit Betonpflaster oder Betonplatten.

Terrassen

Terrassenbelag aus Betonsteinplatten mit Entwässerungsrinnen in Fenstertürbereichen, einschl. Randeinfassung aus Kantsteinen – Größe und Lage der Terrasse gemäß Verkaufsplan.

Alle Erdgeschosswohnungen haben einen Gartenzugang.

Sockeleinfassung

Gebäudesockel mit Kantsteinen eingefasst und Schotter verfüllt, an allen zugänglichen Gebäudeseiten, außer im angrenzenden Bereich von Lichtschächten, Stellplätzen, Garagen oder Terrassen.

Schallschutzwand

Zwischen den beiden Häusern wird zur Schwabacher Straße eine Schirmwand als Betonkonstruktion errichtet. Die Konstruktion erhält eine Durchgangstür.

5.4 Baukonstruktionen in Außenanlagen**Müllsammelplätze / Müllboxen**

Reststoff- und Wertstoffbehälter in der Außenanlage in Aufstellbereichen als Behälterboxen/Behälterschränke oder freistehend.

Fahrradstellplätze außen

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein oder gleichwertig;.

Teile der Fahrradabstellanlage werden mit einer leichten Metallkonstruktion überdacht. Die Überdachung dient als Wetterschutz, Teile der Fahrradanlage als Fahrradbox. Lage und Ausführung gemäß Fachplanung. .

PKW-Stellplätze außen

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein, Ausführung versickerungsfähig, mit Rasen-/ Splittfuge oder ähnlich.

Spielplätze / Möblierung

Ausstattung mit Sandkasten, Bocktisch, Federwipptier Sinnesspiel sowie Einzelbank und Abfallbehälter.

5.5 Technische Anlagen in Außenanlagen

Die Beleuchtung der gemeinschaftlichen, nicht öffentlichen Wohnwege erfolgt über Poller- oder Mastleuchten.

6. Dokumentation / Unterlagen

Folgende Unterlagen werden dem Käufer digital bei Abnahme und Übergabe zur Verfügung gestellt (Kundenportal):

- Blower-Door-Test-Zertifikat
- BPD-Handbuch „Leitfaden Pflege und Wartung“
- Pflege- und Bedienungsanleitungen / Wartungsunterlagen
- Energieausweis
- Käuferplan

7. Nutzungsvereinbarungen

7.1 Allgemein

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen, Serienänderungen oder Lieferschwierigkeiten der Hersteller eintreten und werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie „zum Beispiel“, „oder“, „beziehungsweise“, „oder ähnlich“ sowie „Farbgebung und Fassadengestaltung von BPD“ verwendet. Diese können von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Lüftungsöffnungen, Revisionsöffnungen, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen oder dergleichen sind zu dulden und zugänglich zu halten, ebenso Lüftungsschächte der Tiefgarage, auch wenn sich diese im Bereich gemeinschaftlicher Außenanlagen oder in Flächen mit festgelegten Sondernutzungsrechten befinden.

Mechanische und technische Bauteile sowie die Abdichtungen der Anlage unterliegen zum Funktionserhalt der regelmäßigen Inspektion und Wartung durch die Eigentümer gemäß den jeweils gültigen technischen Bestimmungen der Hersteller.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bebauung und Unterhaltung der gesamten Anlage werden **Nutzungsvereinbarungen** getroffen, die teilweise – jeweils nach Weisung von BPD – durch Grunddienstbarkeiten, Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnung etc. abgesichert werden. Je nach Lage der einzelnen Grundstücke und der darauf errichteten Gebäude sind die Käufer zu folgenden Handlungen bzw. Duldungen verpflichtet:

- die geforderten Bedingungen für Grenzabstände, Übernahme von Abstandsflächen, Nutzbarkeit der Grundstücke etc. – auch bei späteren Änderungen oder Veränderungen – einzuhalten,
- den bei Hausgruppen vorgesehenen Einbau von gemeinschaftlich mit Dritten genutzten Regen- und Schmutzwasserleitungen, einschließlich Fallleitungen und Schächte sowie sämtliche Versorgungsleitungen und Einrichtungen für Nachbar-Grundstücke auf dem eigenen Grundstück zu dulden, auch wenn kein Anschluss mehr auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist.
- generell alle gemeinschaftlichen Einrichtungen von den jeweils beteiligten Eigentümern instand zu halten und die hierfür anfallenden Kosten (z. B. für Unterhaltung, Reparaturen oder sonstige im Zusammenhang auftretende Kosten) gemeinsam anteilig zu tragen.
- zu den üblichen Tageszeiten das Begehen des Kaufgrundstückes zur Störungssuche, zur Ausführung von Reparaturen o. ä. an gemeinschaftlichen den rechtmäßigen bzw. beauftragten Personen jederzeit zu gestatten,
- auch nach Übergabe der Grundstücke an den Käufer dem Erschließungsträger und dessen beauftragten Personen die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke des Käufers für die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, falls dies erforderlich ist,
- für private Geh- und Fahrwege die üblichen und gesetzlich geregelten Verkehrssicherungspflichten ab der Übergabe zu übernehmen,
- alle im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen von Grunddienstbarkeiten oder, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten dem Markt Feucht, dem Landratsamt Nürnberger Land, dem Freistaat Bayern, der Versorgungsträger, Nachbargrundstücken oder dgl. vorzunehmen und zu sichern oder bei Veranlassung durch BPD entsprechend zu dulden,
- eine evtl. Vorverlegung von Leitungen für Breitbandkabel über das eigene Grundstück bis einschl. einem Übergabepunkt innerhalb des Hauses zu dulden,

- auf Grund von vorhandenen Geländesituationen oder aus planerischen Erfordernissen sich ergebende Höhendifferenzen, Abböschungen oder dgl. auf dem Grundstück zu dulden, wobei ein Anspruch auf horizontales Gelände nicht besteht und Entschädigungen oder Schadensersatzansprüche gegenüber BPD ausgeschlossen sind
- auf einzelnen Grundstücken ggf. errichtete Entwässerungsanschlüsse oder Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser zu dulden und zu unterhalten

7.2 Hinweise zur Baukonstruktion

Elastische Fugen im Stoßbereich von Wänden und Böden, Wandecken, Wänden und Decken, im Anschluss an Badewannen, Duschtassen oder anderen Sanitärobjekten, an Fensteranschlüssen, bei Materialwechseln, insbesondere in nassbeanspruchten Bereichen, sind regelmäßig zu kontrollieren und bei Rissen oder Beschädigungen zu erneuern. Innerhalb der Wohnung ist dafür der Käufer verantwortlich, im Bereich des Gemeinschaftseigentums die Wohnungseigentümergeinschaft. Dafür wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma empfohlen.

Die Räume im Untergeschoss werden nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnung ausgeführt. Sie gehören nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche und sind daher Räume von untergeordneter Nutzung, unbeheizt, nicht gedämmt und zur Lagerung empfindlicher Güter (z.B. Kleidung, Papier, etc.) nicht geeignet. Bei ungünstiger Witterung ist eine Bildung von Kondensat an Wänden und/oder Decken nicht ausgeschlossen.

Bei Dach- und Belichtungselementen kann es zu Tropfenbildung kommen; bei geöffnetem Zustand können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch unregelmäßig auf dem Dach verteilte Lüftungs- und Strangentlüftungselemente bzw. Dachventilatoren auftreten.

Die Ausführung der Terrassen-, Balkon- und Dachterrassenaustritte erfolgt schwellenreduziert (Schwelle bis zu 2 cm), nur ein derartiger Ausgang je Wohnung. Dies ist eine Sonderkonstruktion und entspricht dadurch nicht den Vorgaben der Flachdachrichtlinie.

Regenwasserfallrohre können sich nach der Fachplanung entgegen den Darstellungen in Grundrissen oder Ansichten ändern.

Bei Starkregenereignissen kann es zu einer Notentwässerung der Dachterrassen auf darunter liegende Terrassen kommen.

Sofern Flachdachbereiche nur über private Flächen erreichbar sind, ist deren Zugänglichkeit zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken käuferseitig zu gewährleisten.

7.3 Hinweise zu Technische Anlagen

Je nach technischen und architektonischen Erfordernissen werden Leitungen bzw. Vorwandinstallationen in den Wohneinheiten unterhalb der Decke und/oder an Wänden verlegt und mit Gipskarton verkoffert auch wenn dies nicht im Plan dargestellt ist. Das gilt auch für Treppenhäuser und Flure. In den Untergeschossen und allen Technikräumen bleiben die Installationen auf Decken und Wänden sichtbar.

Höhen- und Nutzungseinschränkungen durch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen usw. sind in den Untergeschossen zu dulden.

Bei Absperr-, Entleerungs-, Entlüftungsarmaturen, Revisionsöffnungen und sonstigen Verrohrungen im Bereich privater Abstellflächen im Untergeschoss ist die Zugänglichkeit zu den betreffenden Einbauten zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken oder Reparaturen käuferseitig zu gewährleisten.

Alle Technischen Anlagen müssen sachgerecht bedient, gewartet und in Stand gehalten werden. Bei beweglichen, maschinellen, heiztechnischen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen oder Teilen davon, hat die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit.

Der Abschluss von Wartungsverträgen ist für die Aufrechterhaltung der Gewährleistung erforderlich.

7.4 Hinweise zu Außenanlagen

Die Bewässerung, Pflege (Anwuchs-, Fertigstellungs- und Unterhaltspflege) und der Unterhaltung aller Pflanz- und Rasenflächen im Bereich des Gemeinschaftseigentums gehen mit Übergabe / Inbetriebnahme des Gemeinschaftseigentums an die Eigentümergemeinschaft und im Bereich des Sondereigentums mit Übergabe der Wohnungen an die Käufer über. Die Hecken sind für das Gesamtbild auf einheitlicher Höhe zu halten.

Entgegen der Darstellungen in Grundrissen, Schnitten oder Ansichten können sich die Sammelstellen der Abfallbehälter in ihrer Bestückung sowie in Bezug auf den Flächenbedarf ändern.

Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen und Wärmepumpen in den Außenanlagen dürfen nicht durch Zaunanlagen, Gartenhäuser oder Mauern überbaut werden. Ebenfalls dürfen im Bereich der Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.

Etwaige Öffnungen bzw. technische Anlagen können in den Außenanlagen bzw. in sondergenutzten Gartenbereichen liegen.

Auf den befestigten Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke darf kein Streusalz zum Einsatz kommen.