

Verhandelt zu Wiesbaden am 13.02.2023

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**M A L T E B Ü R M A N N**

mit dem Amtssitz in Wiesbaden,

erschien heute:

Frau Nesrin Budan, geboren am 10.05.1976, Notariatsangestellte, von Person bekannt, geschäftsansässig Adolfsallee 24, 65185 Wiesbaden, nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als mündlich bevollmächtigte Vertreterin, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der HRA 102122 in Firma **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG** eingetragene Gesellschaft mit Sitz in Heilbronn mit der Geschäftsanschrift: Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn.

Die Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG wird nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt.

Die Erschienene, handelnd wie angegeben, bat um die Beurkundung der nachfolgenden

**TEILUNGSERKLÄRUNG  
UND  
GEMEINSCHAFTSORDNUNG  
UND  
BAUBESCHREIBUNG  
UND  
WEITERER ERKLÄRUNGEN**

**Vermerk zu § 3 Abs. 1 Satz 2 Beurkundungsgesetz (BeurkG)**

Die vor der Beurkundung vom Notar gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde vereint.

**Abschnitt A.: Teilungserklärung**

**I. Teilung**

**§ 1 Grundbesitz**

Der Grundstückseigentümer ist als Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von Nordenstadt

Amtsgericht Wiesbaden

Blatt 5430

Flur 26

Flurstück 111/2, Gebäude- und Freifläche Am Hainpark 10,8, groß 392 qm

Der Grundbesitz ist in Abt. II und in Abt. III wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Landeshauptstadt Wiesbaden



Abt. III:

lfd. Nr. 1:

Buchgrundschuld zu € 2.725.000,00 für die Kreissparkasse Heilbronn in Heilbronn

lfd. Nr. 2:

Buchgrundschuld zu € 5.450.000,00 für die Kreissparkasse Heilbronn in Heilbronn

Die Grundschulden dienen der Finanzierung des Bauvorhabens und werden von Käufern der zu bildenden Sondereigentumseinheiten nicht übernommen.

Der Grundstückseigentümer wird auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen sowie nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten errichten.

## § 2 Begründung von Sondereigentum

Der Grundstückseigentümer teilt den in § 1 bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in nach Tausendsteln berechnete Miteigentumsanteile in der Weise, dass nach Maßgabe der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Aufstellung mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit, bestehend aus Wohnräumen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und einer Garage, in dem auf dem Grundbesitz zu errichtenden Gebäude verbunden wird.

Lage und Größe des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben sich aus den als **Anlage 2** beigefügten Aufteilungsplänen. Die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt noch nicht vor.

Die Größe der in der **Anlage 1** genannten Miteigentumsanteile ändert sich auch dann nicht, wenn sich nach Fertigstellung der Wohnungen eine Änderung der Wohnfläche ergeben sollte.

Der Verband der Wohnungseigentümer (= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) führt die Bezeichnung:

„**Wohnungseigentümergeinschaft Am Hainpark 10, 8 Flurstück 111/2**“.

## **II. Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1. Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

Soweit nachfolgend von Wohnungseigentum die Rede ist, gelten die getroffenen Vereinbarungen für vorhandenes Teileigentum entsprechend.

### **§ 2. Begriffsbestimmungen**

#### **1. Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### **2. Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten der Gebäude in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### **3. Gegenstand des Gemeinschaftseigentum**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen, sowie das vorhandene Verwaltungsvermögen.

#### **4. Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt I, § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- und

Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

5. In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:
- a) der Fußbodenbelag, der Deckenputz und abgehängte Decken der im Sondereigentum stehenden Räume;
  - b) die nicht tragenden Zwischenwände;
  - c) der Wandputz und die Wand- und Deckenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
  - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
  - e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
  - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an, einschließlich der Absperrventile;
  - g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung;
  - h) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung der Zähler;
  - i) die Heizkörper und Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an;
  - j) der Oberbodenbelag der Balkone und etwaige Innenverkleidungen der Balkonbrüstungen.

Sofern vorstehende Bestandteile von Gesetzes wegen nicht sondereigentumsfähig sein sollten, wird hiermit bestimmt, dass gleichwohl die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung und Instandsetzung dieser Bestandteile der Sondereigentümer zu tragen hat, in dessen Sondereigentumsbereich sie sich befinden.

## 6. Gegenstand von Sondernutzungsrechten

Sondernutzungsrechte sind Rechte am gemeinschaftlichen Eigentum, die Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten auf der Grundlage des § 10 WEG nach Maßgabe dieser Gemeinschaftsordnung eingeräumt wurden oder künftig eingeräumt werden. Sie haben zum Inhalt, dass die Gemeinschaft der übrigen Miteigentümer vom Gebrauch des Teils des Gemeinschaftseigentums, für das



ein Sondernutzungsrecht begründet wurde, ausgeschlossen ist und die Benutzung dieses Teils des Gemeinschaftseigentums ausschließlich dem Sondernutzungsberechtigten gestattet ist. Sondernutzungsrechte können zweckbestimmt sein (z.B. die Nutzung einer Grundstücksteilfläche als Kfz-Abstellplatz regeln), sie können aber auch unbestimmt sein und berechtigen dann zur uneingeschränkten Nutzung.

### **§ 3. Nutzung**

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Urkunde ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im Einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eine etwa beschlossene Hausordnung maßgebend.
2. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken und/oder zur Ausübung eines freiberuflichen Dienstleistungsbetriebes oder eines Gewerbes ohne Geräusentwicklung genutzt werden; hiervon ausgenommen sind Gewerbebetriebe, bei denen im weitesten Sinne sittlich anstößige Tätigkeiten ausgeübt werden. Die erforderlichen Genehmigungen nach öffentlichem Recht bleiben davon unberührt. Sie sind von dem jeweiligen Eigentümer einzuholen und dem Verwalter in Ablichtung vorzulegen.
3. Innerhalb des Sondereigentums sind bauliche Veränderungen vollumfänglich gestattet. Alle gesetzlichen Bestimmungen und behördliche Entscheidungen sind dabei zu beachten.
4. Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Unterhaltung von Gegenständen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, tragen die Sondernutzungsberechtigten alleine, bei gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechten werden die Kosten zu gleichen Teilen geteilt. Ferner gilt, dass der jeweils Sondernutzungsberechtigte jeweils auch die Verkehrssicherungspflicht für die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände trägt.

5. Einzelnen Eigentümern von Wohnungen werden hiermit im Wege der Gebrauchsregelung gem. § 10 WEG, Sondernutzungsrechte an Flächen des Gemeinschaftseigentums (= Sondernutzungsrechtsflächen) eingeräumt, und zwar nach Maßgabe der nachfolgenden Aufstellung:

<b>Einheit- Nr. in der Anlage 2</b>	<b>Bezeichnung in der ANLAGE 2</b>
1	SN1*
2	SN2*

\*Die räumlichen Grenzen ergeben sich auch aus den unterschiedlichen farblichen Markierungen

Zur Nutzungsbefugnis wird ferner geregelt:

Je nach Beschriftung innerhalb der Sondernutzungsrechtsflächen SN1 und SN2 dürfen die Sondernutzungsrechtsflächen als Zugangs- Terrassen-, Wohngarten-, Vorplatz-, Garagenvorplatz-, Müll-, Wärmepumpenaufstell-, Photovoltaikaufstell- und Pflanz- und Lichthoffflächen genutzt werden.

Jeder Inhaber eines der vorstehenden Sondernutzungsrechte ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen befugt, insbesondere die Wohngartensondernutzungsrechtsfläche als Zier-, Nutz- und Spielfläche zu nutzen und alle üblichen freizeittypischen Handlungen vorzunehmen, z.B. zu Grillen. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, Unterhaltung und Pflege der Sondernutzungsrechtsfläche und der in Ausübung des Sondernutzungsrechts errichteten Anlagen und vorgenommenen Anpflanzungen haben die jeweils Berechtigten zu übernehmen. Der räumliche Bereich des jeweiligen Sondernutzungsrechts darf nur mit Pflanzen bis zu einer Höhe von 1,20 Metern abgegrenzt werden. Sonstige bauliche Abgrenzungen der Sondernutzungsrechtsflächen aller Art, wie z.B. Mauern, Palisaden, Zäune etc., sind unzulässig. Im Übrigen gilt an den räumlichen Grenzen der Sondernutzungsrechtsflächen das geltende Nachbarrecht in entsprechender Anwendung.

Etwaig vorhandene Kontrollschächte und Schachtdeckel müssen -auch wenn sie von räumlichen Bereich eines der vorstehenden Sondernutzungsrechte liegen- frei zugänglich bleiben und dürfen nicht in irgendeiner Weise be- oder überbaut und zugestellt werden.



Die rot umrandete Fläche im Wohngarten darf mit einem Geräteschuppen (Farbe: RAL 7016) mit Flachdach überbaut werden, die Höhe darf maximal 2,30 m betragen.

Das Sondernutzungsrecht am Wohngarten erstreckt sich auch auf dessen Bepflanzungen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten in entsprechender Weise auch für die im Erdgeschossgrundriss des Aufteilungsplans dargestellten Pflanzflächen.

Jedem Sondernutzungsberechtigten ist es gestattet, eine ausschließlich der Versorgung seines Wohnungseigentums mit Wärmeenergie dienende Wärmepumpe auf der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Fläche „Wärmepumpe“ an dem im Erdgeschossgrundriss des Aufteilungsplans mit einem schwarz markierten Ort auf eigene Kosten aufzustellen und dauernd zu betreiben und zu erneuern, die erstmalige Errichtung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Müllbehälter dürfen nur an den vorgesehenen Stellen aufgestellt werden.

Der im Erdgeschossgrundriss des Aufteilungsplans mit rot gestrichelter Umrandung markierte und mit "Stellfläche für Feuerwehr" beschriftete Teilbereich der schwarz liniert dargestellten Terrasse ist baurechtlich als Anleiterfläche für die Feuerwehr ausgewiesen. Der Sondernutzungsberechtigte der Terrasse ist verpflichtet, die jederzeitige und ungehinderte Zugänglichkeit dieses Teilbereichs seiner Terrasse durch die Feuerwehr zu gewährleisten und hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die vom Baurecht vorgegebene Funktion des Terrassenteilbereichs als Anleiterfläche beeinträchtigen oder gefährden könnten. Insbesondere darf die Anleiterfläche nicht mit solchen Gegenständen verstellt werden, die das Anleitern durch die Feuerwehr erschweren oder unmöglich machen würden. Für die Einhaltung dieser Einschränkungen ist der Sondernutzungsberechtigte allein verantwortlich.

Jeder Raumeigentümer ist berechtigt, auf dem Dach des Gebäudes -an den dafür bauseits vorgegebenen Stellen- die dort installierte Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung zu haben und unter Ausschluss des jeweils anderen Raumeigentümers dauerhaft zu nutzen. Der jeweils berechtigte Eigentümer hat sämtliche Kosten der Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und des Betriebs seiner Photovoltaikanlage alleine zu tragen. Ihm



obliegen auch etwaige Verkehrssicherungspflichten. Der Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Raumeigentums ist verpflichtet, ausschließlich im Bedarfsfall und nach zeitlich angemessener Vorankündigung das Betreten seiner Raumeinheit zum Zwecke des Anleiterns auf der Dachterrasse durch den Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Raumeigentums zu gestatten, um diesem den Zugang zum Dach des Gebäudes zum Zwecke der Vornahme von erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Photovoltaikanlage zu ermöglichen.

Das Dach des Gebäudes, auf dem sich die vorgenannten Photovoltaikaufstellflächen befinden, wird bauseitig extensiv begrünt. Bei einer Nachbegrünung durch die Eigentümer ist unbedingt auf eine geeignete Pflanzenwahl zu achten. Es sind Pflanzen auszuwählen, die nicht zu Schäden an der Dachkonstruktion führen. Der Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Raumeigentums ist verpflichtet, ausschließlich im Bedarfsfall und nach zeitlich angemessener Vorankündigung das Betreten seiner Raumeinheit zum Zwecke des Anleiterns auf der Dachterrasse durch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. dem Verwalter beauftragte Personen zu gestatten, um diesen den Zugang zum Dach des Gebäudes zum Zwecke der Vornahme von erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen an dem Dach einschließlich der Begrünung zu ermöglichen.

Das Pflanzbeet auf Dachgeschossebene darf vom Eigentümer des im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Raumeigentums nur mit Pflanzen, die zur Dachbegrünung geeignet sind, insbesondere mit den in der Auflistung der **Anlage 5** genannten Pflanzen, bepflanzt werden.

6. Jedem Wohnungseigentümer wird hiermit im Wege der Gebrauchsregelung gem. § 10 WEG, je ein Sondernutzungsrecht eingeräumt, wonach er berechtigt ist, an den Hauswänden (die sein Sondereigentum umschließen) über Terrassen und Dachterrassen auf eigene Kosten Markisen anzubringen. Markisen dürfen aber nur in grau/weißen Farbtönen gestaltet werden. Die Kosten des Einbaus, der Instandsetzung und Unterhaltung der Markisen tragen die jeweils Berechtigten.

#### **§ 4. Übertragung des Wohnungseigentums**

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich, eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG besteht nicht.
2. Der jeweilige Veräußerer ist verpflichtet, die Veräußerung als solche und die Person des Erwerbers mit Namen und Anschrift binnen 2 Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrags, sowie den Tag des Eigentumsübergangs binnen 2 Wochen dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch im Falle einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn dieser ein von ihm erworbenes Wohnungseigentum weiterverkauft. Der Veräußerer haftet ungeachtet des Zeitpunktes des Eigentumsübergangs neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft (Hausgeld, Sonderumlagen etc.), die bis zur vollständigen Erfüllung der Anzeigepflicht entstanden und fällig geworden sind. Das Gesagte gilt nicht für die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.
3. Im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Wohnungseigentums haftet der Erwerber für rückständige Hausgeldzahlungen und sonstige nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers, die gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen.

#### **§ 5. Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der Fenster und der Abschlusstüren sowie des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen; die besonderen Kostentragungsregelungen dieser Gemeinschaftsordnung, insbesondere für Sondernutzungsrechtsgegenstände, bleiben unberührt.
2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes und auch solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die seiner alleinigen Nutzung unterliegen, so instandzuhalten und instandzusetzen, dass dadurch keinem der anderen



Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

3. Obwohl Wohnungseingangstüren, Fenster, Rollläden und Jalousien von Gesetzes wegen zum Gemeinschaftseigentum gehören, sind die Miteigentümer schuldrechtlich befugt, die Wohnungseingangstüren, die Fenster, Rollläden und Jalousien im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums vollumfänglich wie Sondereigentum alleine zu nutzen, aber auch schuldrechtlich verpflichtet, die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten alleine zu tragen.
4. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betroffenen Wohnungseigentümer, und zwar auch dann, wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
5. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache jedes Wohnungseigentümers selbst.

### **§ 6. Mehrheit von Berechtigten**

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten in Textform (§ 126 b BGB) zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum entgegenzunehmen und abzugeben.

### **§ 7. Versicherungen, Wartungsverträge, Verbrauchserfassungsverträge, Signallieferungsverträge**

1. Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes und das Sondereigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - b) eine Gebäude-Feuerversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschaden-Versicherung,

- d) eine Sturmschaden-Versicherung,
- e) eine Elementarschadenversicherung.

Der Abschluss darüber hinausgehender Versicherungen erfolgt aufgrund Beschlusses der Eigentümerversammlung.

2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
3. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt, soweit sie nicht bei Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft durch den hierzu ausdrücklich bevollmächtigten Verwalter bereits getroffen wurde, der Eigentümerversammlung. Sie beschließt auch über spätere Kündigungen abgeschlossener Verträge.
4. Für technische Einrichtungen (z.B. Heizungs-, Regenwasser- und Abwasserhebeanlagen und elektrisch betriebene Toranlagen) werden Wartungsverträge abgeschlossen. Für die Verbrauchserfassung (z.B. Heizung, Strom, Wasser) werden Miet- und Verbrauchserfassungsverträge abgeschlossen. Für Rauchmelder werden Mietverträge abgeschlossen. Für die Lieferung von Signalen (z.B. Antennen- oder Kabelanschluss für TV, Internet etc.) werden Lieferverträge abgeschlossen. Die Auswahl der Vertragspartner obliegt, soweit sie nicht bei Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft durch den nach § 8 WEG aufteilenden Eigentümer oder durch den hierzu ausdrücklich bevollmächtigten Verwalter bereits getroffen ist, der Eigentümerversammlung. Sie beschließt auch über spätere Kündigungen abgeschlossener Verträge.

## **§ 8. Lasten und Kosten**

1. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten, die sich aus Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zusammensetzen, entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu leisten, soweit nicht diese Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt oder eine andere Kostenverteilung aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung zu erfolgen hat. Die Eigentümer sind verpflichtet, sich hinsichtlich ihrer Zahlungsverpflichtungen (z.B. Hausgeldverbindlichkeiten,

Abrechnungsbeträge, Sonderumlagen) ununterbrochen am Lastschriftverfahren zu beteiligen. Ein Eigentümer, der sich am Lastschriftverfahren nicht beteiligt, schuldet der Wohnungseigentümergeinschaft wegen des Mehraufwands eine Pauschale von 6.-- € für jeden Zahlungsvorgang.

2. Die Kosten für den Betrieb, die Signallieferung, die Unterhaltung und Instandsetzung einer Telekommunikationsanlage (z.B. Antenne oder Kabelanschluss) werden nach der Zahl der angeschlossenen Sondereigentumseinheiten verteilt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Anschlüsse auch tatsächlich benutzt werden.
3. Für Nutzungen und Kostentragungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21 WEG vorrangig vor den vorstehenden Regelungen.

### **§ 9. Eigentümerversammlung**

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet (§ 19 WEG). Die Stimmenzahl der einzelnen Miteigentümer entspricht dem Zähler ihrer Miteigentumsanteile. Steht ein Wohnungseigentum oder Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben; erscheint nur einer von mehreren gemeinschaftlichen Miteigentümern, ist dieser alleine befugt, die Stimme abzugeben.
2. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümerversammlung wenigstens einmal im Jahr einzuberufen. Darüber hinaus muss er sie dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer - hier unabhängig von dem Zähler der Miteigentumsanteile - die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes in Textform verlangt.
3. Die Einberufung erfolgt durch Ladung der Wohnungseigentümer. Die Ladung gilt einem Wohnungseigentümer als zugegangen, wenn der Verwalter sie ordnungsgemäß an die ihm mitgeteilte Anschrift abgesandt hat. Es gilt die Anschrift als mitgeteilt, die bei Amtsantritt des Verwalters in den Verwaltungsunterlagen geführt wird, vorrangig diejenige, die der einzelne Wohnungseigentümer dem Verwalter nachweislich schriftlich mitgeteilt hat.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist ungeachtet der erschienenen oder vertretenen Miteigentumsanteile stets beschlussfähig.
5. Ein Wohnungseigentümer kann sich durch Dritte vertreten lassen. Es ist eine Vollmacht in Textform (§ 126 b BGB) erforderlich.
6. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung hat jeweils in Textform und -abweichend von § 24 Abs. 4 WEG- mit einer Frist von zwei Wochen zu geschehen, mit Ausnahme der ersten Versammlung, die mit einer Frist von 1 Woche einzuberufen ist. Die Ladungsfrist beginnt nicht mit dem Zugang der Ladung, sondern bereits mit dem Tag des Ausgangs der Ladung beim Verwalter.
7. Der Verwalter leitet als Vorsitzender die Eigentümerversammlung, soweit diese nicht etwas anderes beschließt.
8. Zu Beginn jeder Wohnungseigentümerversammlung ist vom Vorsitzenden eine ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung festzustellen.
9. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit sich nicht aus dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung zwingend etwas anderes ergibt.
10. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu in Textform (§ 126 b BGB) erklärt haben.
11. Beschlüsse nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG (Teilnahme an einem anderen als dem Versammlungsort, Ausübung von Rechten in elektronischer Form) sind nicht zulässig, § 23 Abs.1 S.2 WEG wird abbedungen.
12. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung auch die Protokollierung (Niederschrift) des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll (Niederschrift) ist unverzüglich vom Vorsitzenden der Eigentümerversammlung schriftlich zu erstellen. Abweichend von § 24 Abs. 6 WEG ist das Protokoll (Niederschrift) nur vom Vorsitzenden der Eigentümerversammlung und einem von der Versammlung dazu bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.



13. Abweichend von § 24 Abs. 7 WEG wird keine Beschluss-Sammlung geführt.

### **§ 10. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

1. Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt für jedes Kalenderjahr über die Vorschüsse zur Kostentragung (vgl. § 8) und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG zu beschließenden Erhaltungsrücklage (auch „Instandhaltungsrücklage“ genannt).
2. Zur Vorbereitung der Beschlussfassung nach Abs. 1 hat der Verwalter jeweils für das betreffende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
3. Die in Abschnitt II § 8 dieser Urkunde aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Erhaltungsrücklage zuzuführen ist.
4. Nach Ablauf eines Kalenderjahres beschließt die Wohnungseigentümerversammlung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der nach Abs. 1 beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, der darüber hinaus die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
5. Die Wohnungseigentümerversammlung kann beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
6. Die Wohnungseigentümerversammlung kann beschließen, ob und welchen pauschalen Verzugsschadenersatz (z.B. für Mahnkosten) ein säumiger Wohnungseigentümer zu zahlen hat.
7. Kommt es für ein Kalenderjahr nicht zu einem Beschluss nach Abs. 1 gilt der letzte nach Absatz 1 gefasste Beschluss so lange weiter, bis ein neuer Beschluss nach Abs. 1 gefasst wird.

8. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht über das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erstellen und jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Außer der Entwicklung der Erhaltungsrücklage sind darin nur folgende wesentlichen Vermögensgegenstände aufzuführen: Sachen im Wert von mehr als € 3.000,00, Bankkontenstände, anerkannte oder rechtskräftig entschiedene Forderungen und Verbindlichkeiten. Laufende Verbindlichkeiten, wie beispielsweise aus Lieferungen von Energie sind nicht zu erfassen, da sie bereits im Wirtschaftsplan erfasst sind.

### **§ 11. Rechte und Pflichten des Verwalters, Vertretung**

1. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 27 und 28 WEG, aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag.
2. Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9 b WEG gerichtlich und außergerichtlich. Er ist damit insbesondere auch (aber nicht nur) gesetzlich befugt:
  - a) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Zahlungsansprüche (z.B. Hausgeld-, Abrechnungs- und Sonderumlagenansprüche) gegen säumige Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen; die Einschaltung eines Rechtsanwalts ist zulässig; entstehende Kosten sind ungeachtet der für die endgültige Kostenverteilung maßgeblichen Kostenentscheidung des Gerichts einstweilen der Gemeinschaft zu belasten;
  - b) in Beschlussanfechtungsstreitigkeiten die jeweiligen Beklagten gerichtlich zu vertreten und insoweit einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl mit der Vertretung der Beklagten einzuschalten;
  - c) im Rahmen seiner Aufgabe zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen;
  - d) Verträge über Hausmeisterleistungen oder Reinigungsleistungen zu schließen,
  - e) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Versicherungsverträge zu schließen und zu kündigen;
  - f) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Wartungsverträge zu schließen und zu kündigen;
  - g) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Signallieferungsverträge (z.B. für Satelliten- und Medienkabelsignale) aller Art zu schließen und zu kündigen;
  - h) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf deren Kosten ein Serviceunternehmen zur Ermittlung der Energiekosten des einzelnen Wohnungseigentümers zu beauftragen.

- i) mit einem Rechtsanwalt auch eine Vergütung zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft zu vereinbaren, die nach Zeitaufwand des Rechtsanwalts mit einem festzulegenden Stundensatz ermittelt wird,
  - j) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsarbeiten Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
  - k) einen Beschluss nach § 17 WEG (Entziehung des Wohnungseigentums) herbeizuführen.
  - l) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verträge, für deren Abschluss gemäß den vorstehenden Regelungen dieses Paragraphen die Vertretungsmacht des Verwalters besteht, die aber schon vor der Entstehung der Gemeinschaft der Eigentümer für diese abgeschlossen wurden nach Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu genehmigen und derartige Verträge zu kündigen.
3. Bei Meinungsverschiedenheiten von Miteigentümern untereinander (z.B. über Ruhestörungen, Verschmutzungen, etc.) ist der Verwalter berechtigt, eine gütliche Einigung herbeizuführen, indem er an ihn herangetragene Beschwerden zunächst den unmittelbar Betroffenen zur Kenntnis bringt; zur Bearbeitung anonymer und nur mündlich erhobener Beschwerden ist der Verwalter nicht berechtigt.
4. Der Verwalter hat Anspruch auf Abschluss eines Verwaltervertrages, wie er in der Branche der beruflichen Verwalter üblich ist. Über den Umfang seiner Vertretungsmacht ist ihm eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

## **§ 12. Änderungsvorbehalte des teilenden Eigentümers**

1. In dem Zeitraum zwischen der Planung und dem Abverkauf aller Einheiten eines Bauvorhabens kann aus verschiedenen Gründen ein Bedürfnis zur Änderung der vorstehenden Regelungen auftreten. Der Grundstückseigentümer behält sich deshalb vor, die vorstehenden Vereinbarungen ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer und anderer dinglich Berechtigter abzuändern, zu ergänzen oder durch andere zu ersetzen, soweit sie sich
- auf die Zahl und die Innenaufteilung und Innenausstattung (z.B. Einbau offener Kamine) der Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten beziehen,
  - auf die äußere Gestaltung des Gebäudes durch Einbau von anderen oder in der Zahl abweichenden Fenstern und/oder Kaminzügen beziehen,

- auf die Umwandlung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten in Wohnungen beziehen und umgekehrt auf die Umwandlung der zu Wohnzwecken dienenden Einheiten in nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten beziehen,
- auf die Neubegründung bisher nicht vorgesehener, die Änderung bestehender und die Zuweisung von Sondernutzungsrechten (vgl. Abschnitt II. § 2 Abs. 6) am gesamten Gemeinschaftseigentum, beziehen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist,
- auf Änderungen, beziehen, die wegen Beanstandungen der Baubehörde oder des Grundbuchamtes erforderlich werden können.

Dieses Sonderrecht gestattet es jedoch nicht,

- die Kosten- und Lastenverteilung nach den oben genannten Regelungen abzuändern oder aufzuheben,
- die Bemessungsgrundlage der Miteigentumsanteile abzuändern oder aufzuheben,
- die Stimmrechtsregelungen abzuändern oder aufzuheben,
- Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum neu zu begründen oder inhaltlich zu ändern, wenn dadurch der Zugang zu einzelnen Sondereigentumseinheiten unmöglich würde.

Das Sonderrecht ist befristet. Es erlischt mit dem Tag der Eigentumsumschreibung auf den letzten rechtsgeschäftlichen Ersterwerber der noch zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im Grundbuch.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung des vorstehenden Sonderrechts trägt ausschließlich der Grundstückseigentümer.

2. Soweit und solange das vorstehende Sonderrecht es gestattet, Sondernutzungsrechte neu zu begründen oder bestehende Sondernutzungsrechte inhaltlich zu ändern, ist die Gemeinschaft der Miteigentümer vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen und entsteht das Mitgebrauchsrecht am Gemeinschaftseigentum nur und nur soweit, wie das vorstehende Sonderrecht nicht ausgeübt wurde.
3. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Grundstückseigentümer aufgrund des vorstehenden Sonderrechts



- Veränderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum vornehmen kann,
- am gesamten Gemeinschaftseigentum bislang noch nicht vorgesehene Sondernutzungsrechte (z.B. an nicht überbauten Flächen, Flurflächen, Spitzböden usw.) begründen kann und auch Änderungen von bestehenden Sondernutzungsrechten vornehmen kann.

### **III. Grundbucheklärungen, Vollmacht**

Der Grundstückseigentümer **bewilligt und beantragt**, in das Grundbuch die vorstehend erklärte Teilung sowie die vorstehenden Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

Der Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde einzeln und eingeschränkt zu stellen.

Vorsorglich bevollmächtigt der Grundstückseigentümer,

- a) Frau Nesrin Budan,
- b) Herrn Eric Vidal Chavez,
- c) Frau Yvonne Winterheimer,
- d) Frau Nadine Sterkel,

alle geschäftsansässig Adolfsallee 24, 65185 Wiesbaden, und zwar jede der genannten Personen für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Teilungserklärung etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, Ergänzungen und Änderungen vorzunehmen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Der Grundstückseigentümer ist bevollmächtigt, Anträge auf Abänderung bzw. Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung insoweit zu stellen, als es für das Gebäude vorteilhaft und sinnvoll ist oder aufgrund von Änderungen bei der Bauausführung, etwa wegen Auflagen der Baubehörden notwendig wird.

### **Abschnitt B.: Baubeschreibungen**

1. Der Grundstückseigentümer wird den in Abschnitt A. I. § 1 näher bezeichneten Grundbesitz in der dort beschriebenen Weise bebauen.

2. Für die Verwirklichung des Bauvorhabens gilt, je nach Typ des Kaufgegenstands (vgl. Tabelle der Anlage 1), eine der als

**Anlage 3 A:           Pick,**  
**Anlage 3 B:           UP**

beigefügten Baubeschreibungen nebst Wohnflächenberechnung.


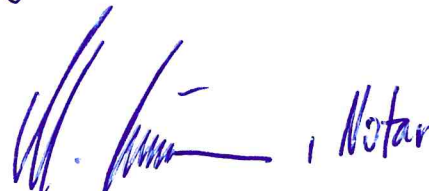
### **Abschnitt C.: Bestellung des ersten Verwalters**

Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG). Der teilende Eigentümer, die Firma Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG ist berechtigt, bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher durch schriftlichen Beschluss einen Verwalter zu bestellen, längstens jedoch bis zum Ablauf von drei Jahren ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 26 Abs. 2 WEG).

### **Abschnitt D.: Dienstbarkeiten**

Es werden Dienstbarkeiten nach der **Anlage 4** bestellt.

**Die Erschienene war damit einverstanden, dass diese Urkunde im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BeurkG beurkundet wurde, weshalb die übereinstimmenden Inhalte der mehreren Niederschriften einschließlich der Anlagen nur einmal vorgelesen und die übereinstimmenden Inhalte der den mehreren Niederschriften beigefügten Pläne ihr nur einmal zur Durchsicht vorgelegt wurden. Die inhaltlich nicht identischen Inhalte der verschiedenen Niederschriften einschließlich der Anlagen wurden verlesen. Die inhaltlich nicht identischen Inhalte der den verschiedenen Niederschriften beigefügten Pläne wurden ihr zur Durchsicht vorgelegt und mit ihr erörtert. Das Protokoll wurde sodann genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:**

  
 , Notar



**Anlage 1: Aufstellung:**

<b>Einheit Nr. in der Anlage 2</b>	<b>Miteigen- tumsanteil in 1.000stel*</b>	<b>Nutzungs- art</b>	<b>Typ</b>	<b>Wohnfläche ** in qm</b>
1	500	Wohnräume nebst nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Garage *	Pick	163,85
2	500	Wohnräume nebst nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Garage *	Up	148,07

\*= Miteigentumsanteil am Grundstück, nicht berechnet nach Wohnfläche, sondern nach der Zahl der vorhandenen Wohnungseigentumseinheiten

\*\*=Die Wohnfläche wurde nach Maßgabe der **Anlage 3 A** und der **Anlage 3 B** ermittelt. Diese Wohnflächenberechnung lehnt sich nicht an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) –BGBl. I 2003, 2346) an. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Grundfläche des Raumes „Hobby, Fitness“ im Typ Pick voll in die Wohnfläche mit eingerechnet wurde, obwohl dieser Raum kein Aufenthaltsraum im Sinne der §§ 2, 50 HBO ist und folglich trotz seiner technischen Ausstattung -die einem Aufenthaltsraum entspricht- nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden darf, sondern nur bezeichnungsgemäß nur eingeschränkt zu Hobby und Fitnesszwecken.

**Dipl.-Ing. Detlef Schwotzer**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Gartenstr. 15, 64521 Groß-Gerau  
 Telefon: 06152/2445 Telefax: 7283  
 Email: info@schwotzer-vermessung.de



Auftrag: K 22 354A  
 Datum: 10.11.2022

## Lageplan zur Teilungserklärung

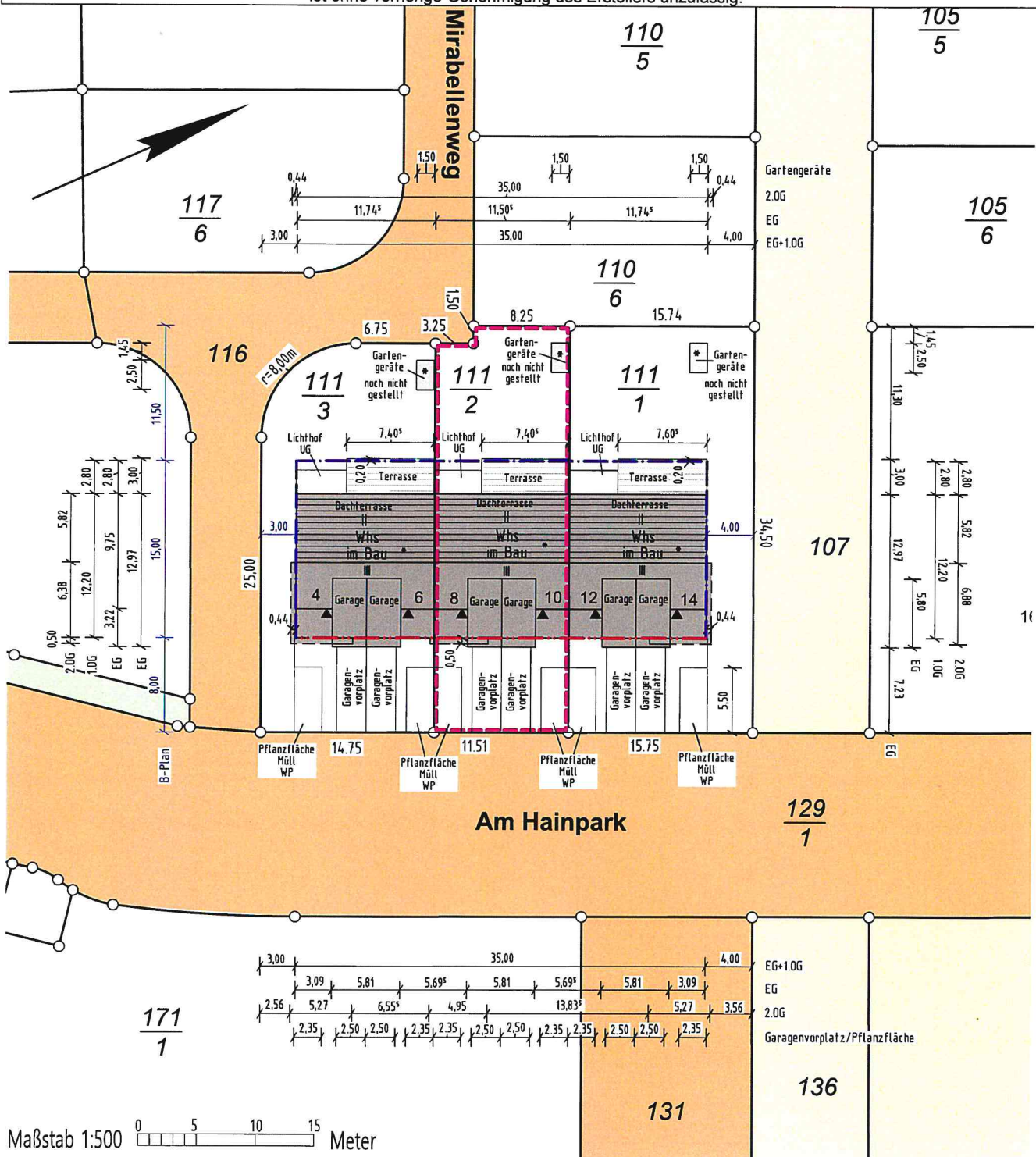
Gemeinde Wiesbaden  
 Gemarkung Nordenstadt

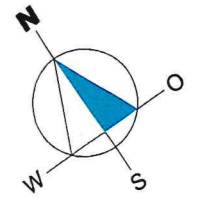
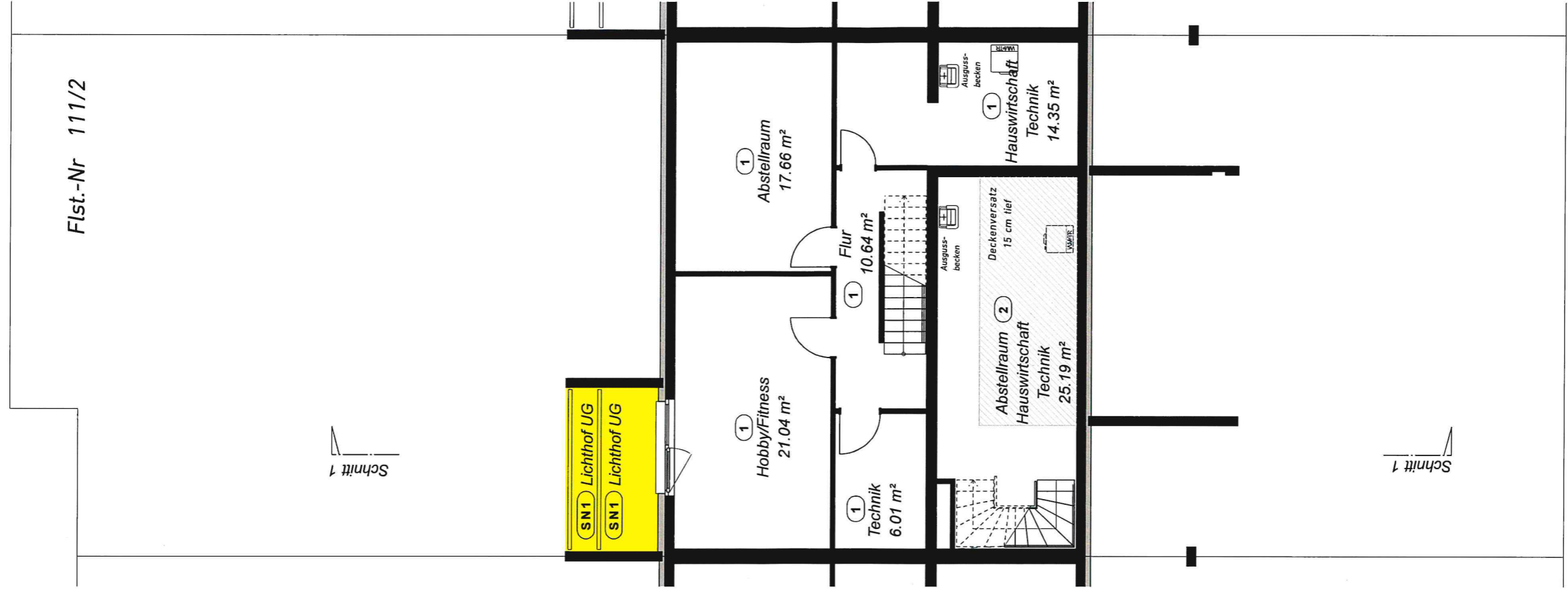
Maßstab 1:500

Flur: 26  
 Flurstück: 111/2

Die mit \* gekennzeichneten Gebäude/Gebäudeteile sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

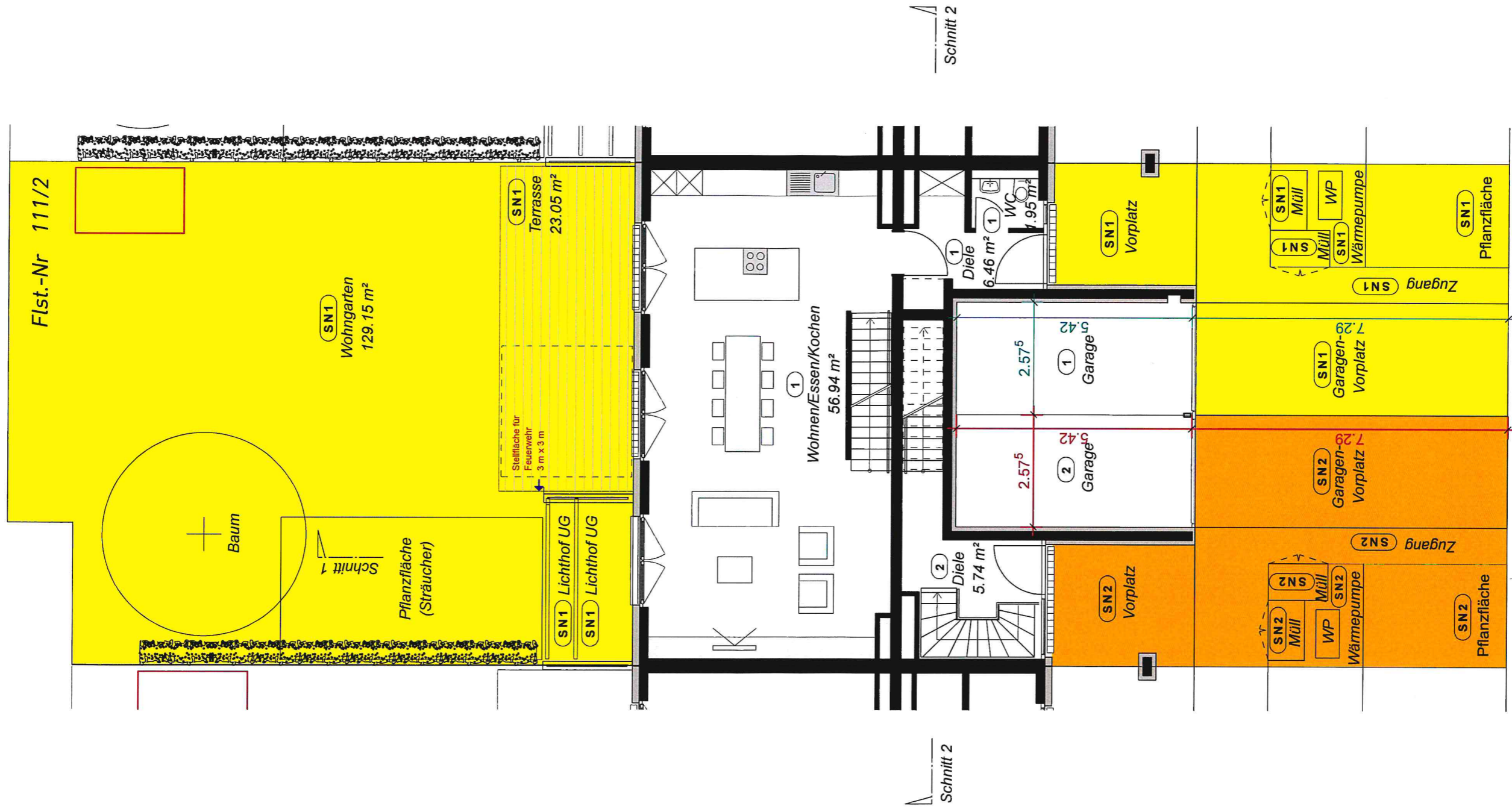
Die Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 – GVBl. I S. 548) Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 – 1:2000 entstanden sein. Die Veröffentlichung, Vervielfältigung, Änderung oder Nutzung dieses Plans für andere Zwecke als den auf dem Plan angegebenen Zweck ist ohne vorherige Genehmigung des Erstellers unzulässig.





	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	
	BAUTEIL	AUFTEILUNGSPLAN UNTERGESCHOSS	1:100
Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	ARCHITEKT	DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	BAUHERR	OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	 Auf Erfahrung bauen

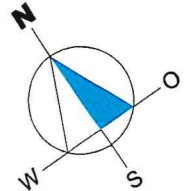




Schnitt 1

Schnitt 2

Schnitt 2



	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	1:100
	BAUTEIL	AUFTEILUNGSPLAN ERDGESCHOSS	DATUM: 06.04.2021
Europäisches Patent x EP 2 543 794 B1	ARCHITEKT	DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	BAUHERR	OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	 Auf Erfahrung bauen

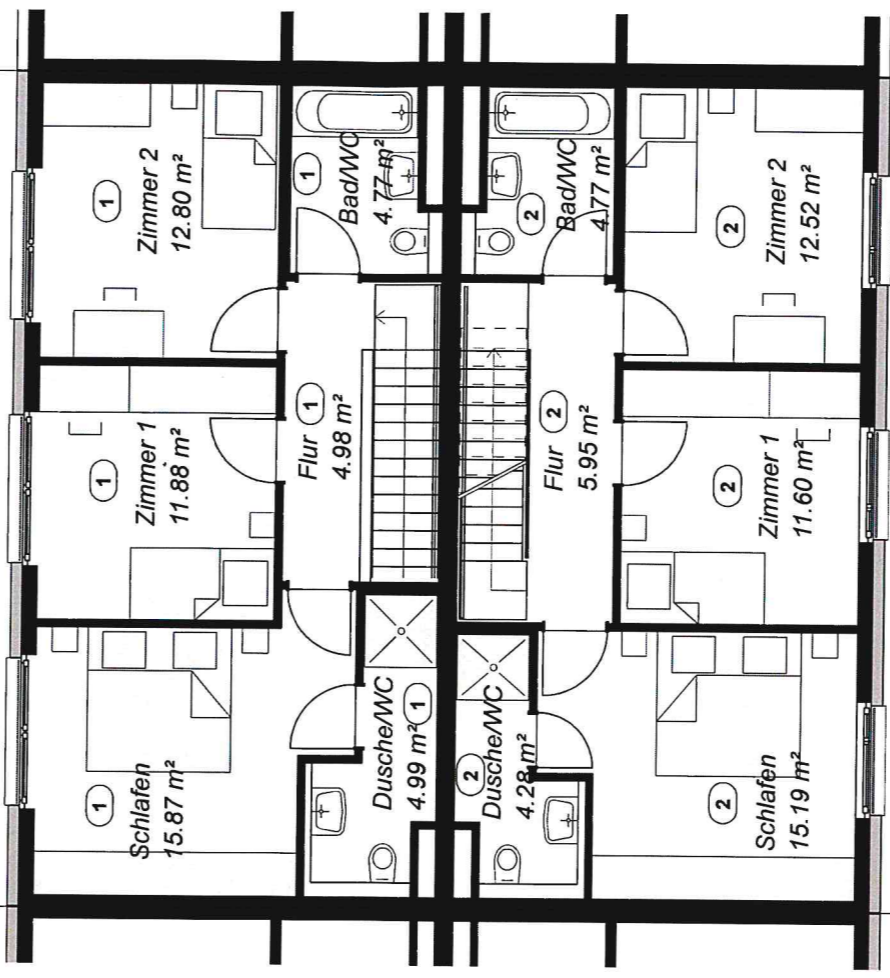
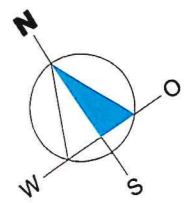
Flst.-Nr 111/2

Schnitt 1

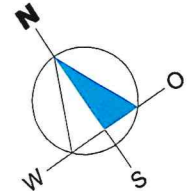
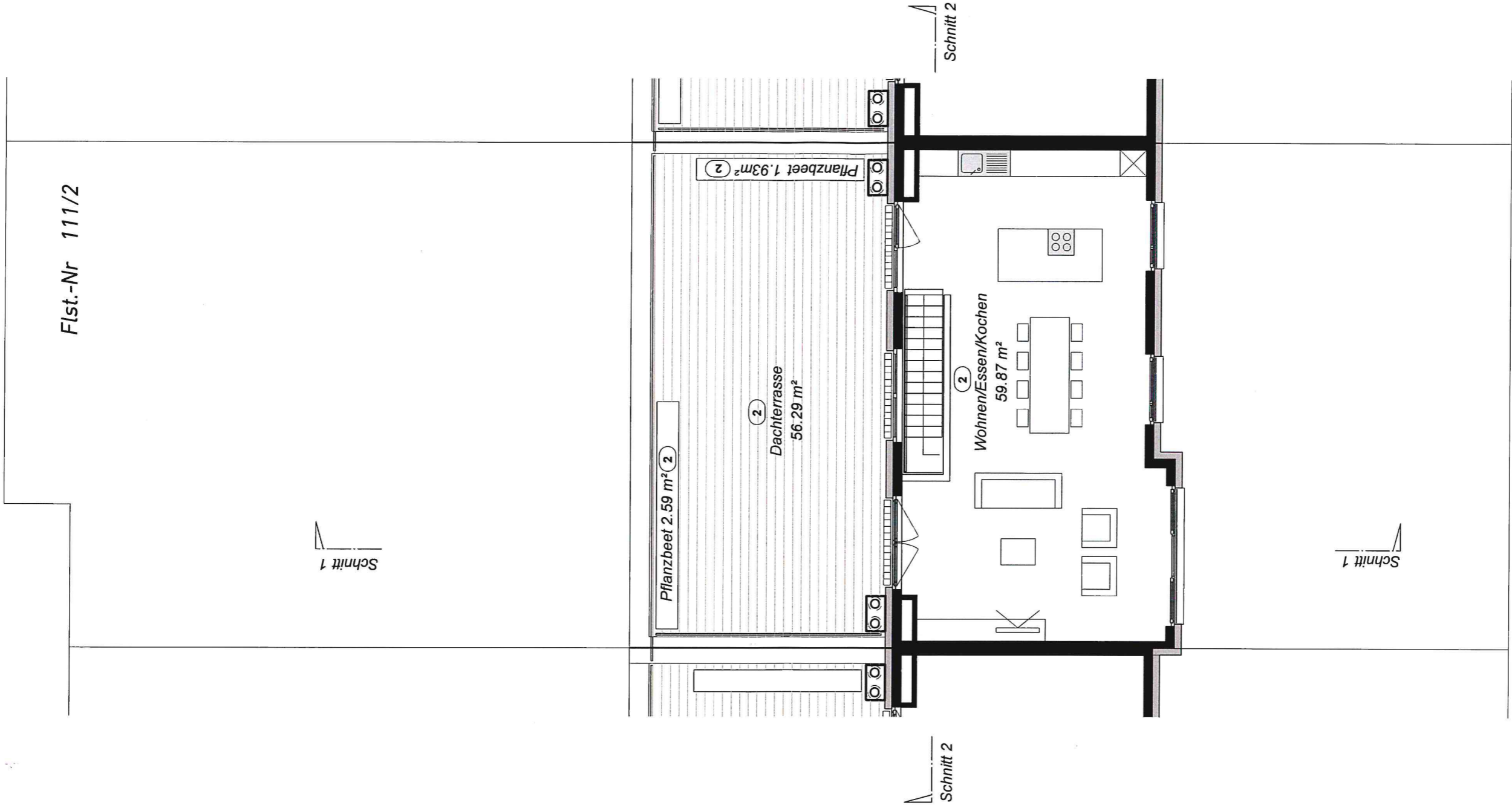
Schnitt 2

Schnitt 1

Schnitt 2

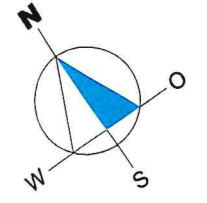
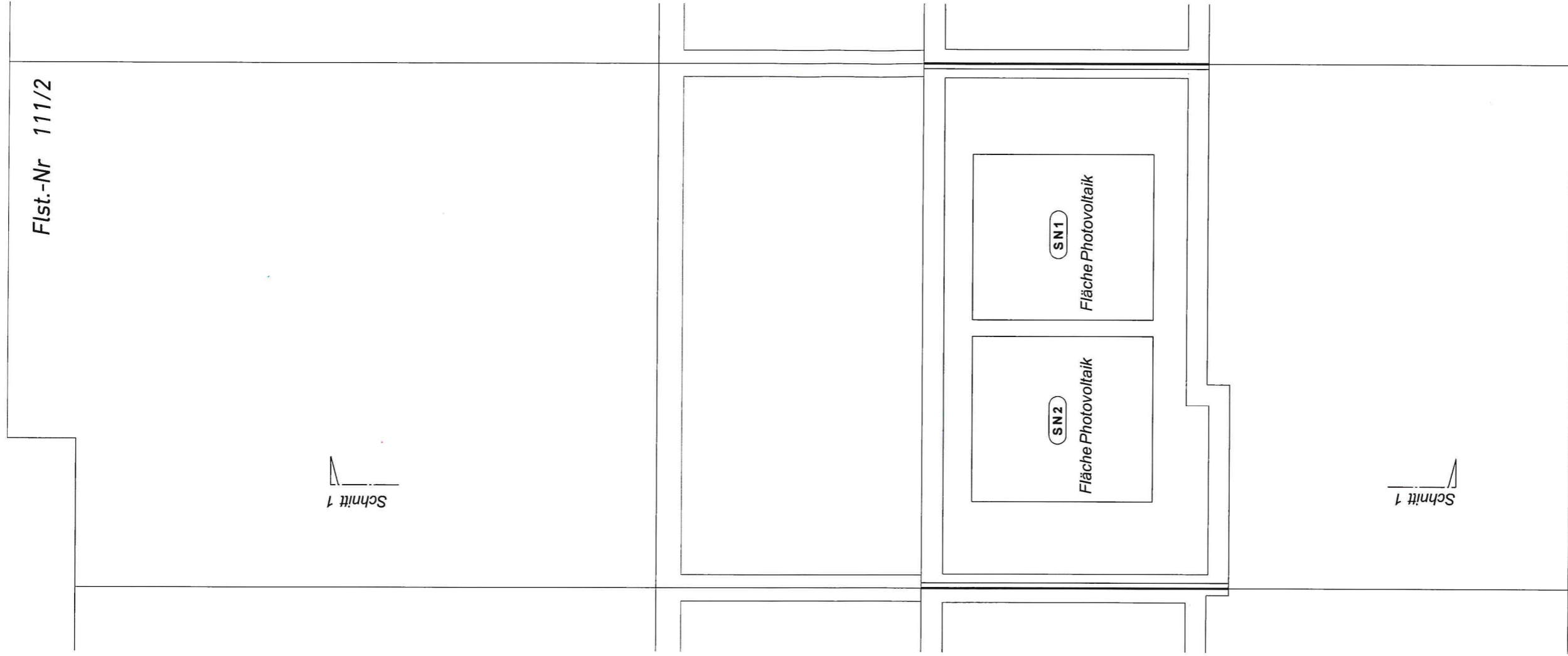


	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	
	BAUTEIL	AUFTEILUNGSPLAN OBERGESCHOSS	1:100
Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	ARCHITEKT	<b>DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE</b> ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	BAUHERR	<b>OPTIMAL WOHNBAU GmbH &amp; Co.KG</b> SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
		DATUM: 06.04.2021	



 Europäisches Patent * EP 2 643 784 B1	BAUTEIL   PROJEKT Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	1:100 DATUM: 06.04.2021
	ARCHITEKT DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	BAUFHERR OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30

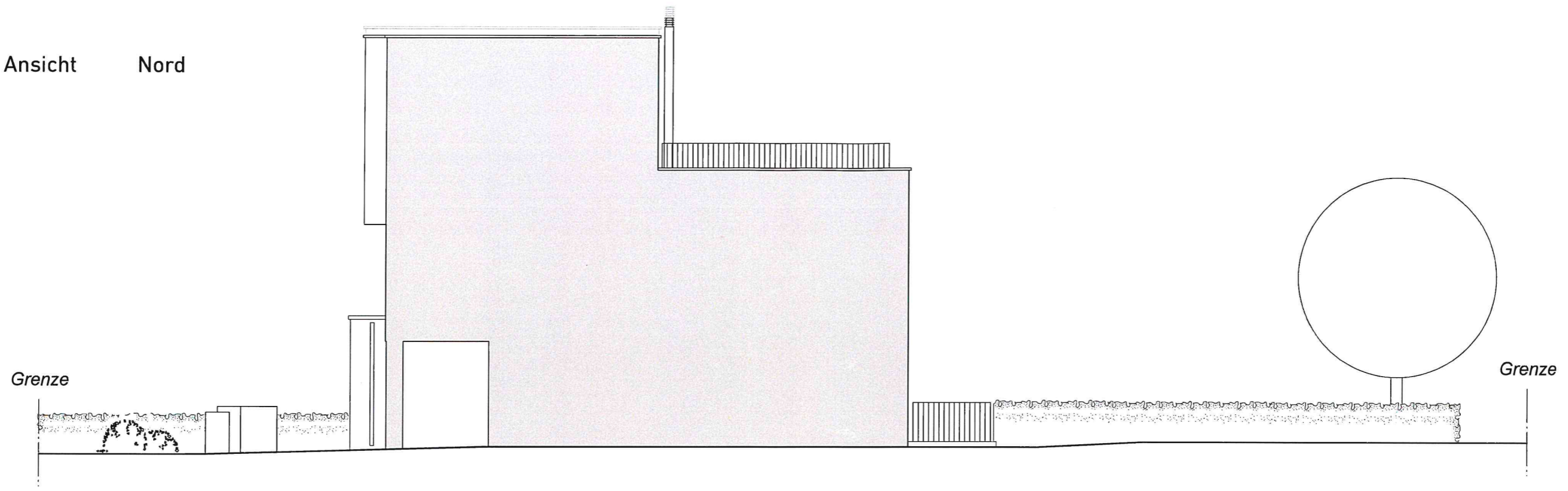




 Europäisches Patent EP 2 643 794 B1	PROJEKT	<b>Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO)</b> 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2
	BAUTEIL	<b>AUFTEILUNGSPLAN DACHAUFSICHT</b> <span style="float: right;">1:100</span> <b>Bauabschnitt 111/2</b> <span style="float: right;">DATUM: 06.04.2021</span>
ARCHITEKT	<b>DIPL-ING.(FH) THOMAS BECHTLE</b> ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
BAUHERR	<b>OPTIMAL WOHNBAU GmbH &amp; Co.KG</b> SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	



Ansicht Nord



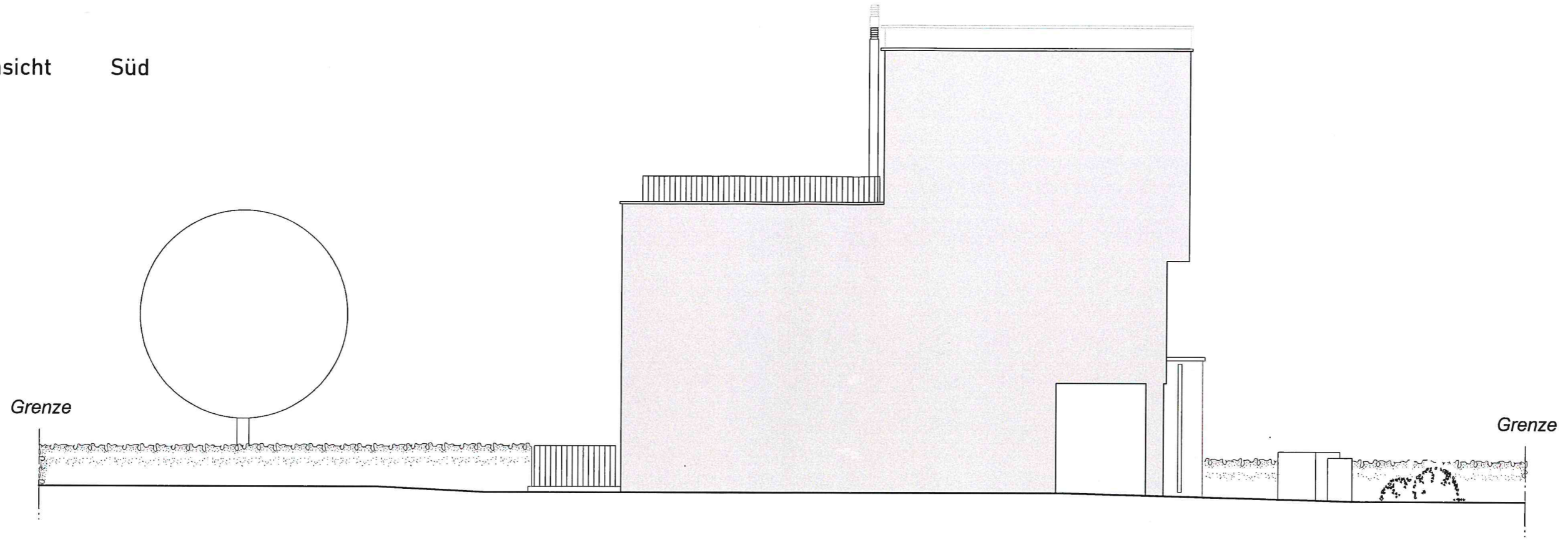
Ansicht West



	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65202 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	
	BAUTEIL	AUFTEILUNGSPLAN Ansicht Nord + West	1:100
Europäisches Patent EP 2 643 794 B1	ARCHITEKT	<b>DIPL-ING.(FH) THOMAS BECHTLE</b> ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	BAUHERR	<b>OPTIMAL WOHNBAU GmbH &amp; Co.KG</b> SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	DATUM:	06.04.2021	



Ansicht Süd



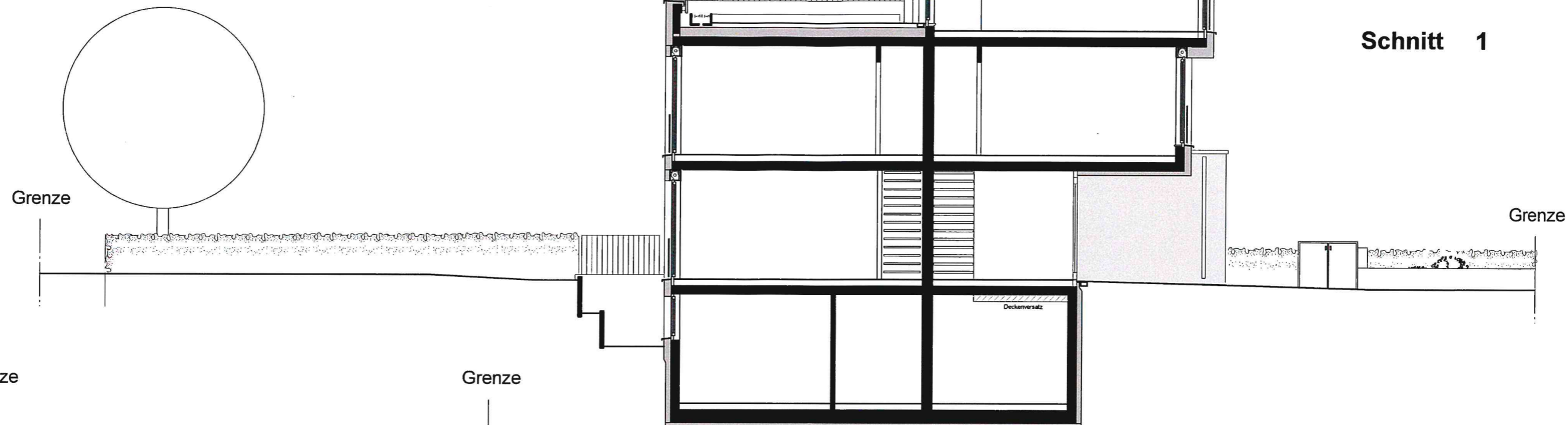
Ansicht Ost



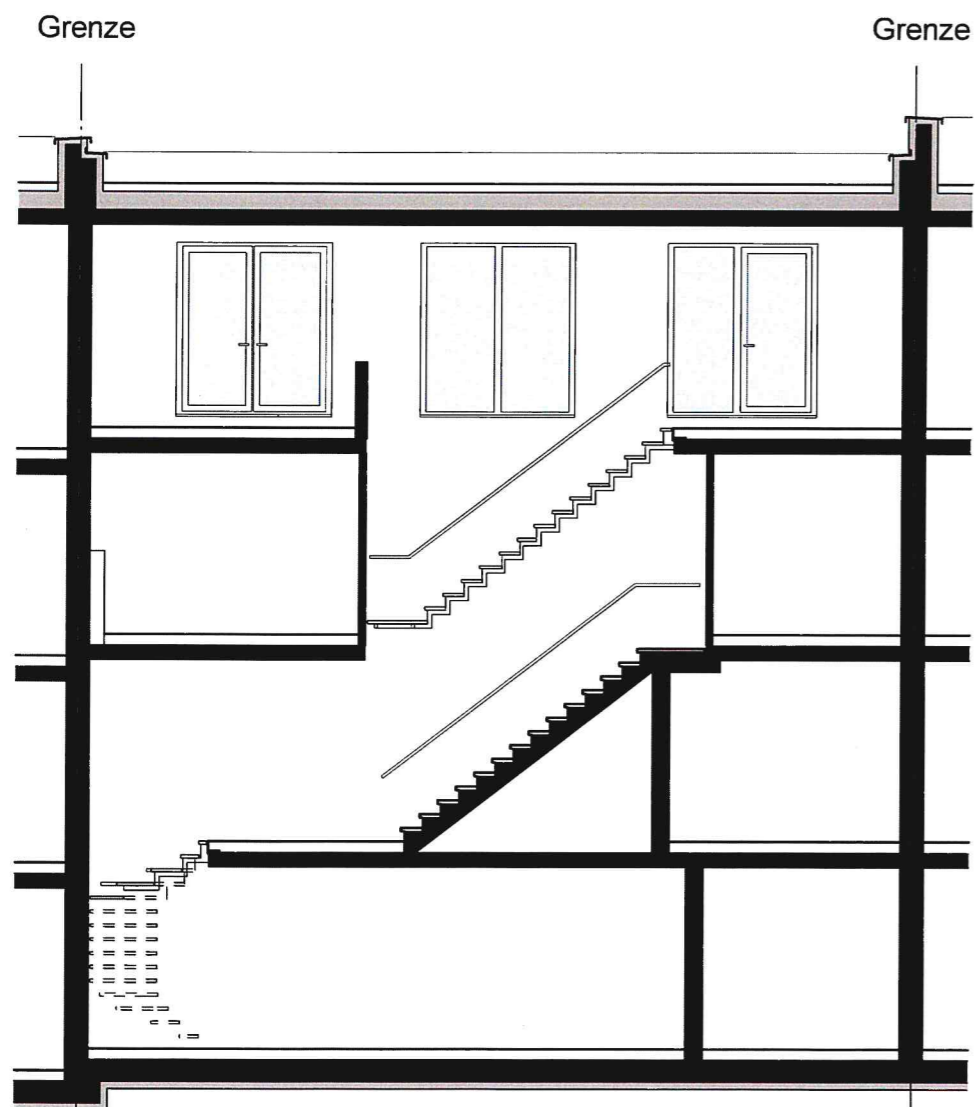
 Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	BAUHERR ARCHITEKT	PROJEKT BAUTEIL	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65202 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2
	AUFTEILUNGSPLAN Ansicht Süd + Ost <b>Bauabschnitt 111/2</b>		1:100 DATUM: 06.04.2021
DIPL-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30			OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30







Schnitt 1



Schnitt 2

 BAUHERR ARCHITEKT BAUTEIL PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65202 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	
	AUFTEILUNGSPLAN Schnitt 1 und Schnitt 2 <b>Bauabschnitt 111/2</b>	1:100 DATUM: 06.04.2021
Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	DIPL-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	
	OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	

BAUBESCHREIBUNG  
**PICK**



AUS DER REIHE HAUSEN.

# BAUBESCHREIBUNG



Die PICK-UP-TWO-Planung hat einen der Investorenwettbewerbe für das Wohngebiet Hainweg in Wiesbaden, Ortsbezirk Nordenstadt gewonnen. Die PICK-UP TWO wurden im Jahr 2012 neu entwickelt; ihnen liegt die Wohnkörperanordnung des Europäischen Patents EP 2 543 794 B1 zugrunde. Das geplante PICK-UP-TWO-Zweifamilienhaus ist Teil einer Hausgruppe und setzt sich aus den Wohnungen PICK TWO (Doppelhaus-Maisonette) und UP TWO

(Penthaus-Maisonette) zusammen. Die Garagen sind ungefähr in Straßenhöhe zu befahren und befinden sich im PICK-UP-Zweifamilienhaus. Diese Baubeschreibung ist ein zentraler Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrags. Außerdem ist eine Baubeschreibung bei einer Immobilienfremdfinanzierung regelmäßig ein Element der von einer Bank zu prüfenden Unterlagen.

## Inhalt

<i>Bauherr</i> .....	1	<i>Außenanlagen</i> .....	5
<i>Baubegleitende Qualitätssicherung</i> .....	1	Vorplatz	
<i>Baugenehmigung</i> .....	1	Zugang	
<i>Grundsätzliche Bauausführung</i> .....	1	Garagenvorplatz	
<i>Baufertigstellung</i> .....	1	Wärmepumpenfläche, Müllbehälterfläche	
<i>Fachplanung</i> .....	1	Müllbehälterschrank	
<i>Versicherungen</i> .....	1	Pflanzflächen	
<i>Erschließung</i> .....	2	Lichthof	
Verkehrsanbindung		Wohngarten	
Wasserversorgung		<i>Baureinigung</i> .....	5
Wasserentsorgung		<i>Böden</i> .....	7
Elektrizitätsversorgung		Estrich	
Fotovoltaik mit Akku		Eichenmassivparkett, Hochkantlamellen	
Elektromobilität		Eichenmassivparkett, Englischer Verband	
Datenkabelnetz		Eichenmassivparkett, Parallelverband	
<i>Roh- und Ausbauarbeiten</i> .....	3	Bodenfliesen	
Baustelleneinrichtung		Trittstufen der Treppe	
Erdarbeiten		Staubbindender Anstrich	
Fundamente, Bodenplatte, Decken		Pflastersteine	
Wände		Betonplatten	
Dächer		<i>Wände (Innenansicht)</i> .....	8
<i>Haustechnik</i> .....	3	Standardumfassungswände	
Versorgungsnetze allgemein		Standardinnenwände	
Elektro- und Kommunikationstechnik		Wandfliesen	
Heizungs- und Klimatechnik			
Lüftungstechnik			
Sanitärtechnik			
Niederschlagswasserrückhaltung			

<i>Decken (Innenansicht).....</i>	<i>9</i>	<i>Lüftungstechnikausstattung .....</i>	<i>11</i>
<i>Türen und Garagentor.....</i>	<i>9</i>	<i>Elektrotechnikausstattung.....</i>	<i>12</i>
Wohnungseingangstür		<i>Sanitärausstattung .....</i>	<i>13</i>
Standardzimmertüren		Badewannenanlage	
Tür Bad, WC und Dusche, WC		Duschflächenanlage	
Tür Wohnen, Essen, Kochen		Waschtischanlagen	
Sektionaltor		WC-Anlagen	
Terrassentüren		<i>Wasseranschlüsse und Wasserzähler .....</i>	<i>15</i>
<i>Treppenkonstruktion .....</i>	<i>10</i>	Warm- und Kaltwasseranschlüsse	
<i>Verglasungen und Verschattungen.....</i>	<i>10</i>	Kaltwasseranschlüsse	
<i>Heizungstechnikausstattung.....</i>	<i>11</i>	Kaltwasserzähler	
		<i>Hinweise .....</i>	<i>16</i>

Bauherr	Die Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn ist der Bauherr der PICK-UP TWO, Wiesbaden.
Baubegleitende Qualitätssicherung	Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Sitz München, oder die DEKRA Automobil GmbH, Sitz Stuttgart, überwacht die Bauausführung bis zur Abnahme.
Baugenehmigung	Die Baugenehmigung für das PICK-UP-Zweifamilienhaus wurde erteilt.
Grundsätzliche Bauausführung	<p>Für die baulichen Leistungen der Optimal Wohnbau GmbH &amp; Co. KG sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, maßgeblich der Stand der Technik und die Qualitätsnormen, die bei Erteilung der Baugenehmigung gegolten haben. Nach diesem Stichtag in Kraft tretende oder Gültigkeit erlangende Bauvorschriften im weitesten Sinne, unabhängig davon, ob sie eine Änderung der technischen oder ordnungsrechtlichen Anforderungen an Neubauten zum Gegenstand haben, finden daher auf das von der Optimal Wohnbau GmbH &amp; Co. KG auf dem Grundbesitz geplante Bauvorhaben ausdrücklich keine Anwendung.</p> <p>Das PICK-UP-Zweifamilienhaus erfüllt die Vorgaben der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014 einschließlich der Änderungen ab 2016). Außerdem erfüllt das PICK-UP-Zweifamilienhaus die Vorgaben des GEG zum Zeitpunkt der Beurkundung dieser Baubeschreibung.</p> <p>Der Schallschutz zwischen den Häusern entspricht sowohl den Anforderungen der DIN 4109 (2016-07) als auch dem Vorschlag an den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2 (1989-11) für Doppel- und Reihenhäuser. Bezüglich des erhöhten Schallschutzes sind Räume im UG ausgenommen.</p> <p>Zwischen den Wohnungen innerhalb eines Gebäudes werden die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-1 (2016-07) für Mehrfamilienhäuser eingehalten. Der Schallschutz von Wänden und Decken von und zu fremden Aufenthaltsräumen erfüllt darüber hinaus die Empfehlungen an den erhöhten Schallschutz für Geschosshäuser mit Wohnungen gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2 (1989). Anforderungen und Empfehlungen aus anderen Richtlinien, beispielsweise VDI 4100, oder ein Schallschutz zwischen den Räumen innerhalb der eigenen Wohnung werden nicht erfüllt.</p> <p>Der Untergeschossraum „Hobby, Fitness“ ist bauordnungsrechtlich kein Aufenthaltsraum. Es ist ein Raum, in dem man sich nicht dauernd, also regelmäßig über mehrere Stunden aufhalten soll, insbesondere ist dieser Raum kein Schlaf- oder Wohnzimmer. Er kann bezeichnungsgemäß als Hobby- oder Fitnessraum genutzt werden. Die Grundfläche dieses Raums ist zu 100 % in der Wohnfläche enthalten, wie beispielsweise auch die Grundflächen des Untergeschossflurs, der Sanitärräume oder der Diele.</p>
Baufertigstellung	Die Fertigstellungstermine der einzelnen PICK-UP werden im jeweiligen Bauträgervertrag definiert.
Fachplanung	Das PICK-UP wird einschließlich seiner Statik sowie seiner Haustechnik von Fachingenieurbüros geplant.
Versicherungen	Für das PICK-UP-Haus besteht bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, eine Bauleistungsversicherung sowie eine Rohbaufeuerversicherung. Die Käufer schließen eine Wohngebäudeversicherung ab, die diesen Versicherungen ohne zeitlichen Zwischenraum nachfolgt.



---

## Erschließung

---

<i>Verkehrsanbindung</i>	Die Erschließungsleistungen für die Verkehrsinfrastruktur gemäß §127 Baugesetzbuch und gemäß der Erschließungsbeitragsatzung werden in Absprache mit der Stadt Wiesbaden erbracht.
<i>Wasserversorgung</i>	Die Erschließungs- und Hausanschlussleistungen für die Wasserversorgung werden gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser in Absprache mit der ESWE Versorgungs AG, Sitz Wiesbaden, erbracht. Die Hausanschlüsse (Übergabepunkte) werden gemeinsam von dem Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, dem Fachingenieurbüro für Sanitärtechnik sowie der ESWE Versorgungs AG festgelegt. Das PICK und das UP erhalten einen gemeinsamen Wasseranschluss und je einen eigenen Wasserzähler als Mietgerät in einem Untergeschossraum, der in den Aufteilungsplänen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet wird.
<i>Wasserentsorgung</i>	Die Erschließungs- und Hausanschlussleistungen für die Wasserentsorgung werden gemäß der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt der Stadt Wiesbaden und in Absprache mit der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden KöR erbracht.
<i>Elektrizitätsversorgung</i>	Die Elektrizitätsinfrastruktur wird gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung und in Absprache mit der ESWE Versorgungs AG, Sitz Wiesbaden, erbracht. Die Hausanschlüsse (Übergabepunkte) werden gemeinsam von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik sowie der ESWE Versorgungs AG festgelegt. Das PICK und das UP erhalten je einen eigenen Elektroanschluss sowie einen eigenen Elektrozähler in einem Untergeschossraum, der in den Aufteilungsplänen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet wird.
<i>Fotovoltaik mit Akku</i>	Das PICK und das UP erhalten Fotovoltaikmodule mit je einem Akku zur Energiespeicherung. Jede Wohneinheit verfügt sowohl über die notwendigen Dachdurchdringungen für die Stromkabel als auch über ein Sondernutzungsrecht für das Betreiben der Fotovoltaikmodule auf einer Teilfläche des UP-Dachs. Die hierfür vorgesehene Dachfläche wird mit Fotovoltaikmodulen versehen. Die jeweils 10 Fotovoltaikmodule haben zusammen eine maximale Leistung von 3,75 Kilowatt peak. Zur Speicherung des Stroms erhält jede Wohneinheit einen Energiespeicher mit einer nominellen Kapazität von 3,3 Kilowattstunden. Der mit den Fotovoltaikmodulen erzeugte Strom kann selbst genutzt werden, beispielsweise für Haushaltsgeräte, den Betrieb der Wärmepumpe, er kann in dem Akku gespeichert oder er kann in das Stromnetz eingespeist werden. Diese Steuerung erfolgt über einen Home-Manager. Die Fotovoltaikmodule werden auf dem Dach aufgeständert.
<i>Elektromobilität</i>	Jede Garage erhält einen Festanschluss (Kabel, mit Dosen verschlossen), der für 11 KW ausgelegt ist. Die Ausführung der Ladekabel wird von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik festgelegt. Jedes Kabel verläuft von der jeweiligen Garage in den jeweiligen Hauswirtschafts- und Technikraum und ist für einen Anschluss an einen Zähler vorbereitet. Für die Nutzung von Elektromobilität muss der jeweilige Käufer eine geeignete Ladestation, einen geeigneten Zähler sowie einen FI-Schutzschalter definieren und auf seine Kosten installieren lassen. Die Leistung ist für das Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs grundsätzlich ausreichend, allerdings werden fahrzeugherstellerbezogene Minimalladezeiten nicht zugesichert.

<i>Datenkabelnetz</i>	Das PICK und das UP werden je einzeln von mindestens einem Anbieter, wie beispielsweise die Telekom Deutschland GmbH, an ein Datenkabelnetz für die Nutzungen Fernsehen, Rundfunk, Telefonie und Internet angebunden. Diese technische Ausstattung ermöglicht den Abschluss von Verträgen mit den zur Verfügung stehenden Anbietern.
<b>Roh- und Ausbauarbeiten</b>	
<i>Baustelleneinrichtung</i>	Die Fahrwege für die Baufahrzeuge, die Lagerplätze für Baumaterialien, die Standorte für Baumaschinen und die Hygieneeinrichtungen werden festgelegt und eingerichtet.
<i>Erdarbeiten</i>	Eine Baugrube wird den Gebäudebegrenzungslinien entsprechend ausgehoben und bei einem gegebenen Baufortschritt wieder verfüllt.
<i>Fundamente, Bodenplatte, Decken</i>	Die Fundamente, die Bodenplatte und die Decken werden aus Stahlbeton gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung hergestellt.
<i>Wände</i>	Gemäß den Vorgaben des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung und des Gestaltungskonzepts werden tragende Wände und Stützpfeiler aus Mauerwerk oder aus Stahlbeton erstellt. Betonoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept teilweise belassen. Die übrigen Außenwandflächen erhalten entsprechend der Wärmeschutzberechnung des Fachingenieurbüros für Bauphysik ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz- oder Riemchenoberfläche gemäß dem Gestaltungskonzept. Nichttragende Zimmertrennwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt.
<i>Dächer</i>	Das PICK-UP erhält gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung und gemäß dem Gestaltungskonzept Flachdächer aus Stahlbeton. Die Dächer werden wärmegeklämt. Die Spenglerarbeiten werden in Titanzink oder Aluminium ausgeführt. Farblich werden die Oberflächen der Spenglerarbeiten gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt. Das Dach des PICK wird als Dachterrasse für das UP hergestellt. Das Dach des UP wird bauseitig extensiv begrünt. Bei einer Nachbegrünung durch die Eigentümer ist unbedingt auf eine geeignete Pflanzenwahl zu achten. Es sind Pflanzen auszuwählen, die nicht zu Schäden an der Dachkonstruktion führen.
<b>Haustechnik</b>	
<i>Versorgungsnetze allgemein</i>	Außer in den ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen werden alle der Ver- und Entsorgung der Wohnungen dienenden und vertikal verlaufenden Abschnitte der Rohr- und Kabelnetze in geschlossenen Installationsschächten und alle horizontal verlaufenden Abschnitte innerhalb der Wände oder innerhalb von Abkofferungen geführt. In den ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen können alle Rohr- und Kabelnetze sichtbar verlegt werden. In allen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen kann die Haustechnik große Teile dieser Räume in Anspruch nehmen, so dass eine zusätzliche, anderweitige Nutzung nicht mehr möglich ist. Dies gilt nicht für Nutzungen, die im Aufteilungsplan vorgesehen sind, wie beispielsweise die Nutzung von Waschmaschine und Kondensatortrockner in auch mit „Hauswirtschaft“ bezeichneten Räumen.



<i>Elektro- und Kommunikationstechnik</i>	Die für die PICK-UP benötigte Elektro- und Kommunikationstechnik, insbesondere die Sicherungen und die Zähler sowie der Verlauf und die Ausführung der Elektro- und Datenkabel werden von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik geplant. In allen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räume können alle Kabel sichtbar verlegt werden. Das PICK und das UP erhalten je einen eigenen Elektrozähler.
<i>Heizungs- und Klimatechnik</i>	Das PICK und das UP erhalten je eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe Kermi, x-change dynamic AW E Außenaufstellung, zur Erzeugung der benötigten Wärmeenergie für das Heizen und für die Bereitung von warmem Wasser. Die Energiequelle ist die Umgebungsluft. Die Wärmepumpe kann außerdem zur passiven Kühlung im Sommer eingesetzt werden. Bei der Kühlung mit einer Wärmepumpe wird der Kältekreislauf umgekehrt. Die Kühlung der Räume erfolgt über die Fußbodenheizung. Bei der passiven Kühlung fließt gekühltes Wasser durch die Fußbodenheizung. Hierdurch wird dem Raum Wärme entzogen. Die Raumtemperatur kann um bis zu 3 °C gesenkt werden. Die Wärmepumpe wird, gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan, in den jeweiligen Vorhauspflanzflächen montiert. Die Heizungs- und Klimatechnik, insbesondere deren Steuerungen, sowie der Verlauf und die Ausführung der Heiz- und Kühlwasserrohre, werden vom Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik geplant. Grundsätzlich werden alle der Ver- und Entsorgung der Wohnungen dienenden Heiz- und Kühlwasserrohre nicht sichtbar verlegt. In allen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen können alle Heiz- und Kühlwasserrohre auf den Wänden oder unter der Decke sichtbar verlegt werden. Ausnahmsweise können diese Rohre über kurze Strecken auch auf dem Boden geführt werden, wie beispielsweise beim Übergang vom Boden in eine technische Anlage oder umgekehrt.
<i>Lüftungstechnik</i>	Die Lüftungstechnik wird vom Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik geplant.
<i>Sanitärtechnik</i>	Die Wasserver- und Abwasserentsorgung des PICK-UP wird vom Fachingenieurbüro für Sanitärtechnik geplant. In den Technik- oder Hauswirtschafts- und Technikräumen können alle Wasser- und Abwasserrohre sichtbar verlegt werden. Zur Abwasserentsorgung der Sanitäranlagen im Untergeschoss, wie beispielsweise der Waschmaschine, wird eine Hebeanlage für jedes PICK und jedes UP benötigt. Diese Hebeanlagen sind zu warten.
<i>Niederschlagswasserrückhaltung</i>	Niederschlagswasser auf den PICK-Dächern (UP-Dachterrassen und UP-Pflanzbeeten) wird über gartenseitige Fallrohre in einer unterirdischen zisternenähnlichen Niederschlagswasserrückhaltungsbox temporär gespeichert und anschließend zeitverzögert in die Kanalisation eingeleitet. Ziel der Niederschlagswasserrückhaltung ist es, eine Überlastung der Kanalisation bei Starkregen und damit eventuell einhergehende Überschwemmungen zu vermeiden. Die Rückhaltungsboxen sind zu warten und die ebenerdigen Wartungsöffnungen sind entsprechend freizuhalten.



---

## Außenanlagen

---

*Vorplatz* Die Vorplätze erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Sickerfugen gemäß dem Gestaltungskonzept. Im überdachten Bereich wird eine LED-Wandleuchte von RZB, Cadero Disca, anthrazit metallic, mit Bewegungsmelder und Zeitautomatik montiert. Die Videoaußenstation wird ebenfalls im überdachten Bereich des Zugangs montiert (vgl. Elektrotechnikausstattung). Außerdem wird im überdachten Bereich der Zugänge je ein Briefkasten von Mefa, Lento 135, mit Namensschild und Sicherheitsschloss, montiert. Darüber hinaus erhält jede Wohnung eine eigene Hausnummer gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Vorplätze werden nicht mit Fahrradständern ausgestattet.

---

*Zugang* Die Zugänge erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Sickerfugen gemäß dem Gestaltungskonzept.

---

*Garagenvorplatz* Die Garagenvorplätze erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Rasenfugen gemäß dem Gestaltungskonzept.

---

*Wärmepumpenfläche, Müllbehälterfläche* Die Aufstellflächen für die Außeneinheit der Wärmepumpe und für die Müllbehälter werden als Betonkonstruktion hergestellt.

---

*Müllbehälterschrank* Das PICK und das UP werden gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan mit Müllbehälterschränken für die vier Abfallbehälter der ELW (Reststoffe, Biomüll, Altpapier und Wertstoffe) ausgestattet. Die Müllbehälterschränke bestehen aus zirka 1,25 m hohen, rahmenlosen Betonkorpussen mit Sichtbetonaußenflächen, ihre Türen aus einem feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlblech gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Müllbehälterschränke können vier Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von je maximal 240 Litern aufnehmen.

---

*Pflanzflächen* Gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan und gemäß dem Gestaltungskonzept werden die Pflanzflächen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bepflanzt.

---

*Lichthof* Zur besseren Belichtung des Untergeschossraums „Hobby, Fitness“ wird ein Lichthof vor dem Fenster gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan angelegt. Seitlich erhält der Lichthof, wie im Aufteilungsplan dargestellt, Absturzsicherungen in Form von unbehandelten Betonwänden.  
Im unteren Bereich des Lichthofs befindet sich ein Ablauf für Regenwasser, der im Bedarfsfall, beispielsweise bei Starkregen, durch eine Pumpe unterstützt wird. Diese Pumpe verhindert ein eventuelles Eindringen von Wasser durch das Lichthoffenster und ist zu warten.

---

*Wohngarten* In den Wohngarten wird Rasen eingesät und außerdem werden in den Garten Hecken und Bäume gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan und gemäß dem Gestaltungskonzept gepflanzt. Außerdem wird der Wohngarten teilweise, wie in den Darstellungen im Aufteilungsplan, gemäß dem Gestaltungskonzept gefasst.

---

*Baureinigung* Unmittelbar vor der Abnahme des Sondereigentums erfolgt eine Baureinigung. Diese ersetzt nicht die Feinreinigung durch den Käufer.

---



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
<b>Böden</b>																	
<i>Estrich</i> schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Eichenmassivparkett, Hochkantlamellen</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 0,8 cm, Stablänge: 12 bis 16,5 cm, Massivsockelleiste																	
mit einer lackierten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
mit einer geölten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
<i>Eichenmassivparkett, Englischer Verband</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 2 cm, Stablänge: 12 bis 18 cm, Massivsockelleiste																	
mit einer lackierten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
mit einer geölten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
<i>Eichenmassivparkett, Parallelverband</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 2 cm, Stablänge: 12 bis 18 cm, Massivsockelleiste																	
mit einer lackierten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
mit einer geölten Oberfläche oder	■		■		■			■	■	■	■	■					
<i>Bodenfliesen</i> Verlegung der Fliesen auf Kreuzfuge, lange Seite der Fliesen parallel zur Tür, die Sockelfliesen sind aus den identischen Bodenfliesen geschnitten, Höhe: zirka 6 cm, Verlegung an nicht gefliesten Wänden. Bodenfliesen aus Feinsteinzeug von Caesar, Contract Solution, 30 x 60 cm:																	
Slab Black oder	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■					
Slab Coke oder	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■					
Slab Khaki oder	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■					
Slab Silver oder	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■					
Slab Snow	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■					
<i>Trittstufen der Treppe</i> massives Eichenholz, stabverleimt, keilgezinkt:																	
mit einer lackierten Oberfläche oder					■												
mit einer geölten Oberfläche					■												



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
<i>Staubbindender Anstrich</i> Die Estrichhöhe entspricht der der übrigen Räume. Hierdurch ergibt sich ein vertikaler Versatz zu benachbarten Räumen, die nicht mit einem staubbindenden Anstrich versehen sind.													■	■	■		
<i>Pflastersteine</i> gemäß dem Gestaltungskonzept																■	
<i>Betonplatten</i> gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Betonplatten werden auf einem Splittbett verlegt.																	■
<b>Wände (Innenansicht)</b>																	
<i>Standardumfangswände</i> geglätteter Gipsputz, Qualitätsstufe Q2, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Standardinnenwände</i> Spachtelung, Qualitätsstufe Q2, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Wandfliesen</i> Der Duschbereich wird raumhoch mit Wandfliesen versehen. Hinter den anderen Sanitärausstattungsgegenständen werden die Wände bis zur Höhe der Vormauerung, zirka 1,15 m, gefliest. Alle Wandfliesen werden auf Kreuzfuge, lange Seite der Fliesen parallel zum Boden, verlegt. Die Oberseite einer Vormauerung wird mit den ausgewählten und zugeschnittenen Bodenfliesen belegt. Diese werden über die senkrechten Wandfliesen verlegt. Gemäß dem Gestaltungskonzept wird auf eine Abschlussleiste verzichtet. Wandfliesen aus Feinsteinzeug von Caesar, Contract Solution, 30 x 60 cm:																	
Slab Black oder		■				■	■										
Slab Coke oder		■				■	■										
Slab Khaki oder		■				■	■										
Slab Silver oder		■				■	■										
Slab Snow		■				■	■										
Die Garagenwände werden gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung aus Mauerwerk oder aus Beton erstellt und, sofern erforderlich, teilweise oder insgesamt wärmedämmend. Die Wandoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt.																■	

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Decken (Innenansicht)																	
Spachtelung, technische Vliestapete, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Spachtelung, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe													■	■	■		
Die Garagendecken werden gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung aus Beton erstellt und, sofern erforderlich, teilweise oder insgesamt wärmegeklämmt. Die Deckenoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt.																■	
Türen und Garagentor																	
<i>Wohnungseingangstür</i> Eingangstürelement aus Holz inklusive elektrischem Türöffner, mit Blockrahmen, Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept, Türstärke: zirka 7 cm, Glasausschnitt, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Klarglas, innenseitig Sicherheitsverbundglas, Türblatt mit Sicherheitsdoppelfalz, dreifacher Sicherheitsbolzenverriegelung und zweifacher Bandseitensicherung sowie mit Sicherheitswechselgarnitur (Innenseite: Drücker, Außenseite: Edelstahlgriffstange, Länge: zirka 1,20 m), Sicherheitsrosette aus Edelstahl mit Aufbohr- und Kernziehschutz, Schließzylinder mit Gefahrenfunktion (z.B. kann die Tür auch bei innen steckendem Schlüssel von außen geöffnet werden), mit thermisch getrennter Anschlagsschiene, wärmegeklämmtes Türblatt mit vierseitig umlaufenden Rechteckstahlrohrrahmen. Das Türblatt erhält eine vierseitige, hochelastische Silikondichtung, der Rahmen eine dreiseitige. Das bodentiefe WC-Fenster im Erdgeschoss ist Bestandteil des Eingangstürelements aus Holz. Es handelt sich bei dem Fenster um eine (nicht zu öffnende) Festverglasung. Die Verglasung ist transluzent.	■																
<i>Standardzimmertüren</i> Türblatthöhe: zirka 211 cm, weiß, mit Laminatbeschichtung (CPL), Türblätter mit schwerer Röhrenspanmittellage, Türblätter und Türzargen mit Rundkanten, Edelstahlrückergarnitur mit Schloss und getrennter Rosette nach Mustervorlage. Alle Türen, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt. Für eine verbesserte Raumluftqualität verfügen alle Innentüren über einen Unterschnitt von maximal zwei Zentimetern. Die Türen der Räume WC, Bad/WC und Dusche/WC erhalten statt des Schlosses eine WC-Verriegelung.	■	■				■	■	■	■	■		■	■	■	■		



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

*Tür Bad, WC und Dusche, WC*  
Glasdrehflügeltür, Türblatthöhe: zirka 211 cm, transparentes Einscheibensicherheitssatinatoglas, mit Studiobeschlag und WC-Verriegelung, gemäß Gestaltungskonzept.

*Tür Wohnen, Essen, Kochen*  
Glasdrehflügeltür, Türblatthöhe: zirka 211 cm, Einscheibensicherheitsklarglas, mit Studiobeschlag, gemäß Gestaltungskonzept

*Sektionaltor*  
elektrisch betrieben, gemäß dem Gestaltungskonzept. Zwei Fernbedienungen je Garage sind im Kaufpreis enthalten.

*Terrassentüren*  
Drehflügeltüren mit wärmedämmenden Kunststoffrahmen, mit Dreifachverglasung und Pilzkopfverriegelung, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Innendesign weiß, weiße Griffe, Außendesign gemäß Gestaltungskonzept. Die Türkonstruktion wird, sofern bautechnisch vertretbar, mit losem Pfosten (Stulp), anderenfalls mit festem Pfosten ausgeführt.

*Treppenkonstruktion*  
Stahltreppen, Handläufe aus Eichenholz gemäß dem Gestaltungskonzept, Trittstufen vgl. Böden

*Verglasungen und Verschattungen*

Fenster mit wärmedämmenden Kunststoffrahmen, mit Dreifachverglasung und Pilzkopfverriegelung, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Innendesign weiß, weiße Griffe, Außendesign gemäß Gestaltungskonzept

Fensterbänke innen: aus dem Werkstein Agglo-Marmor, Farbe Bianco Carrara, Fensterbänke außen: gemäß dem Gestaltungskonzept, wie und sofern Fenster im Aufteilungsplan dargestellt sind und nur bei nicht bodentiefen Fenstern

Rollläden, elektrisch betrieben, Motorsteuerung über einen rollladennahen Schalter, Schalter von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Sofern es gemäß den rechtlichen Vorgaben erforderlich ist, werden ein Rollladen oder mehrere Rollläden für eine Notöffnung bei einem Stromausfall ausgestattet. Diese Zusatzausstattung kann beispielsweise eine Handkurbel sein.

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
<i>Tür Bad, WC und Dusche, WC</i>						■	■										
<i>Tür Wohnen, Essen, Kochen</i>			■														
<i>Sektionaltor</i>																■	
<i>Terrassentüren</i>																	■
<i>Treppenkonstruktion</i>				■													
<i>Verglasungen und Verschattungen</i>																	
Fenster mit wärmedämmenden Kunststoffrahmen, mit Dreifachverglasung und Pilzkopfverriegelung, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Innendesign weiß, weiße Griffe, Außendesign gemäß Gestaltungskonzept	■	■	■			■	■	■	■	■		■					
Fensterbänke innen: aus dem Werkstein Agglo-Marmor, Farbe Bianco Carrara, Fensterbänke außen: gemäß dem Gestaltungskonzept, wie und sofern Fenster im Aufteilungsplan dargestellt sind und nur bei nicht bodentiefen Fenstern	■	■	■			■	■	■	■	■		■					
Rollläden, elektrisch betrieben, Motorsteuerung über einen rollladennahen Schalter, Schalter von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Sofern es gemäß den rechtlichen Vorgaben erforderlich ist, werden ein Rollladen oder mehrere Rollläden für eine Notöffnung bei einem Stromausfall ausgestattet. Diese Zusatzausstattung kann beispielsweise eine Handkurbel sein.			■			■	■	■	■	■							



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Das bodentiefe WC-Fenster im Erdgeschoss ist Bestandteil des Eingangstürelements aus Holz. Es handelt sich bei dem Fenster um eine (nicht zu öffnende) transluzente Festverglasung. Diese Festverglasung erhält zur Abdunklung des Raums keinen Rollladen.		■															
Zur besseren Belichtung des Raums Hobby/Fitness wird ein Lichthof vor dem Fenster gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan angelegt. Seitlich erhält der Lichthof, wie im Aufteilungsplan dargestellt, Absturzsicherungen in Form von unbehandelten Betonwänden.												■					
<b>Heizungstechnikausstattung</b>																	
Fußbodenheizung mit bereichsbezogener aber nicht notwendigerweise raumweiser Temperaturregelung gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Positionierung der Heizkreisläufe wie nebenstehend angegeben. Raumthermostat von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010)	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Elektrisch betriebener Handtuch- und Badheizkörper Diana S300 mit senkrechten D-Profil-Sammelrohren (40 x 32 mm) und geraden, waagrechten Rundrohren (Ø 20 mm). Die Befestigung erfolgt rückseitig zwischen den Querrohren. Zwischen den Rohrböcken Abstände zur Handtuchaufhängung.						■	■										
<b>Lüftungstechnikausstattung</b>																	
Ein oder mehrere Entlüftungsgeräte inklusive Steuerung nach Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Positionierung wie nebenstehend angegeben. Ein Dauerbetrieb der Entlüftungsgeräte garantiert zusammen mit den in den Fenstern oder Rollladenkästen integrierten Nachströmöffnungen die hygienisch notwendige Luftwechselrate für den Feuchteschutz. Die Innentüren verfügen, sofern erforderlich, über je einen Unterschnitt von maximal zwei Zentimetern. Grundsätzlich ist eine zusätzliche Lüftung der Räume durch das regelmäßige Öffnen der Fenster erforderlich. Nur ein Teil dieser Räume wird mit Lüftungsgeräten ausgestattet werden – gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik.		■	■		■	■								■			

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

Elektrotechnikausstattung

Innenstation Video von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Video REP511Y von Elcom. Die entsprechende Videoaußenstation befindet sich im überdachten Bereich des Zugangs: von Elcom, weiß, wie 2Draht-HOME-Set Video REP511Y von Elcom

Innenstation Audio von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Audio REP111Y von Elcom

geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Ethernetkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik

geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Koaxialkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik

Ethernetkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Ethernetkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Elektrodose mit je einer RJ-45-Buchse

Koaxialkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Koaxialkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Koaxialdose mit je einer Buchse für Rundfunk und einer Buchse für Fernsehen

Kabelausschlüsse Decken, z.B. für Deckenleuchten: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben

Kabelausschlüsse Wände, z.B. für Wandleuchten und Markise: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Innenstation Video von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Video REP511Y von Elcom. Die entsprechende Videoaußenstation befindet sich im überdachten Bereich des Zugangs: von Elcom, weiß, wie 2Draht-HOME-Set Video REP511Y von Elcom			■														
Innenstation Audio von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Audio REP111Y von Elcom					■												
geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Ethernetkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik													■				
geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Koaxialkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik													■				
Ethernetkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Ethernetkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Elektrodose mit je einer RJ-45-Buchse			■		■			■	■	■		■					
Koaxialkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Koaxialkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Koaxialdose mit je einer Buchse für Rundfunk und einer Buchse für Fernsehen			■					■	■	■		■					
Kabelausschlüsse Decken, z.B. für Deckenleuchten: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben	1	1	3		1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1		
Kabelausschlüsse Wände, z.B. für Wandleuchten und Markise: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben			1	2		1	1									1	3



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Wandsteckdosen, insgesamt 60 Steckplätze, Positionierung gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, Steckdosen von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Wandsteckdosen an tragenden Wänden werden in den Untergeschossräumen Abstellraum und Hauswirtschaft/ Technik auf Putz montiert.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Wandsteckdose auf Putz gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept																1	
Außensteckdose von innen schaltbar gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept																	1
Lichtschalter für Decken und Wandleuchten nach Planung des Fachingenieurs für Elektro- und Kommunikationstechnik, Schalter von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Lichtschalter für Decken und Wandleuchten auf Putz gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept													■	■	■	■	
Elektromobilitätsvorbereitung: Festanschluss (Kabel, mit Dosen verschlossen), für 11 KW ausgelegt. Für die Nutzung von Elektromobilität muss der jeweilige Käufer eine geeignete Ladestation, einen geeigneten Zähler sowie FI-Schutzschalter definieren und auf seine Kosten installieren lassen.																■	
Herdanschlussdose			■														
Rauchwarnmelder gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend markiert. Die Miete dieser Rauchwarnmelder trägt der Käufer.	■	■	■				■	■	■	■	■	■					
<b>Sanitärausstattung</b>																	
<i>Badewannenanlage</i>																	
Badewanne von Bette, BetteStarlet, wie im Aufteilungsplan dargestellt, Einbauversion aus Stahlmail, Edelweiß, mittiger Ablauf, Abflussgarnitur mit integriertem Wassereinlauf						■											



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Einbaubrausebatterie zur Badewanne mit Anschluss für die Handbrause, Einhand-Wannenbatterie von Hansa, Ligna, mit quadratischer Rosette Montage mittig an der Längsseite der Badewanne, Zulauf über die Badewanne						■											
Handbrause Croma Select 1jet, weiß und chromfarben, Brauseschlauch Isiflex: 1,25 m, Wandanschlussbogen mit Rückflussverhinderer Fixfit S, Brausehalter Porter S, alles von Hansgrohe, Montage in der Nähe der Armatur						■											
<i>Duschflächenanlage</i>																	
Bodengleiche Duschfläche aus Stahlemail von Bette, BetteFloor, wie im Aufteilungsplan dargestellt, weiß (Farbcode: 000), Einbauhöhe: zirka 8 mm							■										
Einbaubrausebatterie zur Duschfläche mit Anschluss für die Handbrause, von Hansa, Ligna, mit quadratischer Rosette, Montage mittig zur Duschfläche							■										
Handbrause Raindance Select S120 3jet Unica S Puro, weiß und chromfarben, Brauseschlauch Isiflex: 1,60 m, Wandanschlussbogen mit Rückflussverhinderer Fixfit S, Brausestange: 0,9 m, alles von Hansgrohe, Montage in der Nähe der Armatur							■										
Klarglas-Duschabtrennung von Xtra Select, Cara, Pendelschwungtür, teilweise mit festem Segment in Nische, Montage mit Schwallenschutz. Der Hebesenkmechanismus der Tür garantiert einen festen Türschluss.							■										
<i>Waschtischanlagen</i>																	
Möbelwaschtisch von Duravit, ME, Hahnlochbank mit Hahnloch für Einlocharmatur, mit Überlauf, aus Sanitärkeramik, 63 x 49 cm, weiß, Design von Philippe Starck. Der Wandanschluss wird mit einer weißen Silikonfuge hergestellt.						■	■										
Armatur zum Möbelwaschtisch, Einhebel-Waschtischmischer von Hansa, Ligna (VITA), inklusive Ablaufgarnitur						■	■										
Waschtischunterbau von Duravit, Brioso (BR4101), wandhängend, 2 Schubkästen, 62 x 47,9 cm, alle Standardfarben						■	■										
Handwaschbecken von Duravit, ME, Hahnlochbank mit Hahnloch für Einlocharmatur, mit Überlauf, aus Sanitärkeramik, 45 x 32 cm, weiß, Design von Philippe Starck. Der Wandanschluss wird mit einer weißen Silikonfuge hergestellt.		■															
Design-Eckventil	■																

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	WC (EG)	Wohnen, Essen, Kochen (EG)	Treppen (UG/EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Flur (UG)	Hobby, Fitness (UG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Technik (UG)	Abstellraum (UG)	Garage (EG)	Terrasse (EG)
Armatur zum Handwaschbecken, Einhebel-Waschtischmischer von Hansa, Ligna XS (VITA), inklusive Ablaufgarnitur		■															
<i>WC-Anlagen</i>																	
Wand-WC von Duravit, ME, wandhängender Tiefspüler, Rimless (spülrandlos), 37 x 57 cm, weiß, Design von Philippe Starck. Der Wandanschluss wird mit einer weißen Silikonfuge hergestellt.		■				■	■										
WC-Sitz mit Deckel von Duravit, ME, mit Absenkautomatik SoftClose, weiß, Design von Philippe Starck		■				■	■										
Wand-WC-Element mit Unterputzspülkasten von Geberit, inklusive WC-Betätigungsplatte von Geberit, Sigma 30, wassersparende 2-Mengen-Spülauslösung, Design: weiß und chrom		■				■	■										
Ausgussbecken von Alape, Stahl, innen und außen glasiert, weiß, 51 x 36 cm, mit Überlauf, Ab- und Überlaufgarnitur mit Kette und Stopfen													■				
Armatur zum Ausgussbecken, Einhebelmischer gemäß dem Gestaltungskonzept													■				
<i>Wasseranschlüsse und Wasserzähler</i>																	
<i>Warm- und Kaltwasseranschlüsse</i>																	
Anschlüsse für Armaturen		■				■	■						■				
Anschlüsse für Spültisch. Eine Aufputzmontage ist möglich.			■														
<i>Kaltwasseranschlüsse</i>																	
Anschluss Spülmaschine			■														
Anschluss für Waschmaschine													■				
Frostsichere Außenarmatur																	■
<i>Kaltwasserzähler</i>																	
Kaltwasserzähler nach der Planung des Fachingenieurs für Sanitärtechnik, wahrscheinliche Räume, wie nebenstehend markiert			■			■	■						■	■			



## Hinweise

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere auch wegen behördlicher Auflagen und des technischen Fortschritts, nie ganz auszuschließen. In derartigen Fällen gilt im Einzelnen: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist die Baubeschreibung maßgeblich. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind im Leistungsumfang enthalten, wenn dies in der Baubeschreibung entsprechend erwähnt ist. Ansonsten sind die Gegenstände lediglich als Einrichtungsansätze zu verstehen. In Werbeunterlagen werden Fotos von fertiggestellten Bauvorhaben verwendet. Sie dienen einer grundsätzlichen Veranschaulichung der Ausstattung und der Architektur. Bei Differenzen zwischen den Fotos und den Aufteilungsplänen oder der Baubeschreibung sind die Aufteilungspläne oder die Baubeschreibung maßgebend.

Bei gestrichenen, nicht tapezierten Wänden können bauphysikalisch bedingt Haarrisse entstehen. Diese Haarrisse stellen keinen Sachmangel dar. Sie sind charakteristisch für diese Art der Wandveredelung. Das Reißen und Abreißen von elastisch verfüllten Fugen mit Acryl oder Silikon kann konstruktiv nicht verhindert werden, wie z.B. bei Wandanschlüssen oder Deckenanschlüssen. Auch das beispielsweise materialtechnische Senkungsvermögens der im Estrich verwendeten Dämmstoffe kann zur Rissbildung beitragen. Tritt ein Reißen oder Abreißen auf, so ist im Bedarfsfall eine Nachverfugung durch den Käufer vorzunehmen. Es handelt sich um Wartungsarbeiten.

In dem Bad/WC, Dusche/WC und im WC werden nur die Wandflächen im Bereich der Sanitärgegenstände gefliest, der Bereich der Dusche raumhoch, der Bereich hinter allen übrigen Sanitärgegenständen in Vormauerungshöhe. Vormauerungen werden an allen Seiten mit Fliesen versehen.

In Räumen mit Bodenfliesen werden die nicht gefliesten Wandflächen mit Sockelfliesen versehen.

Während der Keimphase des Rasens, in der Regel

ein bis drei Wochen, muss der frisch eingesäte Rasen feucht gehalten werden. Die Bewässerung ist so zu wählen, dass das Erdreich mindestens bis zu einer Tiefe von 15 cm durchfeuchtet ist. Die Wassermenge richtet sich nach dem Niederschlag und ist (nicht nur während der Keimphase) entsprechend anzupassen. Bei Trockenheit und starker Sonneneinstrahlung sollte der Rasen intensiv beregnet werden. Es sollte eine Beregnung mit geringer Tropfengröße gewählt werden. Bei gut gewachsenem Rasen kann nach der Keimphase die Bewässerung eingeschränkt werden. Aufgrund der stetigen Bewässerung und der noch nicht geschlossenen Grasnarbe ist zu erwarten, dass neben den Gräsern auch die in der Erde vorhandenen und die sich durch Flugsamen verbreitenden Wildpflanzen wachsen. Oft ist die Wuchsgeschwindigkeit der Wildpflanzen größer als die der Gräser. Wöchentliches Mähen des Rasens verdrängt mit der Zeit die meisten Wildpflanzen. Ebenso ist im Bedarfsfall eine Nachsaat durch den Kunden auszuführen und für eine ausreichende Nährstoffzufuhr zu sorgen. Eine mehrmals im Jahr durchzuführende Düngung des Rasens ist im allgemeinen erforderlich. Rasenschäden, die auf einer mangelnden Pflege beruhen, stellen keinen Sachmangel dar.

Gräser, Sträucher, Büsche und Bäume sind insbesondere in den ersten Monaten nach ihrer Pflanzung besonders umfangreich zu wässern. Eingewachsene, ältere Gehölze können sich über ihr besser entwickeltes Wurzelsystem länger selbst versorgen. In längeren Trockenperioden sollte aber je nach Bedarf zusätzlich bewässert werden. Über das Wasser beziehen Pflanzen alle für sie wichtigen Nährstoffe des Bodens. Tritt ein Nährstoffmangel durch Trockenheit auf, führt dies zur Schwächung der Pflanzen, und sie sind auch anfälliger für Krankheiten und Schädlingsbefall. Es ist ebenfalls auf eine ausreichende Nährstoffzufuhr durch Dünger zu achten. Pflanzenschäden, die auf einer mangelnden Pflege beruhen, stellen keinen Sachmangel dar.





AUS DER REIHE HAUSEN.

**PICK-UP**

Wohngebiet Hainweg  
Ortsbezirk Nordenstadt  
65205 Wiesbaden  
[www.aus-der-reihe-hausen.de](http://www.aus-der-reihe-hausen.de)



Architektur des Wohnens

**Projektentwickler & Bauträger:**

Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG  
Schubartstraße 14  
74076 Heilbronn  
[www.opti-wohnbau.de](http://www.opti-wohnbau.de)

noackimmobilien **N**

**Beratung & Verkauf:**

noack immobilien  
Philippsbergstraße 14  
65195 Wiesbaden  
Erika Noack  
Fon 0611 809098  
[erika.noack@noack-immobilien.de](mailto:erika.noack@noack-immobilien.de)  
[www.noack-immobilien.de](http://www.noack-immobilien.de)

**INFO: 0611 809098**

Wohnflächenberechnung PICK 111/2 - 1, Flurstück 111/2, Am Hainpark 10, 65205 Wiesbaden

Raum	Geschoss	Grundfläche	Anrechnung	Wohnfläche
Abstellraum	Untergeschoss	17,66 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Flur	Untergeschoss	10,64 m <sup>2</sup>	100%	10,64 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft, Technik	Untergeschoss	14,35 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Hobby, Fitness	Untergeschoss	21,04 m <sup>2</sup>	100%	21,04 m <sup>2</sup>
Technik	Untergeschoss	6,01 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Diele	Erdgeschoss	6,46 m <sup>2</sup>	100%	6,46 m <sup>2</sup>
Garage	Erdgeschoss	13,96 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	Erdgeschoss	23,05 m <sup>2</sup>	50%	11,53 m <sup>2</sup>
WC	Erdgeschoss	1,95 m <sup>2</sup>	100%	1,95 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen, Kochen	Erdgeschoss	56,94 m <sup>2</sup>	100%	56,94 m <sup>2</sup>
Bad, WC	Obergeschoss	4,77 m <sup>2</sup>	100%	4,77 m <sup>2</sup>
Dusche, WC	Obergeschoss	4,99 m <sup>2</sup>	100%	4,99 m <sup>2</sup>
Flur	Obergeschoss	4,98 m <sup>2</sup>	100%	4,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	Obergeschoss	15,87 m <sup>2</sup>	100%	15,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	Obergeschoss	11,88 m <sup>2</sup>	100%	11,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Obergeschoss	12,80 m <sup>2</sup>	100%	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	alle	227,35 m <sup>2</sup>		<b>163,85 m<sup>2</sup></b>



BAUBESCHREIBUNG  
**UP**



AUS DER REIHE HAUSEN.



# BAUBESCHREIBUNG

Die PICK-UP-TWO-Planung hat einen der Investorenwettbewerbe für das Wohngebiet Hainweg in Wiesbaden, Ortsbezirk Nordenstadt gewonnen. Die PICK-UP TWO wurden im Jahr 2012 neu entwickelt; ihnen liegt die Wohnkörperanordnung des Europäischen Patents EP 2 543 794 B1 zugrunde. Das geplante PICK-UP-TWO-Zweifamilienhaus ist Teil einer Hausgruppe und setzt sich aus den Wohnungen PICK TWO (Doppelhaus-Maisonette) und UP TWO

(Penthaus-Maisonette) zusammen. Die Garagen sind ungefähr in Straßenhöhe zu befahren und befinden sich im PICK-UP-Zweifamilienhaus. Diese Baubeschreibung ist ein zentraler Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrags. Außerdem ist eine Baubeschreibung bei einer Immobilienfremdfinanzierung regelmäßig ein Element der von einer Bank zu prüfenden Unterlagen.

## Inhalt

<i>Bauherr</i> .....	1	<i>Außenanlagen</i> .....	5
<i>Baubegleitende Qualitätssicherung</i> .....	1	Vorplatz	
<i>Baugenehmigung</i> .....	1	Zugang	
<i>Grundsätzliche Bauausführung</i> .....	1	Garagenvorplatz	
<i>Baufertigstellung</i> .....	1	Wärmepumpenfläche, Müllbehälterfläche	
<i>Fachplanung</i> .....	1	Müllbehälterschrank	
<i>Versicherungen</i> .....	1	Pflanzfläche	
<i>Erschließung</i> .....	1	Pflanzbeete Dachterrasse	
Verkehrsanbindung		<i>Baureinigung</i> .....	5
Wasserversorgung		<i>Böden</i> .....	7
Wasserentsorgung		Estrich	
Elektrizitätsversorgung		Eichenmassivparkett, Hochkantlamellen	
Fotovoltaik mit Akku		Eichenmassivparkett, Englischer Verband	
Elektromobilität		Eichenmassivparkett, Parallelverband	
Datenkabelnetz		Bodenfliesen	
<i>Roh- und Ausbauarbeiten</i> .....	3	Trittstufen der Treppe	
Baustelleneinrichtung		Tritt- und Setzstufen der Treppe	
Erdarbeiten		Staubbindender Anstrich	
Fundamente, Bodenplatte, Decken		Betonplatten	
Wände		Pflastersteine	
Dächer		<i>Wände (Innenansicht)</i> .....	8
<i>Haustechnik</i> .....	3	Standardumfassungswände	
Versorgungsnetze allgemein		Standardinnenwände	
Elektro- und Kommunikationstechnik		Wandfliesen	
Heizungstechnik			
Lüftungstechnik			
Sanitärtechnik			
Niederschlagswasserrückhaltung			

<i>Decken (Innenansicht)</i> .....	9	<i>Sanitärausstattung</i> .....	13
<i>Türen und Garagentor</i> .....	9	Badewannenanlage	
Wohnungseingangstür		Duschflächenanlage	
Standardzimmertüren		Waschtischanlagen	
Tür Bad/WC, Dusche/WC		WC-Anlagen	
Dachterrassentüren		Warm- und Kaltwasseranschlüsse	
Sektionaltor		Kaltwasseranschlüsse	
<i>Treppenkonstruktionen</i> .....	10	Kaltwasserzähler	
<i>Verglasungen und Verschattungen</i> .....	10	<i>Hinweise</i> .....	15
<i>Heizungstechnikausstattung</i> .....	11		
<i>Lüftungstechnikausstattung</i> .....	11		
<i>Elektrotechnikausstattung</i> .....	11		



Bauherr	Die Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG, Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn ist der Bauherr der PICK-UP TWO, Wiesbaden.
Baubegleitende Qualitätssicherung	Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Sitz München, oder die DEKRA Automobil GmbH, Sitz Stuttgart, überwacht die Bauausführung bis zur Abnahme.
Baugenehmigung	Die Baugenehmigung für das PICK-UP-Zweifamilienhaus wurde erteilt.
Grundsätzliche Bauausführung	<p>Für die baulichen Leistungen der Optimal Wohnbau GmbH &amp; Co. KG sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, maßgeblich der Stand der Technik und die Qualitätsnormen, die bei Erteilung der Baugenehmigung gegolten haben. Nach diesem Stichtag in Kraft tretende oder Gültigkeit erlangende Bauvorschriften im weitesten Sinne, unabhängig davon, ob sie eine Änderung der technischen oder ordnungsrechtlichen Anforderungen an Neubauten zum Gegenstand haben, finden daher auf das von der Optimal Wohnbau GmbH &amp; Co. KG auf dem Grundbesitz geplante Bauvorhaben ausdrücklich keine Anwendung.</p> <p>Das PICK-UP-Zweifamilienhaus erfüllt die Vorgaben der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014 einschließlich der Änderungen ab 2016). Außerdem erfüllt das PICK-UP-Zweifamilienhaus die Vorgaben des GEG zum Zeitpunkt der Beurkundung dieser Baubeschreibung.</p> <p>Der Schallschutz zwischen den Häusern entspricht sowohl den Anforderungen der DIN 4109 (2016-07) als auch dem Vorschlag an den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2 (1989-11) für Doppel- und Reihenhäuser. Bezüglich des erhöhten Schallschutzes sind Räume im UG ausgenommen.</p> <p>Zwischen den Wohnungen innerhalb eines Gebäudes werden die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109-1 (2016-07) für Mehrfamilienhäuser eingehalten. Der Schallschutz von Wänden und Decken von und zu fremden Aufenthaltsräumen erfüllt darüber hinaus die Empfehlungen an den erhöhten Schallschutz für Geschosshäuser mit Wohnungen gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2 (1989). Anforderungen und Empfehlungen aus anderen Richtlinien, beispielsweise VDI 4100, oder ein Schallschutz zwischen den Räumen innerhalb der eigenen Wohnung werden nicht erfüllt.</p> <p>Wie im Aufteilungsplan (Schnitt 1) dargestellt, entsteht aus bautechnischen Gründen zwischen Räumen im Dachgeschoss und der Dachterrasse eine Schwelle von zirka 20 Zentimetern.</p> <p>Wie im Aufteilungsplan (Untergeschossgrundriss und Schnitt 1) dargestellt, wird die Decke aus bautechnischen Gründen in Bereichen des Untergeschossraums „Abstellraum, Hauswirtschaft, Technik“ um zirka 15 Zentimeter tiefer als die restliche Decke verlaufen.</p>
Baufertigstellung	Die Fertigstellungstermine der einzelnen PICK-UP werden im jeweiligen Bauträgervertrag definiert.
Fachplanung	Das PICK-UP-Haus wird einschließlich seiner Statik sowie seiner Haustechnik von Fachingenieurbüros geplant.
Versicherungen	Für das PICK-UP-Haus besteht bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, eine Bauleistungsversicherung sowie eine Rohbaufeuerversicherung. Die Käufer schließen eine Wohngebäudeversicherung ab, die diesen Versicherungen ohne zeitlichen Zwischenraum nachfolgt.
Erschließung	
<i>Verkehrsanbindung</i>	Die Erschließungsleistungen für die Verkehrsinfrastruktur gemäß §127 Baugesetzbuch und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung werden in Absprache mit der Stadt Wiesbaden erbracht.

<i>Wasserversorgung</i>	Die Erschließungs- und Hausanschlussleistungen für die Wasserversorgung werden gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser in Absprache mit der ESWE Versorgungs AG, Sitz Wiesbaden, erbracht. Die Hausanschlüsse (Übergabepunkte) werden gemeinsam von dem Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, dem Fachingenieurbüro für Sanitärtechnik sowie der ESWE Versorgungs AG festgelegt. Das PICK und das UP erhalten einen gemeinsamen Wasseranschluss und je einen eigenen Wasserzähler als Mietgerät in einem Untergeschossraum, der in den Aufteilungsplänen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet wird.
<i>Wasserentsorgung</i>	Die Erschließungs- und Hausanschlussleistungen für die Wasserentsorgung werden gemäß der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt der Stadt Wiesbaden und in Absprache mit der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden KÖR erbracht.
<i>Elektrizitätsversorgung</i>	Die Elektrizitätsinfrastruktur wird gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung und in Absprache mit der ESWE Versorgungs AG, Sitz Wiesbaden, erbracht. Die Hausanschlüsse (Übergabepunkte) werden gemeinsam von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik sowie der ESWE Versorgungs AG festgelegt. Das PICK und das UP erhalten je einen eigenen Elektroanschluss sowie einen eigenen Elektrozähler in einem Untergeschossraum, der in den Aufteilungsplänen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet wird.
<i>Fotovoltaik mit Akku</i>	Das PICK und das UP erhalten Fotovoltaikmodule mit je einem Akku zur Energiespeicherung. Jede Wohneinheit verfügt sowohl über die notwendigen Dachdurchdringungen für die Stromkabel als auch über ein Sondernutzungsrecht für das Betreiben der Fotovoltaikmodule auf einer Teilfläche des UP-Dachs. Die hierfür vorgesehene Dachfläche wird mit Fotovoltaikmodulen versehen. Die jeweils 10 Fotovoltaikmodule haben zusammen eine maximale Leistung von 3,75 Kilowatt peak. Zur Speicherung des Stroms erhält jede Wohneinheit einen Energiespeicher mit einer nominellen Kapazität von 3,3 Kilowattstunden. Der mit den Fotovoltaikmodulen erzeugte Strom kann selbst genutzt werden, beispielsweise für Haushaltsgeräte, den Betrieb der Wärmepumpe, er kann in dem Akku gespeichert oder er kann in das Stromnetz eingespeist werden. Diese Steuerung erfolgt über einen Home-Manager. Die Fotovoltaikmodule werden auf dem Dach aufgeständert.
<i>Elektromobilität</i>	Jede Garage erhält einen Festanschluss (Kabel, mit Dosen verschlossen), der für 11 KW ausgelegt ist. Die Ausführung der Ladekabel wird von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik festgelegt. Jedes Kabel verläuft von der jeweiligen Garage in einen Untergeschossraum, der in den Aufteilungsplänen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet wird. Das Kabel ist für einen Anschluss an einen Zähler vorbereitet. Für die Nutzung von Elektromobilität muss der jeweilige Käufer eine geeignete Ladestation, einen geeigneten Zähler sowie einen FI-Schutzschalter definieren und auf seine Kosten installieren lassen. Die Leistung ist für das Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs grundsätzlich ausreichend, allerdings werden fahrzeugherstellerbezogene Minimalladezeiten nicht zugesichert.



<i>Datenkabelnetz</i>	Das PICK und das UP werden je einzeln von mindestens einem Anbieter, wie beispielsweise die Telekom Deutschland GmbH, an ein Datenkabelnetz für die Nutzungen Fernsehen, Rundfunk, Telefonie und Internet angebunden. Diese technische Ausstattung ermöglicht den Abschluss von Verträgen mit den zur Verfügung stehenden Anbietern.
<b>Roh- und Ausbauarbeiten</b>	
<i>Baustelleneinrichtung</i>	Die Fahrwege für die Baufahrzeuge, die Lagerplätze für Baumaterialien, die Standorte für Baumaschinen und die Hygieneeinrichtungen werden festgelegt und eingerichtet.
<i>Erdarbeiten</i>	Eine Baugrube wird den Gebäudebegrenzungslinien entsprechend ausgehoben und bei einem gegebenen Baufortschritt wieder verfüllt.
<i>Fundamente, Bodenplatte, Decken</i>	Die Fundamente, die Bodenplatte und die Decken werden aus Stahlbeton gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung hergestellt.
<i>Wände</i>	Gemäß den Vorgaben des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung und des Gestaltungskonzepts werden tragende Wände und Stützpfiler aus Mauerwerk oder aus Stahlbeton erstellt. Betonoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept teilweise belassen. Die übrigen Außenwandflächen erhalten entsprechend der Wärmeschutzberechnung des Fachingenieurbüros für Bauphysik ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz- oder Riemchenoberfläche gemäß dem Gestaltungskonzept. Nichttragende Zimmertrennwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt.
<i>Dächer</i>	Das PICK-UP erhält gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung und gemäß dem Gestaltungskonzept Flachdächer aus Stahlbeton. Die Dächer werden wärmedämmt. Die Spenglerarbeiten werden in Titanzink oder Aluminium ausgeführt. Farblich werden die Oberflächen der Spenglerarbeiten gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt. Das Dach des PICK wird als Dachterrasse für das UP hergestellt. Das Dach des UP wird bauseitig extensiv begrünt. Bei einer Nachbegrünung durch die Eigentümer ist unbedingt auf eine geeignete Pflanzenwahl zu achten. Es sind Pflanzen auszuwählen, die nicht zu Schäden an der Dachkonstruktion führen.
<b>Haustechnik</b>	
<i>Versorgungsnetze allgemein</i>	Außer in allen Untergeschossräumen werden alle der Ver- und Entsorgung der Wohnungen dienenden und vertikal verlaufenden Abschnitte der Rohr- und Kabelnetze in geschlossenen Installationsschächten und alle horizontal verlaufenden Abschnitte innerhalb der Wände oder innerhalb von Abkofferungen geführt. In allen Untergeschossräumen können alle Rohr- und Kabelnetze sichtbar verlegt werden. In allen Untergeschossräumen, die im Aufteilungsplan ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichnet sind, kann die Haustechnik große Teile dieser Räume in Anspruch nehmen, so dass eine zusätzliche, anderweitige Nutzung nicht mehr möglich ist. Dies gilt nicht für Nutzungen, die im Aufteilungsplan vorgesehen sind, wie beispielsweise die Nutzung von Waschmaschine und Kondensstrockner in auch mit „Hauswirtschaft“ bezeichneten Räumen.



<i>Elektro- und Kommunikationstechnik</i>	Die für die PICK-UP benötigte Elektro- und Kommunikationstechnik, insbesondere die Sicherungen und die Zähler sowie der Verlauf und die Ausführung der Elektro- und Datenkabel werden von dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik geplant. In allen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen können alle Kabel sichtbar verlegt werden. Das PICK und das UP erhalten je einen eigenen Elektrozähler.
<i>Heizungstechnik</i>	Das PICK und das UP erhalten je eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe Kermi, x-change dynamic AW E Außenaufstellung, zur Erzeugung der benötigten Wärmeenergie für das Heizen und für die Bereitung von warmem Wasser. Die Energiequelle ist die Umgebungsluft. Die Wärmepumpe kann außerdem zur passiven Kühlung im Sommer eingesetzt werden. Bei der Kühlung mit einer Wärmepumpe wird der Kältekreislauf umgekehrt. Die Kühlung der Räume erfolgt über die Fußbodenheizung. Bei der passiven Kühlung fließt gekühltes Wasser durch die Fußbodenheizung. Hierdurch wird dem Raum Wärme entzogen. Die Raumtemperatur kann um bis zu 3 °C gesenkt werden. Die Wärmepumpe wird, gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan, in den jeweiligen Vorhauspflanzflächen montiert. Die Heizungs- und Klimatechnik, insbesondere deren Steuerungen, sowie der Verlauf und die Ausführung der Heiz- und Kühlwasserrohre, werden vom Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik geplant. Grundsätzlich werden alle der Ver- und Entsorgung der Wohnungen dienenden Heiz- und Kühlwasserrohre nicht sichtbar verlegt. In allen ausschließlich oder auch mit „Technik“ bezeichneten Räumen können alle Heiz- und Kühlwasserrohre auf den Wänden oder unter der Decke sichtbar verlegt werden. Ausnahmsweise können diese Rohre über kurze Strecken auch auf dem Boden geführt werden, wie beispielsweise beim Übergang vom Boden in eine technische Anlage oder umgekehrt.
<i>Lüftungstechnik</i>	Die Lüftungstechnik wird vom Fachingenieurbüro für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik geplant.
<i>Sanitärtechnik</i>	Die Wasserver- und Abwasserentsorgung des PICK-UP wird vom Fachingenieurbüro für Sanitärtechnik geplant. In allen Untergeschossräumen können alle Wasser- und Abwasserrohre sichtbar verlegt werden. Zur Abwasserentsorgung der Sanitäranlagen im Untergeschoss, wie beispielsweise der Waschmaschine, wird eine Hebeanlage für jedes PICK und jedes UP benötigt. Diese Hebeanlagen sind zu warten.
<i>Niederschlagswasserrückhaltung</i>	Niederschlagswasser auf den PICK-Dächern (UP-Dachterrassen und UP-Pflanzbeeten) wird über gartenseitige Fallrohre in einer unterirdischen zisternenähnlichen Niederschlagswasserrückhaltungsbox temporär gespeichert und anschließend zeitverzögert in die Kanalisation eingeleitet. Ziel der Niederschlagswasserrückhaltung ist es, eine Überlastung der Kanalisation bei Starkregen und damit eventuell einhergehende Überschwemmungen zu vermeiden. Die Rückhaltungsboxen sind zu warten und die ebenerdigen Wartungsöffnungen sind entsprechend freizuhalten.

Außenanlagen	
<i>Vorplatz</i>	Die Vorplätze erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Sickerfugen gemäß dem Gestaltungskonzept. Im überdachten Bereich wird eine LED-Wandleuchte von RZB, Cadero Disca, anthrazit metallic, mit Bewegungsmelder und Zeitautomatik montiert. Die Videoaußenstation wird ebenfalls im überdachten Bereich des Zugangs montiert (vgl. Elektrotechnikausstattung). Außerdem wird im überdachten Bereich der Zugänge je ein Briefkasten von Mefa, Lento 135, mit Namensschild und Sicherheitsschloss, montiert. Darüber hinaus erhält jede Wohnung eine eigene Hausnummer gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Vorplätze werden nicht mit Fahrradständern ausgestattet.
<i>Zugang</i>	Die Zugänge erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Sickerfugen gemäß dem Gestaltungskonzept.
<i>Garagenvorplatz</i>	Die Garagenvorplätze erhalten einen Belag aus Pflastersteinen mit Rasenfugen gemäß dem Gestaltungskonzept.
<i>Wärmepumpenfläche, Müllbehälterfläche</i>	Die Aufstellflächen für die Außeneinheit der Wärmepumpe und für die Müllbehälter werden als Betonkonstruktion hergestellt.
<i>Müllbehälterschrank</i>	Das PICK und das UP werden gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan mit Müllbehälterschränken für die vier Abfallbehälter der ELW (Reststoffe, Biomüll, Altpapier und Wertstoffe) ausgestattet. Die Müllbehälterschränke bestehen aus zirka 1,25 m hohen, rahmenlosen Betonkorpussen mit Sichtbetonaußenflächen, ihre Türen aus einem feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlblech gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Müllbehälterschränke können vier Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von je maximal 240 Litern aufnehmen.
<i>Pflanzfläche</i>	Gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan und gemäß dem Gestaltungskonzept werden die Pflanzflächen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bepflanzt.
<i>Pflanzbeete Dachterrasse</i>	Die Dachterrassen werden wie und gemäß dem Aufteilungsplan mit Pflanzbeeten aus Cortenstahl ausgestattet. Diese werden für eine Bepflanzung vorbereitet.
Baureinigung	Unmittelbar vor der Abnahme des Sondereigentums erfolgt eine Baureinigung. Diese ersetzt nicht die Feinreinigung durch den Käufer.





Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
<b>Böden</b>													
<i>Estrich</i> schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung	■			■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Eichenmassivparkett, Hochkantlamellen</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 0,8 cm, Stablänge: 12 bis 16,5 cm, Massivsockelleiste													
mit einer lackierten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
mit einer geölten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
<i>Eichenmassivparkett, Englischer Verband</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 2 cm, Stablänge: 12 bis 18 cm, Massivsockelleiste													
mit einer lackierten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
mit einer geölten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
<i>Eichenmassivparkett, Parallelverband</i> Stabhöhe: zirka 1 cm, Stabbreite: zirka 2 cm, Stablänge: 12 bis 18 cm, Massivsockelleiste													
mit einer lackierten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
mit einer geölten Oberfläche oder	■			■			■	■	■	■			
<i>Bodenfliesen</i> Verlegung der Fliesen auf Kreuzfuge, lange Seite der Fliesen parallel zur Tür, die Sockelfliesen sind aus den identischen Bodenfliesen geschnitten, Höhe: zirka 6 cm, Verlegung an nicht gefliesten Wänden. Bodenfliesen aus Feinsteinzeug von Caesar, Contract Solution, 30 x 60 cm:													
Slab Black oder	■			■	■	■	■	■	■	■			
Slab Coke oder	■			■	■	■	■	■	■	■			
Slab Khaki oder	■			■	■	■	■	■	■	■			
Slab Silver oder	■			■	■	■	■	■	■	■			
Slab Snow	■			■	■	■	■	■	■	■			
<i>Trittstufen der Treppe</i> massives Eichenholz, stabverleimt, keilgezinkt:													
mit einer lackierten Oberfläche oder		■											
mit einer geölten Oberfläche		■											

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
<i>Tritt- und Setzstufen der Treppe</i> massives Eichenholz, stabverleimt, keilgezinkt:													
mit einer lackierten Oberfläche oder			■										
mit einer geölten Oberfläche			■										
<i>Staubbindender Anstrich</i>											■		
<i>Betonplatten</i> gemäß dem Gestaltungskonzept. Die Betonplatten werden auf einem Splittbett verlegt. Die an die Dachterrasse angrenzenden Pflanzbeete werden für eine Bepflanzung vorbereitet (vgl. Pflanzempfehlungen)												■	
<i>Pflastersteine</i> gemäß dem Gestaltungskonzept													■
<b>Wände (Innenansicht)</b>													
<i>Standardumfangswände</i> geglätteter Gipsputz, Qualitätsstufe Q2, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■			■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Standardinnenwände</i> Spachtelung, Qualitätsstufe Q2, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■			■	■	■	■	■	■	■	■		
<i>Wandfliesen</i> Der Duschbereich wird raumhoch mit Wandfliesen versehen. Hinter den anderen SanitärAusstattungsgegenständen werden die Wände bis zur Höhe der Vormauerung, zirka 1,15 m, gefliest. Alle Wandfliesen werden auf Kreuzfuge, lange Seite der Fliesen parallel zum Boden, verlegt. Die Oberseite einer Vormauerung wird mit den ausgewählten und zugeschnittenen Bodenfliesen belegt. Diese werden über die senkrechten Wandfliesen verlegt. Gemäß dem Gestaltungskonzept wird auf eine Abschlussleiste verzichtet. Wandfliesen aus Feinsteinzeug von Caesar, Contract Solution, 30 x 60 cm:													
Slab Black oder					■	■							
Slab Coke oder					■	■							
Slab Khaki oder					■	■							
Slab Silver oder					■	■							
Slab Snow					■	■							



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
Die Garagenwände werden gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung aus Mauerwerk oder aus Beton erstellt und, sofern erforderlich, teilweise oder insgesamt wärmegeklämmt. Die Wandoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt.													■
<b>Decken (Innenansicht)</b>													
Spachtelung, technische Vliestapete, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe	■		■	■	■	■	■	■	■	■			
Spachtelung, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe											■		
Die Garagendecken werden gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Tragwerkplanung aus Beton erstellt und, sofern erforderlich, teilweise oder insgesamt wärmegeklämmt. Die Deckenoberflächen werden gemäß dem Gestaltungskonzept hergestellt.													■
<b>Türen und Garagentor</b>													
<i>Wohnungseingangstür</i>													
Eingangstürelement aus Holz inklusive elektrischem Türöffner, mit Blockrahmen, Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept, Türstärke: zirka 7 cm, Türblatt mit Sicherheitsdoppelfalz, dreifacher Sicherheitsbolzenverriegelung und zweifacher Bandseitensicherung sowie mit Sicherheitswechselgarnitur (Innenseite: Drücker, Außenseite: Edelstahlgriffstange, Länge: zirka 1,20 m), Sicherheitsrosette aus Edelstahl mit Aufbohr- und Kernziehschutz, Schließzylinder mit Gefahrenfunktion (z.B. kann die Tür auch bei innen steckendem Schlüssel von außen geöffnet werden), mit thermisch getrennter Anschlagschiene, wärmegeklämmtes Türblatt mit vierseitig umlaufenden Rechteckstahlrohrrahmen. Das Türblatt erhält eine vierseitige, hochelastische Silikondichtung, der Rahmen eine dreiseitige. Das bodentiefe Fenster der Diele im Erdgeschoss ist Bestandteil des Eingangstürelements aus Holz. Es handelt sich bei dem Fenster um eine (nicht zu öffnende) Festverglasung. Die Verglasung ist transluzent.	■												
<i>Standardzimmertüren</i>													
Türblatthöhe: zirka 211 cm, weiß, mit Laminatbeschichtung (CPL), Türblätter mit schwerer Röhrenspanmittellage, Türblätter und Türzargen mit Rundkanten, Edelstahldrückergarnitur mit Schloss und getrennter Rosette nach Mustervorlage. Alle Türen, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt. Für eine verbesserte Raumluftqualität verfügen alle Innentüren über einen Unterschnitt von maximal zwei Zentimetern. Die Türen der Räume Bad/WC, Dusche/WC erhalten statt des Schlosses eine WC-Verriegelung.					■	■	■	■	■				



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
<i>Tür Bad/WC, Dusche/WC</i> Glasdrehflügeltür, Türblatthöhe: zirka 211 cm, transluzentes Einscheibensicherheitssatinatoglas, mit Studiobeschlag und WC-Verriegelung, gemäß Gestaltungskonzept					■	■							
<i>Dachterrassentüren</i> Drehflügeltüren mit wärmedämmenden Kunststoffrahmen, mit Dreifachverglasung und Pilzkopfverriegelung, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Innendesign weiß, weiße Griffe, Außendesign gemäß Gestaltungskonzept. Die Türkonstruktion wird, sofern bautechnisch vertretbar, mit loseem Pfosten (Stulp), anderenfalls mit festem Pfosten ausgeführt.												■	
<i>Sektionaltor</i> elektrisch betrieben, gemäß dem Gestaltungskonzept. Zwei Fernbedienungen je Garage sind im Kaufpreis enthalten.													■
<b>Treppenkonstruktionen</b>													
Stahltreppen, Handläufe aus Eichenholz gemäß dem Gestaltungskonzept, Trittstufen vgl. Böden		■											
Betontreppe, Handläufe aus Eichenholz gemäß dem Gestaltungskonzept, Trittstufen vgl. Böden			■										
<b>Verglasungen und Verschattungen</b>													
Das bodentiefe Fenster der Diele im Erdgeschoss ist Bestandteil des Eingangstürelements aus Holz. Es handelt sich bei dem Fenster um eine (nicht zu öffnende) transluzente Festverglasung. Diese Festverglasung erhält zur Abdunklung des Raums keinen Rollladen.	■												
Fenster mit wärmedämmenden Kunststoffrahmen, mit Dreifachverglasung und Pilzkopfverriegelung, wie und sofern im Aufteilungsplan dargestellt, Innendesign weiß, weiße Griffe, Außendesign gemäß Gestaltungskonzept					■	■	■	■	■	■	■		
Fensterbänke innen: aus dem Werkstein Agglo-Marmor, Farbe Bianco Carrara, Fensterbänke außen: gemäß dem Gestaltungskonzept, wie und sofern Fenster im Aufteilungsplan dargestellt sind und nur bei nicht bodentiefen Fenstern					■	■	■	■	■	■	■		
Rollläden, elektrisch betrieben, Motorsteuerung über einen rollladennahen Schalter, Schalter von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Sofern es gemäß rechtlicher Vorgaben erforderlich ist, werden ein Rollladen oder mehrere Rollläden für eine Notöffnung bei einem Stromausfall ausgestattet. Diese Zusatzausstattung kann beispielsweise eine Handkurbel sein.					■	■	■	■	■	■			



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
<b>Heizungstechnikausstattung</b>													
Fußbodenheizung mit bereichsbezogener aber nicht notwendigerweise raumweiser Temperaturregelung gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Positionierung der Heizkreisläufe wie nebenstehend angegeben. Raumthermostat von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010)	■			■	■	■	■	■	■	■	■		
Elektrisch betriebener Handtuch- und Badheizkörper Diana S300 mit senkrechten D-Profil-Sammelrohren (40 x 32 mm) und geraden, waagrechten Rundrohren (Ø 20 mm). Die Befestigung erfolgt rückseitig zwischen den Querrohren. Zwischen den Rohrböcken Abstände zur Handtuchaufhängung.					■	■							
<b>Lüftungstechnikausstattung</b>													
Ein oder mehrere Entlüftungsgeräte inklusive Steuerung nach Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Positionierung wie nebenstehend angegeben. Ein Dauerbetrieb der Entlüftungsgeräte garantiert zusammen mit den in den Fenstern oder Rollladenkästen integrierten Nachströmöffnungen die hygienisch notwendige Luftwechselrate für den Feuchteschutz. Die Innentüren verfügen, sofern erforderlich, über je einen Unterschnitt von maximal zwei Zentimetern. Grundsätzlich ist eine zusätzliche Lüftung der Räume durch das regelmäßige Öffnen der Fenster erforderlich. Nur ein Teil dieser Räume wird mit Lüftungsgeräten ausgestattet werden - gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik.					■	■				■	■		
<b>Elektrotechnikausstattung</b>													
Innenstation Video von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Video REP511Y von Elcom. Die entsprechende Videoaußenstation befindet sich im überdachten Bereich des Zugangs: von Elcom, weiß, wie 2Draht-HOME-Set Video REP511Y von Elcom										■			
Innenstation Audio von Elcom, polarweiß glänzend, wie 2Draht HOME-Set Audio REP111Y von Elcom				■									
geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Ethernetkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik										■			
geplanter Wohnungsanschluss für die Nutzung von Leistungen eines Koaxialkabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Anschluss gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik										■			

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
Ethernetkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Ethernetkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Elektrodose mit je einer RJ-45-Buchse			■				■	■	■	■			
Koaxialkabel für die Nutzung von Leistungen eines diese Kabel verwendenden Telekommunikationsdienstleisters, Koaxialkabel vom entsprechenden Wohnungsanschluss in die nebenstehend markierten Räume gemäß dem Fachingenieurbüro für Elektro- und Kommunikationstechnik, Ausgang: je eine Koaxialdose mit je einer Buchse für Rundfunk und einer Buchse für Fernsehen							■	■	■	■			
Kabelausschlüsse Decken, z.B. für Deckenleuchten: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben	2		1	1	2	1	1	1	3	1			
Kabelausschlüsse Wände, z.B. für Wandleuchten und Markise: gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend angegeben	2	1		1	1						3	1	
Wandsteckdosen, insgesamt 50 Steckplätze, Positionierung gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik, Steckdosen von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010). Wandsteckdosen an tragenden Wänden werden in den Untergeschossräumen Abstellraum und Hauswirtschaft/Technik auf Putz montiert.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Wandsteckdosen auf Putz gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept													1
Außensteckdose gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept													1
Lichtschalter für Decken und Wandleuchten nach Planung des Fachingenieurs für Elektro- und Kommunikationstechnik, Schalter von Berker, K.1, Kunststoff, glänzend, polarweiß (ähnlich RAL 9010)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Lichtschalter für Decken und Wandleuchten auf Putz gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Elektro- und Kommunikationstechnik und gemäß dem Gestaltungskonzept											■		■



Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
Elektromobilitätsvorbereitung: Festanschluss (Kabel, mit Dosen verschlossen), für 11 KW ausgelegt. Für die Nutzung von Elektromobilität muss der jeweilige Käufer eine geeignete Ladestation, einen geeigneten Zähler sowie FI-Schutzschalter definieren und auf seine Kosten installieren lassen.													■
Herdanschlussdose										■			
Rauchwarnmelder gemäß der Planung des Fachingenieurbüros für Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik, wahrscheinlichste Anordnung: wie nebenstehend markiert. Die Miete dieser Rauchwarnmelder trägt der Käufer.	■		■				■	■	■				
<b>Sanitärausstattung</b>													
<i>Badewannenanlage</i>													
Badewanne von Bette, BetteStarlet, wie im Aufteilungsplan dargestellt, Einbauversion aus Stahlemail, Edelweiß, mittiger Ablauf, Abflussgarnitur mit integriertem Wassereinlauf					■								
Einbaubrausebatterie zur Badewanne mit Anschluss für die Handbrause, Einhand-Wannenbatterie von Hansa, Ligna, mit quadratischer Rosette Montage mittig an der Längsseite der Badewanne, Zulauf über die Badewanne					■								
Handbrause Croma Select 1jet, weiß und chromfarben, Brauseschlauch Isiflex: 1,25 m, Wandanschlussbogen mit Rückflussverhinderer Fixfit S, Brausehalter Porter S, alles von Hansgrohe, Montage in der Nähe der Armatur					■								
<i>Duschflächenanlage</i>													
Bodengleiche Duschfläche aus Stahlemail von Bette, BetteFloor, wie im Aufteilungsplan dargestellt, weiß (Farbcode: 000), Einbauhöhe: zirka 8 mm						■							
Einbaubrausebatterie zur Duschfläche mit Anschluss für die Handbrause, von Hansa, Ligna, mit quadratischer Rosette, Montage mittig zur Duschfläche						■							
Handbrause Raindance Select S120 3jet Unica S Puro, weiß und chromfarben, Brauseschlauch Isiflex: 1,60 m, Wandanschlussbogen mit Rückflussverhinderer Fixfit S, Brausestange: 0,9 m, alles von Hansgrohe, Montage in der Nähe der Armatur						■							
Klarglas-Duschabtrennung von Xtra Select, Cara, Pendelschwungtür, teilweise mit festem Segment in Nische, Montage mit Schwallenschutz. Der Hebesenkmechanismus der Tür garantiert einen festen Türschluss.						■							

Ausstattung und Einrichtung von Wohnungseigentum einschließlich Sondernutzungsrechten

	Diele (EG)	Treppen (UG-EG und OG-DG)	Treppen (EG/OG)	Flur (OG)	Bad, WC (OG)	Dusche, WC (OG)	Schlafen (OG)	Zimmer 1 (OG)	Zimmer 2 (OG)	Wohnen, Essen, Kochen (DG)	Hauswirtschaft, Technik (UG)	Dachterrasse (DG)	Garage (EG)
<i>Waschtischanlagen</i>													
Möbelwaschtisch von Duravit, ME, Hahnlochbank mit Hahnloch für Einlocharmatur, mit Überlauf, aus Sanitärkeramik, 63 x 49 cm, weiß, Design von Philippe Starck. Der Wandanschluss wird mit einer weißen Silikonfuge hergestellt.					■	■							
Armatur zum Möbelwaschtisch, Einhebel-Waschtischmischer von Hansa, Ligna (VITA), inklusive Ablaufgarnitur					■	■							
Waschtischunterbau von Duravit, Brioso (BR4101), wandhängend, 2 Schubkästen, 62 x 47,9 cm, alle Standardfarben					■	■							
<i>WC-Anlagen</i>													
Wand-WC von Duravit, ME, wandhängender Tiefspüler, Rimless (spülrandlos), 37 x 57 cm, weiß, Design von Philippe Starck. Der Wandanschluss wird mit einer weißen Silikonfuge hergestellt.					■	■							
WC-Sitz mit Deckel von Duravit, ME, mit Absenkautomatik SoftClose, weiß, Design von Philippe Starck					■	■							
Wand-WC-Element mit Unterputzspülkasten von Geberit, inklusive WC-Betätigungsplatte von Geberit, Sigma 30, wassersparende 2-Mengen-Spülauslösung, Design: weiß und chrom					■	■							
Ausgussbecken von Alape, Stahl, innen und außen glasiert, weiß, 51 x 36 cm, mit Überlauf, Ab- und Überlaufgarnitur mit Kette und Stopfen												■	
Armatur zum Ausgussbecken, Einhebelmischer gemäß dem Gestaltungskonzept												■	
<i>Wasseranschlüsse und Wasserzähler</i>													
<i>Warm- und Kaltwasseranschlüsse</i>													
Anschlüsse für Armaturen					■	■					■		
Anschlüsse für Spültisch. Eine Aufputzmontage ist möglich.										■			
<i>Kaltwasseranschlüsse</i>													
Anschluss für Spülmaschine										■			
Anschluss für Waschmaschine											■		
Frostsichere Außenarmatur												■	
<i>Kaltwasserzähler</i>													
Kaltwasserzähler nach der Planung des Fachingenieurs für Sanitärtechnik, wahrscheinliche Räume, wie nebenstehend markiert					■	■				■	■		



## Hinweise

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere auch wegen behördlicher Auflagen und des technischen Fortschritts, nie ganz auszuschließen. In derartigen Fällen gilt im Einzelnen: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist die Baubeschreibung maßgeblich. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind im Leistungsumfang enthalten, wenn dies in der Baubeschreibung entsprechend erwähnt ist. Ansonsten sind die Gegenstände lediglich als Einrichtungsvorschläge zu verstehen. In Werbeunterlagen werden Fotos von fertiggestellten Bauvorhaben verwendet. Sie dienen einer grundsätzlichen Veranschaulichung der Ausstattung und der Architektur. Bei Differenzen zwischen den Fotos und den Aufteilungsplänen oder der Baubeschreibung sind die Aufteilungspläne oder die Baubeschreibung maßgebend.

Bei gestrichenen, nicht tapezierten Wänden können bauphysikalisch bedingt Haarrisse entstehen. Diese Haarrisse stellen keinen Sachmangel dar. Sie sind charakteristisch für diese Art der Wandveredelung. Das Reißen und Abreißen von elastisch verfüllten Fugen mit Acryl oder Silikon kann konstruktiv nicht verhindert werden, wie z.B. bei Wandanschlüssen oder Deckenanschlüssen. Auch das beispielsweise materialtechnische Senkungsvermögens der im Estrich verwendeten Dämmstoffe kann zur Rissbildung beitragen. Tritt ein Reißen oder Abreißen auf, so ist im Bedarfsfall eine Nachverfugung durch den Käufer vorzunehmen. Es handelt sich um Wartungsarbeiten.

In dem Bad/WC, Dusche/WC werden nur die Wandflächen im Bereich der Sanitärgegenstände gefliest, der Bereich der Dusche raumhoch, der Bereich hinter allen übrigen Sanitärgegenständen in Vormauerungshöhe. Vormauerungen werden an allen Seiten mit Fliesen versehen.

In Räumen mit Bodenfliesen werden die nicht gefliesten Wandflächen mit Sockelfliesen versehen.

Während der Keimphase des Rasens, in der Regel

ein bis drei Wochen, muss der frisch eingesäte Rasen feucht gehalten werden. Die Bewässerung ist so zu wählen, dass das Erdreich mindestens bis zu einer Tiefe von 15 cm durchfeuchtet ist. Die Wassermenge richtet sich nach dem Niederschlag und ist (nicht nur während der Keimphase) entsprechend anzupassen. Bei Trockenheit und starker Sonneneinstrahlung sollte der Rasen intensiv beregnet werden. Es sollte eine Beregnung mit geringer Tropfengröße gewählt werden. Bei gut gewachsenem Rasen kann nach der Keimphase die Bewässerung eingeschränkt werden. Aufgrund der stetigen Bewässerung und der noch nicht geschlossenen Grasnarbe ist zu erwarten, dass neben den Gräsern auch die in der Erde vorhandenen und die sich durch Flugsamen verbreitenden Wildpflanzen wachsen. Oft ist die Wuchsgeschwindigkeit der Wildpflanzen größer als die der Gräser. Wöchentliches Mähen des Rasens verdrängt mit der Zeit die meisten Wildpflanzen. Ebenso ist im Bedarfsfall eine Nachsaat durch den Kunden auszuführen und für eine ausreichende Nährstoffzufuhr zu sorgen. Eine mehrmals im Jahr durchzuführende Düngung des Rasens ist im Allgemeinen erforderlich. Rasenschäden, die auf einer mangelnden Pflege beruhen, stellen keinen Sachmangel dar.

Gräser, Sträucher, Büsche und Bäume sind insbesondere in den ersten Monaten nach ihrer Pflanzung besonders umfangreich zu wässern. Eingewachsene, ältere Gehölze können sich über ihr besser entwickeltes Wurzelsystem länger selbst versorgen. In längeren Trockenperioden sollte aber je nach Bedarf zusätzlich bewässert werden. Über das Wasser beziehen Pflanzen alle für sie wichtigen Nährstoffe des Bodens. Tritt ein Nährstoffmangel durch Trockenheit auf, führt dies zur Schwächung der Pflanzen, und sie sind auch anfälliger für Krankheiten und Schädlingsbefall. Es ist ebenfalls auf eine ausreichende Nährstoffzufuhr durch Dünger zu achten. Pflanzenschäden, die auf einer mangelnden Pflege beruhen, stellen keinen Sachmangel dar.





AUS DER REIHE HAUSEN.

**PICK-UP**

Wohngebiet Hainweg  
Ortsbezirk Nordenstadt  
65205 Wiesbaden  
[www.aus-der-reihe-hausen.de](http://www.aus-der-reihe-hausen.de)



**Projektentwickler & Bauträger:**

Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG  
Schubartstraße 14  
74076 Heilbronn  
[www.opti-wohnbau.de](http://www.opti-wohnbau.de)



**Beratung & Verkauf:**

noack immobilien  
Philippsbergstraße 14  
65195 Wiesbaden  
Erika Noack  
Fon 0611 809098  
[erika.noack@noack-immobilien.de](mailto:erika.noack@noack-immobilien.de)  
[www.noack-immobilien.de](http://www.noack-immobilien.de)

**INFO: 0611 809098**

Wohnflächenberechnung UP 111/2 - 2, Flurstück 111/2, Am Hainpark 8, 65205 Wiesbaden

Raum	Geschoss	Grundfläche	Anrechnung	Wohnfläche
Abstellraum, Technik	Untergeschoss	25,19 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Diele	Erdgeschoss	5,74 m <sup>2</sup>	100%	5,74 m <sup>2</sup>
Garage	Erdgeschoss	13,96 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
Bad, WC	Obergeschoss	4,77 m <sup>2</sup>	100%	4,77 m <sup>2</sup>
Dusche, WC	Obergeschoss	4,28 m <sup>2</sup>	100%	4,28 m <sup>2</sup>
Flur	Obergeschoss	5,95 m <sup>2</sup>	100%	5,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	Obergeschoss	15,19 m <sup>2</sup>	100%	15,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	Obergeschoss	11,60 m <sup>2</sup>	100%	11,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Obergeschoss	12,52 m <sup>2</sup>	100%	12,52 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen, Kochen	Dachgeschoss	59,87 m <sup>2</sup>	100%	59,87 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	Dachgeschoss	56,29 m <sup>2</sup>	50%	28,15 m <sup>2</sup>
Pflanzbeete	Dachgeschoss	4,52 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	alle	219,88 m <sup>2</sup>		<b>148,07 m<sup>2</sup></b>

50440/22 (Flst. 111/2)

## DIENSTBARKEITENBESTELLUNG Nordenstadt 111/1 bis 111/3

Die die im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der HRA 102122 in Firma **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG** eingetragene Gesellschaft mit Sitz in Heilbronn mit der Geschäftsanschrift: Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn, erklärt:

Wir sind als Eigentümer folgender Grundstücke im Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von Nordenstadt  
Amtsgericht Wiesbaden

Blatt 5312

Flur 26, Flurstück 111/1, Gebäude- und Freifläche Am Hainpark 12,14, groß 543 qm,

Blatt 5430

Flur 26, Flurstück 111/2, Gebäude- und Freifläche Am Hainpark 10,8, groß 392 qm,

Blatt 5431

Flur 26, Flurstück 111/3, Gebäude- und Freifläche Am Hainpark 4,6, groß 473 qm,

Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem als **Anlage A** beigefügten Plan.

Wir bestellen folgende Grunddienstbarkeiten:

I.

1.

Zu Lasten des Flurstücks 111/1 und zu Gunsten des Flurstücks 111/2 und 111/3 wird folgende Grunddienstbarkeit (Gesamtberechtigung entsprechend § 428 BGB) bestellt:

„Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück verlegten Grundleitungen für Schmutzwasser, Regenwasser, Regenwasser und Schmutzwasser einschließlich etwaiger Kontrollschächte zu haben, mit zu benutzen, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Leitungen sind in der **Anlage A** dargestellt.“



Schuldrechtlich wird vereinbart: Die Eigentümer des dienenden Grundstücks und der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die Kosten der Benutzung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung zu je  $\frac{1}{3}$  zu tragen; für den Fall, dass eine Leitung technisch nicht allen dienenden und herrschenden Grundstücken dient, tragen abweichend hiervon nur die Eigentümer der Leitungen die genannten Kosten, denen die Leistungen technisch dienen.

2.

Zu Lasten des Flurstücks 111/2 und zu Gunsten des Flurstücks 111/1 und 111/3 wird folgende Grunddienstbarkeit (Gesamtberechtigung entsprechend § 428 BGB) bestellt:

„Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück verlegten Grundleitungen für Schmutzwasser, Regenwasser, Regenwasser und Schmutzwasser einschließlich etwaiger Kontrollschächte zu haben, mit zu benutzen, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Leitungen sind in der **Anlage A** dargestellt.“

Schuldrechtlich wird vereinbart: Die Eigentümer des dienenden Grundstücks und der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die Kosten der Benutzung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung zu je  $\frac{1}{3}$  zu tragen; für den Fall, dass eine Leitung technisch nicht allen dienenden und herrschenden Grundstücken dient, tragen abweichend hiervon nur die Eigentümer der Leitungen die genannten Kosten, denen die Leistungen technisch dienen.

3.

Zu Lasten des Flurstücks 111/3 und zu Gunsten des Flurstücks 111/1 und 111/2 wird folgende Grunddienstbarkeit (Gesamtberechtigung entsprechend § 428 BGB) bestellt:

„Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück verlegten Grundleitungen für Schmutzwasser, Regenwasser, Regenwasser und Schmutzwasser einschließlich etwaiger Kontrollschächte und eine Regenwasserrückhaltung (Rigole) und einen Straßenkanalanschluss zu haben, mit zu benutzen, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Leitungen sind in der **Anlage A** dargestellt.“

Schuldrechtlich wird vereinbart: Die Eigentümer des dienenden Grundstücks und der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, die Kosten der Benutzung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung zu je  $\frac{1}{3}$  zu tragen; für den Fall, dass eine Leitung technisch nicht allen dienenden und herrschenden Grundstücken dient, tragen abweichend hiervon nur die Eigentümer der Leitungen die genannten Kosten, denen die Leistungen technisch dienen.

II.

1.

Zu Lasten des Flurstücks 111/3 und zu Gunsten des Flurstücks 111/2, wird folgende Grunddienstbarkeit bestellt:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Wärmedämmungen zu haben, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Ausübungsstellen der Wärmedämmungsaufbringungsflächen ergeben sich aus den roten Markierungen der **Anlagen B und C.**“

Schuldrechtlich wird vereinbart: Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat die Kosten der Anbringung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Wärmedämmung alleine zutragen.

2.

Zu Lasten des Flurstücks 111/2 und zu Gunsten des Flurstücks 111/1, wird folgende Grunddienstbarkeit bestellt:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Wärmedämmungen zu haben, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Ausübungsstellen der Wärmedämmungsaufbringungsflächen ergeben sich aus den roten Markierungen der **Anlage C.**“

Schuldrechtlich wird vereinbart: Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat die Kosten der Anbringung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Wärmedämmung alleine zutragen.

3.

Zu Lasten des Flurstücks 111/2 und zu Gunsten des Flurstücks 111/3, wird folgende Grunddienstbarkeit bestellt:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Wärmedämmungen zu haben, zu warten, zu unterhalten und zu erneuern und das dienende Grundstück zweckentsprechend zu betreten. Die Ausübungsstellen der Wärmedämmungsaufbringungsflächen ergeben sich aus den roten Markierungen der **Anlage C.**“

Schuldrechtlich wird vereinbart: Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat die Kosten der Anbringung, Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Wärmedämmung alleine zutragen.

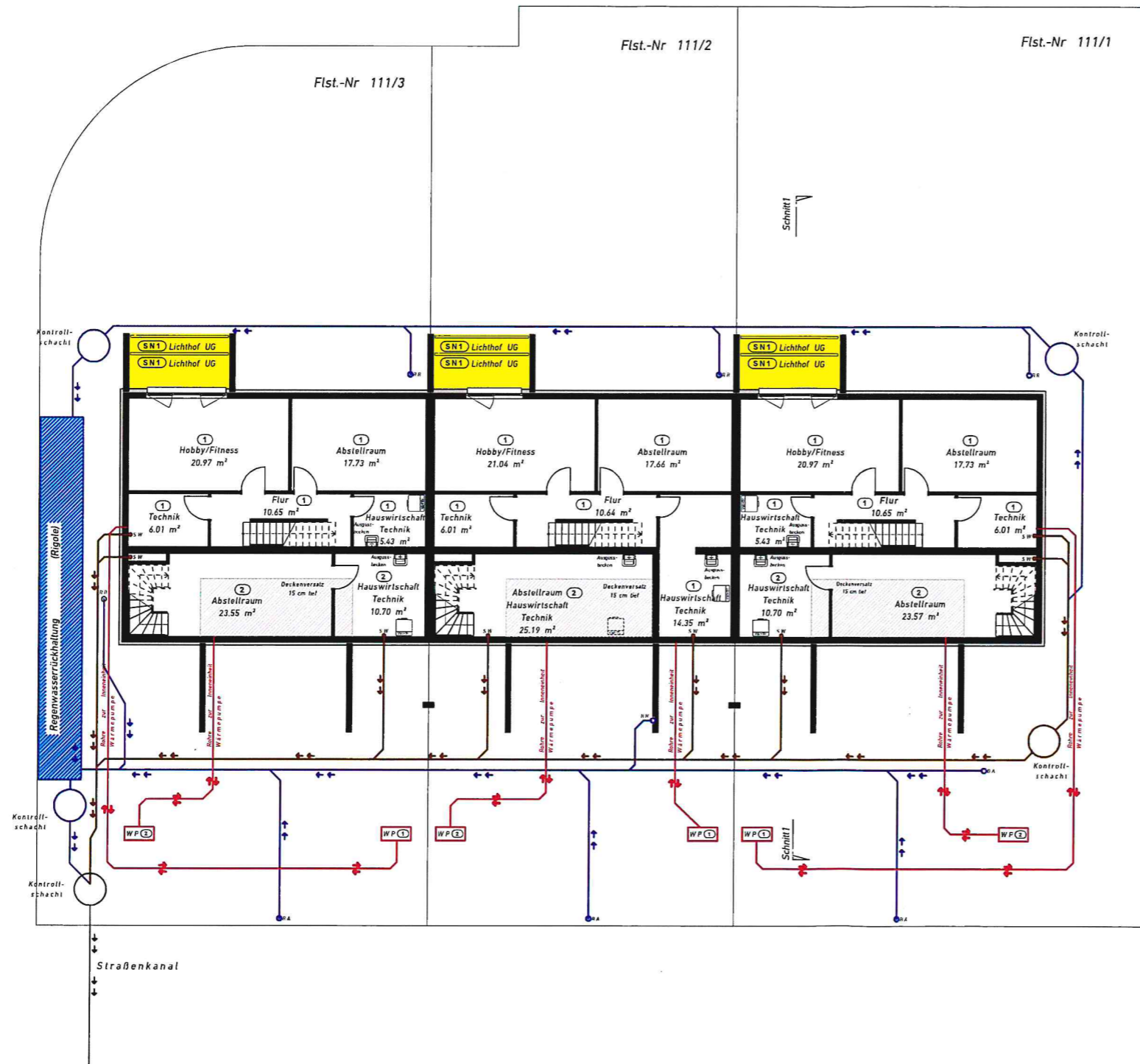
III.

Die vorstehenden Dienstbarkeiten werden hiermit an rangbereiter Stelle zur Eintragung bewilligt und beantragt. Der Jahreswert einer jeden Dienstbarkeit beträgt € 300,00. Auf die Eintragung von Herrschvermerken nach § 9 GBO wird verzichtet.

IV.

Der Notar Malte Bürmann, Wiesbaden, wird hiermit beauftragt und ermächtigt, alle zur Durchführung und zum Vollzug der vorstehenden Erklärungen etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, Ergänzungen und Änderungen der Erklärungen zu bewilligen sowie Eintragungsbewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen, zu ergänzen, zurück zu nehmen und neu -auch mit geändertem Inhalt- zu stellen.

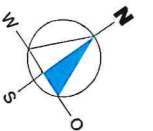




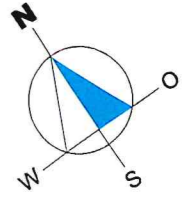
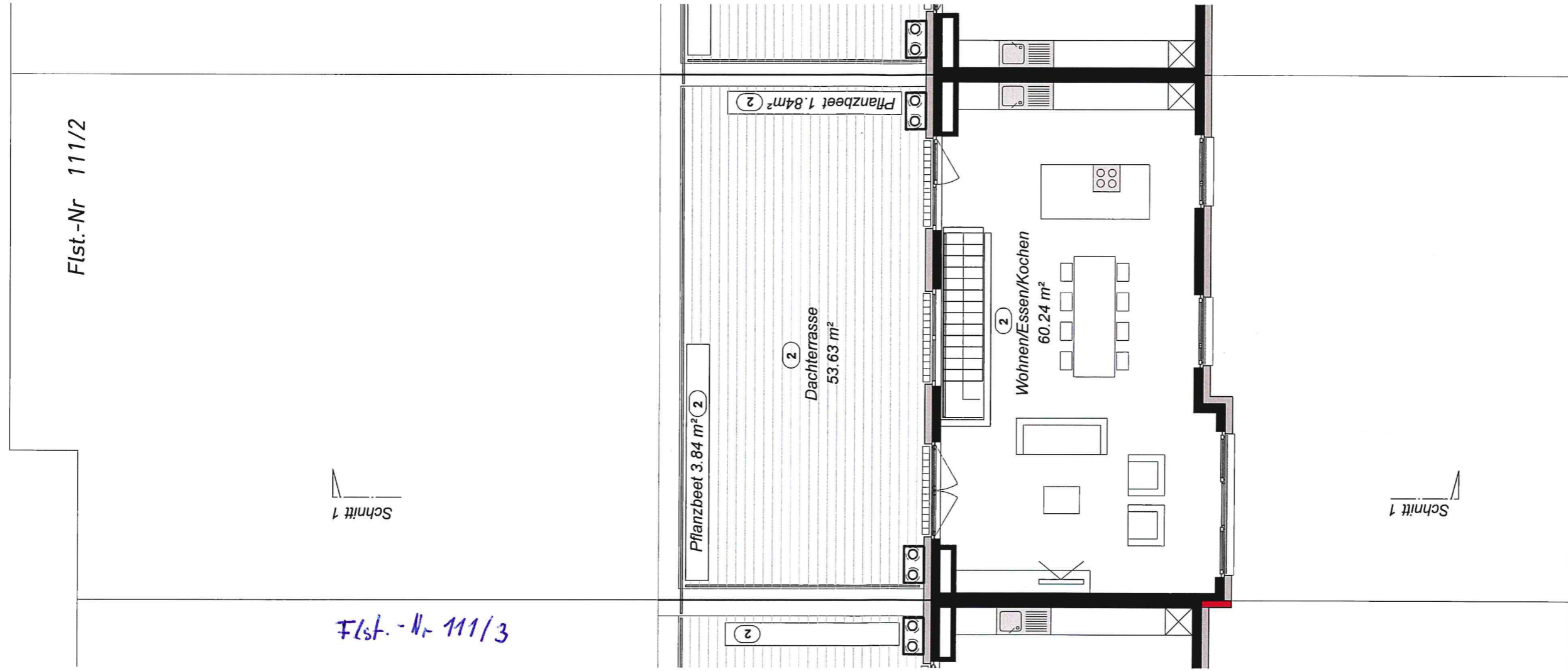
### LEGENDE

- Grundleitung Schmutzwasser
- Grundleitung Regenwasser
- Grundleitung Regenwasser und Schmutzwasser
- Rohre Kondensatflüssigkeit (Wärmepumpe)

- WP = Wärmepumpe
- SW = Schmutzwasser
- RR = Regenrohr
- BA = Bodenablauf



	<b>PROJEKT</b> Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 4-14 FLST.-NR. 111/1, 111/2, 111/3	1:200
	<b>DIENSTBARKEITSPLAN KANAL</b>	
Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	<b>BAUTEIL</b> DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	Aut Erfahrung bauen
	<b>BAUHERR</b> OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30	

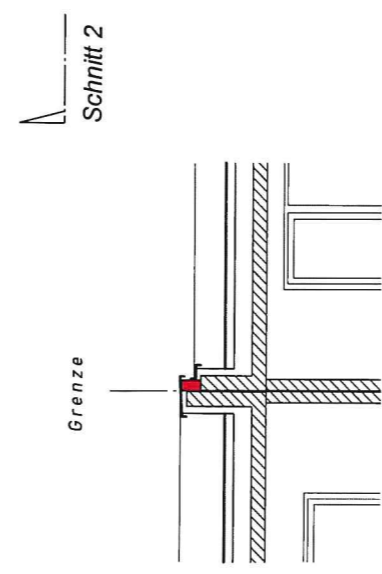
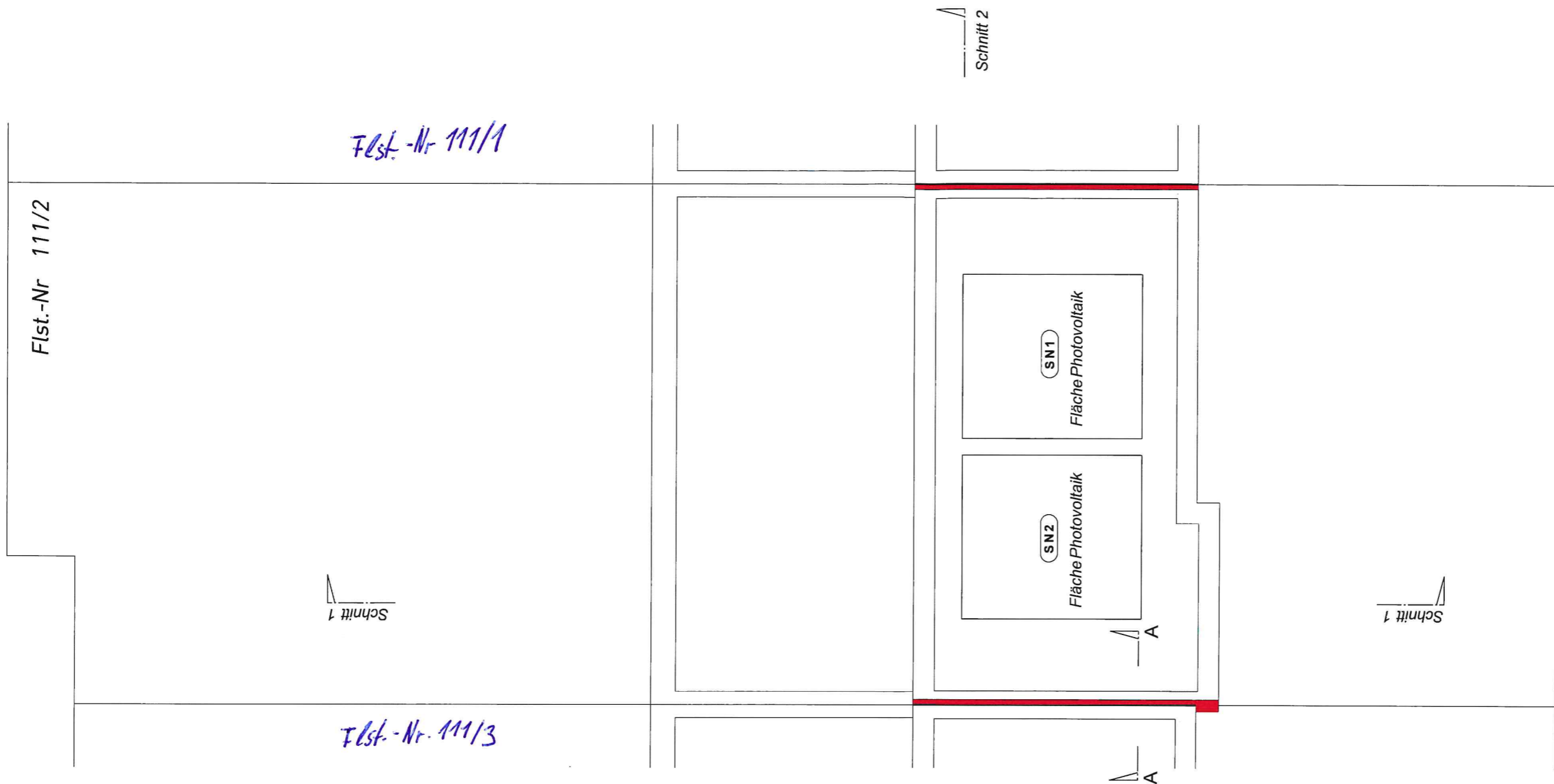


 Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 4-6 FLST.-NR. 111/3
	BAUTEIL	Dienstbarkeitenplan Dachgeschoss <b>Bauabschnitt 111/2</b>
BAUHERR	ARCHITEKT	DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30
		OPTIMAL WOHNBAU GmbH & Co.KG SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30

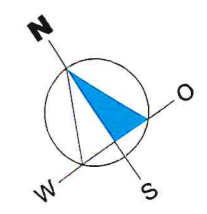
1:100

DATUM: 06.04.2021





Schnitt A



 Europäisches Patent EP 2 543 794 B1	PROJEKT	Wohngebiet Hainweg (PICK-UP-TWO) 65205 Wiesbaden, Am Hainpark 8-10 FLST.-NR. 111/2	
	BAUTEIL	Dienstbarkeitenplan Dachaufsicht	1:100
ARCHITEKT	DIPL.-ING.(FH) THOMAS BECHTLE		
BAUHERR	ARCHITEKT - SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30 <b>OPTIMAL WOHNBAU GmbH &amp; Co.KG</b> SCHUBARTSTR. 14, 74076 HEILBRONN T. 07131-1517-0 F. 07131-1517-30		
		 AvI Erfahrung bauen	



## Pflanzempfehlungen Pflanzbeet UP

Wissenschaftlicher Name <b>Deutscher Name</b> Pflanzenart	Beschreibung	<b>Blütenfarbe</b> Blühzeit <b>Wuchshöhe</b> Zuwachs
Amelanchier lamarckii <b>Kupferfelsenbirne</b> Laubgehölz	Amelanchier lamarckii ist ein großer, mehrstämmiger Zierstrauch oder kleiner Baum: vielseitig, pflegeleicht, frosthart, wind- und stadtklimafest. Im Austrieb ist die Kupferfelsenbirne kupferrot, dann grün. Später reicht die Herbstfärbung von leuchtend gelb bis orangerot. Im Alter wird die Kupferfelsenbirne zunehmend breiter und bekommt eine schirmförmige Krone sowie leicht überhängende Seitenäste. Die blau-schwarzen Früchte sind essbar.	<b>weiß</b> April bis Mai <b>600 bis 800 cm</b> 30 bis 60 cm je Jahr
Calluna vulgaris <b>Besenheide</b> Staude	Calluna vulgaris ist ein verholzender, hellgrüner Zwergstrauch, der langsam wächst und zirka vierzig Jahre alt wird. Bei einer ungestörten Entwicklung erreicht er eine Höhe von vierzig Zentimetern.	<b>rot</b> September bis Oktober <b>30 bis 40 cm</b> 5 bis 10 cm je Jahr
Chaenomeles speciosa <b>Hochwachsende Zierquitte</b> Laubgehölz	Chaenomeles speciosa ist ein prächtig blühender, sommergrüner und dorniger Strauch, der bei guten Wuchs- und Witterungsbedingungen etwa einen Meter und fünfzig Zentimeter bis maximal zwei Meter hoch wird. Er wächst kräftig, dicht und ist äußerst pflegeleicht. Die Japanische Zierquitte liebt vollsonnige und warme Standorte ohne besondere Ansprüche an den Boden.	<b>rot</b> April bis Juni <b>150 bis 200 cm</b> 15 bis 30 cm je Jahr
Cytisus decumbens <b>Kriechginster, Niederliegender Geißklee</b> Bodendecker	Cytisus decumbens hat einen flachen Wuchs. Die Schönheit seiner goldgelben Blüten gibt Cytisus decumbens während seiner Blütezeit von April bis Juni preis.	<b>gelb</b> April bis Juni <b>10 bis 20 cm</b> 5 bis 10 cm je Jahr
Cytisus purpureus <b>Purpurginster</b> Laubgehölz	Cytisus purpureus ist ein Flächendecker mit niedrigeren Trieben der Sonne gut verträgt. Er wird als Zierstrauch einzeln und in Gruppen gepflanzt und findet so in Gärten und Pflanzgefäßen Platz.	<b>rot</b> Mai bis Juni <b>40 bis 60 cm</b> 5 bis 25 cm je Jahr
Erica carnea Rosalie S <b>Schneeheide</b> Staude	Erica carnea Rosalie S gehört zu den beliebtesten Pflanzen im Hausgarten. Der Kleinstrauch findet Verwendung im Heide- und Steingarten und wirkt besonders attraktiv, wenn er gruppenweise in einheitlichen Sorten gepflanzt wird.	<b>rosarot</b> März bis April <b>15 bis 30 cm</b> 2 bis 4 cm je Jahr
Euonymus fortunei Coloratus <b>Kriechspindel</b> Kletterpflanze	Euonymus fortunei Coloratus ist ein mit Haftwurzeln kletternder oder dem Boden aufliegender, kriechender Strauch, der in Ostasien beheimatet ist. Er hat eine tiefpurpurne Färbung im Herbst und Winter. Eher anspruchslos an die Umgebung wächst er als Flachwurzler in den Boden und ist zudem vergleichsweise widerstandsfähig.	<b>gelb</b> Mai bis Juni <b>30 bis 40 cm</b> 5 bis 10 cm je Jahr
Genista germanica <b>Deutscher Ginster</b>	Genista germanica ist eine der herrlichsten Ginsterarten, die zur Blühzeit ganze Flächen goldgelb überzieht: hervorragend für Böschungen, Mauerkronen, Trockenmauern und in Heide- und Steingärten.	<b>gelb</b> Mai bis Juni <b>20 bis 60 cm</b> 4 bis 8 cm je Jahr



Wissenschaftlicher Name <b>Deutscher Name</b> Pflanzenart	Beschreibung	<b>Blütenfarbe</b> Blühzeit <b>Wuchshöhe</b> Zuwachs
Genista lydia <b>Balkanginster, Steinginster</b> Laubgehölz	Genista lydia ist ein kleiner, niederer, breitwüchsiger Strauch mit bogigen, dünnen, grünen Trieben. Die zahlreichen, goldgelben Blüten erscheinen von Mai bis Juni. So eignet sich Genista lydia sehr schön für Stein- und Heidegärten, Gartenterrassen, Dachgärten und Kübelbepflanzung.	<b>gelb</b> Mai bis Juni <b>40 bis 50 cm</b> 5 bis 15 cm je Jahr
Genista sagittalis <b>Flügelginster</b>	Der Flügelginster ist ein kriechender und teppichbildender wachsender Halbstrauch, der hellgrünes Laub und von Juni bis Juli goldgelbe Blüten trägt. Er wächst auf die geringe Höhe von fünfzehn bis fünfundzwanzig Zentimetern, wird aber als ältere Pflanze häufig bis zu fünfundsiebzig Zentimetern breit.	<b>gelb</b> Juni bis Juli <b>15 bis 25 cm</b> 2 bis 5 cm je Jahr
Hedera helix <b>Gemeiner Efeu</b> Kletterpflanze	Der gemeine Efeu ist in vielen Sorten bekannt. Er ist ein anspruchloser Flächenbegrüner oder Kletterstrauch mit Haftwurzeln. Er ist anspruchslos und widerstandsfähig. Er verdrängt Wildkräuter als Flächendecker und eignet sich auch für eine Wallbepflanzung.	<b>grün, gelb</b> September bis November <b>kletternd bis 20 m</b> 30 bis 100 cm je Jahr
Hypericum calycinum <b>Kelchiges Johanniskraut</b> Blühstaude	Hypericum calycinum ist robuster Bodendecker. Fünf bis sechs Pflanzen pro Quadratmeter reichen aus, um größere Flächen in zwei bis drei Jahren wirkungsvoll zu begrünen. Im Frühjahr treibt die Pflanze schnell aus. Ein Rückschnitt ist dann erforderlich.	<b>gelb</b> Juni bis August <b>zirka 20 cm</b> 5 bis 10 cm je Jahr
Juniperus communis Suecica <b>Säulenwachholder</b> Nadelgehölz	Die Gattung Juniperus umfasst etwa sechzig Arten, die in der Nordhemisphäre von der Arktis bis zu den tropischen Gebirgen beheimatet sind. Juniperus communis Suecica wächst in einer aufrechten, dicht geschlossenen Säulenform. Die Nadeln sind bläulich grün bis hellgrün.	– – <b>300 bis 500 cm</b> 10 bis 15 cm je Jahr
Juniperus horizontalis Glauca <b>Teppichwachholder</b> Nadelgehölz	Juniperus horizontalis Glauca, auch Blauer Teppichwachholder genannt, eignet sich durch seinen flachen Wuchs besonders als Bodendecker.	– – <b>zirka 20 cm</b> zirka 5 cm je Jahr
Juniperus sabina Tamariscifolia <b>Tamariskenwachholder</b> Nadelgehölz	Ältere Exemplare des Juniperus sabina Tamariscifolia werden bis zu zwei Meter und fünfzig Zentimetern breit. Der Tamariskenwachholder hat einen sehr dichten, polsterartigen Wuchs.	– – <b>50 bis 80 cm</b> zirka 3 cm je Jahr
Jasminum nudiflorum <b>Winterjasmin</b> Kletterpflanze	Aus Ostasien stammend hält Jasminum nudiflorum auch in unseren Gärten Einzug. Je nach Vorgabe wächst er kletternd an Mauern und Rankhilfen oder flächig auf Böden. Die gelben Blüten bringen Farbe in den tristen Wintergarten hinein.	<b>gelb</b> Dezember bis März <b>zirka 200 cm</b> 10 bis 30 cm je Jahr



Wissenschaftlicher Name <b>Deutscher Name</b> Pflanzenart	Beschreibung	<b>Blütenfarbe</b> Blühzeit <b>Wuchshöhe</b> Zuwachs
Lonicera nitida <b>Schirmheckenkirsche</b> Bodendecker	Lonicera nitida ist ein immergrüner, breitbuschiger, dichtverzweigter Kleinstrauch. Durch die feingliedrigen, hellgrünen Triebe erreicht Lonicera nitida eine Breite von bis zu achtzig Zentimetern. So können kleinere, rechteckige Eckbeete gut genutzt werden. Lonicera nitida ist ein anspruchsloser Bodendecker.	<b>gelb</b> Mai bis Juni <b>100 bis 150 cm</b> 20 bis 50 cm je Jahr
Pachysandra terminalis <b>Dickmännchen</b> Bodendecker	Pachysandra terminalis kommt hauptsächlich in den Laubmischwäldern Japans vor. Es ist ein bis zu dreißig Zentimeter hoch wachsender Bodendecker, an dem die Blätter wie kleine Quirle angeordnet sind: immergrün und winterhart, sehr widerstansfähig, ideal zur Unterbepflanzung von Gehölzen. Der Austrieb ist goldgelb. Im Sommer bilden sich kleine weiße Blüten, aus denen dann im Spätsommer kleine weiße Früchte entstehen. Pachysandra terminalis verbreitet sich an der Pflanzstelle über Ausläufer und bildet so dichte Teppiche, die Unkraut keine Chance lassen.	<b>grün</b> April bis Mai <b>20 bis 30 cm</b> 5 bis 8 cm je Jahr
Pachistima canbyi <b>Gebirgsjade, Dicknarbe</b> Bodendecker	Pachistima canbyi ist ein immergrüner Bodendecker. Er wächst langsam und ist anspruchslos.	<b>rot</b> April bis Mai <b>15 bis 20 cm</b> zirka 5 cm je Jahr
Pinus mugo pumilio <b>Zwergkiefer</b> Nadelgehölz	Pinus mugo pumilio ist eine sehr kompakt wachsende, immergrüne Zwergkonifere. Die Zwergkiefer besitzt einen kriechenden Wuchs und trägt dunkelgrüne Nadeln und ist besonders winterhart. Sie ist für alle Bodenarten und Standorte geeignet, wenn diese genügend Sonne bieten.	– – <b>zirka 150 cm</b> zirka 5 cm je Jahr
Potentilla fruticosa <b>Goldfinger</b> Laubgehölz	Der wunderschöne, dunkelgelb blühende Fingerstrauch Potentilla fruticosa gedeiht in sonnigen sowie halbschattigen Lagen auf normalen Gartenböden. Der deutsche Name dieses Kleinstrauchs bezieht sich auf die Blattform. Beliebt ist dieser Strauch wegen seines kompakten Wuchses und der lang andauernden Blütezeit. Er ist schnittverträglich und für niedrige Formhecken gut geeignet.	<b>gelb</b> Juni bis Oktober <b>100 bis 130 cm</b> 15 bis 40 cm je Jahr
Rosa glauca <b>Blaue Hechtrose</b> Wildrose	Die Rosa glauca stammt ursprünglich aus den Gebirgen Süd- und Mitteleuropas. Sie hat wunderschöne blaugefärbte Blätter und eine üppige Blütenbracht. Dadurch ist die Rosa glauca eine Bereicherung vieler Gärten. Sie trägt ihre Blätter bis zum Winteranfang und eignet sich für Hecken oder auch als Einzelpflanzen in Gärten. Sehr schön sind die kleinen Hagebutten, die den Vögeln im Winter als Nahrung dienen.	<b>rosarot</b> Juni bis Juni <b>100 bis 300 cm</b> 30 bis 60 cm je Jahr
Salix lanata <b>Wollweide</b> Koniferenhecke	Salix lanata ist eine der schönsten Zwergweiden: mit weißgrauen Blättern und großen, aufrechten Blüten. Die gesamte Pflanze ist dicht und seidig behaart.	<b>gelb</b> Juni bis Oktober <b>80 bis 100 cm</b> 20 bis 30 cm je Jahr



Wissenschaftlicher Name <b>Deutscher Name</b> Planzenart	Beschreibung	<b>Blütenfarbe</b> Blühzeit <b>Wuchshöhe</b> Zuwachs
Salix purpurea <b>Purpurweide</b> Laubgehölz	Salix purpurea ist ein dicht wachsender Strauch, der auch schön aussieht, wenn das Laub fällt. Die jüngsten Triebe sind manchmal mit einer kurzen samtigen Behaarung bedeckt. Sehr schön sind auch die roten Triebe in der Winterzeit.	<b>rot</b> April bis Mai <b>80 bis 180 cm</b> 20 bis 30 cm je Jahr
Spiraea japonica Little Princess <b>Zwergspiere</b> Laubgehölz	Die Spiraea japonica Little Princess aus der Familie der Rosengewächse ist ein Kleinstrauch, der von Juni bis Juli sehr reich blüht und in dieser Zeit sehr gerne von Bienen und Schmetterlingen angefliegen wird. Die Spiraea japonica Little Princess sollte im Frühling vor dem Austrieb gründlich geschnitten werden.	<b>rosarot</b> Juni bis Juli <b>60 bis 100 cm</b> 5 bis 60 cm je Jahr
Syringa meyeri Palibin <b>Zwergflieder</b> Laubgehölz	Syringa meyeri Palibin ist ein sommergrüner, dicht verzweigter, niedriger Strauch, der bis zu einem Meter und zwanzig Zentimetern hoch wird. Der Zwergflieder ist langsam wachsend und trägt dunkelgrüne Blätter. Im Juni bis Juli trägt er hell lilaviolettfarbene, duftende Blüten in kurzen Rispen. Syringa meyeri Palibin benötigt einen sonnigen Stand auf fruchtbaren Böden.	<b>violett</b> Juni bis Juli <b>80 bis 120 cm</b> 20 bis 30 cm je Jahr
Vinca minor <b>Immergrün, Jungfernkraut</b> Bodendecker	Der Bodendecker Vinca Minor bildet lange Ausläufer und kann somit hervorragend große Flächen selbstständig bedecken. Das Immergrün trägt seine reizvollen blau-violetten Blüten vom Frühling bis Sommerende.	<b>violett</b> April bis Oktober <b>10 bis 30 cm</b> 5 bis 15 cm je Jahr

Entwurf: Notar Malte Bürmann, Wiesbaden  
Az: 50440/22

## VOLLMACHTSBESTÄTIGUNG

Die Gesellschaft in Firma

**Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG**  
mit Sitz in Heilbronn,  
Geschäftsanschrift: Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRA 102122


bestätigt, dass sie

Frau Nesrin Budan, geboren am 10.05.1976,  
geschäftsansässig Adolfsallee 24, 65185 Wiesbaden,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt hatte, alle Erklärungen abzugeben, die sie in ihrem Namen in der Urkunde des Notars Malte Bürmann in Wiesbaden, UVZ-Nr. MB 37/2023 vom 13.02.2023, abgegeben hat.

Vorsorglich werden alle in der genannten Urkunde abgegebenen Erklärungen genehmigt. Der Inhalt der Urkunde ist der Gesellschaft bekannt.

Wiesbaden, den 02.03.2023



.....

**UVZ-Nr. MB 49/2023 des Notars Malte Bürmann**  
**in Wiesbaden**

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von

Herrn Thomas Bechtle,  
geboren am 15.08.1971,  
geschäftsansässig Schubartstraße 14,  
74076 Heilbronn,

hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 100563 in Firma Optimal Wohnbau Beteiligungs-Gesellschaft mbH eingetragenen Gesellschaft, diese wiederum handelnd für die im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der HRA 102122 in Firma **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG** eingetragenen Gesellschaft mit Sitz in Heilbronn mit der Geschäftsanschrift: Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn.

beglaubige ich hiermit.

Hierzu bescheinige ich aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zu HRB 100563, dass der Erschienene als einzelvertretungsbefugter Geschäftsführer der Optimal Wohnbau Beteiligungs-Gesellschaft mbH eingetragen ist und in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zu HRA 102122, dass die Optimal Wohnbau Beteiligungs-Gesellschaft mbH als alleinige Komplementärin der Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG eingetragen ist.

Der Erschienene ist mir von Person bekannt.

Eine Vorbefassung i. S. von § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG wurde verneint.

Die vorstehend unterschriebene Erklärung habe ich nach § 15 Abs. 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit überprüft.

Wiesbaden, den 02.03.2023



  
Malte Bürmann  
- Notar -