

# PAVELSBACH

ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE SEIN  
IN PAVELSBACH



Modernes Mehrfamilienhaus  
Sebastianstraße 36  
92353 Pavelsbach

**SCHICK**  
HAUSBAU



## INHALT

Objekt in Zahlen und Fakten .....	3
Der Makrostandort .....	4
Der Mikrostandort .....	6
Raumprogramm .....	7
Highlights unseres Wohnensembles .....	16
Energetisches Profil & Ausstattung .....	17
Grundrissübersicht .....	19
Baubeschreibung .....	23
Über uns .....	36
Rechtliches.....	39
Kontaktinformationen .....	40





## OBJEKT IN ZAHLEN UND FAKTEN

Objektart	Mehrfamilienhaus	Stromspeicher	Lithium-Ionen 4 x 2,76 kW/h
Objekttyp	1 Mehrfamilienhaus mit 8 WE	Gebäudeklassifikation gem. GEG	EffizienzHaus 40
Wohnfläche (gesamt)	ca. 584 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	QNG+
Anzahl Zimmer je Wohnung	2-3	Stellplatzart	7 Tiefgaragen- (1x behinderten ger.) und 7 Außenstellplätze ***
Grundstücksgröße	ca. 914 m <sup>2</sup>	Fertigstellung	2027
Heizungsart	vorwiegend Luft-Wasser-Wärmepumpe*	Zustand	Neubau
Wesentlicher Energieträger	Strom	Abstellräume	1 Abstellraum je Wohnung im UG
Stromerzeugungsanlage	Photovoltaik mit Batteriespeicher**	Provision	provisionsfrei

\*Zusätzliche Unterstützung einer Gasbrennwerttherme

\*\*Zur Unterstützung des Allgemeinstroms bzw.

der Luft-Wasser-Wärmepumpe

\*\*\*Auf Wunsch Dreiphasenanschluss (11 kW) für Wallbox



## DER MAKROSTANDORT

Der Ortsteil Pavelsbach des Marktes Postbauer-Heng liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Oberpfälzer Jura und verbindet auf ideale Weise naturnahes und modernes Wohnen mit guter Infrastruktur. Gelegen im Herzen der Oberpfalz, ist Pavelsbach optimal an die Städte Neumarkt i.d.OPf., Nürnberg und Regensburg angebunden. Dank der Nähe zur B299 und A3 erreichen Sie die wirtschaftsstarken Metropolregionen in kurzer Zeit.

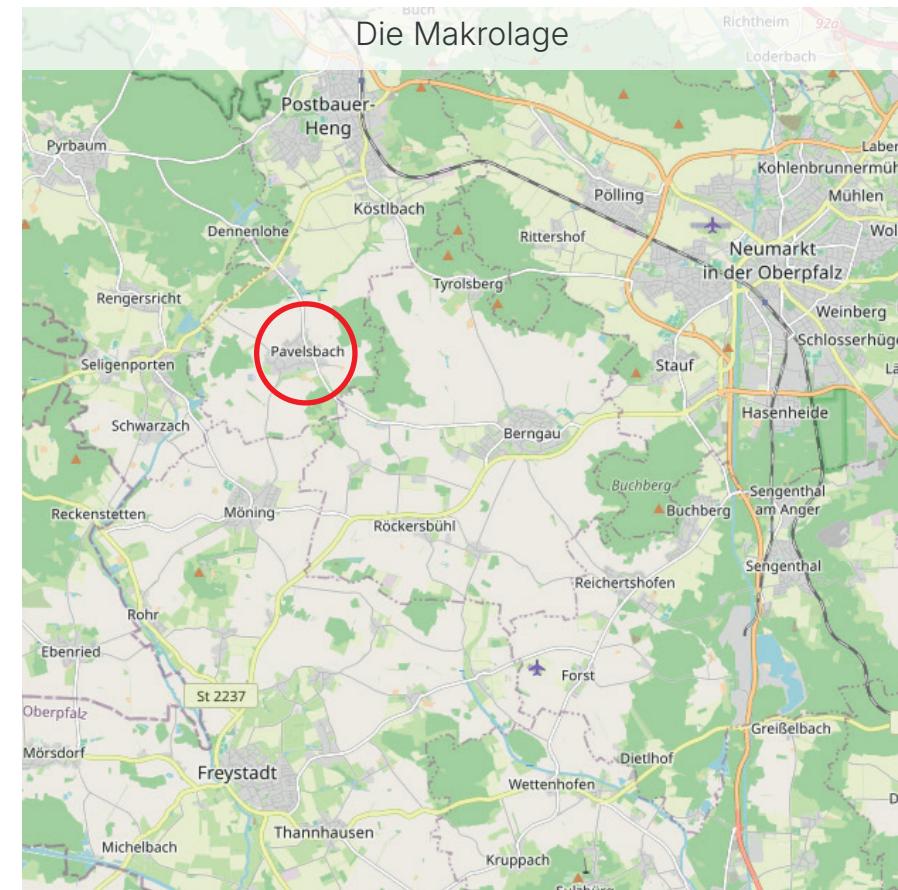
*„WARUM IN DIE FERNE SCHWEIFEN? SIEH', DAS GUTE LIEGT SO NAH.“  
frei nach Johann Wolfgang v. Goethe*

Trotz der guten Anbindung besticht Pavelsbach durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft, bietet die Umgebung viele Möglichkeiten für Freizeit und Erholung – sei es beim Wandern, Radfahren oder in den umliegenden Na-

turschutzgebieten. Hier starten Sie Ihre Ausflüge direkt vor der Haustür! Auch in puncto Bildung ist Pavelsbach bestens aufgestellt. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt vor Ort. Grund- und weiterführende Schulen sowie Bildungsangebote sind in der Umgebung schnell erreichbar.

Apotheken und Arztpraxen sind schnell im nebenan gelegenen Postbauer-Heng per Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar. Ein breites medizinisches Angebot bietet

zudem Neumarkt – nur rund 12 km entfernt und schnell mit dem Auto erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen in der Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe sowie Gastwirtschaften zur Verfügung. Dank einer Nahverkehrsanbindung bleiben Sie flexibel – sei es für den Beruf oder in der Freizeit.





Freizeitparadies vor der Haustüre



Familienfreundliche Infrastruktur direkt vor Ort



Urbane Zentren in unmittelbarer Nähe



Altstädte mit Charme



## DER MIKROSTANDORT

### MIKROLAGE

- Die Wohnungen befinden sich am Rande eines ruhigen Wohngebiets.
- In den umliegenden Orten sind Apotheken und Arztpraxen sowie ein Klinikum schnell erreichbar.
- Alle Wohnungen bieten Ihnen einen großzügigen Außenbereich entweder als Terrasse mit Garten, Balkon oder als Dachterrasse.
- Im Umkreis von 6 km erreichen Sie mehrere Supermärkte und eine Vielzahl an Restaurants. Auch Sportvereine sind nur wenige Minuten entfernt.
- Genießen Sie die attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zu urbanen Zentren.



Raum für alle Lebensphasen - ruhig, grün, barrierefrei.

## RAUMPROGRAMM

Wir sind überzeugt: Eine Immobilie sollte sich flexibel an die Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen – heute ebenso wie in Zukunft. Deshalb legen wir besonderen Wert auf eine durchdachte Grundrissgestaltung, die unterschiedlichste Lebenssituationen unterstützt und langfristigen Wohnwert schafft.

Ein ausgewogener Wohnungs-mix spielt dabei eine zentrale Rolle. Unser Ziel ist es, Wohnraum zu schaf-fen, der für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen attraktiv ist – ob als erste Wohnung, zukunfts-sichere Alterslösung oder als Invest-ment für Kapitalanleger.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen unsere verschie-de-nen Wohnungstypen samt Grundriss vor:



Ihr Eigenheim im Grünen



Erdgeschoss



Untergeschoss



## WHG 101 (3-ZIMMER)

### 3 Zimmer mit Stil und Weitblick

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnahem Lebensgefühl. Die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein, der offene Wohn-/Essbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl. Ideal für Paare oder kleine Familien, die das Leben im Grünen schätzen.

Wohnfläche 79 m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 7 m<sup>2</sup>

## WHG 102 (2-ZIMMER)

### Naturnahes Wohnen - Ihr Rückzugs- ort im Grünen

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer ländlichen Umgebung mit hohem Erholungswert. Die gut geschnittene Wohnung bietet einen offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft. Hier wohnen Sie naturnah mit kleinem Gartenanteil. Perfekt für alle, die sich eventuell verkleinern, aber nicht auf einen Garten verzichten möchten.

*Wohnfläche 61m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 7 m<sup>2</sup>*



Erdgeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



## WHG 103 (2-ZIMMER)

Ideal für Ruhesuchende: Kompakt & komfortabel

Umgeben von Feldern, Wiesen und dörflichem Charme ist diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der ideale Rückzugsort für alle, die Ruhe und Entschleunigung suchen. Ein durchdachter Grundriss, helle Räume und eine großzügige Terrasse mit Gartenanteil machen diese Wohnung besonders attraktiv – ob für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz.

Wohnfläche 70 m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 7 m<sup>2</sup>

# WHG 111 (3-ZIMMER)

## Drei Zimmer mit Stil und Weitblick

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet modernes Wohnen in idyllischer Umgebung. Der helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon ist das Herzstück der Wohnung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein elegantes Bad mit hochwertiger Ausstattung machen dieses Zuhause ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

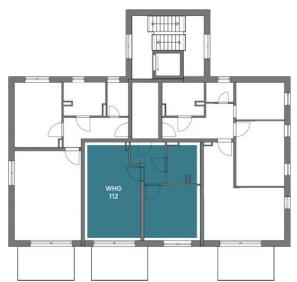
*Wohnfläche 76 m<sup>2</sup>*



Obergeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



## WHG 112 (2-ZIMMER)

**2 Zimmer. Viel Grün. Beste Lage.**

Komfortabel wohnen und die Natur genießen – diese helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem großzügigen Wohn-/Essbereich und einem ruhigen Balkon mit Blick ins Grüne. Ideal für Singles oder Paare, die naturnahes Wohnen mit modernem Lebensstil verbinden möchten.

Wohnfläche 59 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 5 m<sup>2</sup>

## WHG 113 (2-ZIMMER)

### Ruheoase im Grünen

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoß ist wie gemacht für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und Lebensqualität legen. Der offene Wohnbereich mit Balkon lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer und das moderne Bad für Wohlbefinden sorgen. Ein perfektes Zuhause für Menschen, die das Ländliche lieben – mit kurzen Wegen

*Wohnfläche 68m<sup>2</sup>*



Obergeschoß



Untergeschoß



Untergeschoss



## WHG 121 (3-ZIMMER)

### Wohnen über den Dächern - mit Blick ins Grüne

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit großzügigem Grundriss, viel Licht und einer traumhaften Dachterrasse. Genießen Sie den weiten Blick in die Natur oder starten Sie mit der Morgensonne entspannt in den Tag. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich lädt zum Wohlfühlen ein – ein echtes Highlight für alle, die Ruhe, Stil und Lebensqualität verbinden möchten.

Wohnfläche 89 m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 7 m<sup>2</sup>

# WHG 122 (3-ZIMMER)

## Licht, Luft und Freiheit - Ihr neues Zuhause im Grünen

Erleben Sie ein Wohngefühl der besonderen Art: Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine großzügige Dachterrasse für sonnige Stunden und entspannte Abende. Der offene Wohnbereich schafft Weite und Atmosphäre, die idyllische Umgebung rundet das Gesamtpaket ab. Ideal für Paare oder kleine Familien.

*Wohnfläche 82m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 6 m<sup>2</sup>*



*Dachgeschoss*



*Untergeschoss*



## HIGHLIGHTS UNSERES WOHNENSEMBLES

Das sind die Highlights unseres Objekts:

### ENERGIEVERSORGUNG

- Zukunftssichere Energieversorgung auf 2-Säulen-Basis durch nachhaltige Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und unterstützendem Einsatz einer Gasbrennwerttherme zum Ausgleich von Lastenspitzen.
- Eigene Stromerzeugung mittels Photovoltaik zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs der Wohnanlage.

### ELEKTROMOBILITÄT

- Es besteht die Möglichkeit den eigenen Stellplatz mit einem Ladepunkt für E-Mobilität zukunftsicher auszurüsten.
- Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an, damit wir Ihnen unser Konzept samt Lastenmanagement

persönlich erläutern können.

### BARRIEREFREIHEIT

- Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und können auf Wunsch auch vollständig rollstuhlgerecht ausgebaut werden.
- Optional kann mit dem verfügbaren Glasfaseranschluss der Telekom mit bis zu 1.000 MBit auch für die digitale „Barrierefreiheit“ Ihrer Wohnung gesorgt werden.

### SCHICK-QUALITÄT

- Unsere Schwestergesellschaft und unser Partner am Bau, SCHICK Bauunternehmen, steht mit seinen über 115 Jahren Firmengeschichte für tiefgehende Branchenkenntnis und Qualität und unterstützt uns dabei, unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden und selbst schwierigste technische Probleme zu lösen.



Nachhaltig mobil



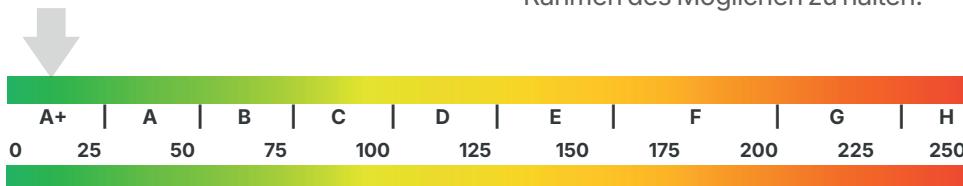
Dank gemeinsamer PV-Anlage für die Zukunft gerüstet

## ENERGETISCHES PROFIL

Auch der Immobiliensektor trägt zur gesamtwirtschaftlichen CO<sub>2</sub>-Emission bei. Deshalb wollen wir in diesem Bereich unseren Beitrag dazu leisten, dass auch zukünftige Generationen eine lebenswerte Umwelt vorfinden.

Damit ist es für uns obligatorisch, alle technischen Möglichkeiten einzusetzen, die wirtschaftlich vertretbar sind und dazu beitragen, energetisch

Endenergiebedarf  
15 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



hochwertige Gebäude zu konstruieren.

Somit haben wir uns bei diesem Bauvorhaben für den Einsatz einer Luftwasserwärmepumpe als Hauptheizquelle entschieden, die Unterstützung von einer kleinen Gasbrennwerttherme für Spitzenlasten erhält. Des Weiteren werden wir auf den Dachflächen eine gemeinschaftliche PV-Anlage installieren.

Als positiven Nebeneffekt trägt dies dazu bei, Ihre Nebenkosten – gerade in Zeiten steigender Energiepreise – im Rahmen des Möglichen zu halten.

## AUSSTATTUNG

Im Folgenden präsentieren wir Ihnen einen Auszug unserer aktuellen Ausstattungslinie für das Bad::

### GEBERIT

- Es erwarten Sie hochwertige Markensanitäreinbauten von Geberit.
- Beispielsweise das wandhängende WC in Weiß der Serie ICON, inkl. Kunststoffsitz und Deckel mit Softclose Absenkautomatik samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung sowie wandhängendem Porzellanwaschbecken der Serie ICON in Weiß mit 60 cm Breite für das Bad.

### HANS GROHE

- Die Armaturen für das schicke Waschbecken kommen aus der Serie Metropol.
- Die Armaturen für die Dusche kommen ebenfalls aus der Serie Metropol und werden Aufputz als Einhebelmischbatterie mit Handbrause inklusive Wandhalter und Brauseschlauch ausgeführt.

### HANDTUCHTROCKNER

- Die Bäder werden mit rein elektrisch betriebenen Handtuchtrocknern ausgestattet.



PAVELSBACH



Armaturen Hans Grohe



Waschbecken aus Porzellan,  
Fabrikat Geberit – Serie ICON



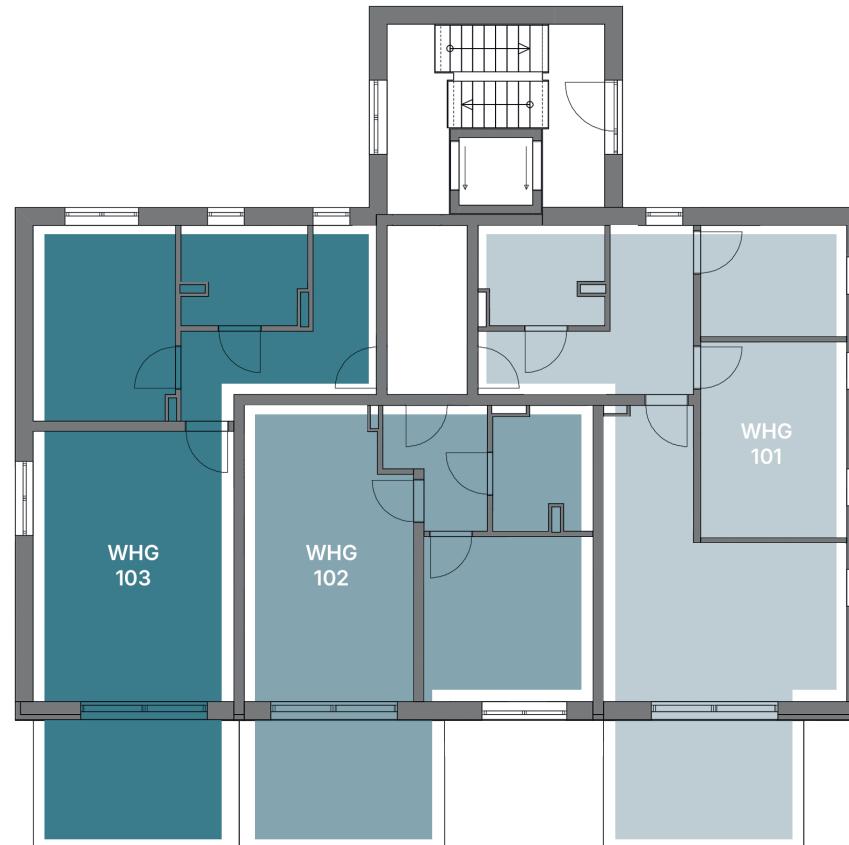
Handtuchtrockner R&F Europa



WC Geberit – Serie ICON

## ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

Drei Wohnungen mit Terrasse und Garten





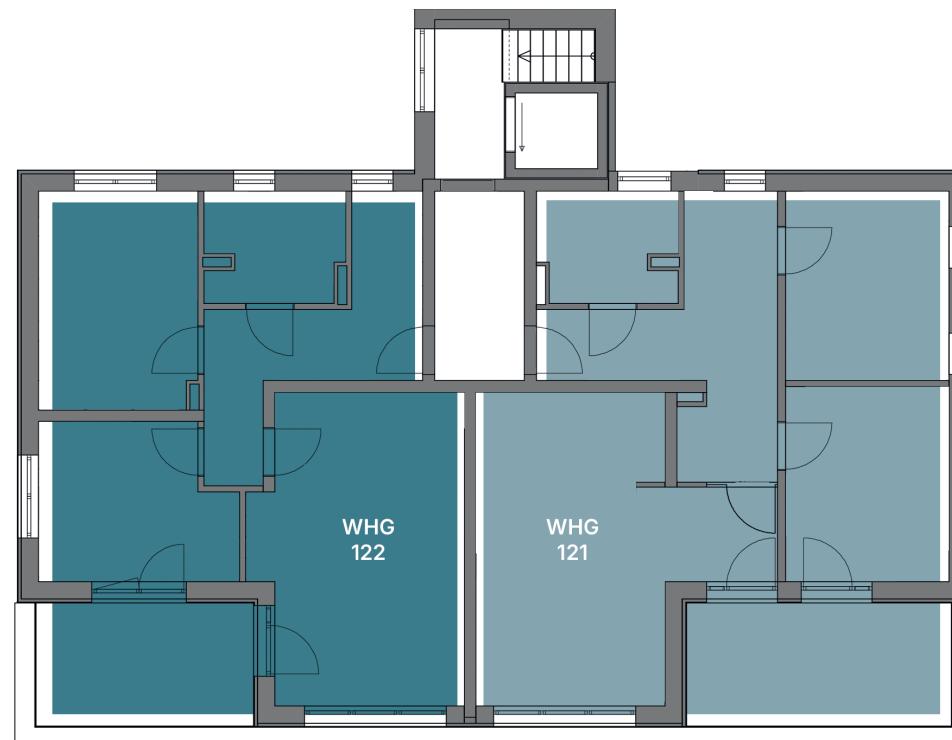
## ÜBERSICHT OBERGESCHOSS

Drei Wohnungen mit Balkon



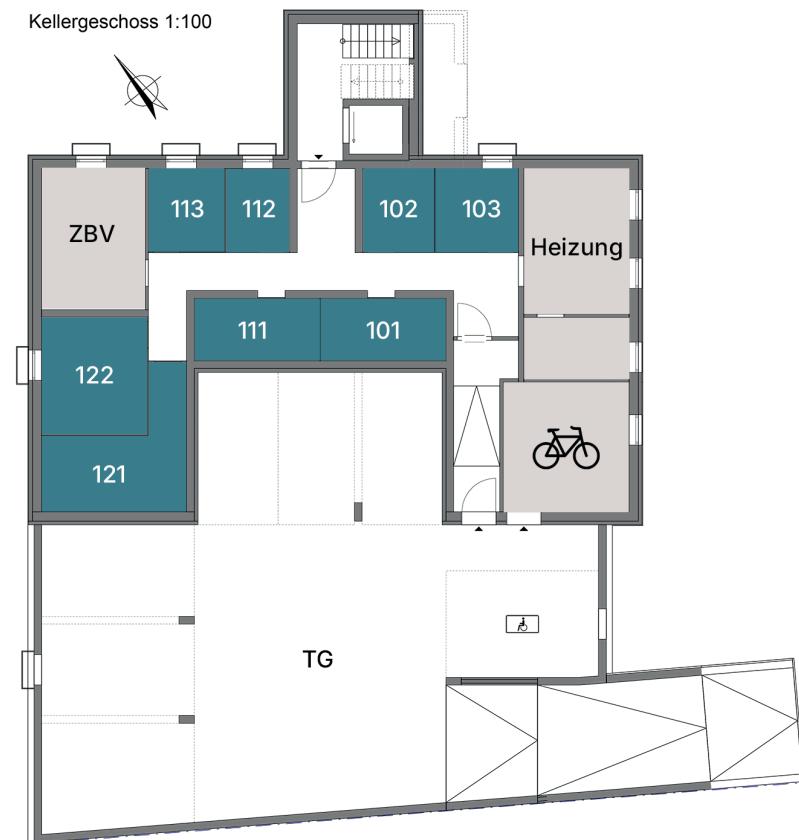
## ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

Zwei Wohnungen mit Dachterrasse





## ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS



8 Kellerabteile und ein großer gemeinsamer Fahrradraum mit fester Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen.



# BAUBESCHREIBUNG

## TEIL 1: ALLGEMEINES

### I. KURZBESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Die Wohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit 8 Eigentumswohnungen (ETW) und einer Tiefgarage (TG) mit 7 Kfz-Abstellplätzen, 7 Außenstellplätzen und ca. 16 Fahrradabstellplätzen. Das MFH besteht aus Untergeschoss mit Technik- und Abstellräumen, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind sowohl von der Straße als auch von der Tiefgarage stufenlos zu erreichen. Die Zugänge zu den Wohnungen und die Wohnungen selbst werden weitestgehend barrierefrei errichtet.

### II. GRUNDLAGEN

#### 1.1 Die Grundlagen der Ausfüh-

rung bilden die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung sowie die im notariellen Kaufvertrag in Bezug genommene Baubeschreibung und die allgemeinen und besonderen Hinweise.

1.2 Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der Bauantragszeichnungen und unter Berücksichtigung der späteren Ausführungsplanungen der Architekten und Fachingenieure.

1.3 Die Baugenehmigung wurde am 28.01.2025 von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt.

### III. ENERGETISCHE GRUND-LAGE / PLANUNG / STATIK

1.1 Die Bauausführung der Wohnanlage und die Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen des

GEG. Das Gebäude wird in der Effizienzhaus-Stufe 40 QNG Plus gemäß Anlage zum BEG WG i. d. F. vom 09.12.2022 errichtet.

1.2 Planungsleistungen, wie Genehmigungs-, Ausführungs- und Tragwerksplanung, einschließlich der Nachweise für Wärme-, Schall- und Brandschutz, werden von zugelassenen Architekten und/oder Ingenieuren erstellt und im gesetzlich erforderlichen Umfang nach Fertigstellung der Baumaßnahmen an die Hausverwaltung übergeben. Die Qualitätsüberwachung sowie SiGE-Koordination erfolgen durch erfahrene Bauleiter.

## TEIL 2: WOHNGEBAUDE

### I. ROHBAU

#### 1. ERDARBEITEN

1.1 Humus abschieben, seitlich lagern bzw. ggf. abtransportieren.

1.2 Aushub der Baugrube, Hinterfüllen der Kellerwände mit geeignetem Material.

1.3 Aushub und Einsanden der Grundleitungen.

1.4 Wasserhaltungsarbeiten nach Bedarf.

#### 2. KANALISATION

Ablaufrohre des Gebäudes im Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte nach



Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss der Schmutzwasser- bzw. der Niederschlags- und Oberflächenwasserleitung jeweils getrennt an das öffentliche Kanalnetz.

## 3. HAUSANSCHLÜSSE

Das Grundstück bzw. das Gebäude wird an die gängigen örtlich verfügbaren Versorgungssysteme (Gas, Strom, Kaltwasser) angeschlossen. Die Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt durch eine zentrale SAT-Anlage (siehe hierzu auch 2. Teil: II. 10.7).

## 4. GRÜNDUNG

Stahlbetonbodenplatte in WU-Beton nach statischen Erfordernissen.

## 5. UNTERGESCHOSS

5.1 Tiefgaragen- und Untergeschossaußenwände aus WU-Beton; Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung.

5.2 Untergeschoßdecke als Halbfertigteildecke mit Ortbetonauflage nach statischem Erfordernis.

5.3 Wärmedämmung an den Untergeschoßwänden, soweit bauphysikalisch erforderlich.

5.4 Lichtschächte aus Kunststoff und/oder Beton mit verzinkter Gitterabdeckung, gegen normales Abheben gesichert.

## 6. ERD-; OBER- UND DACHGESCHOSS

6.1 Außenwände als hochwärmegedämmtes Ziegelmauerwerk in den erforderlichen Stärken nach energetischen und statischen Erfordernissen.

6.2 Nichttragende Innenwände als Metallständerwände, doppelt mit Gipskartonplatten beplankt.

6.3 Wohnungstrennwände und Aufzugsschachtwände aus Beton.

6.4 Geschossdecken im Erd-, Ober- und Dachgeschoß als Halbfertigteildecken mit Ortbetonauflage nach statischem Erfordernis mit glatter Plattenuntersicht und verspachtelten Fugenstößen.

6.5 Ab dem Erdgeschoss erfolgt eine Verkleidung von Installationsleitungen in Trockenbauweise oder Mauerwerk.

6.6 Balkone werden in Stahlbeton erstellt. An den Fensterelementen wird eine Flüssigabdichtung angebracht. Die begehbarer Oberfläche wird als fugenoffener Feinsteinzeugplattenbelag nach Wahl des Bauträgers (2 cm dick) auf Splitt ausgeführt. Entwässerung gemäß planlicher Festlegung.

6.7 Vormauerungen im Sanitärbereich werden brüstungs- oder raumhoch erstellt. Vorwand im Bereich des Waschbeckens zusätzlich mit OSB-Platten verstärkt.

## 7. DACH

7.1 Das Gebäude wird mit einem Flachdach ohne Dachüberstand ausgestattet. Das Dach bildet die Decke über Dachgeschoß, wird nach energetischen Erfordernissen gedämmt und erhält eine bituminöse Abdichtung.

7.2 Dachentwässerung über außen liegende Fallrohre gemäß planlicher Festlegung.

7.3 Das Dach erhält eine extensive Begrünung.

## I. AUSBAU

### 1. FENSTER

1.1 Es werden SCHÜCO Fenster und Fenstertürkombinationen oder gleichwertig aus hochwertigem Kunststoff verbaut; Innenfarbe in Weiß und Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers.



# ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE SEIN.

1.2 Die Fenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung inkl. Pilzzapfenverriegelung. Mehrteilige Fenster-Kombinationen haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel.

1.3 Der Wärmedämmwert der Fensterelemente orientiert sich an den energetischen Erfordernissen.

1.4 Fensterbänke außen in Leichtmetall; innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) in Naturstein (Juramarmor grau). Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fensterbänke; im Bad wird die Fensterbank gefliest.

1.5 Das Treppenhaus erhält Fensterelemente gemäß Planung.

## 2. ROLLÄDEN/RAFFSTORES

2.1 Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten durchgehend elektrische Rollläden aus Kunststoff; im Wohnraum werden statt der Rollläden elektrische Raff-

stores installiert. Die Rollladen- und Raffstorekästen werden als Bauelemente ausgeführt.

2.2 Fenster im Treppenhaus und Untergeschoß erhalten keine Rollläden oder Raffstores.

## 3. TÜREN

3.1 Türen im Untergeschoß ca. 2,05 m hoch aus Stahl, inkl. Stahleckzargen mit Obentürschließer für Technikräume sowie als Abschluss des Treppenhauses.

3.2 Anordnung feuerbeständiger, feuerhemmender und rauchdichter Türen entsprechend Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzplanung.

3.3 Die Abtrennung der zum Sondererentum gehörenden Abstellräume im Untergeschoß erfolgt mittels luftdurchlässiger, verzinkter Stahl-Lamellenkonstruktion oder teilweise durch Betonwände. Die Abstellraumabteiltüren werden ebenfalls

aus einer verzinkten Stahl-Lamellenkonstruktion gefertigt und erhalten einen Schließzylinder, der mit dem jeweiligen Wohnungseingangsschlüssel der Schließanlage schließbar ist.

3.4 Hauseingangstüren aus Leichtmetall nach Wahl des Bauträgers mit Griffstange, Obentürschließer und Panikschloss.

3.5 Wohnungseingangstüren als stabile Vollspantüren mit Futterzarge, gefälzte Ausführung, Absenkboeden-dichtung und Obertürschließer. Außen mit Edelstahl-Knopfschild und Kernziehschutz und innen mit Edelstahl-Drücker. Das Türblatt und die Zarge in weiß mit CPL-Beschichtung sowie erhöhtem Schall- und Klimaschutz der Klasse 3.

3.6 Der Zugang zur Wohnung ist schwellenlos.

3.7 Innentüren als Röhrenspankerntüren mit Zargen in Weiß, glatt, mit CPL Beschichtung und Rundkante

mit Unterschnitt. Beschläge aus Edelstahl matt mit Buntbarschloss.

## 4. TREPPEN, LOGGIEN UND TERASSEN

4.1 Treppenhaus, siehe Gemeinschaftsflächen unter 2. Teil: III. 1.3.

4.2 Balkongeländer oder Brüstungen sind in pulverbeschichteter feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Brüstungen werden mit satinierten Glas oder gleichwertig verkleidet.

## 5. KERAMIKFLIESEN

5.1 Die Dusche wird raumhoch mit Keramikfliesen entsprechend der Bemusterung gefliest. Der Bereich von Waschbecken, WC und Waschmaschinen wird bis zur Höhe der Vormauerung (ca. 1,20 m) gefliest. Zur Auswahl stehen Wandfliesen im Format von bis zu 60 x 60 cm mit einem maximalen Herstellerlistenbruttopreis von 35,00 €/m<sup>2</sup>. Es erfolgt



keine Gutschrift bei Auswahl günstigerer Fliesen.

5.2 Die Farbe der Verfugung der Fliesen kann mit dem Fliesenleger bei einem Ortstermin in der Wohnung abgestimmt werden. Sollte keine Auswahl stattfinden, werden die Wandbeläge nach Auswahl des Fliesenlegers verfugt.

5.3 Wand- oder Eckfugen in den Bädern werden mit elastischer Silikonmasse verschlossen. Wand- oder Eckfugen an gestrichenen Flächen werden mit Acrylmasse ausgefugt.

## 6. PUTZ, SPACHTELUNGEN UND VERKLEIDUNGEN

6.1 Untergeschossmauerwände werden mit Kalkzementputz verputzt. Betonwände bleiben unverputzt.

6.2 Das Treppenhaus und die Flure werden mit Kalk-Gips-Putz einlagig beschichtet und geglättet.

6.3 Die Innendecken im Gebäude werden gespachtelt, um eine einheitliche Oberfläche zu erhalten.

6.4 Die Gebäudeaußenwände erhalten ein dreilagiges Fassadenputzsystem mit einer Gewebespachtelung. Die Gebäudefassade erhält einen Außenanstrich nach Farbkonzept des Bauträgers.

6.5 Auf allen gemauerten Oberflächen in den Wohnungen wird geglätteter Gipsputz aufgetragen; die Oberflächenausführung erfolgt in Q2. Die Oberflächenqualität Q2 bei Innenputzarbeiten entsteht durch Abziehen des Putzes mit der Richtlatte und daran anschließender feuchten Glättung mit dem Putzbrett. Kellenschläge sind hier bei Streiflicht und ungünstiger Beleuchtung, wie z. B. bei Wand- oder Deckenflutern, noch zu erkennen und stellen keinen Mangel dar.

6.6 In Bädern wird ein Kalkzementunterputz aufgebracht.

6.7 Die Trockenbauwände in der Wohnung werden gespachtelt und geschliffen. In den Bädern wird mit feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten beplankt.

## 7. MALERARBEITEN

7.1 Die Decken und Wände im Treppenhaus werden 2-fach mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

7.2 Wände und Decken im Untergeschoss verbleiben unbehandelt und die Deckenfugen offen.

7.3 Die Wohnungsdecken werden mit Filigrandeckenplatten hergestellt, glatt gespachtelt in Q2 Ausführung (siehe hierzu auch 2. Teil: II. 6.5) und in Weiß gestrichen.

7.4 Die Wohnungswände werden mit weißer Dispersionsfarbe 2-fach gestrichen.

## 8. ESTRICHTARBEITEN UND BODENBELÄGE

8.1 Die Böden der Untergeschossräume und -flure erhalten einen Zementestrich von ca. 1 cm Stärke und werden mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Die Schleusen zur TG werden gefliest.

8.2 Die Wohnungen erhalten einen Zementestrich mit Trittschalldämmung und sind für eine Fußbodenheizung geeignet.

8.3 Bodenbelag in den oberirdischen Treppenhausfluren aus Feinsteinzeugfliesen oder Naturstein auf Zementestrich mit Trittschalldämmung nach Wahl des Bauträgers.

## 9. BODENBELÄGE

9.1 Wohn-/Ess-, Schlaf-, Gäste-, Kinderzimmer und Küche sowie Abstellraum erhalten einen hochwertigen, fest verklebten PVC-Boden nach Bemusterung, z. B. Gerflor-Creation 30. Die Randleisten werden aus dem



# ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE SEIN.

Boden gefertigt.

9.2 Böden in Bad und Gäste-WC sofern vorhanden – in Keramikfliesen nach Bemusterung aus attraktivem vorausgewähltem Sortiment, bestehend aus Keramikfliesen im Format von bis zu 60 x 60 cm und einem maximalen Herstellerlistenbruttopreis von 35,00 €/m<sup>2</sup>. Es erfolgt keine Gutschrift bei Auswahl günstigerer Fliesen.

## 10. ELEKTROINSTALLATION

10.1 Die Elektroinstallation erfolgt in Anlehnung an die VDE-Vorschriften und die DIN 18015. Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe, die in Tabelle 1 nach 2. Teil: II. 10. dargestellt sind.

10.2 Installation der Sicherungen, Zähler- und Verteileranlagen im Untergeschoss.

10.3 Installation der Klingel- und Vi-

deogegensprechanlagen. Die Verkaubelung und die zentrale Betriebstechnik erfolgt bereits als Videoausführung mit Kamera in den Briefkastenanlagen. Somit sind als Zusatzausstattung auch Video-Wohnungssprechstellen ausführbar.

10.4 Verlegung der Elektroleitungen (im Untergeschoss und der Tiefgarage in der Regel auf Putz; in den Treppenhäusern, Treppenhäusern und Wohnungen unter Putz).

10.5 Schalter Fabrikat Gira System 55 in reinweiß glänzend.

10.6 In jeder Wohnung werden eine Unterverteilung und Automatensicherungen für die einzelnen Stromkreise, sowie ein Multimedia-Verteiler-Kasten eingebaut.

10.7 Es wird eine zentrale SAT-Anlage installiert.

10.8 Es wird eine PV Anlage zur

Heizungsunterstützung vorgesehen, Größe und Leistung richten sich nach den Gegebenheiten vor Ort.

10.9 Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Netzwerk- und Antennendosen können den Elektroplänen entnommen werden. Die Montage erfolgt zwingend durch den vom Bauträger beauftragten Elektriker. Änderungen der Elektroinstallation sind zwingend vorab anzuzeigen und nur nach Bestätigung des Elektrikers

### STECKDOSEN- UND SCHALTERVERZEICHNIS

BAUTEIL/RAUM	WOHNEN/ ESSEN	KOCHEN	SCHLAFEN	ZIMMER	BAD	ABSTELL- RAUM	FLUR	TERRASSE/ BALKON	KELLER- RAUM
LICHTAUSLASS DECKE	2	1	1	1	1	1	1 / 2		1
LICHTAUSLASS WAND		1			1			1	
LAMPENAUSLASS- SCHALTER (INNEN)	2	1	1	1	2	1	2	1	1
STECKDOSEN	10		8	6	3	2		1	1
ANTENNENDOSEN	1		1	1					
ARBEITSSTECKDOSEN		8							
NETZWERKDOSEN	1		1	1			1		
STECKDOSEN SPÜLMASCHINE		1							
HERDANSCHLUSS		1							



möglich.

10.10 Pro Wohnung wird je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner installiert.

10.11 Ausführung von Rauchmelder als Mietgerät entsprechend behördlicher Auflage mit Funktionsprüfung. Die Miet- und Wartungsgebühren trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Hausgeldes über die Hausverwaltung.

10.12 Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes wird durch LED-Wand- und/oder Deckenleuchten gewährleistet. Die Steuerung erfolgt geschoßweise mit Hilfe von Bewegungsmeldern.

10.13 Vor jeder Wohnungseingangstüre wird ein Klingeltaster angebracht.

10.14 Die Abstellräume im Untergeschoss erhalten einen Lichtraum sowie eine Steckdose, die an den

jeweiligen Wohnungsstromzähler angeschlossen sind.

10.15 Der Hauseingang und die Müllhäuser erhalten ebenfalls ausreichend Beleuchtung.

## 11. SANITÄR

11.1 Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten im Bereich der Terrasse jeweils einen frostsicheren Außenwasserhahn.

11.2 Dusche bodentief, mit Dusch-Rinne, bodenündig gefliest nach Bemusterung.

11.3 WC wandhängend, weiß, Fabrikat Geberit – Serie ICON – inkl. Kunststoffsitze und Deckel samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung.

11.4 Waschbecken aus Porzellan, wandhängend, weiß, Fabrikat Geberit – Serie ICON – 60 cm breit.

11.5 Armaturen Fabrikat hansgrohe Serie Zesis S – Chrom oder gleichwertig.

(i) Duscharmatur (Aufputz) als Einhebelmischbatterie mit Brausestangenset (Handbrause – 3-fach verstellbar, Stange inkl. Brauseschlauch) in Chrom.

11.6 Abwasserablauf, Kalt- und Warmwasseranschluss bei Dusche und Waschbecken (inkl. Eckventile bei Waschbecken) in Standardausführung.

11.7 Das Bad wird mit einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet.

11.8 Erfahrungsgemäß werden Ausstattungsgegenstände, wie bspw. Badspiegel, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Wannengriffe, Duschtrennwände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für

die persönlichen Ausstattungsgegenstände in den Fliesen nicht. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird deshalb auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet.

11.9 Ein Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablauf mit Geruchsverschluss wird nach planerischer Vorgabe im Bad, Abstellraum oder der Küche installiert.

11.10 In den Küchen werden ein Abwasserablauf, eine Warmwasserleitung mit Eckventil, eine Kaltwasserleitung mit Doppelspindel Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine, aus Schallschutzgründen jeweils endend auf Putz bzw. in der Trockenbauwand, eingebaut.

11.11 Die Installation und Montage der Sanitärausstattung ist zwingend, durch den vom Bauträger beauftragten Installateur auszuführen. Die unter 2. Teil: II. 11.8 aufgeführten Gegenstände zählen in diesem Sinne nicht zur Sanitärausstattung.

11.12 Messeinrichtungen je Wohneinheit und Strang für Warm- und Kaltwasserverbrauch unter Putz im Bereich der Versorgungsschächte auf Mietbasis. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

## 12. HEIZUNG

### 12.1 Wasserversorgung

(i) Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wassernetz. Der Hauptstrang der Kalt- sowie Warmwasserleitungen in allen Wohnungen ist mit Absperrventilen ausgestattet. In die Hauptwasserleitung werden ein rückspülbarer Wasserfilter sowie eine Kalkschutzanlage mit DVGW Prüfzeugnis eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung pro Haus.

(ii) Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen vom Wasserzähler bis

zu den Wohnungen sind aus Edelstahl; in den Wohnungen nach Wahl des Bauträgers aus Kunststoff oder Verbundstoff. Die Abwasserleitungen sind teilweise aus speziellem, schallisoliertem Kunststoff oder SML-Rohren. Sämtliche Heizungs-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend den energetischen Erfordernissen nach GEG isoliert. Im Technikraum wird ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit einem Ablauf in eine Überflur-Schmutzwasser-Kleinhebeanlage installiert.

### 12.2 Heizung und Wasserversorgung

(i) Als Wärmeerzeuger für das Heizen und die Warmwasserversorgung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, die Steuerung der Anlage erfolgt außentemperatur- und lastabhängig.

(ii) Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über

Raumthermostate. In den Wohnungen werden der Abstellraum – falls vorhanden – über die umliegenden Räume beheizt; erhalten also keine eigene Fußbodenheizung. Die Flächen im Bereich der bodengleichen Duschen werden ebenso wie die Treppenhäuser nicht beheizt.

## 13. LÜFTUNG

13.1 Die Wohnungen erhalten eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung (Anordnung nach Lüftungskonzept) im Rolladenkasten bzw. Raffstorekasten.

13.2 Über die Wärmerückgewinnung wird Wärme von der Abluft auf die Zuluft übertragen und bleibt somit zum Großteil dem Gebäude erhalten.

13.3 Innenliegende Bäder erhalten eine separate Abluftanlage. Gleichzeitig wird frische Zuluft von außen in die Schlafräume und Wohn/Ess/Küchenbereiche angesaugt und von dort über den Zimmertürenunterschnitt, in

Bad und Abstellraum verteilt.

13.4 Die Auslegung der Luftmengen erfolgt mindestens für den notwendigen Feuchteschutz und darüber hinaus für einzelne Räume bis hin zur Nennluftmenge.

13.5 Der Abluft wird im Wärmetauscher Wärme entzogen, um angesaugte Frischluft zu erwärmen (Wärmerückgewinnung). Das Lüftungssystem und die Ventilatoren sind für einen energieeffizienten Betrieb ausgelegt. Filter sind zur Wartung gut zugänglich, um einen hygienischen und störungsfreien Betrieb zu ermöglichen.

## 14. TERRASSEN UND GARTENANTEILE

14.1 Für die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen sind laut Aufteilungsplan Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen bestellt.

14.2 Die Terrassen werden mit



Feinsteinzeugplatten (ca. 2 cm stark) auf Einkornbeton verlegt, die Fugen bleiben offen.

14.3 Die Gartenflächen werden gegeneinander abgegrenzt.

14.4 Die Gartenflächen werden mit Mutterboden nach dem Geländeniveau planiert, inkl. Verlegung von Rollrasen. Dies erfolgt nur einmalig und ist nach Wohnungsübergabe durch den Käufer zu pflegen.

14.5 Im Bereich der Gärten können Kunststofflichtschächte, Zu- und Abluftschächte z. B. der Tiefgarage, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionsschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist der Zugang zu ermöglichen.

## III. GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

1.1 Vor den Hauseingängen der Gebäude werden Briefkastenanlagen für Briefe bis zu normalem DIN

A4-Format mit Video-Gegensprech-anlage und Klingeltableau errichtet. Der Zugang zu den Häusern ist barrierefrei.

1.2 Es wird eine Schließanlage eingebaut, gleichschließend für alle Außentüren und den Schlüsselschalter der Tiefgarage, Abstellräume im Untergeschoß erhalten gleichschließende Profilzylinderschlösser. Jeder Wohnungseigentümer erhält einen Satz aus drei Schlüsseln für die Schließanlage. Die Technikräume für Heizung und Hausanschluss werden ebenfalls mit einer Schließanlage versehen, jedoch erhalten die Wohnungseigentümer zu diesen Räumen keinen Zutritt, dieser ist nur für Hausmeister oder Verwalter vorgesehen. Der Zugang zu den Elektrozählern ist mit den Wohnungsschlüsseln schließbar.

1.3 Treppen als Stahlbeton-fertigteile mit Naturstein- oder Feinsteinzeugbelag; Geländer als Metallkonstruktion mit Handlauf; Treppenhauswände glatt verputzt

und weiß gestrichen.

1.4 Vor dem Hauseingang wird ein Gitterrost eingebaut.

1.5 Im Außenbereich befinden sich sieben nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie ein Müllhaus. Optional kann ein Teil der oberirdischen Stellplätze als Carport ausgeführt werden.

1.6 Das Haus erhält einen Personenaufzug mit Gegensprechanlage zur Notrufzentrale in barrierefreier Ausführung für vier Personen, der das jeweilige Haus vom Unter- bis zum Dachgeschoß erschließt. Der Aufzugsboden ist mit einem Kunststoffbelag belegt.

1.7 Außenanlagen

(i) Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen erfolgt im Wesentlichen nach dem Bebauungsplan und den Vorstellungen des Bauträger. Die Geh- und Fahrwege innerhalb der Wohnanlage werden

mit sickerfähigem Pflasterbelag, z. B. Complex, Firma Egner, befestigt.

(ii) Im Außenbereich wird für das Einstellen der Müllbehälter ein Müllhaus geschaffen.

(iii) Am Eingangsbereich wird ein frostsicherer Außenwasserhahn zur Pflege des Gemeinschaftseigentums installiert.

(iv) Es wird in dieser Wohnanlage kein Kinderspielplatz errichtet und gehört nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

## TEIL 3: SAMMEL-TIEFGARAGE

### I. ROHBAU

#### 1. KANALISATION

1.1 Im Bereich der Tiefgaragenrampe wird eine befahrbare Entwässerungsrinne eingebaut, die an das Kanalsystem angeschlossen wird.



# ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE SEIN.

1.2 Innerhalb der Tiefgarage erfolgt die Entwässerung der, mit den Fahrzeugen eingebrachten Feuchtigkeit durch Verdunstung und einen am Tiefpunkt installierten Sammelschacht mit integrierter Schmutzwassertauchpumpe, die im Fahrradraum von Haus 1 verbaut wird.

## 2. GESCHOSS UNTER ERDGLEICHE

2.1 Die Außenwände aus Betonfertigteilen; Dicke und Anordnung nach statischer Berechnung.

2.2 Die Stahlbetondecke der Tiefgarage erhält eine zweilagige Bitumenabdichtung.

2.3 Die Zufahrtsrampe ist teilweise überdacht und wird mit zwei Lagen Bitumenbahnen abgedichtet.

2.4 Die Innenwände werden schalungsrauh ausgeführt und verbleiben unarbeitet.

2.5 Die außenseitige Abdichtung gegen Erdfeuchte erfolgt durch wasserundurchlässigen Beton.

2.6 Im Bereich der Zufahrtsrampe und der Tiefgarage wird ein befahrbarer Pflasterbelag im Splittbett verlegt.

2.7 Die Stützen und Unterzüge aus schalungsrauem Beton werden entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt.

2.8 Die Stützen und Innenwände werden im Spritzwasserbereich bis 30 cm über Oberkante Bodenplatte gegen Eindringen von Tau- und Sprühsalz durch eine Flüssigkunststoffabdichtung geschützt.

2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen werden unter der Tiefgaragendecke geführt.

2.10 Die niedrigste lichte Durchgangs- bzw. Durchfahrtshöhe der Tiefgarage beträgt 2,0 m.

## 3. ZUGANG

Der Zugang vom Treppenhaus zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse und wird mittels Rampe stufenlos oder ebenerdig erschlossen.

## 4. BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz erfolgt nach Brandschutzplan. An den Fluchtwegen werden batterieinterleuchtete Rettungskennzeichen angebracht.

## II. AUSBAU

### 1. EIN-/AUSFAHRTOR

Die Toranlage wird elektrisch betrieben. Die Steuerung erfolgt von außen über einen Schlüsselschalter passend zur Schließanlage und über einen Zugschalter von innen. Zudem ist eine Steuerung über Funkhandsender vorgesehen. Je Tiefgaragenplatz wird den Käufern ein Funkhandsender übergeben. Als Sicherheitseinrichtung wird innen und außen eine Ampelan-

lage verbaut.

## 2. ELEKTROINSTALLATION

Die Tiefgarage wird mit einer LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern mit einer durchschnittlichen Lichtstärke von 20 lx ausgestattet.

## 3. MALERARBEITEN

Die Parkflächen werden farblich markiert und an den Wänden mit Nummern gekennzeichnet.

## 4. ENTLÜFTUNG

Die Garage wird nach den einschlägigen Vorschriften über das Zufahrtstor und entsprechende über Geländeneiveau geführte Lichtschächte be- und entlüftet.

## 5. STELLPLÄTZE

Die Größe der einzelnen Kfz-Stellflächen beträgt mindestens 2,50 m x 5,00 m.



## TEIL 4: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND HINWEISE

### I. ALLGEMEINE HINWEISE

#### 1. GRUNDSÄTZLICHES

Im Interesse der Lesbarkeit dieser Baubeschreibung haben wir auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer alle gemeint, auch wenn explizit nur ein Geschlecht angesprochen wird.

#### II. BEMUSTERUNG

1.1 Zur gemeinsamen und verbindlichen Festlegung der gemäß dieser Baubeschreibung geschuldeten Ausstattungsbestandteile des Sondereigentums werden Sie zu einer Bemusterung eingeladen. Dabei werden Ihnen verschiedene vorausgewählte Vorschläge präsentiert, um die Ausstattungsbestandteile gemeinsam auszuwählen und verbindlich festzulegen.

1.2 Werden nach der gemeinsamen Bemusterung durch den Erwerber weitere Änderungen gewünscht, so wird der hierfür anfallende Bearbeitungsaufwand beim Bauträger nach Zeitaufwand mit einem Nettostundensatz i. H. v. EUR 80,00 dem Erwerber in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach Viertelstunden (der Zeittakt). Ein angefangener Zeittakt wird jeweils voll berechnet, sobald die Hälfte des Zeittaktes erreicht ist; im Übrigen wird er nicht fakturiert.

#### III. BESONDERE HINWEISE

##### 1. REINIGUNG

Die Endreinigung der Wohnung ist eine Grundreinigung keine Feinreinigung. Die Grundreinigung umfasst die Reinigung aller Bodenbeläge, Boden- und Fußleisten, Türen und Zargen, Fenster und Fensterbänke, Leuchten und Lichtschalter, Steckdosen, Sanitärräume. Es handelt sich jedoch nicht um eine Feinreinigung, das bedeutet, dass noch Staub, und

leichte Verschmutzungen aus der Bauphase vorhanden sein können.

### 2. VERPFLICHTUNGEN DES EIGENTÜMERS

2.1 Die Eigentümer sind verpflichtet, die Wohnung und die zugehörigen Gemeinschaftsräume und Anlagen in einem zum vertragsgemäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dafür sind regelmäßige Wartungen und Instandhaltungen unerlässlich. Deshalb werden u. a. für wartungspflichtige Anlagen entsprechende Wartungsverträge durch den Vermieter bzw. Hausverwalter abgeschlossen. Diese betreffen in der Regel alle sicherheitsrelevanten bzw. prüfpflichtigen Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Heizungsanlagen, Wasseranlagen, Brandschutzklappen, Entrauchungsanlagen und Personenaufzüge.

2.2 Hinzu kommen wartungsbedürftige Anlagen wie Rauchwarnmelder, elektrische Betriebsein-

richtungen, Heizungsverteilungen, Lüftungsanlage(n), Brauchwasseranlagen, Wasserfilter, Versickerungsanlagen, Schmutzwasser-Hebeanlagen, Dach- und Entwässerungsgruben, Anstriche auf Holz und Metall, Fassade und Außenputz, Fensterdichtungen und Beschläge, Rollläden, Sonnenschutzanlagen, Türbeschläge und Schließbeinrichtungen.

### 3. TRINKWASSERHYGIENE

Zur Sicherstellung, dass die Trinkwasserversorgung auch bei zukünftig eventuell notwendigen Modernisierungsmaßnahmen von Entnahmearmaturen in privat genutzten Sanitärräumen die erwartete und gewohnte Leistungsfähigkeit gewährleistet, werden bei der Rohrnetzdimensionierung Berechnungsdurchflüsse angesetzt, welche – insbesondere bei Duschanlagen und Küchenanschlüssen – über den Normansätzen liegen können. Durch regelmäßigen Gebrauch sorgt dann der Nutzer für einen ausreichenden Durchsatz, so dass Stagnation



# ANKOMMEN. WOHLFÜHLEN. ZUHAUSE SEIN.

vermieden wird. Ein bestimmungsge- mäßer Gebrauch ist dann gegeben, wenn z. B. innerhalb von drei Tagen der Wasserinhalt der Rohrleitungen durch Nutzung der Entnahmestellen wenigstens einmal ausgetauscht wird. Bei üblicher Wohnnutzung erfolgt in der Regel täglich ein mehrfacher Wasseraustausch im System.

## 4. ESTRICH

4.1 Die Böden in den Wohnungen und oberirdischen Fluren werden wie unter 2. Teil: II. 8 beschrieben auf Zementestrich mit Trittschalldäm- mung und Wärmedämmung gemäß GEG verlegt. Bei dem auf Trittschalldämmatten verlegten Zementestrich führt die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastungen im Zeitablauf zu Senkungen, so dass zwischen Bodenbelag und den an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen.

4.2 Das Gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen etwa zwischen

Boden und Wand bei gefliesten Räu- men. Hier muss die Fuge nach 2-3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar. Eine eventuell notwendige Erneuerung der Fugen oder das Versetzen der Sockelleisten erfolgt auf Veranlas- sung und auf Kosten des Eigentümers.

## 5. SANITÄR

5.1 Durch die verschiedenen Ma- terialien, aus denen die Einrichtungs- gegenstände bestehen (Emaille, Kera- mik, Kunststoff), können geringfügige Farbabweichungen auftreten, diese stellen keinen Mangel dar. Sämtliche Wasch- und Geschirrspülmaschinen müssen ein DVGW-Prüfzeichen auf- weisen.

5.2 Bei später (nach Übergabe) nutzerseitig montierten Armaturen mit Brauseschlauch ist darauf zu achten, dass nach DIN 1988 ausschließlich eigensichere Armaturen bzw. Rohr-

belüfter mit Rückflussverhinderer eingebaut werden.

## 6. HEIZUNG

Durch die hochgedämmte Gebäu- dehülle und in Verbindung mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird ein ef- fektiver Wärmeschutz erzielt. Aus dieser energiesparenden Bauweise resultiert ein geringer Heizbedarf, d. h. eine Wärmeabgabe über Heizflächen ist nur zeitlich begrenzt erforderlich. Zur Reduzierung von Wärmeverlus- ten werden die Heizflächen zudem mit geringen Temperaturen betrie- ben (Niedertemperatursystem). Im Vergleich zu älteren konventionellen Baumaßnahmen und in Abhängigkeit subjektiver Behaglichkeitskriterien werden die Heizflächen daher mögli- cherweise nicht als warm empfunden. Auch spürbar warme Belagsoberflä- chen sind nicht zu erwarten.

## 7. ELEKTORINSTALLATION

Die geplante Lage der Lichtrauslässe richtet sich nach den dargestellten Möblierungsvorschlägen. Die Projekt- pläne hierzu können beim Bauträger eingesehen werden.

## 8. ABSTELLRÄUME UND TIEF- GARAGE

8.1 Die Abstellräume im Unter- geschoß sind als Lagerräume vor- gesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Es können teilweise techni- sche Installationsleitungen an Wänden und Decke vorhanden sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.

8.2 Es ist durch den Erwerber si- cherzustellen, dass in ausreichendem Maße für Lüftung des Untergeschos- ses, in dem von der Gemeinschaft nicht zugänglichen Bereichen gesorgt wird. Dazu sind in kalten Jahreszei- ten in regelmäßigen Abständen die Fenster zu öffnen und mittels Stoßlüf- tung für ausreichend Luftwechsel zu



sorgen. In der wärmeren Jahreszeit, wenn im Außenbereich eine höhere Temperatur als im Gebäudeinneren herrscht, sind die Fenster im Untergeschoss geschlossen zu halten, da die abkühlende Luft i. d. R. eher Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere hereinführt.

8.3 Die Nutzung der Tiefgarage ist nur für Fahrzeuge vorgesehen, eine Lagerung von sonstigen Materialien ist nicht zulässig.

8.4 Die Tiefgarage ist nur zum Fahren in Schrittgeschwindigkeit (max. 7 km/h) ausgelegt.

8.5 Die Tiefgarage mit ihrer Rampe ist für serienmäßige Pkw ausgelegt, also Fahrzeuge ohne Sportausführung wie z. B. Spoiler, Niederquerschnittsreifen, Tieferlegung des Fahrwerks etc. Auch Fahrzeuge, die bereits ab Werk in Sportausführung erhältlich sind, fallen nicht unter den Begriff „serienmäßige Fahrzeuge“.

8.6 In der Tiefgarage sind insbesondere der Anstrich/Beschichtung der Tiefgarage (Sockelbereiche Wände und Stützen) einer regelmäßigen Wartung durch Fachpersonal zu unterziehen. Dies obliegt, wie auch die Pflege und Wartung der Begrünung des Flachdaches der Tiefgaragenzufahrt der Wohnungseigentümergemeinschaft.

## 9. ZUGÄNGLICHKEIT FÜR REVISION, INSPEKTION, WARTUNG

Strangabsperr- und Strangreguliereinrichtungen werden so angeordnet, dass sie in allgemein zugänglichen Bereichen liegen. Anlagenteile, wie z. B. Putzöffnungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, können gegebenenfalls auch in den Abstellräumen im Untergeschoss angeordnet sein, welche nach vorheriger Ankündigung zu Wartungs- oder Inspektionszwecken zugänglich zu halten sind.

## 10. FENSTER, ROLLLÄDEN UND RAFFSTOREANLAGEN

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen teilweise nicht völlig lichtdicht. Die Beschläge der Fenster sind regelmäßig zu schmieren.

## 11. AUSSENANLAGEN

11.1 Die Strauch- und Heckenpflanzung sowie die vom Verkäufer ggf. gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Rasen- und Pflanzflächen sind unmittelbar nach der Herstellung durch den Eigentümer/Verwalter ausreichend zu bewässern, um eine Entwicklungspflege zu gewährleisten.

11.2 Die Einbauten, Beschilderungen und sonstige Ausstattungen werden nach genehmigtem Freiflächenplan und Bemusterungsfestlegung ausgeführt.

11.3 Versickerungsfähiges Pflaster muss nach Bedarf durch die Gemeinschaft gereinigt werden, um die Sickerfähigkeit beizubehalten.

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZU LÜFTUNG, WÄRMESCHUTZ UND BARRIEREFREIHEIT

### 1. LÜFTUNG UND WÄRMESCHUTZ

1.1 Planung und Ausführung orientieren sich an den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und der DIN 4108-4. Während das GEG primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108-4 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest, mit dem Ziel die Baukonstruktion

vor Feuchteinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen.

1.2 Trotz der Einhaltung des GEG und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen Bereiche, in denen Wärmebrücken entstehen können. Diese können bspw. an Außenecken oder Fensteranschlüssen an das Mauerwerk auftreten. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum, niedrige Außentemperaturen) zu Feuchtebildung kommen. Bei Abwesenheit der Bewohner, sollte die Wohnung während der Heizperiode nicht unter 19°C auskühlen.

1.3 Nutzerseitige Dunstabzugseinrichtungen müssen mit reinem Umluftbetrieb ausgeführt werden (keine Fortluftführung).

1.4 Nutzerseitige Trocknergeräte müssen als Kondenstrockner betrieben werden, da ein Außenluftanschluss nicht möglich ist.

1.5 Der Einbau von Kaminofen für den Holz- oder Pelletbetrieb können aufgrund der Wohnraumlüftung nicht eingebaut und betrieben werden.

## 2. BARRIEREFREIHEIT

2.1 Art. 48 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) verlangt, dass zwei Drittel der neu errichteten Wohnungen barrierefrei erreicht werden können und die jeweiligen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sind. Im Bauantrag wurden dabei Wohnungen gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei im Basisstandard („barrierefrei nutzbar, jedoch nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“) geplant. Diese Wohnungen entsprechen in der gegenständlichen Planung grundsätzlich den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 im Basisstandard. Sämtliche Abschnitte der DIN 18040-2, die mit einem „R“ kenntlich gemacht sind,

kommen bei der Bauausführung nicht zur Anwendung.

2.2 Bei barrierefreien Wohnungen müssen in verschiedenen Räumen Bewegungsflächen zum Rangieren eingehalten werden. Die geforderte Bewegungsfläche von 1,20 m x 1,20 m sind in einigen der geplanten Räume/Bäder teilweise nur dann zu realisieren, wenn z. B. auf vorgesehene Trennwände/Klarglasduschabtrennungen verzichtet wird.

2.3 In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 21.06.2013 hin, dass klarstellt, dass gesetzlich keine vollumfängliche Übereinstimmung mit den Anforderungen der DIN 18040-2 verlangt wird.

2.4 Soweit technisch und konstruktiv möglich, erfolgt die Schwellenausbildung der Wohnungseingangstüren mit einer barrierefreien bzw. barriearmen Schwelle mit höchstens

2 cm Höhe. Barrierefreie und barriearme Schwellen sind konstruktiv bedingt bei entsprechender Wetterlage nur begrenzt schlagregendicht und erfordern daher im Gebrauch eine besondere Pflege und Wartung, z. B. sind Verschmutzungen der Schwelle umgehend zu beseitigen, um eventuelle Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden.

2.5 Sollte der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung oder behindertengerechten Wohnung nach DIN 18040-2 bestehen, bitten wir um einen schriftlichen Hinweis vor Abschluss des Kaufvertrages. Der Grundriss der Wohnung sowie einzelne Bauteilansforderungen werden, wenn möglich, in Rücksprache mit dem Erwerber entsprechend angepasst und die Eigenschaft der Barrierefreiheit dem Erwerber schriftlich im Kaufvertrag bestätigt.



## ÜBER UNS

Als SCHICK Hausbau sind wir Teil der SCHICK Firmengruppe. Die SCHICK Firmengruppe brennt seit über 115 Jahren für Immobilien und nahezu alle komplementären Bereiche, wie beispielsweise Baustoffhandel, Baumarkt und Hausverwaltung. Als inhabergeführtes Familienunternehmen sind wir uns unserer Verantwortung für die Region und der Bedeutung unseres Renommees für unseren unternehmerischen Erfolg bewusst. Deshalb ist Ihre Zufriedenheit stets unser Anspruch.

Im Zentrum unserer Firmenphilosophie steht die individuelle Betreuung unserer Kunden. Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe Ihres neuen Zuhause. Wir beschäftigen ein dynamisches und erfahrenes Team und zeichnen uns durch ausgeprägte Fachkompetenzen und flache Hierarchien aus, sodass wir schnell und

flexibel auf sämtliche Anfragen reagieren können. Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit und Beständigkeit sind bei uns keine dahingesagten Floskeln, sondern feste Bestandteile unserer DNA.

Und natürlich sind wir auch nach der Schlüsselübergabe weiterhin für Sie da: Nicht nur im Rahmen der Gewährleistung, sondern auch durch weiterführende Leistungen, wie der unserer eigenen SCHICK Hausverwaltung, die sich zuverlässig um den Werterhalt Ihrer Immobilie kümmert und bei Bedarf auch Zusatzleistungen wie einen Vermietungsservice anbietet – alles natürlich auf Basis höchster Qualitätsstandards.

Mit unserem Partner am Bau, SCHICK Bauunternehmen, verfügen wir auch über einen sachkundigen, zuverlässigen und solventen Partner, mit dessen Expertise wir Ihre Immobilie pünktlich und qualitativ hochwertig

für Sie fertigstellen.

Die SCHICK Hausbau zeichnet sich durch Ihre absolute Kundenorientierung aus. Diese ist auch der Antrieb, Immobilien zu bauen, die unseren Kunden langfristig – unabhängig vom jeweiligen Zeitgeist – Freude bereiten.

Um dies zu erreichen, verbauen wir stets nur solche technischen Lösungen, von deren langfristiger Funktionalität wir überzeugt sind und verwenden viel Zeit auf die Entwicklung der Grundrisse unserer Bauvorhaben. Bei der Grundrissentwicklung profitieren Sie von unserer jahrzehntelangen praktischen Erfahrung. Aus dieser Erfahrung wissen wir, wie wichtig es ist, bei der Grundrisskonzeption stets die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Lebenspha-

sen unserer Kunden im Blick zu haben. Dies mit dem Ziel, wo immer nur möglich, flexible Lösungen zu schaffen, die Ihnen einen echten Mehrwert bieten.

Zum Abschluss präsentieren wir

Ihnen nachfolgend eine kleine Auswahl unserer jüngsten Bauvorhaben, getreu dem bekannten Sprichwort „ein Bild sagt mehr als tausend Worte“.

„AN IHREN  
TATEN SOLLT IHR  
SIE ERKENNEN.“  
frei nach  
Matthäus 7,20

Des Weiteren laden wir Sie auch herzlich dazu ein, sich im Bekannten- und Freundeskreis nach uns zu erkundigen oder uns direkt anzusprechen, wenn Sie noch Zweifel haben sollten, um sich ein eigenes Bild von uns zu machen.

Wir freuen uns sehr darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen.



Mehrfamilienhäuser, Freystadt (2022 und 2023)



Mehrfamilienhausanlage, Neufahrn (2021)



Mehrfamilienhausanlage, Pyrbaum (2024)



Mehrfamilienhaus, Poxdorf (2024)



## RECHTLICHES

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers sind jegliche Vervielfältigungen, Bearbeitungen, sowie die Weitergabe der Daten und Informationen nicht gestattet. Bilder sind Interpretationen des Illustrators. Die dargestellten Möbel sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

Die zeichnerische Darstellung der Freiflächengestaltung, Perspektiven und der Fassaden sowie die Farbgestaltungen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber ändern.

Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Erstellungszeit-

punkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Die derzeitige Baurechts-, Planungsrechts-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung kann sich ändern. Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter sind verpflichtet, den Empfänger dieses Prospekts über etwaige Änderungen zu informieren.

Bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bei den abgebildeten Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitärgegenstände und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Die beschriebenen Ausstattungselemente sowie Herstellerangaben sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Realisierung, und deren Ersatz durch technischen Neuerungen und Alter-

nativprodukte wird eingeräumt.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Baugenehmigung und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

Planungsvarianten und Abbildungen können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

Die Broschüre wurde im November 2025 erstellt und herausgegeben.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER, BAUTRÄGER

#### SCHICK Hausbau

Am Mühlbach 11  
92342 Freystadt  
T: 0 9179/94 44–90  
E: [info@schick-hausbau.de](mailto:info@schick-hausbau.de)  
[www.schick-hausbau.de](http://www.schick-hausbau.de)

#### Registergericht

Amtsgericht Nürnberg, HRB 27342

#### Geschäftsführung

Eduard Schick · Matthias Schick · Thomas Schick

#### BILDNACHWEISE

Wikipedia, Unsplash	S. 5
Schick Hausbau GmbH	S. 8-15, 19-22, 27, 37
Walther Huynh	S. 1, 6, 7
Pixabay	S. 2
shutterstock.com	S. 16
AdobeStock	S. 16
Geberit, hansgrohe	S. 18

# IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Patrick Urban  
Vertrieb

T: 0 91 79/94 44-90  
M: 0 151/52 43 33 17  
E: patrick.urban@schick-hausbau.de

**SCHICK**  
**HAUSBAU**