

URNr. F 1655 /2002

**Bezugsurkunde**  
**für die Errichtung von Wohnhäusern in Dechsendorf**  
**Baugebiet**   


Am fünfzehnten Juli zweitausendzwei

- 15. Juli 2002 -

war vor mir,

aufgrund hierzu erteilter Ermächtigung.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß was folgt:

VERKAUF

Bauh

2

I.

Die "HBP Hausbaupartner Wohnbau GmbH & Co. KG" in Erlangen  
– nachstehend kurz "HBP" genannt - wird auf den Grundstücken der Gemar-  
kung Großdechendorf FlstNrn. 194, 191/9 und 191/10 Wohnhäuser errichten.  
Die Erstellung der Gebäude erfolgt nach der Baubeschreibung, die dieser Ur-  
kunde als Anlage I beigefügt ist.

II.

Die HBP ist gegenüber der Stadt Erlangen Verpflichtungen eingegangen, die  
teilweise auch auf einen Rechtsnachfolger im Eigentum bei einer Veräußerung  
des Grundbesitzes zu übertragen sind, soweit sie nicht durch die HBP im Zuge  
der Bebauung erfüllt werden.  
Die entsprechenden einschlägigen Bestimmungen aus den Verträgen mit der  
Stadt Erlangen sind dieser Urkunde als Anlage II beigefügt.

III.

Auf die Anlagen wird verwiesen; sie wurden mit der Niederschrift verlesen und  
sind damit Bestandteil dieser Urkunde.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die HBP. Sie erhält beglaubigte Abschriften  
dieser Urkunde.

Vorgelesen vom Notar samt Anlagen,  
von dem Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:



*[Handwritten signatures]*

# VERKAUFS-BAUBESCHREIBUNG



Bauherr/Auftraggeber

Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen

Bauvorhaben **Reihenhaus mit Keller in Dechsendorf**



## A Rohbau

### 1. Erdarbeiten



Aushub der Baugrube und Fundamente/Kanal. Arbeitsraumverfüllung; überschüssiges Material wird abfahren. Es wird ein Grobplanum bis ca. 30,0 cm unter dem fertigen Gelände hergestellt. Mutterboden, soweit vorhanden, wird abgetragen und seitlich gelagert.

### 2. Fundamente



Die Streifenfundamente (ggf. Bodenplatte) werden frostfrei gegründet und nach statischer Berechnung ausgeführt. Es wird Fundamenterde nach VDE-Vorschrift eingelegt.

### 3. Entwässerung

Die Abwasser- und Regenwasserleitungen werden gemäß genehmigtem Entwässerungsplan bis zum städtischen Kanal hergestellt.

### 4. Isolierung



Die Bodenplatte erhält eine bituminöse Abdichtung mit Alueinlage. Mauerwerkswände erhalten Sperrschichten gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Kelleraußenwände mit Perimeterdämmung.

### 5. Beton- / Stahlbetonarbeiten

Alle Beton-, Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten nach DIN. Fundamente, Bodenplatten und Element-Decken nach statischer Erfordernis aus Stahlbeton. Der Rohbau wird in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Außenwände werden ab Oberkante Kellerdecke mit Kalksandstein bzw. Kalksplittsteinen bzw. Ziegeln gemauert. Die Innenwände werden aus Kalksandstein, Kalksplittstein, Ziegeln bzw. massiven Gipsdielen erstellt.

Die Kelleraußenwände werden unter Verwendung von wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.



## 6. Dachkonstruktion

Pulldach (Haus 1 - 11, 16 - 25) oder Satteldach (Haus 12 - 15, 26 - 45) nach statischer Berechnung Eindeckung mit Pfannen (Farbe nach Baugenehmigung) auf erforderlicher Unterkonstruktion. Aufbau wie folgt: Dacheindeckung auf Lattung und Konterlattung, Unterspannfolie diffusionsoffen, Wärmedämmung als Vollsparrendämmung zwischen den Sparren. Alle sichtbaren Holzteile werden malermäßig behandelt. Dachkonstruktion im ausgebauten Dachbereich mit Gipskartonplatten verkleidet.

## 7. Flaschnerarbeiten



Anschlüsse, Verkleidungen, Regenrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Fensterbänke außen in Aluminium - eloxiert.

## 8. Wärme- und Schallschutz

Die Gebäudehülle wird entsprechend „Energiesparverordnung“ erstellt. Die entsprechenden Nachweise werden erbracht.

Alle Wohnraumfenster und Fenstertüren generell mit Wärmeschutzverglasung. WC- und Badfenster mit Ornamentglas.

Zur Trittschalldämmung wird auf allen Böden schwimmender Estrich mit entsprechender Dämmeinlage verlegt.

Sämtliche Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erhalten eine Wärmedämmung. Kaltwasserleitungen in Schächten und Vorsatzschalen ebenfalls gedämmt.



## B Ausbau

### 1. Putzarbeiten

Die Außenwände erhalten ein Vollwärmeschutz-Verbundsystem nach Wärmeschutz-Berechnung mit Oberputz.

Gemauerte Wohnungsinnenwände werden geputzt. Gipsdielenwände werden malerfertig behandelt. Deckenfugen verspachtelt.



### 2. Malerarbeiten

Die Treppenkonstruktion einschl. Geländer wird lackiert. Alle Innenwände und Decken mit Dispersionsfarbanstrich. Decken (außer Keller) und Gipskartonflächen (Decke und Dachschräge im DG) in Raufaser tapeziert.

### 3. Estricharbeiten

In allen Geschossen wird schwimmender Estrich auf Wärme-/Trittschalldämmung eingebracht. Im Keller Zementestrich auf Trennlage (außer Kellerflur).

statischer Berechnung  
Konstruktion. Aufbau  
soffen, Wärme-  
an malermä-

## Bodenbelagsarbeiten

Wohn- und Schlafräumen einschl. Flur wird Teppichboden mit Teppich-Sockelleisten verlegt. Material: Velour- oder Schlingenware. Es stehen 5 Muster zur Auswahl. Materialpreis 16 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Kellerflur mit Kunststoffbelag. Restliche Kellerräume mit Zementestrich.



### 5. Fensterbänke

Fenster erhalten

- ♦ innen: Fensterbänke aus Naturstein (z. B. Jura), außer Bad u. WC
- ♦ außen: Fensterbänke aus Aluminium - eloxiert.

### 6. Fliesenarbeiten

Die Böden in Bad, Küche, WC und Windfang erhalten Bodenfliesen, mit Sockel in Küche und Windfang, Endverbraucherpreis 16 Euro/m<sup>2</sup> brutto. Die Wände in Bad und WC, ausgenommen Dachschrägen, werden raumhoch gefliest.

An der Kücheninstallationswand wird ein Fliesenspiegel, Höhe ca. 60 cm, gesamt ca. 3 m<sup>2</sup>, angebracht. Sowohl Wand- als auch Bodenfliesen nach Mustervorlage (5 Farben zur Auswahl), Endverbraucherpreis 16 Euro/m<sup>2</sup> brutto.

Die Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenfliesen sowie Fliesen und den sanitären Einrichtungsgegenständen werden mit einer Wartungsfuge dauerelastisch verfugt.

### 7. Fenster und Fenstertüren



Die Ausführung sämtlicher Wohnraumfenster in Kunststoff, weiß, mit Wärmeschutzverglasung.

und Fenstertüren erfolgt nach Plan. Jeder Wohnraum erhält mindestens

ein Dreh-Kipp-Fenster. Beschläge eingebaut, mit Einhandbedienung.

Als Hauseingangstüre kommt eine weiße Kunststofftüre mit doppelter Lippendichtung und Glasauschnitt zur Ausführung. 3fach-Bänder, Sicherheitsschließblech, 3fach-Verriegelung.

Die Innentüren in den Wohnräumen sind in Buche-natur furniert mit furnierten Holzzargen (oder gleichwertig). Bänder und Drückergarnituren in Alu, Schloss mit BB-Schlüssel. Im Dachgeschoss 1 Lichtausschnitt im Türblatt.

### 8. Rollläden

Alle senkrechten Wohnraumfenster (außer Kellerfenster) erhalten Rollläden, Kunststoff-Rollladenpanzer im Standard-Farbtönen mit Gurtzug.

### 9. Innentreppe

Als Innentreppe kommt eine lackierte Zweiholm-Stahltrappe mit Massiv-Holzstufen belegt zur Ausführung. Treppengeländer mit senkrechten Rundstahlstäben und Rundholzhandlauf.

## 10. Schlosser

Eingangüberdachung in Stahl-Glas-Konstruktion.

## 11. Fassade

Die Reihenhäuser 1 - 11 erhalten gemäß Bebauungsplan im Erdgeschoss teilweise eine Holzverkleidung.

## C Haustechnik

### 1. Sanitärinstallation

#### 1.1 Entwässerung



Alle Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan.

Die Entwässerung erfolgt über Kunststoffleitungen. Es werden folgende Gegenstände zum Anschluss vorgesehen:

Heizraum	Ablauftrichter mit Rückstausicherung für Sicherheitsventil Heizung und Boiler
Keller	Waschmaschinenanschluss
Erdgeschoss	Küchenspüle, WC, Handwaschbecken
Obergeschoss	Waschtisch, WC, Badewanne, Dusche
Dachgeschoss	alternativ mit Duschaum



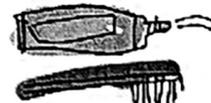
#### 1.2 Wasserversorgung

Jedes Gebäude erhält einen eigenen Trinkwasser-Hausanschluss mit Zählereinrichtung und Absperrung durch die Seebach-Wassergruppe im Kellergeschoss.

Heizungsanschluss zur zentralen Brauchwasserbereitung mit Vorrangschaltung. Die komplette Kalt- und Warmwasserinstallation wird in Kunststoffrohren nach DIN betriebsfertig eingebaut. Es werden alle Gegenstände wie unter C 1.1 aufgeführt mit Kaltwasser versorgt. Der Waschtisch im Bad, die Dusche, die Badewanne und die Küche werden an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen.

Alle Häuser erhalten eine Gartenwasserzapfstelle.

#### 1.3 Sanitärgegenstände mit Zubehör



Sämtliche Armaturen verchromt.

- Wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten sowie Sitz und Deckel, je in Bad und Gäste-WC
- kleines Handwaschbecken, Gäste-WC, Farbe weiß, mit KW-Standventil
- Waschtisch, Bad, Farbe weiß, mit Eingriffarmatur, Ablauf verchromt, Eckventilen

- d) Badewannenanlage, Farbe weiß, Ablauf, AP-Hebelmischer und Brausegarnitur
- e) Duschwannenanlage, Farbe weiß, Ablauf, AP-Hebelmischer und Brausegarnitur
- f) Küchenspüleanschlussmöglichkeit vorbereitet für Abwasser, KW+WW mit Eckventil und Doppelspindelventil für Geschirrspüleranschluss.

## 2. Heizungsinstallation

Die Raumbeheizung wird mittels Fertig-Kompaktheizkörpern und thermostatischen Heizkörperventilen realisiert. Die Auslegung der Räume und Heizkörper nach Wärmebedarf und DIN.

Niedertemperatur-Öl-Heizkessel mit integriertem Brauchwasserspeicher, ca. 120 ltr. Inhalt.

Kunststoff-Batterietank mit 2.000 ltr. und Schutzwanne oder Sicherheitstank.

*Warmer Keller*

Außentemperaturabhängige Regelung.

Das gesamte Heizungsrohrnetz wird im Zweirohrsystem installiert. Die Heizkörper-Anbindeleitungen werden unter dem Estrich in der Dämmung verlegt. Die Isolierung der Heizungs-Steigleitungen erfolgt nach gültiger Heizungsanlagenverordnung.

## 3. Elektroinstallation

Die Versorgung der Häuser mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Erlangen. Alle Einheiten erhalten eigene Messeinrichtungen mit Sicherungsverteiler. In den Verteilern werden FI-Schalter und die erforderlichen Sicherungsautomaten eingebaut.

Verlegung als Unterputzinstallation im gesamten Wohnbereich. In den Kellerebenenräumen als Aufputzinstallation. Ausreichende Anzahl von Stromkreisen nach entsprechenden VDE- und DIN-Vorschriften. Gesonderte Stromkreise für Heizung, Elektroherd, Waschmaschine, Wäschetrockner und Geschirrspüler. Zur Verwendung kommen handelsübliche Großflächenschalter, generell Markenfabrikate, in weißer Ausführung.

- |    |                  |   |   |
|----|------------------|---|---|
| a) | Hauseingang      | 1 | Klingelschalter   |
|    |                  | 1 | Wandauslass mit Ausschaltung  |
| b) | Windfang (Diele) | 1 | Deckenauslass mit Wechselschaltung  |
| c) | WC               | 1 | Deckenauslass mit Ausschaltung  |
|    |                  | 1 | Einfachsteckdose beim Waschbecken   |
| d) | Wohnen / Essen   | 1 | Deckenauslass mit Wechselschaltung  |
|    |                  | 1 | Deckenauslass mit Ausschaltung  |
|    |                  | 3 | Zweifachsteckdosen  |
|    |                  | 2 | Einfachsteckdosen   |
|    |                  | 1 | Antennenanschluss   |
|    |                  | 1 | Telefonanschluss - Leerdose (Einsatz, Anschluss muss vom Käufer bei der Telekom beantragt werden) |
| e) | Terrasse         | 1 | Wandauslass mit Ausschaltung  |
|    |                  | 1 | Außensteckdose mit Kontroll-Ausschaltung  |

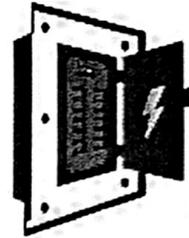


- g) Küche
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 1 Anschlussdose für Herd
  - 1 Anschlussdose für Spülmaschine
  - 1 Anschlussdose für Kühlschrank
  - 1 Anschlussdose für Dunstabzug
  - 2 Zweifachsteckdosen
  - 1 Einfachsteckdosen



- h) Treppe EG/OG
- 1 Wandauslass und
  - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

- j) Bad
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
  - 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 2 Einfachsteckdosen
  - 1 Erdungsleitung für Wanne / Dusche



- k) Kinderzimmer 1+2+3
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 3 Zweifachsteckdose
  - 1 Einfachsteckdose

- l) Schlafzimmer
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 2 Zweifachsteckdose
  - 1 Einfachsteckdose

- m) Ankleide
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 1 Einfachsteckdose

- n) Treppe OG/DG
- 1 Wandauslass und
  - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

- o) Kellerraum 1
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 2 Steckdosen
  - 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner

- p) Kellerraum 2
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 2 Steckdosen

- q) Treppe Keller/EG
- 1 Wechselschaltung (1 x Wandauslass, 1 x Deckenauslass)

- r) Heizraum
- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
  - 1 Steckdose für Zirkulationspumpe
  - 1 Steckdose

Zählereinheit mit Verteilung, bestehend aus

- 1 FI-Schutzschalter
- 1 Klingeltrafo
- 11 Sicherungsautomaten B 16

**Außenanlagen**  
 Der Hauszugang wird m  
 Einfriedung der  
 des Käufers  
 Jeder  
 R



## Außenanlagen



Der Hauszugang wird mit Betonsteinen gepflastert. ✕

Einfriedung der Grundstücke sowie weitere Befestigungen und Begrünungen obliegen der Kreativität des Käufers. ✕

Jedes Reihnhaus erhält 1 offenen Stellplatz bzw. Garage bzw. Carport. Garage und Carport gemäß B-Plan mit extensiver Begrünung. Auf Wunsch kann ein weiterer Stellplatz erworben werden. ✕

Fahrrad-Einhausung 3-seitig mit Stahl-Konstruktion und waagrechten Holz-Glatkantbrettern für die Häuser 4 - 11. ✕



## E Hinweise

Die Auswahl und Festlegung von Dekor und Keramikbelägen muss rechtzeitig getroffen werden. Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen auftreten, hierfür wird keine Gewähr gegeben. Für Sonderwünsche bei Wand- und Bodenfliesen außerhalb der vorgesehenen Musterpalette werden dem Käufer diejenigen Materialpreise angerechnet, welche normalerweise durch den Handwerker berechnet worden wären. Soweit die Ausführung durch Angabe der Art, Sorte, Material, Firma, Artikel etc. bestimmt ist, gilt diese als Ausführungsmerkmal, nicht als Zusicherung. ✕



Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere die Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können diesbezüglich nicht berücksichtigt werden.



Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Grundrissen sind – soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich aufgeführt – nicht Bestandteil. Gleichmaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den graphischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Änderungswünsche des Käufers sind mit dem bauleitenden Architekten abzustimmen; für Eigenleistungen und Änderungen ist der Erwerber selbst verantwortlich, der Bauträger übernimmt hierfür keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr.

Flächenangaben können sich infolge der Werkplanung geringfügig ändern.

Bei den angegebenen Flächenmaßen im Prospekt handelt es sich um die effektive Wohnfläche. Der Abzug für Putz und Verkleidung (z. B. Fliesen) mit den nach DIN zulässigen Toleranzen wurde bereits berücksichtigt. Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen, maßabhängigen Bauteilen wird empfohlen, die Maße direkt am Bau nach den Verputz- und Fliesenarbeiten sowie nach Einbringung des Estrichs zu nehmen.