

# Ihr neues Zuhause

## Schritt für Schritt zu Ihrer Wohnung

 **BUMERANG**  
□ WOHNEN AM PARK



unverbindliche Visualisierung Wohnungsbeispiel "Bumerang" (BF 9.1)

Ein Haus wird gebaut,  
aber ein Zuhause wird geformt.

Hazrat Inayat Khan





# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I. Vorstellung BPD, ZÜBLIN und das Projekt</b>	<b>7</b>
BPD Immobilienentwicklung GmbH	8
Für Sie in der Region – Regionalbüro Mannheim	10
Unser Partner: die Ed. ZÜBLIN AG	12
Das Projekt »Bumerang – Wohnen am Park«	16
<b>II. Alles zu Kaufvertrag &amp; Co.</b>	<b>19</b>
Das Notariat	20
Fragenkatalog	21
<b>III. Die Innenausstattung</b>	<b>25</b>
Zeitlicher Ablauf	26
Ausstattungsdetails	28
Küchenplanung	31
Elektroausstattung	33
Sanitärausstattung	37
Fliesen	43
Wand und Decke	47
Parkettboden	49
Türen und Türdrücker	51
Terrassen- und Loggienbelag	53
Sonderwünsche	55
<b>IV. Allgemeine Informationen</b>	<b>57</b>
Immer für Sie da – Ihr Kontakt zu uns	59
Glossar zum Erwerb Ihrer Immobilie	60
Impressum/Bildnachweise	66



# BPD Immobilienentwicklung GmbH

## Gestaltung lebendiger Räume

# BPD Immobilienentwicklung GmbH

Allgemeine Informationen zu BPD –  
so verstehen wir uns selbst

BPD ist ein europäischer Immobilienentwickler und Tochter der Rabobank. Die Rabobank ist ein internationaler Finanzdienstleister mit niederländischen Wurzeln und genossenschaftlicher Tradition. Das verleiht unserem Unternehmen finanzielle Stabilität und Handlungsspielräume, die unseren Projekten zugutekommen.

## Mission

BPD will als integraler Projekt- und Gebietsentwickler im Veränderungsprozess städtebaulicher Strukturen mit der Schaffung von lebendigen Räumen einen Beitrag zu integrierten, zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumfeldern leisten. Wir stehen für Wohnviertel und Stadtteile, in denen sich die Bewohner und Besucher willkommen fühlen. Wir von BPD glauben, dass wir mit unseren Projekt- und Gebietsentwicklungen für unsere Kunden, Städte, Gemeinden, für die Gesellschaft sowie für die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen können.

## Vision – Gestaltung lebendiger Räume

Wohnfreude ist eines der wichtigsten Elemente unseres Lebensglücks. Wir von BPD glauben an das Entwickeln von „living environments“, von „lebendigen Räumen“, an Wohn- und Lebensumfelder, die von sich aus lebendig sind. Zur Wohnfreude bedarf es eben mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die Bewohner sollen sich in ihrem Wohnumfeld genauso zu Hause fühlen wie in ihren eigenen vier Wänden. Daher setzen wir uns für Lebensum-

felder mit eigener Identität ein, die Mensch und Natur Raum geben und dazu einladen, Dinge im Freien zu unternehmen. Wir denken beim Entwickeln an die Zukunft und respektieren zugleich die Vergangenheit und das, was vorher schon da war: die alte Keksfabrik, der sich schlängelnde Bach oder die alte Buche. In einer lebendigen Umgebung sind alle Zeiten zu spüren. Bauen bedeutet weiterbauen.

## Immer hohe Qualität

Hohe Qualität bebauter Flächen – dafür stehen wir als BPD. Wir setzen uns mit jedem Aspekt auseinander, der Einfluss auf die Qualität hat. Mit den Parkplätzen neben der Grundschule, in die Eltern ihre Kinder bringen, mit dem Terrassen-Café, das dem städtischen Platz so viel Atmosphäre bringt, mit den Geschäften, den Spielplätzen für die ganz Kleinen und dem Park, der auch von älteren Menschen so geschätzt wird. In Wohnvierteln spielt sich das ganze Leben ab, und jedes Detail wird von uns aufmerksam berücksichtigt.



Persönliche Nähe und lokale Marktkenntnisse sind in der Immobilienwirtschaft von entscheidender Bedeutung. Unsere Projekte werden von unseren neun Niederlassungen Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Nürnberg, Stuttgart und München oder unseren Regionalbüros in Hannover, Dortmund, Koblenz, Mannheim, Freiburg und Überlingen realisiert. Sie steuern die lokalen Projekte und sind kompetente Ansprechpartner vor Ort für Kunden sowie für öffentliche Institutionen.



## Eine erfolgreiche Geschichte

### 1946

Gründung – Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten entstanden aus 27 Gemeinden als Anteilseigner

### 1968

Fertigstellung der 50.000sten Wohneinheit.

### 1993

Start der Aktivitäten in Deutschland

### 1999

Niederlassungen Frankfurt und München

### 2001

Start der Entwicklung in Frankreich

### 2003

Niederlassung Stuttgart und Hamburg

### 2006

Übernahme durch die Rabobank

### 2007

Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Frankfurt

### 2010

Niederlassung Köln

### 2013

Niederlassung Berlin

### 2015

Bouwfonds heißt jetzt BPD

### 2015

Niederlassung Nürnberg

### 2018

Verkauf der französischen Tochtergesellschaft BPD Marignan

### 2019

Neues Hauptquartier in Frankfurt am Main  
Niederlassung Leipzig

# Wir für Sie in der Region

## Regionalbüro Mannheim

Die Niederlassung Stuttgart ist mit ihren drei Regionalbüros in Mannheim, Freiburg und Überlingen flächendeckend in Baden-Württemberg in der Immobilienentwicklung vertreten. Seit 2003 wurden mehr als 3.500 Wohneinheiten – Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- oder freistehende Häuser – realisiert und verkauft.



### Auszug aus unseren Referenzen

- 1 – Ladenburg, Martinshöfe
- 2 – Heilbronn, Domizil Riverside
- 3 – Heilbronn, Südpark

### Aktuell im Vertrieb / in Planung

- 4 – Bad Schönborn, Das Anzlinger (ETW)
- 5 – Bad Schönborn, Das Anzlinger (DHH)
- 6 – Weinheim, Burgen Gärten
- 7 – Weinheim, Allmendäcker

### Wir in Mannheim

Seit Februar 2016 ist die Niederlassung Stuttgart auch in Mannheim vertreten. Sie finden unsere Büroräume im Mannheimer Osten – in fußläufiger Reichweite zum Wasserturm und zum Planetarium. Alle unsere Projekte hier in der Rhein-Neckar-Region werden von Mannheim aus gesteuert – von der Grundstücksakquise über die Entwicklung, Planung und den Bau des Projektes sowie der Kundenbetreuung.



### Regionalbüro Mannheim

Augustaanlage 54 – 56 | 68165 Mannheim  
 Leitung: Frau Verena Sommerfeld  
 Telefon: 0621 300126-0



### Unser Tätigkeitsbereich



# Ed. Züblin AG

Teams Work. Weil Erfolg nur im  
Miteinander entstehen kann.

Seit mehr als 120 Jahren realisiert die Ed. Züblin AG erfolgreich anspruchsvolle Bauprojekte. Gegründet wurde das Unternehmen 1898 vom Schweizer Ingenieur Eduard Züblin und zählt heute mit ca. 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zum Marktführer im Hoch- und Ingenieurbau.

Unser Leistungsspektrum umfasst alle baurelevanten Aufgaben – vom komplexen Schlüsselfertigbau, über den Ingenieur-, Brücken- oder Tunnelbau, bis hin zum Public Private Partnership.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Auftraggebern und Nachunternehmern hat für uns einen hohen Stellenwert. Mit zunehmender Komplexität moderner Bauprojekte steigen auch die Anforderungen an die Menschen, die sie realisieren.

Das ZÜBLIN teamconcept, unser seit 25 Jahren mit großem Erfolg praktiziertes Partnering-Modell, verwirklicht die Umsetzung aller Ziele mit maximaler Effizienz durch eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten.

Jeder Kunde hat seine eigenen Vorstellungen, die wir ihm gern ganz individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen.

**ZÜBLIN**  
TEAMS WORK.

Wolfgang Burster  
Sonderwunschmanagement

## Ed. Züblin AG

Direktion Karlsruhe  
Bereich Mannheim

Besselstraße 14  
68219 Mannheim  
Mobil +49 151 54 22 8181  
wolfgang.burster@zueblin.de  
www.mannheim.zueblin.de



Quelle Konzernhaus Züblin Karlsruhe: Fotograf/ Rechte: Ralf Cohen, Ahaweg 6-8, 76131 Karlsruhe



unverbindliche Visualisierung Campbell Heidelberg

# Das Projekt: "Bumerang – Wohnen am Park"



# Ein moderner Garten Eden

## Das neue Wohnquartier im Rahmen der BUGA 2023 in Mannheim

Ein Stadtteil blüht auf und entwickelt sich zu einem grünen Anziehungspunkt. 2023 findet auf dem ehemaligen SPINELLI-Areal in Mannheim-Käfertal die Bundesgartenschau statt. Ein großzügiger Freiraum entsteht als grüne Verbindung zwischen Käfertaler Wald, Vogelstang-Seen, Feudenheimer Au und Luisenpark.

Im Norden dieser natürlichen Idylle und in repräsentativer Lage integrieren sich gleich zwei spannende Wohnkonzepte. Das zukünftige Wohn- und Geschäftshaus „Bumerang“ liegt direkt am Quartiersplatz und bietet Raum für 66 Eigentumswohnungen mit Work-Life-Einheiten sowie vier Gewerbeflächen. Das Gebäude „Am Park“ verfügt über 16 Wohneinheiten und befindet sich direkt an der Promenade und Parkante zum Bugapark. Hier entsteht ein attraktives wie innovatives und auto-armes Wohnquartier.

„Bumerang – Wohnen am Park“ empfiehlt sich für die unterschiedlichsten Ansprüche an Wohnraum. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis ca.

119 m<sup>2</sup> gliedern sich im „Bumerang“ um fünf Treppenhäuser. Die 16 Wohneinheiten des Gebäudes "Wohnen am Park" verteilen sich wiederum auf 2- und 3-Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren dort zwischen ca. 42 m<sup>2</sup> und ca. 97 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind stufenfrei über einen Aufzug erreichbar.

### Grünes Wohnzimmer für alle!

Das Neubauprojekt setzt auf eine moderne und umweltbewusste Bauart, die sogenannte Holzhybridbauweise. Im Detail bedeutet das: Für beide Gebäude besteht die tragende Primärkonstruktion aus Stahlbeton und Mauerwerk, ergänzt um eine hochgedämmte Holzkonstruktion mit einer Außenhaut mit 3-lagigen Holzschindeln (Lär-



unverbindliche Visualisierung – "Bumerang" (BF 9.1)



unverbindliche Visualisierung – "Bumerang" (BF 9.1)

chenholz) beim Gebäude "Bumerang" bzw. Holzleisten (nordische Fichte) beim Gebäude „Wohnen am Park“. Die Dächer werden sowohl mit Photovoltaikanlagen als auch mit einer nachhaltigen Begrünung ausgestattet. Bei der Hof- wie auch bei der Dachbegrünung wird auf eine bienenfreundliche Sortenmischung geachtet. Beide Gebäude erfüllen den Energiestandard nach KfW 55.

Mögliche KFZ-Stellplätze befinden sich zentral in einer nahegelegenen Quartiersgarage. Ein Mobilitätskonzept rundet das Ganze ab. Die Grenzen zwischen Büro und Zuhause verschwimmen in der heutigen Zeit zunehmend. Dieser Trend des flexiblen Arbeitens wird bei vielen gut durchdachten Grundrissen berücksichtigt – mit Arbeitsnischen als intelligente Homeoffice-Lösungen.

### Eine Gemeinschaft in Aktion

Der Quartiersplatz als belebter Mittelpunkt bietet Platz für Freiräume: Im Wohn- und Geschäftshaus „Bumerang“ sind im Erdgeschoss vier Gewerbeeinheiten vorgesehen. Für einen größeren Einkauf ist in der gegenüberliegenden Bebauung ebenso ein Supermarkt geplant.



unverbindliche Visualisierung – "Wohnen am Park" (BF 11.7)



---

# II.

---

Alles zu  
Kaufvertrag & Co.

# Bauträgervertrag und Beurkundung

## Das Notariat

Beim Kauf einer Immobilie trifft man immer auf ihn: den Notar.  
Im Folgenden geben wir einen Überblick darüber, wie ein Notartermin abläuft  
und beantworten die häufigsten Fragen zum Bauträgervertrag.

Aufgabe des Notars ist es, als Unparteiischer für einen gerechten Interessenausgleich aller beteiligten Parteien Sorge zu tragen.

Der Notar betreut und berät die Kunden und BPD gleichermaßen unabhängig und unparteiisch. Während der Beurkundung des Bauträgervertrags wird der Kaufvertrag vollständig vorgelesen, auf Bezugsurkunden, wie zum Beispiel die Teilungserklärung, wird Bezug genommen, so dass ein Vorlesen dieser Urkunden nicht nötig ist. Der Notar belehrt im Termin über Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien und klärt Fragen zum Kauf Ihrer Immobilie.



# Fragenkatalog

## Antworten auf häufige Fragen

### **Wer ist mein Vertragspartner im notariellen Kaufvertrag?**

BPD Immobilienentwicklung GmbH ist Vertragspartner, unsere Vertriebspartner sind Vermittler.

### **Entstehen beim Kauf Maklergebühren?**

Nein, es entstehen keine Maklergebühren.

### **Ist der (Tiefgaragen-)Stellplatz bereits im Kaufpreis der Wohnung enthalten?**

Nein, der Verkaufspreis bezieht sich auf die Wohnung. Tiefgaragenstellplätze haben einen separat ausgewiesenen Kaufpreis.

### **Ist der Kaufvertrag nach Unterzeichnung sofort rechtswirksam?**

Der Kaufvertrag ist nach Unterzeichnung sofort rechtswirksam, wenn ein Mitarbeiter der BPD mit entsprechender Vollmacht beim Notar handelt. In seltenen Fällen handelt der Makler aufgrund mündlich erteilter Vollmacht durch die BPD, dann erfolgt wenige Tage später die notarielle Nachgenehmigung durch BPD, und der Vertrag ist daraufhin rechtswirksam.

### **Welche Kosten entstehen voraussichtlich bei Notar und Grundbuchamt?**

Es entstehen Notarkosten für die Beurkundung und für die (eventuelle) Grundschuldbestellung. Beim Grundbuchamt entstehen Kosten für die Eintragung einer Erwerbsvormerkung und die Eintragung der Finanzierung sowie für spätere Auffassungen.

### **Was ist eine Teilungserklärung?**

Eine Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde. Sie regelt die individuelle Aufteilung eines Projektes mit einem oder mehreren Gebäuden sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer. Bestandteile einer Teilungserklärung im Neubau sind: Textteil, Aufteilungspläne, Baubeschreibung und sonstige Anlagen, die das Projekt beschreiben.

### **Was sind Dienstbarkeiten und was sind Baulasten?**

Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und regeln Rechte und Pflichten von Grundstücken und deren Eigentümern. Grunddienstbarkeiten definieren, welche Rechte der Eigentümer eines Grundstücks anderen Nutzern einräumen muss, beispielsweise Wegerechte, Leitungsrechte oder Durchfahrtsrechte. Baulasten sind in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt und werden im Baulastenverzeichnis eingetragen. Da es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handelt, werden Baulasten außerhalb des Grundbuchs geführt. Das Baulastenverzeichnis kann bei der jeweiligen Bauverwaltung eingesehen werden. Beispiele sind Abstandsflächen-, Stellplatz- oder Freiflächenbaulasten.

### **Worum handelt es sich bei der Abgeschlossenheitsbescheinigung?**

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) ist nach deutschem Recht eine Bescheinigung darüber, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (§ 3 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG).

### **Baut BPD selbst das Projekt?**

BPD ist Immobilienentwickler und beauftragt Fremdfirmen, welche in der Regel bereits jahrelang für uns tätig sind, mit den Bauleistungen. Die Handwerker können je nach einzelner Leistungsphase oder global (Generalunternehmer) beauftragt werden.

### **Was ist im Kaufpreis enthalten?**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Darin sind enthalten:

- Sämtliche Kosten für die Herstellung des Vertragsgegenstandes samt Außenanlagen gemäß Baubeschreibung einschließlich des Anteils am Grund und Boden
- Sämtliche Nebenkosten wie Architekten-, Statiker-, Unternehmerhonorare, Bauleitungskosten, Genehmigungskosten, Vermessungskosten
- Sämtliche Erschließungskosten

# Fragenkatalog

## Antworten auf häufige Fragen

---

### Was ist im Kaufpreis nicht enthalten?

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- die Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme und der Fortschreibung des Liegenschaftskatasters,
- Notar- und Grundbuchkosten für die Vertragsabwicklung,
- die Grunderwerbsteuer,
- eigene Finanzierungskosten,
- die Kosten der Abnahme des Gemeinschaftseigentums (z. B. Sachverständiger),
- Anschlussgebühren (Freischaltung) für Telefon, Rundfunk, Fernsehen, Internet
- Mietentgelte für Wasser- und Energiezähler sowie Rauchmelder

### Wie ist der Kaufpreis zu bezahlen?

Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen ratenweise nach Baufortschritt und nach Erhalt der entsprechenden Rechnung auf ein Projektkonto des Bauträgers zu entrichten.

### Was sind die Fälligkeitsvoraussetzungen?

Die Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- dem beurkundenden Notar müssen alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen
- die Eigentumsvermerkung muss am Vertragsgegenstand für den Erwerber eingetragen sein
- außerdem muss der beurkundende Notar bestätigt haben, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen
- die Vorlage einer Lastenfreistellungserklärung (ist beim Kauf einer Immobilie von BPD nicht erforderlich, da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragungen vorhanden sind)
- Vorliegen der Baugenehmigung zu dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben

### Welche Bürgschaften erhalte ich und was mache ich damit?

Die Erwerber erhalten eine Bürgschaft nach BGB in Höhe von 5% bei der Anforderung der ersten Kaufpreiskasse (->Vertragserfüllungsbürgschaft). Diese Bürgschaft ist aufzubewahren und bei Schlüsselübergabe der Immobilie an den Bauträger zurückzugeben.

### Wann findet die Abnahme statt und was passiert bei der Abnahme?

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsgegenstandes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

### Erhalte ich einen Energieausweis für meine Immobilie?

Der Bauträger übergibt dem Erwerber bei Besitzübergabe einen Energieausweis. Dem Erwerber ist bekannt, dass er künftigen Mietinteressenten auf Verlangen einen solchen Ausweis vorzulegen hat. Eine Beschaffenheitsvereinbarung oder sonstige Angaben für den Energiebedarf oder -verbrauch des Vertragsgegenstands ergeben sich aus diesem Ausweis nicht.

### Wie lange dauert die Gewährleistungsfrist des Bauträgers?

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk (Sondereigentum und Sondernutzungsrechte) fünf Jahre ab Abnahme. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme des Vertragsgegenstandes durch den Erwerber zu laufen. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, das nicht vom Erwerber allein abzunehmen ist, beginnen die Verjährungsfristen mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

### Ab wann bin ich Eigentümer?

Das Eigentum am Vertragsgegenstand geht mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch setzt das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Zahlung des Kaufpreises voraus.

# Fragenkatalog

## Antworten auf häufige Fragen

---

### Wer ist der Hausverwalter und ab wann muss ich Hausgeld bezahlen?

Der erste Hausverwalter wird individuell je nach Projekt durch die jeweilige BPD Niederlassung bestellt. Nebenkosten für den Vertragsgegenstand hat ab Übergabe der Erwerber zu zahlen.

### Wann trage ich meine Grundschulden ein?

Der Bauträger verpflichtet sich, nach näherer Maßgabe des Bauträgervertrags, bei der Bestellung von zweckgebundenen Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.

### Wann kann die Beurkundung stattfinden?

Dem privaten Käufer einer Immobilie muss der Entwurf des notariellen Kaufvertrages mindestens 14 Tage vor der Beurkundung vorliegen, vgl. § 17 Beurkundungsgesetz. Der Kaufvertrag sollte jedoch erst beurkundet werden, wenn Sie sicher sind, dass die Finanzierung der Immobilie gewährleistet ist.

### Welche Unterlagen benötige ich für die Beurkundung beim Notar?

Zur Beurkundung beim Notar bringen Sie Ihren amtlichen Ausweis bzw. Pass und gegebenenfalls den Kaufvertragsentwurf zum Mitlesen mit. Soll eine Grundschuld bestellt werden, können Sie die entsprechenden Unterlagen mitbringen.

### Kann bei der Beurkundung ein Dolmetscher hinzugezogen werden?

Es darf jederzeit ein Dolmetscher hinzugezogen werden. Auch eine Person Ihres Vertrauens können Sie zum Notartermin mitbringen.

### Was veranlasst der Notar nach der Beurkundung?

Nach der Beurkundung schickt der Notar unter anderem Ihnen, dem Verkäufer, dem Finanzamt (Grunderwerbsteuer) und dem Grundbuchamt eine Abschrift des Kaufvertrags zu und holt entsprechende Genehmigungen ein. Durch das Grundbuchamt wird Ihre Auflassungsvermerkung (Grundbuchsperrung) im Grundbuch eingetragen. Falls Sie eine Grundschuld bestellt haben, wird auch diese im Grundbuch eingetragen.

### Können meine Sonderwünsche berücksichtigt werden?

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, vorausgesetzt, diese sind bautechnisch möglich und baurechtlich zulässig und werden vom Erwerber rechtzeitig in Auftrag (eventuelle Mehrkosten) gegeben; der Baufortschritt sowie der allgemeine Bauablauf dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Ein Anspruch gegenüber dem Verkäufer auf Durchführung eines Sonderwunsches besteht jedoch nicht. Fallen durch die Sonderwünsche vom Bauträger zu erbringende Leistungen weg, so erhält der Erwerber eine entsprechende Gutschrift durch den Generalunternehmer. Sofern weitere Sonderwünsche zur Ausführung kommen, werden diese verrechnet.

### Kann ich Eigenleistungen erbringen?

Eigenleistungen des Erwerbers sind bis zur erfolgten Abnahme und Übernahme des Vertragsgegenstands durch den Erwerber ausgeschlossen.

### Wann und wo wird mir eine Fertigstellung zugesichert?

Ein verbindlicher Fertigstellungstermin wird im Kaufvertrag geregelt.

### Wann muss wieviel bezahlt werden?

Dies richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung, soweit dem nicht die MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) entgegen steht.



---

# III.

---

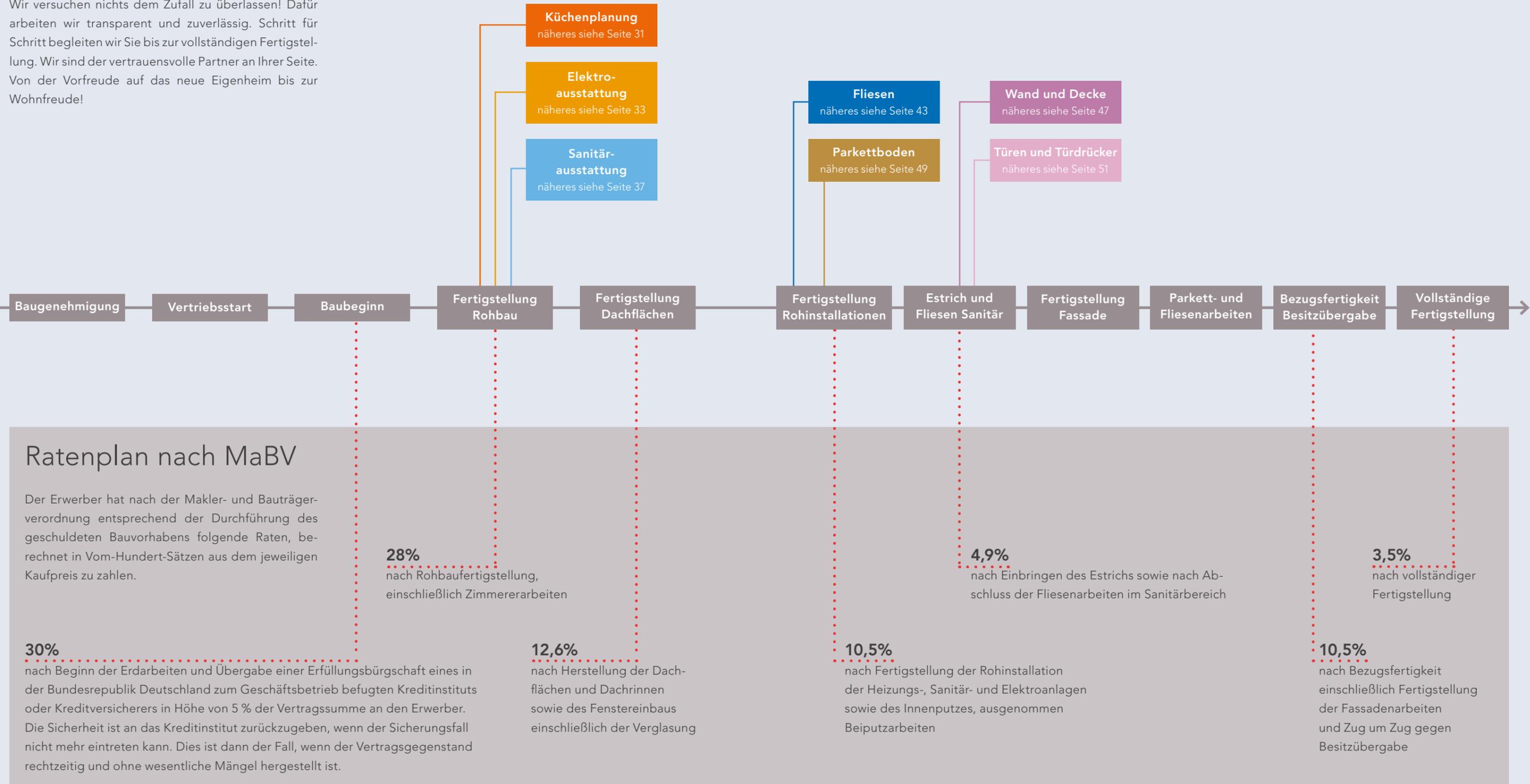
## Die Innenausstattung

# Alles läuft nach Plan

## Wann muss ich mich wofür entscheiden?

Falls Sie Fragen haben:  
wolfgang.burster@zueblin.de

Wir versuchen nichts dem Zufall zu überlassen! Dafür arbeiten wir transparent und zuverlässig. Schritt für Schritt begleiten wir Sie bis zur vollständigen Fertigstellung. Wir sind der vertrauensvolle Partner an Ihrer Seite. Von der Vorfreude auf das neue Eigenheim bis zur Wohnfreude!





unverbindliche Visualisierung – Wohnungsbeispiel "Wohnen am Park" (BF 11.7) – kann mehrpreispflichtige Sonderausstattung enthalten

## BPD schafft Lebensqualität

Denn wir wissen, worauf es ankommt. Auf die Liebe zum Detail! Der Mensch und seine Wohnbedürfnisse stehen bei uns im Vordergrund.

- ◆ Innovative Holzhybridbauweise
- ◆ KfW-55 Standard
- ◆ Stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung (Mit dem Aufzug in jede Etage)
- ◆ Raumhöhen in den Wohnungen von ca. 2,60 m und in den Dachgeschossen 2,65 m
- ◆ Fertigparkett Eiche in den Wohnräumen und Küchenbereichen
- ◆ Holzfenster aus Fichte in SSK 2 gemäß bauphysikalischen Anforderungen mit 3-fach-Wärmeschutzglas
- ◆ Textilscreens elektrisch betrieben in den Wohnungen und Markisenstoff in den Work-Life-Einheiten im EG
- ◆ Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen
- ◆ Bodengleich geflieste Duschen
- ◆ Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- ◆ Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay für mehr Sicherheit
- ◆ Aufenthalts- und Spielflächen auf Gemeinschaftsfläche für die angrenzenden Wohngebäude
- ◆ Gemeinschaftliche Grünflächen mit Urban-Gardening-Flächen am "Bumerang"
- ◆ Wohnungseinzelentlüftung; Entlüftung der Wohnungen jeweils über Sanitärräume und/oder Küchenbereiche
- ◆ Bereitstellung der Anschlüsse für TV/Telefon/Internet in den Wohnungen
- ◆ Wärmeerzeugung mittels Fernwärme im Contracting-Verfahren (nur bei "Bumerang")
- ◆ Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei nutzbar nach § 35 LBO (siehe Glossar S. 52)



# Küchenplanung

Nachdem die Fa. Züblin Kontakt mit Ihnen aufgenommen hat, werden Sie gebeten eine Küchenplanung durch ein Küchenstudio zu veranlassen und rechtzeitig an die Fa. Züblin einzureichen, unter Berücksichtigung von:

Die Funktion der Dunstabzugshaube ist nur mit Umluftsystem möglich, keine Abluft nach außen.

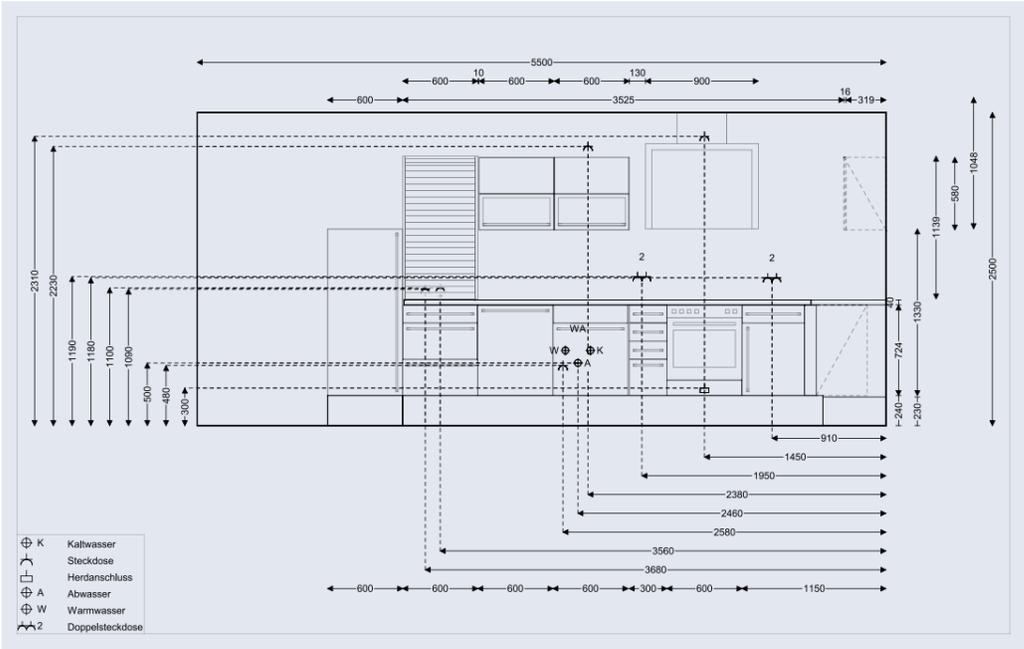
Kaltwasser, Warmwasser und Abwasser werden teilweise Aufputz verlegt und enden unter der Küchenspüle. Die Anordnung der Spüle muss in der Nähe zum Installationsschacht erfolgen.

Ihre Küchenplanung besteht aus Küchengrundriss und Küchenansichten mit vermaßten Korpusen und vermaßten Elektrosymbolen sowie Zuwasser- und Abwasseranschlüssen für die Spüle und für die Spülmaschine. Geometrische Küchenansichten sind nicht ausreichend, werden jedoch ohne Vertragsabschluss oft nur alleine herausgegeben.

Für Ihre Küchenplanung erhalten Sie von der Fa. Züblin einen Grundriss mit Rohbaumaße, die gegenüber den fertigen, tatsächlichen Ausbaumaßen abweichen. Vor der Bestellung ihrer Küche müssen die örtlichen Maße genommen werden.

In der Küche gibt es eine Vielzahl von Steckdosen gemäß der Auflistung in unserer Baubeschreibung.

**Beispiel:**





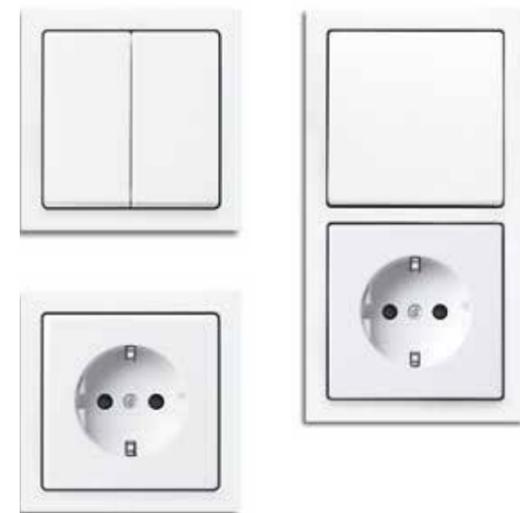
# Schalterprogramm

## Serienausstattung

Hersteller: Jung  
Serie: AS 500  
Farbe: alpinweiß, ähnlich RAL 9010



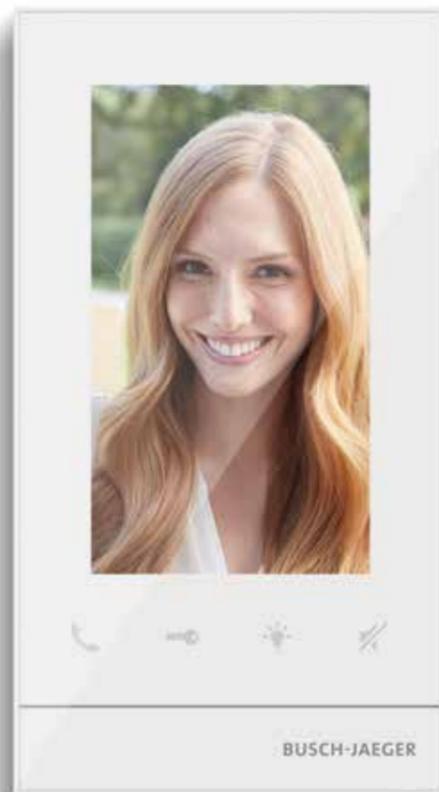
Hersteller: Busch-Jaeger  
Serie: future linear  
Farbe: studioweiß



# Video-Gegensprechanlage

## Serienausstattung

Hersteller: Busch-Jaeger  
Serie: Busch-Welcome 12,6 cm (5") Touch-Display  
Farbe: weiß



# Handtuchwärmekörper

## Serienausstattung

Ausführung: rein elektrisch mit Heizstab  
Farbe: weiß  
Größe: gemäß Wärmeleistungsberechnung





# Waschtische

## Serienausstattung

Hersteller: Duravit  
 Serie: D-Code  
 Material: Keramik weiß  
 Größe: ca. 45 x 34 bzw. 60 x 46 cm  
 gemäß Planeintrag



## Sonderausstattung

Hersteller: Duravit  
 Serie: Durastyle  
 Material: Keramik weiß  
 Größe: ca. 45 x 33,5 bzw. 60 x 44 cm  
 gemäß Planeintrag  
*Mehrpreis*



Hersteller: Vigour  
 Serie: white  
 Material: Keramik weiß  
 Größe: ca. 50 x 35 bzw. 60 x 49 cm  
 gemäß Planeintrag  
*Mehrpreis*



# Einhebel-Waschtischmischer

## Serienausstattung

Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Talis S oder Talis 80  
gemäß Größe Waschtisch



## Sonderausstattung

Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Talis E 80 oder Talis E 110  
gemäß Größe Waschtisch  
*preisneutral*



Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Focus 70 oder 100  
gemäß Größe Waschtisch  
*preisneutral*



# Brausemischer Unterputz

## Serienausstattung

Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Talis S



## Sonderausstattung

Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Talis E  
*preisneutral*



Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Focus  
*preisneutral*



# Brauseset Dusche

## Serienausstattung

Hersteller: Hansgrohe  
Serie: Handbrause Croma 100 Vario Eco Smart  
Serie: Unica Brausestange Croma 90 cm mit Brauseschlauch 160 cm



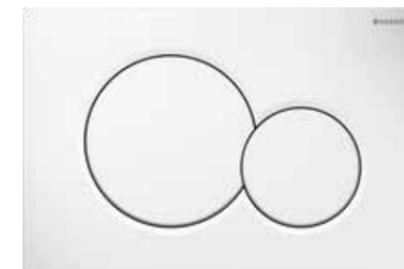
# WC Tiefspüler wandhängend

## Serienausstattung

Hersteller: Duravit  
Serie: D-Code  
Material: Keramik weiß



Drückerblende für WC-Spülung  
Hersteller: Geberit  
Serie: Sigma 01  
Material: Kunststoff weiß



## Sonderausstattung

Hersteller: Duravit  
Serie: Durastyle  
Material: Keramik weiß  
*Mehrpreis*



Hersteller: Vigour  
Serie: white  
Material: Keramik weiß  
ohne Spülrand  
*Mehrpreis*



# Wandfliesen

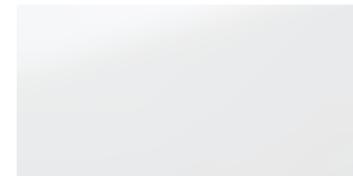


## Serienausstattung

Typ: F1003  
 Farbe: weiß glänzend  
 Format: 30 x 60 cm



Typ: F1004  
 Farbe: weiß matt  
 Format: 30 x 60 cm

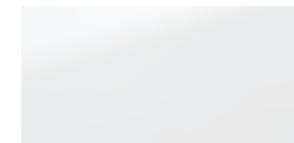


## Sonderausstattung

Typ: F1001  
 Farbe: weiß glänzend  
 Format: 25 x 50 cm  
*Mehrpreis*



Typ: F1002  
 Farbe: weiß matt  
 Format: 25 x 50 cm  
*Mehrpreis*



Hinweis: Verlegung im Kreuzverband, liegend  
 Fugenfarbe: Zementverfugung Silbergrau, Silikonverfugung passend dazu

# Bodenfliesen

## Serienausstattung

Typ: F1011  
Farbe: silver natur  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1012  
Farbe: black natur  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1013  
Farbe: khaki natur  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1014  
Farbe: coke natur  
Format: 30 x 60 cm



## Serienausstattung

Typ: F1016  
Farbe: grau  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1017  
Farbe: anthrazit  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1018  
Farbe: beige  
Format: 30 x 60 cm



Typ: F1019  
Farbe: braun  
Format: 30 x 60 cm



# Bodenfliesen

## Sonderausstattung

Typ: F1021  
Farbe: ivory  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*



Typ: F1022  
Farbe: grey  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*



Typ: F1023  
Farbe: antracite  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*



## Sonderausstattung

Typ: F1024  
Farbe: white  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*



Typ: F1025  
Farbe: sand  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*



Typ: F1026  
Farbe: dove  
Format: 30 x 60 cm  
*Mehrpreis*





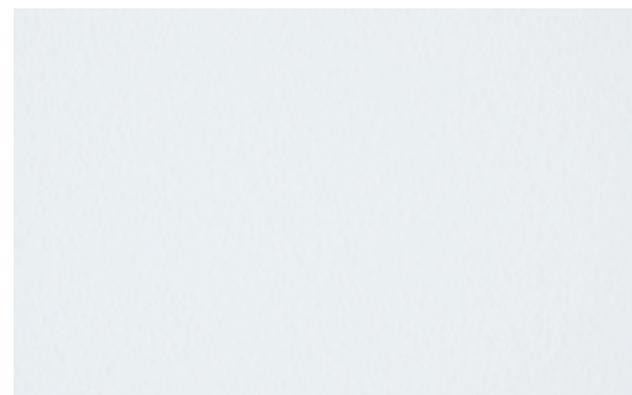
# Tapete

## Serienausstattung

Material: Malervlies glatt mit Dispersionsanstrich

Farbe: weiß

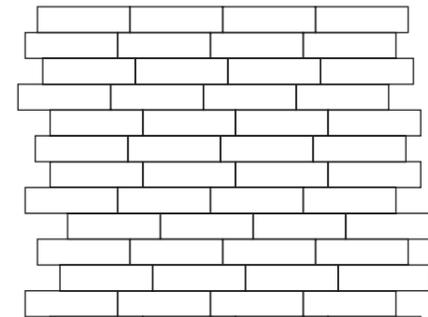
Einbauort: Wand und Decke



# Fertigparkett

## Serienausstattung

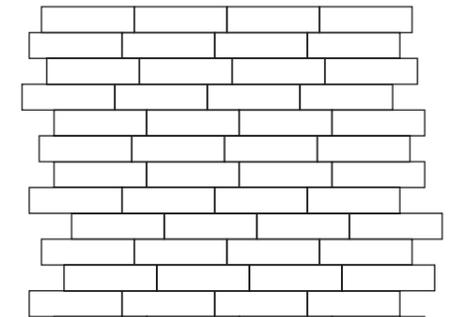
Material: Eiche natur, versiegelt  
inkl. passender Sockelleiste



Verlegung im unregelmäßigen Verband

## Sonderausstattung

Material: Landhausdielen Eiche Natur-Astig,  
gebürstet, geölt  
*Mehrpreis*



Verlegung im unregelmäßigen Verband





# Wohnungseingangstüren

## Serienausstattung

Material: Stahlfassungszarge mit Türblatt gefälzt  
 Farbe: Türzarge gestrichen gemäß Farbkonzept BPD  
 Türblatt weiß beschichtet

## Innentüren

### Serienausstattung

Material: Holzumfassungszarge mit Türblatt gefälzt  
 Farbe: weiß beschichtet



### Sonderausstattung

Ganzglastür klar  
 Mehrpreis

Ganzglastür satiniert  
 Mehrpreis

Ganzglastür mastercarre  
 Mehrpreis



## Türdrücker

### Serienausstattung

Material: Edelstahl

Zimmertüren

Türen zu Sanitärbereichen





## Terrassen- und Loggienbelag

Eine Terrasse, egal ob im Erdgeschoss oder auf dem Dach, sowie ein Balkon bieten Ihnen einen Zusatzkomfort für das tägliche Leben. Neuer Raum entsteht durch die Zusammenführung von innen und außen.



### **Terrassen- und Loggienbelag**

Im BPD Standard enthalten sind Betonplatten mit einem Natursteinvorsatz, die in einem Splittbett verlegt werden. Plattenformat nach Festlegung BPD: ca. 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm.

Wegen der von BPD gewünschten Homogenität des äußeren Erscheinungsbilds gibt es bei den Terrassen- und Balkonbelägen keine weiteren Auswahlmöglichkeiten.



## Sonderwünsche

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung sind nur nach Zustimmung durch BPD möglich und müssen schriftlich vereinbart werden. Für die Bearbeitung von Sonderwünschen behält sich BPD vor, eine Gebühr zu erheben. Sollten zusätzliche Kosten durch erforderliche Planungsänderungen und Machbarkeitsprüfungen anfallen, hat diese Kosten der Erwerber nach Aufwand der vom Bauträger beauftragten Architekten/Ingenieure/Fachplaner zu tragen, unabhängig von der Beauftragung des Sonderwunschs. Mögliche, mit Sonderwünschen verbundene Gebühren für baurechtliche Nachgenehmigungen trägt der Erwerber.



### **Schiebetüren**

Schiebetüren überzeugen nicht nur optisch, sondern bieten auch viele praktische Vorzüge. Schiebetüren aus Glas lassen zudem besonders viel Licht in den Raum. Sollten Sie diese in Erwägung ziehen, so ist eine frühzeitige Entscheidung erforderlich, weil eine Schiebetür bereits zur Grundrissänderung eingezeichnet werden muss und ggf. Elektroschalter/ -steckdosen versetzt werden müssen.



---

# IV.

---

## Allgemeine Informationen



## Immer für Sie da

In jeder Lage an Ihrer Seite

---

Wir freuen uns, wenn Ihr neues Eigenheim Ihr Schlüssel zum Glück ist. Entsprechend unterstützen wir Sie bei der Bemusterung und im Sonderwunschmanagement. Wenn Sie Fragen oder Wünsche haben, melden Sie sich bitte einfach bei uns.

### **Ed. Züblin AG**

Direktion Karlsruhe  
Bereich Mannheim

Wolfgang Burster  
Sonderwunschmanagement

Besselstraße 14  
68219 Mannheim

**Mobil +49 151 54 22 8181**  
**wolfgang.burster@zueblin.de**  
[www.mannheim.zueblin.de](http://www.mannheim.zueblin.de)

# Glossar

## zum Erwerb Ihrer Immobilie

Dieser Leitfaden dient Ihnen zur schnellen Übersicht wichtiger Themen und Hinweise, die während der Bauphasen Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses zu beachten sind. Individuelle Fragen dürfen Sie sehr gerne an das Team der Kundenbetreuung richten. Wir freuen uns auf Ihr Feedback!

### A

#### Abhangdecken / Abgehängte Decken

Zum Teil ist es aus technischen Gründen notwendig, dass in bestimmten Bereichen Abhangdecken montiert oder partielle Verkleidungen mit Trockenbauplatten hergestellt werden. Falls erforderlich, werden Revisionsklappen für die Zugänglichkeit der Technik eingesetzt.

#### Abnahmen

Es erfolgen, getrennt voneinander, eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums und eine Abnahme des Sondereigentums.

Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt eine technische Begehung durch die BPD Immobilienentwicklung GmbH, unter Hinzuziehung eines ö. b. u. v. Bau-sachverständigen. Sie als Käufer sind dazu berechtigt und verpflichtet, die Arbeiten am Gemeinschaftseigentum, sofern diese abnahmefähig sind, abzunehmen.

Die Abnahme des Sondereigentums, Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses, erfolgt in einem weiteren Termin. Bei den Abnahmen wird ein Abnahmeprotokoll über gegebenenfalls noch vorhandene Mängel und eventuell zu leistende Restarbeiten erstellt, die in angemessener Frist beseitigt und erbracht werden müssen.

#### Abnahmeprotokoll Ihres Wohneigentums

Im Abnahmeprotokoll werden Zählerstände der Heizung, Warm- bzw. Kaltwasser sowie möglicherweise vorhandene Mängel aufgenommen. Die Anzahl der überreichten Schlüssel wird ebenso darin vermerkt.

#### Absprachen

Da mündliche Vereinbarungen die Gefahr mit sich bringen, dass Missverständnisse entstehen oder Informationen verloren gehen, gilt grundsätzlich der Inhalt des Kaufvertrages, der Baubeschreibung und der Sonderwunschvereinbarung.

#### Abwasserleitung Küche

Die Abwasserleitung in der Küche wird vom Installations-schacht vor der Wand (auf Putz) und oberhalb des Fußbodens bis zur gewünschten Position vom Sanitärinstallateur verlängert. Dies erfolgt, soweit technisch machbar, im Sockelbereich hinter den Küchenschränken (siehe Küche Seite 31).

#### Allgemeine Außenanlage

Die von der Allgemeinheit nutzbaren Außenanlagen werden gemäß einer Fachplanung hergestellt. Gewünschte Änderungen können nach Abnahme der Außenanlagen in der Eigentümerversammlung vorgebracht, abgestimmt und genehmigt werden. Die Pflege der gemeinschaftlichen Flächen wird, in der Regel, über die Hausverwaltung veranlasst und kontrolliert.

#### Ansprechpartner

Unser Team der Kundenbetreuung begleitet Sie während der gesamten Planungs- und der unterschiedlichen Bauphasen (Rohbau- und Ausbauphase), bis hin zur Übergabe Ihres Eigentums. Um eine gute Zusammenarbeit und einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten erreichen Sie uns unter: [kundenbetreuung-stuttgart@bpd-de.de](mailto:kundenbetreuung-stuttgart@bpd-de.de)

#### Aufzugsanlage

Die Aufzugsanlage Ihres Mehrfamilienhauses muss später nach Bezug regelmäßig gewartet werden. Dabei werden die Termine von Ihrer Hausverwaltung organisiert.

### B

#### Barrierefrei nutzbare Wohnung nach § 35 LBO

Die barrierefreie Nutzung beinhaltet eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung über eine Aufzugsanlage, ausreichend Bewegungsflächen zur Befahrung mit einem Wohnungsrollstuhl in Wohn- und Schlafräumen, einer Toilette, einem Bad und in der Küche oder Kochnische,

eine Standardtürbreite von mindestens 80 cm i. L. in Verbindung mit Rollstuhlumsteigeflächen in der Wohnung sowie eine Badezimmertür nach außen öffnend. Kein schwellenloser Zugang zum Freisitz.

#### Bauablauf

Der Bauablauf gliedert sich nach den Erschließungsarbeiten in eine Rohbau- und in eine Innenausbauphase, bis die Endreinigung und die Abnahme bzw. Übergabe der Immobilie stattfindet.

#### Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist Teil der Urkunde, die auch die Teilungserklärung enthält.

#### Bauleiter

Unsere Baustellen werden vom zuständigen Bauleiter koordiniert und betreut. Er arbeitet in enger Abstimmung mit dem BPD-Projektleiter und unseren Nachunternehmern. Er ist für die fach- und termingerechte Ausführung der Bauleistungen verantwortlich und Ansprechpartner für Fragen vor Ort.

#### Baustellenbesuch

Auf Wunsch können Sie, nach vorheriger Terminabsprache, die Baustelle besuchen. Nehmen Sie hierzu frühzeitig Kontakt mit dem zuständigen Bauleiter auf und nennen Ihren Terminwunsch.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass es je nach Bauphase nur eingeschränkt oder zeitweise nicht möglich ist, die Baustelle zu besuchen.

Es ist aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich, dass Sie zugelassene Sicherheitsschuhe der Schutzklasse S3 tragen. Einen Bauhelm stellen wir Ihnen auf Nachfrage zur Verfügung. Weitere Hinweise finden Sie auf dem Merkblatt zum Baustellenbesuch, das Ihnen bei Vertragsabschluss ausgehändigt wird.

#### Bezugstermin

Im Kaufvertrag sind ein angestrebter und ein verpflichtender Bezugstermin angegeben. Letzterer ist bindend. Durch mögliche beauftragte Sonderwünsche kann es zu einer Bauzeitverlängerung kommen.

### C

#### Checkliste

Eine Liste zu klärender Fragen und eine Aufstellung wichtiger Erledigungen (To-do-Liste) innerhalb eines gesetzten Zeitrahmens sind hilfreich, einen strukturierten Ablauf bis zum Einzug in Ihr Eigenheim zu schaffen.

### D

#### Dunstabzugshauben

Dunstabzugshauben in der Küche können aus energetischen bzw. bauphysikalischen Gründen nur über Umluft (Reinigung der Kochdünste von Fett über Filter, keine Abführung des Kochdunstes oder der Gerüche) betrieben werden.

### E

#### Eigenleistungen

Eigenleistungen des Erwerbers, ebenso die Beauftragung von Drittfirmen, sind erst nach Abnahme und erfolgter Übergabe Ihres Sondereigentums möglich. Aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen ist dies während der Bauphase nicht möglich. Die in Eigenleistung hergestellten Arbeiten unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht der BPD.

#### Elektroplanung

Die Planung der Elektroinstallationen steht mit an erster Stelle in einem Bauvorhaben. Eine Grundausstattung der Elektrik ist im Standard festgelegt und kann, soweit technisch möglich, individuell geändert oder auch erweitert werden. Dazu können zusätzliche Steckdosen, Deckenauslässe und Produkte für das Smart Home ausgewählt und platziert werden. Eventuell entstehende Mehrkosten gehen zu Ihren Lasten.

### F

#### Fensterfalzlüfter

Fensterfalzlüfter sind erforderlich, um den Problemen der Schimmelbildung in dichten Gebäudehüllen entgegenzuwirken. Dabei werden die eigentlich „dichten“ Fenster durch solche Einbauten „definiert“ undicht gemacht (siehe auch Rollladenlüfter).

### Fertigstellungspflege

Die Außenanlagen bzw. Gartenbereiche werden durch die BPD bis zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums gepflegt. Dies beinhaltet: Rasen- und Heckenschnitt, Wässern und Unkrautbeseitigung. Mit Übergabe obliegt dies der Eigentümergemeinschaft (siehe Außenanlagen) bzw. des jeweiligen Eigentümers.

### Fliesenbelag an Wänden und Böden

Die Auswahl der Fliesen in Bädern, Dusch-WCs und WCs trifft der Käufer in Absprache mit dem Handwerker. Die Größe der Fliesen beträgt im Standard maximal 30 x 60 cm.

### Fliesenreinigung

Die zementgebundene Verfugung des Fliesenbelages ist empfindlich gegenüber aggressiven Reinigern, die einen Anteil an Säure enthalten. Die Reinigung sollte daher mit neutral reinigenden Mitteln erfolgen, ohne dabei eine scheuernde Wirkung zu besitzen.

### Fugen

Fugen, die elastisch mit Acryl oder mit Silikon abgedichtet werden, sind Wartungsfugen und müssen dementsprechend vom Erwerber in den Bädern regelmäßig kontrolliert und nach Bedarf erneuert werden.

Eine Fugenbildung zwischen Oberkante Fußbodenbelag und Unterkante Sockelleiste kann als Folge einer Randabsenkung des schwimmenden Estrichs, der sogenannten Schüsselung, auftreten. Wird diese Fuge mit elastischem Material verschlossen, stellt ein mögliches Reißen dieser Verfugung einen Mangel dar, der nicht der Gewährleistung des Fliesen- oder Plattenlegers unterliegt.

### Fußbodenheizung

Die Fußbodenheizung ist eine Flächenheizung, durch deren Rohrleitungen warmes Heizungswasser fließt. Die thermische Energie, die dabei abgegeben wird, muss die Schichten des Fußbodenaufbaus durchdringen, bis sie nach oben in den Raum strömen kann.

Daher ist die Fußbodenheizung ein träges Heizsystem, bei dem man nur eine konstante Raumtemperatur über die Einstellung am Raumthermostat bewirkt.

## G

### Gewährleistung

In der Gewährleistungsphase ist unsere Abteilung Gewährleistungsmanagement Ihr Ansprechpartner.

### Gemeinschaftseigentum

Die dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen Bauteile oder Bereiche, unter anderem tragende Wände, Fassade, Dach, Fenster, Balkone, Wohnungseingangstüren, Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Außenanlage etc. sind nach Architektenplanung vorgegeben und in der Baubeschreibung definiert. Daher können in den Bereichen des Gemeinschaftseigentums individuelle Wünsche in der Regel nicht berücksichtigt werden.

## I

### Innentüren

Während der Trocknungsphase in den ersten Jahren ist es möglich, dass sich die Türblätter verziehen. Diese „Verformung“ bildet sich in der Regel wieder zurück. Ein Nachstellen der Türbänder kann erforderlich werden.

## K

### Keller

In den Kellerräumen existiert ein anderes Klima als in den Wohnräumen. Im Sommer sollten tagsüber Kellerfenster geschlossen bleiben, da die wärmere Außenluft an den kühleren Innenwänden kondensieren kann. Im Winter funktioniert das Lüften umso besser, je kälter die Außenluft ist. Frost ist hierbei die Ausnahme.

### Kellerräume

Der zu einer Wohnung zugehörige „Kellerraum“ (Abtrennung durch Gitterelemente) bietet nur eingeschränkte Lagermöglichkeiten, wird nicht beheizt und nicht mechanisch belüftet.

### Küche

Ihre Küchenplanung muss in der Rohbauphase angestrebt und abgeschlossen werden, damit die Sanitär- und die Elektroplanung möglichst früh darauf ausgelegt bzw. angepasst werden kann und kostentreibende Änderungen vermieden werden.

Das finale Aufmaß des Küchenbauers und damit die Überprüfung seiner bisherigen Küchenplanung nach Grundriss können erfolgen, sobald die Wände verputzt sind und der Estrich hergestellt ist. Hierzu ist ein Baustellenbesichtigungstermin (siehe Baustellenbesuch) notwendig. Der Einbau der Küche kann erst nach Übergabe des Eigentums erfolgen.

## L

### Lüften

Viele der verwendeten Baustoffe enthalten Wasser, z. B. Beton, Mauerwerk, Putz und Estrich. Daher dauert es in einem Neubau ca. zwei Jahre, bis die in den Bauteilen enthaltene Feuchtigkeit austrocknet. Die Trocknung erfolgt sowohl an der Außenseite als auch an der Innenseite einer Wand. Daher ist es wichtig, dass Wände auch im Innenbereich einer Luftzirkulation ausgesetzt sind und Möbel mit einem Abstand zu den Wänden gestellt werden. Ein zusätzliches Lüften über die Fenster sollte durch ein sogenanntes Stoß- oder Querlüften erfolgen.

### Lüfter

Abluftelemente, die als Teil einer Lüftungsanlage ausgeführt sind, müssen dauerhaft freigehalten werden, um die Leistung der Lüftungsanlage nicht zu behindern. Das bedeutet, dass z. B. in der Küche Hänge- und Hochschranke so angeordnet sein müssen, dass der Lüfter – soweit dort vorgesehen – frei bleibt. Die Lüfter, die sich in Bädern, WCs und teilweise in den Küchen befinden, laufen auf kleinem Dauerbetrieb und sind überwiegend nicht abschaltbar. In den Bädern und WCs sind diese auch als Präsenzlüfter für die Dauer der Nutzung hochschaltbar. In geschlossenen Räumen ohne Fenster, z. B. in Abstellräumen, ist die Montage eines Lüfters nur bei entsprechender Vorgabe der Fachplanung vorgesehen.

## M

### Maler- und Tapezierarbeiten

Die Tapezier- und Malerarbeiten werden nach Baubeschreibung ausgeführt.

### Markisen

Markisen sind als Sonderwunsch über die BPD nicht möglich.

### Maße

Die in den Plänen abzugreifenden bzw. angegebenen Maße sind Rohbaumaße und sind somit als Circa-Maße anzusehen. Die für Ihre individuellen Einbauten benötigten, konkreten Ausführungsmaße sind vor Ort aufzumessen (siehe Küche).

### Maßtoleranzen

Maßtoleranz bedeutet eine zulässige Abweichung zwischen dem Nennmaß und dem Istmaß bzw. dem Fertigungsmaß von Bauteilen (siehe Maße).

## O

### Objektbesichtigung

Während der Besichtigung der Baustelle bzw. Ihrer Immobilie sind Verhaltensregeln zu beachten, die zu Ihrer eigenen Sicherheit dienen. Dazu erhalten Sie von uns Informationen zu Baustellenbesuchen.

## P

### Parkett

Bei Holzböden sind generell Abweichungen in der Maserung und im Farbton naturbedingt und stellen keinen Mangel dar. Eine Veränderung des Farbtons im Laufe der Zeit gehört ebenfalls zu deren Eigenschaften. Während der Heizperiode können Haarrisse entstehen, die sich bei höherer Luftfeuchtigkeit wieder verschließen. Diese Rissbildung ist kein Mangel.

## R

### Rissbildung

Aufgrund von zum Beispiel der Trocknungsphase und der Senkung eines Gebäudes kann es in den ersten Jahren nach Fertigstellung zu Rissen in einzelnen Bauteilen kommen. Diese Risse sind nicht automatisch ein Gewährleistungsmangel, sofern sie im Toleranz- bzw. Akzeptanzbereich liegen.

### Rolladenkästen

Die Rolladenkästen müssen zur Wartung und im Falle einer Störung über die dafür vorgesehenen Blenden zu öffnen sein. Die Position der zu demontierenden Blende kann variieren.

### **Rolladenlüfter**

Der Rolladenlüfter ist ein Lüftungsmodul, das im Rollladenkasten integriert ist und für einen Luftwechsel sorgt (siehe auch Fensterfalzlüfter).

## S

### **Schließanlage**

Die Schließung der Zylinder für die Wohnungseingangstüren und für die von der Gemeinschaft genutzten Türen wird über einen Schließplan festgelegt. Der Schließplan klärt die genaue Funktionsweise Ihrer Schließanlage und ordnet den Schließzylindern die Schlüssel zu.

### **Schlüsselübergabe**

Die Schlüsselübergabe erfolgt nach durchgeführter Übergabe der bezugsfertigen Wohnung.

### **Smart Home**

Dies ist die Bezeichnung eines vernetzten Haushaltes, in dem Haustechnik, Haushalts- und Multimedia-Geräte über Computer oder Smartphone eingestellt und ferngesteuert werden können, so dass eine Kommunikation der Komponenten untereinander möglich ist.

### **Sondereigentum**

Der Umfang des Sondereigentums ist genau in der Teilungserklärung definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume Ihrer Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, nichttragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärfeininstallationen) sowie der zur Wohnung zugeteilte Kellerraum.

## T

### **Teilungserklärung**

Eine Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde. Sie regelt die individuelle Aufteilung eines Projektes mit einem oder mehreren Gebäuden sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer. Bestandteile einer Teilungserklärung im Neubau sind: Textteil, Aufteilungspläne, Baubeschreibung und sonstige Anlagen, die das Projekt beschreiben.

### **Tiefgarage**

Der Kauf eines Tiefgaragenstellplatzes beinhaltet standardmäßig eine Fernbedienung zur Betätigung des Rolltores und einen Schlüssel, mit dem das Rolltor manuell betätigt werden kann.

## U

### **Ummeldung**

Die Ummeldung bei Einzug in Ihr neues Zuhause muss bei einigen Ämtern und Dienstleistern erfolgen. Als Beispiele sind zu benennen: Einwohnermeldeamt, Gas-, Wasser-, Stromversorger, Telefonanbieter, Banken, Finanzamt, Versicherungen, GEZ, Schulen und Arbeitgeber. Ein Postnachsendeantrag ist zu empfehlen.

## V

### **Verstärken von Wänden**

Zur stabilen Montage von Hängeschränken, z. B. in den Bädern, an Trockenbauwänden sind Traversen (Streifen aus Mehrschichtholz) in die Trockenbauwand einzusetzen. Dies betrifft nur Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung. Eine evtl. für die Anbringung eines Hängeschranks erforderliche Wandverstärkung ist ein Sonderwunsch.

### **Verwalter**

Der erste Hausverwalter wird individuell je nach Projekt durch die jeweilige BPD Niederlassung bestellt. Nebenkosten für den Vertragsgegenstand hat bis zum Besitzübergang der Bauträger, ab diesem Zeitpunkt der Erwerber zu zahlen.

### **Vorsatzschale**

Eine Vorsatzschale ist eine Trockenbauwand, die vor eine bestehende, massive Hauswand oder einer Zimmertrennwand montiert wird. Sie wird zum Verkleiden und zum Verlegen von Installationen in der Küche und im Bad eingesetzt.

## W

### **Wartung**

Eine Wartung der Heizungs-, der Warmwasseraufbereitungs-, und der Lüftungsanlage sind Aufgaben der Eigentümergemeinschaft und müssen nach Wartungsplan durchgeführt werden. Darüber hinaus müssen in Ihrer Wohnung folgende Bauteile kontrolliert bzw. gewartet werden: z. B. Silikonverfugungen im Bad, Abläufe in der Wohnung und auf dem Balkon, Lüftungsfiler, Rollladenlüfter.

### **Wände**

Nichttragende Raumzwischenwände sind Sondereigentum und können nach technischer Prüfung möglicherweise individuell geändert werden. Tragende Zwischen-, Wohnungstrenn- und Außenwände gehören zum Gemeinschaftseigentum.

### **Wohnungseingangstür**

Wohnungseingangstüren sind in ihrer einbruchhemmenden Wirkung geprüft, zugelassen und in unterschiedliche Sicherheitsklassen eingeteilt. Die im Standard abgestimmte Ausführung ist in der Baubeschreibung aufgeführt.

## Z

### **Zahlungsweise**

Das Zahlungsziel wird auf der Rechnung angegeben. Bitte keine Zahlungen ohne den Erhalt einer Rechnung tätigen. Sollten Sie für einen etwas längeren Zeitraum (mehr als zwei Wochen) für uns und unsere Partnerfirmen nicht erreichbar sein (Urlaub, Geschäftsreise...), informieren Sie sich bitte rechtzeitig bei uns, ob in Ihrem Abwesenheitszeitraum Zahlungen oder Bemusterungstermine/Abstimmungstermine anfallen.



Bildnachweise:

S. 4: iStock (fizkes), S. 18: AdobeStock (REDPIXEL), S. 20: AdobeStock (jackfrog), S. 24: Shutterstock (Prostock-Studio), S. 30: iStock (ivanko80), S. 33 oben: Albrecht JUNG GmbH & Co. KG, S. 33 unten und S. 34: Busch-Jaeger, S. 35: Kermi GmbH, S. 37 oben und S. 41 oben: Duravit AG, S. 37 unten und S. 41 unten rechts: Vigour GmbH, S. 38 ff.: Hansgrohe, S. 40 oben: Duravit AG, S. 41 unten links: Geberit, S. 43 ff.: Porcelaingres GmbH, S. 46: AdobeStock (AntonioDiaz), S. 51 unten: HOPPE Holding AG, S. 54: iStock (shapecharge), S. 55: AdobeStock (alexandre zweiger), S. 56: iStock (Portra), S. 58: iStock (AleksandarNakic), S. 68: Unsplash (Recorder MA).

Alle hier nicht aufgeführten Bilder von BPD Immobilienentwicklung GmbH oder Ed. Züblin AG.

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, im Rahmen des rechtlich zulässigen. Dieses Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.



unverbindliche Visualisierung

## Wohnen – Leben – Genießen

[www.neubau-spinelli.de](http://www.neubau-spinelli.de)

**Projektentwicklung:** BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Niederlassung Stuttgart  
Regionalbüro Mannheim  
Augustaanlage 54 – 56, 68165 Mannheim  
[www.bpd-stuttgart.de](http://www.bpd-stuttgart.de)

**Vertrieb:** Huther Immobilien Commercial GmbH  
Frau Christina Kötting  
Elisabethstraße 1, 68165 Mannheim  
**Tel. 0621 40040644**

**Generalunternehmer:** Ed. Züblin AG  
Direktion Karlsruhe  
Bereich Mannheim  
Besselstraße 14, 68219 Mannheim  
[www.mannheim.zueblin.de](http://www.mannheim.zueblin.de)