

BAUBESCHREIBUNG

Joeststr. 10, Köln-Lindenthal

Vorbemerkung

Die Baumaßnahmen werden entsprechend der Baugenehmigung erfolgen.

Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt.

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt des Nachtrags zum Bauantrag (Frühjahr 2021), die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung. Die DIN 18040-2 zur Barrierefreiheit kommt nur insoweit zur Anwendung, als dass sie Eingang in die Vorschriften der BauO NRW gefunden hat.

Ausgeführt werden die Vorschriften zur Erfüllung des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen sowie behördliche Gebühren sowie alle Kosten öffentlicher Träger, die für die Errichtung des Bauvorhabens zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Das Gebäude wird an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Medienversorgung und Strom angeschlossen. Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel und Pflanzen (ausgenommen geschuldete Leistungen gemäß Baubeschreibung) stellen Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Preis enthalten. In den Plänen als „optional“ bezeichnete Bauteile stellen einen kostenpflichtigen Sonderwunsch dar und sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Die Ausführung von Sonderwünschen richtet sich nach Ausführungen zu „Sonder- Änderungs- und Umplanungswünschen“ in dieser Baubeschreibung,

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, Bauänderungen vorzunehmen, wenn dies aufgrund baubehördlicher Auflagen erforderlich oder technisch notwendig oder aufgrund anderer wesentlicher Gründe erforderlich oder nach der Baubeschreibung zulässig ist und hierdurch die Gebrauchsfähigkeit oder Wertigkeit des Vertragsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar nachdem der Estrich (begehbar) und Innenputz fertiggestellt ist. Aus Sicherheitsgründen darf die Baustelle nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter zu bestimmten Zeiten betreten werden.

Höhenunterschiede zwischen der Oberkante Fußboden innen und Terrassen/Balkonen sind vorhanden. Die Zugänge zu den Freisitzen sind grundsätzlich nicht schwellenlos erreichbar und somit nicht barrierefrei. Höhenunterschiede können sich auch in Innenbereichen bei Materialwechseln in Übergängen von unterschiedlichen Fertigfußböden ergeben. Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert bzw. vergrößert werden.

Der Verkäufer sichert keine bestimmte Deckenhöhe zu. Die geplante Deckenhöhe beträgt in den Wohnungen ca. 2,78 m, ausgenommen Abhangdecken, Schachtverkleidungen pp. gem. den nachfolgenden Ausführungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund beispielsweise bautechnischer oder baurechtlicher Vorgaben erforderlich werden kann, dass Leitungen oder statische Einbauten unterhalb der Decke geführt werden müssen. Gegebenenfalls werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen, insbesondere in den Bädern und Abstellräumen, eingebaut. Der Verkäufer sichert zu, dass die Abhangdecken ggfs mit den geringstmöglichen Maß eingebaut werden, so dass der „Verlust“ der Deckenhöhe möglichst eingeschränkt wird. Bei Einbau von Einbaudeckenstrahlern muss die Decke abgehängt werden. Bei den Wohnungen im EG werden die Decken in den Räumen Duschbad, Flur und Abstellraum abgehängt aufgrund des Verziehens der Strangentlüftungen der Duscbäder.

Bei Einbau von Einbaudeckenstrahlern muss die Decke abgehängt werden.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass aus Brandschutzgründen in der Tiefgarage keine Brandlasten gelagert werden dürfen, ausgenommen in den Abstellräumen SNR A1 bis A3.

Bauvorhaben

Auf dem Grundstück in Köln, Joeststr. 10 wird ein Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen sowie Tiefgarage mit 15 Stellplätzen sowie Abstellflächen-/räumen und Reserveflächen-/räumen errichtet.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt des Grundstücks Fürst-Pückler-Str. 48 und durch eine Einfahrt mit elektrischem Sektional- oder Rolltor und Schlupftür. Die Schlupftür wird ggf. im Tor angeordnet. Alle Bauleistungen, welche auf dem Grundstück Fürst-Pückler-Str. 48 ausgeführt werden (insbesondere Einfahrtswände, Belag, Überdachung, Elektrik, Beleuchtung, Entwässerung und Tor oben) sind nicht Bestandteil der Bauleistung, des Kaufvertrages und nicht vom Verkäufer geschuldet.

Aufstellraum Heizung, Pelletslagerung, Elektroraum, Fahrradraum und Heizraum werden im Tiefgaragengeschoss angeordnet.

Im Tiefgaragengeschoss werden Abstellräume (Sondernutzungsrechte oder Eigentum) geschaffen, welchen den Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugeordnet werden können. Fahrräder müssen auf den mitverkauften und dafür vorgesehenen Stellflächen oder o. g. Abstellräumen/Reserveflächen aufgestellt werden.

Der Müllraum wird ebenfalls in der Tiefgarage gem. den Plänen der Abgeschlossenheit angeordnet. Etwasige Geruchsbelästigungen, die von Müllsammebehältern ausgehen können, hat der Verkäufer nicht zu verantworten. Im Einfahrtsbereich entsteht ein weiterer Müllraum, welcher ausschließlich von dem Eigentümer bzw. Bewohner/Mieter der Fürst-Pückler-Str. 48 genutzt wird. Eine Nutzung des Käufers wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Vor der Vorderfassade und hinter der Rückfassade werden Grünflächen angeordnet, an denen Sondernutzungsrechte gebildet und den Wohnungen im Erdgeschoss als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Die Nutzung ist grundsätzlich als Wohnnutzung vorgesehen, Arbeitszimmer/Büros werden entsprechend den wohnbaulichen Vorschriften und Normen errichtet. Büronormen / Standards (wie z.B. Arbeitsstättenrichtlinien) werden nicht geschuldet.

Rohbau/Dach

Erdarbeiten / Fundament

Die Gründungsarbeiten erfolgen auf der Grundlage der Berechnungen und der Pläne des Fachingenieurs für Tragwerksplanung unter Berücksichtigung des Bodengutachtens.

Die Bodenplatte wird in wasserundurchlässigem Beton als weisse Wanne, ggf. mit Streifen- und Einzel-fundamenten in Stahlbeton nach Statik ausgeführt. Alternativ kann eine tragende Bodenplatte erstellt werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit Gefälle von bis zu ca. 15 % ausgeführt. Seitens des Verkäufers wird keine Gewähr für das Fahren mit Spoilern oder tiefergelegten Fahrzeugen übernommen.

Wände/Stützen

Alle tragenden Außenwände in der Tiefgarage werden nach statischen Erfordernissen in wasserundurchlässigen Beton als weisse Wanne ausgeführt. In den Wohngeschossen (ab EG) werden alle tragenden Außenwände und Haustrennwände in Kalksandstein oder Beton nach statischen Erfordernissen errichtet.

Stützen/Unterzüge

In der Tiefgarage werden sichtbare Unterzüge und sichtbare Stützen nach Vorgabe des Statikers eingebaut. Dies können ggf. den Fahrkomfort, das Parken und Rangieren einschränken. In den Wohnungen 1 bis 6 werden in Wänden nicht sichtbare Stützen eingebaut, allerdings können diese beispielsweise bei

Grundrissänderungen auf Wunsch des Käufers sichtbar werden. In der Wohnung 7 wird ein Unterzug und/oder 2 sichtbare Stützen gem. den Plänen der Abgeschlossenheit eingebaut.

In der Teilungserklärung wurde freigegeben, dass sich der Teileigentümer des Stellplatzes P5 auf seine Kosten seinen Pkw Stellplatz nebst den angrenzenden Sondernutzungsrechten mit einem Metalltrennwandsystem und/oder abschließbarem Roll(kipp)-/Sektionaltor nebst Einbau einer separaten Tür abtrennen darf. Die Abtrennungen/Tor/Tür muss so ausgeführt werden, dass die Lüftung der Tiefgarage nicht beeinträchtigt wird. Art der Ausführung, Gestaltung und Optik bestimmt der Verkäufer.

An den Tiefgaragenwänden und unter der Decke werden Leitungen, Rohre oder Installationsschächte sichtbar als sog. auf Putz Installation verlegt und führen ggf. zu Einschränkungen der Nutzbarkeit von Stellplätzen in Höhe und Tiefe. Dies stellt keinen Mangel dar. Die mit Gefälle verlegte, horizontale Abgasleitung (zwischen Aufstellraum und vertikalem Kaminschacht im Bereich Fahrräder), welche zusätzlich brandschutztechnisch verkleidet ist, verläuft im Bereich der Stellplätze P6 und P7 auf der Wand. Daher sind diese Bereiche eingeschränkt.

Hinweise zur Ausführung als weiße Wanne:

Das Tiefgaragengeschoss wird überwiegend als Tiefgarage sowie für die Hausanschluss- und Haustechnikräume sowie Heizraum genutzt. Das Tiefgaragengeschoss wird in die Nutzungsklasse B entsprechend der Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ (WU Richtlinie) des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton eingestuft. Nur die Hausanschluss-, Heiz- und Haustechnikräume sowie Abstellräume können je nach Anforderungen an die dort eingebauten technischen Anlagen auch in die Nutzungsklasse A0 eingestuft werden.

Für Bauwerke und Bauteile der Nutzungsklasse A0 ist ein Feuchtransport in flüssiger Form (Wasserdurchtritt durch den Beton, durch Fugen, Arbeitsfugen oder Sollrissquerschnitte, durch Einbauteile und Risse nicht zulässig, d. h. Feuchtestellen auf der Bauteiloberfläche als Folge von Wasserdurchtritt sind durch die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen auszuschließen.

Für Bauwerke oder Bauteile der Nutzungsklasse B sind Feuchtestellen auf der Bauteiloberfläche (Bauteilbeton) zulässig, d. h. es wird im Gegensatz zur Nutzungsklasse A0 nur eine begrenzte Wasserundurchlässigkeit gefordert. Feuchtestellen dürfen in Bereichen von Trennrissen, Sollrissquerschnitten, Fugen und Arbeitsfugen vorhanden sein. Feuchtestellen sind im Sinne dieser Definition feuchtebedingte Dunkelfärbungen, ggf. auch die Bildung von Wasserperlen an diesen Stellen, nicht jedoch solche Wasserdurchtritte, die mit auf der Bauteiloberfläche angesammelten Wassermengen verbunden sind.

Geschossdecken

Die Decken und Unter-/Überzüge werden entsprechend der statischen Berechnung als vorgefertigte oder teilweise vorgefertigte Stahlbetondecken als Elementdecken (alternativ in Ortbeton) ausgeführt. Die Untersicht der Decke Tiefgarage wird gem. Wärmeschutznachweis mit mineralischer Dämmung (Platten oder ähnliches) versehen. Farbliche Gestaltung nach Architekturvorgabe. Aufgrund der geplanten offenen Gestaltung der Grundrisse der einzelnen Wohnungen, weist der Verkäufer auf folgendes hin: Die Lastabtragung erfolgt auf die Außenwände und die Wände um Aufzug/Treppenhaus sowie Stützen und Unterzüge. Aufgrund der langen Spannweiten werden sichtbare Stützen / Unterzüge angeordnet. Trotzdem kann es aufgrund der Spannweiten der Decken zu geringfügigen Setzungen kommen. Das heisst beispielsweise, es können kleinere Risse auftreten und/oder es kann zu Spaltenbildung zwischen den Fußleisten kommen und/oder das Nachstellen von Innentüren zur Folge haben. Verkäufer und Käufer vereinbaren dahingehend, dass derartige Folgen der Setzungen keinen Sachmangel begründen bzw. darstellen.

In der Tiefgarage im Bereich der Stellplätze P8 bis P13 sowie der angrenzenden Technik- und Heizräume wird aufgrund der Mindestaufbauten über Tiefgaragendecke in den Gärten der EG Wohnungen die Deckenhöhe niedriger sein als in dem Rest der Tiefgarage.

Dach / Dachaustritt

Das Flachdach sowie die Terrassen im 3. OG werden mit Dachabdichtung gem. den für den Bauantrag gültigen Richtlinien und den Herstellerangaben, einschließlich Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Regenrinne, -rohre und Attiken werden in vorbewittertem Titanzinkblech oder pulverbeschichtet, gemäß den Vorschriften des Dachdeckerhandwerks ausgeführt. Dachabläufe erhalten einen Laubfangkorb. Des Weiteren werden aufgesetzte helle Stuckprofile an der vorderen Fassade als Dachumrandung gem. Visualisierung ausgeführt. Fugenstöße der Stuckprofile unterliegen üblicher Wartung und Instandhaltung und sind von der Gemeinschaft regelmäßig zu kontrollieren. Die Entwässerungsrohre werden sichtbar und

bündig an/mit der Fassade in eckiger Form ausgeführt. Die Entwässerungsröhre der Balkone im 2. OG werden im Bereich der Balkone 1. OG vor der Fassade sichtbar eingebaut. Die Entwässerungsröhre der Balkone im 1. OG werden über separate und nicht sichtbare Entwässerungsröhre innerhalb der Dämmung in den Kellerbereich geführt. Die jeweiligen Notentwässerungen von Balkonen, Terrassen und Dachgarten erfolgen nach Erfordernis über Speier an der Vorder- und Rückfassade, welche sichtbar an den Balkonen/Terrassen/Fassaden eingebaut werden. Die Zusammenführung aller Entwässerungsröhre erfolgt innerhalb der Tiefgarage, die Einleitung in den Kanal erfolgt in einer Sammelleitung (Gemeinschaftseigentum).

Auf dem Flachdach wird eine große Dachterrasse und eine Begrünung gem. den Plänen der Abgeschlossenheit sowie Begrünungskonzept des Verkäufers hergestellt. Diese Fläche wird als Sondernutzungsrecht der Wohnung 7 zugewiesen. Es wird eine Brüstung oder Geländer umlaufend eingebaut und innerhalb der Einfriedung eine Hecke mit einer Höhe von ca. 1,20 m hergestellt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Hecke anfangs nicht die vorgesehene Höhe aufweisen kann. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte des Dachgartens hat dafür Sorge zu tragen, dass die Hecke regelmäßige Pflegeschnitte erhält und die Höhe von ca. 1,20 m nicht wesentlich überschreitet. Art der Ausführung der Einfriedung, Begrünung und Hecke bestimmt der Verkäufer. Entlüftungsleitungen u. ä. (in erforderlicher Menge gem. Berechnung des Planers) sowie der Kaminschacht für die Pellets werden bis zu einer Höhe von > 1 über Dach geführt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass 1,0 m um den Kaminschacht Abstand zu halten ist. Der Verkäufer wird um den Kaminschacht eine Bepflanzung/Einfriedung vornehmen. Der Kaminschacht muss regelmäßig gewartet werden. Für die Begrünung der Giebelseiten wird der Verkäufer ein Befestigungssystem für die Seile auf dem Dachgarten anbringen, die Befestigung werden ggf. an den Außenkanten des Flachdaches oder am Geländer angebracht. Optional kann die Befestigung auch in die Außenwände integriert werden.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte des Dachgartens ist berechtigt, Klimageräte aufzustellen, sofern der Wärmeschutznachweis dies zulässt. Dies muss im Rahmen der Energieeffizienz mit dem Planer abgestimmt werden. Dafür erforderliche Massnahmen sind kostenpflichtige Sonderwünsche. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es zu Geräuschbeeinträchtigungen kommen kann. Die Geräuschbeeinträchtigungen müssen so gering wie möglich gehalten werden. Vor Einbau ist hierzu die Verwaltergenehmigung gem. den Ausführungen in der Teilungserklärung einzuholen. Die Verwaltergenehmigung kann durch die Genehmigung des Verkäufers, sofern die Vorrichtung von Klimageräten innerhalb der Bauphase erfolgt, ersetzt werden.

Als Dachaustritt wird ein Dachhäuschen nebst Abstellraum aus Kalksandstein oder Beton hergestellt. Der Verkäufer behält sich vor, das Dachhäuschen nebst Abstellraum ganz oder teilweise zu begrünen. Zur Erschließung des Dachgartens wird in dem Dachhäuschen eine einflügelige Fenstertüre und im Abstellraum eine einflügelige Fenstertüre eingebaut. Innerhalb des Abstellraums auf dem Flachdach werden Versorgungsschächte angeordnet, in welchen Ver-, Versorgungs- und Lüftungsleitungen etc. verlegt werden.

Fassade

Außenwandflächen

Die Außenwände erhalten ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis. Die Fassadenteile, die keine Riemchen aufweisen (Dachhäuschen) werden verputzt und mit einem hellen bis weissen Anstrich oder hellem farbllichem Putz hergestellt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass wiederkehrende Fassadenarbeiten im Rahmen üblicher Wartung und Instandhaltung anfallen auch im Hinblick auf Feinstaubablagerungen. An der Vorder- und Rückfassade sowie Giebelseiten werden Klinkerriemchen z. B. Husum oder ähnlich in verschiedenen helleren Grautöne eingebaut. Schrägen erhalten keine Riemchen. Die Giebelseiten von den Endhäusern werden begrünt mit erdgebundenen Pflanzen. Diese werden mit einem Seilsystem an der Giebelfassade befestigt. Der Verkäufer behält sich vor, bei den Befestigungsbereichen der Fassade keine Riemchen einzubauen. Alternativ wird das Seilsystem auf dem Dachgarten oder Geländer auf dem Dachgarten befestigt. Eine Anwachsgarantie wird nicht gegeben. Als Bewässerung wird ein Tropfleitungssystem eingebaut. Die Ausführungsart sowie die Pflanzen bestimmt der Verkäufer. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es einige Jahre dauern kann, bis die Begrünung den gesamten Giebel umfasst. Die Begrünung steht im Eigentum der Nachbareigentümer gem. den Ausführungen der Nachbarvereinbarungen und Teilungserklärung. In der Teilungserklärung sind Regelungen zur Nutzung, Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung aufgeführt. An der Vorderfassade und bei den Balkonplatten werden aufgesetzte Profile in Stuckoptik in Anlehnung an die Visualisierung hergestellt. Die Profildicken können sich aufgrund statischer Vorgaben oder gestalterischer Entscheidung des Architekten ändern.

Die gesamte Fassade wird gem. dem Farbkonzept des Architekten des Verkäufers in Anlehnung an die Visualisierung erstellt. Der Verkäufer behält sich Änderungen einzelner Bereiche der Fassade vor.

Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als mindestens 2-fach verglaste zweiflügelige (außer das einflügelige Fenster zum Dachgarten/Dachterrasse) Holzfenster mit Alu Deckschalen (Holz-Alu-Fenster) zweifarbig (innen weiss / außen champagnerfarben) eloxiert oder mit ähnlicher Beschichtung mit Sprossen im oberen Teil der Fenster (außer oberstes Geschoss) gemäß Wärmeschutznachweis und umlaufender Dichtung in Anlehnung an die Visualisierung hergestellt. Teilweise werden die Fenster ganz offenbar bodentief hergestellt. Vor den offenen bodentiefen Fenstern (wo kein Balkon oder Terrasse vorgesetzt ist) werden bis zu ca. 1,10 m (von 0,9 bis 1,10 m je nach Geschosshöhe) hohe Geländer mit eloxierter oder ähnlicher Beschichtung als senkrechte Absturzsicherungen mit Handlauf eingebaut, so dass diese ganz zu öffnen sind. An der Vorderfassade werden die bodentiefen Fenster mit den Lochblechen der Terrassen ausgeführt. Der Verkäufer behält sich vor die Ausführung mit Lochblechen auch an der Rückseite der Fassade vorzunehmen. Der Verkäufer behält sich vor weitere Maßnahmen an allen oder einzelnen Fenstern zum sommerlichen Wärmeschutz auszuführen, z. B. Sonnenschutzglas, sofern der Wärmeschutznachweis dies erfordert.

In den Grundrissen sind die Öffnungsflügel der bodentiefen Fenster mit durchgehenden Linien gekennzeichnet. Bei der Wohnung im EG rechts wird das Fenster zur Rückfassade vor der Treppe mit Brüstung hergestellt. Dieses Fenster ist kleiner als ein Standardfenster gem. den Plänen der Abgeschlossenheit. Bei der Wohnung EG links werden zwei Fenster zur Rückfassade gem. den Plänen der Abgeschlossenheit nicht bodentief hergestellt. Es verleibt eine Brüstung von ca. 60 cm. Die Fensterflügel der Fenster mit Brüstungen oder der nicht bodentiefen Fenster werden in den Grundrissen gestrichelt dargestellt.

Die Ausführung in feststehenden oder zu öffnende Fensterflügel mit Dreh-Kipp Beschlag erfolgt entsprechend der Grundrisspläne nach Vorgabe Architekt, die auf Wunsch dem Käufer ausgehändigt werden. Die Fenster werden mindestens zweifach verglast gemäß den Forderungen der Bauphysik, des Schall- und Wärmeschutznachweises ausgeführt. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Fenster und Fenstertüren wird durch den Wärmeschutznachweis bestimmt. Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden in RC2N mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Fenstergriffen (als kostenneutraler Sonderwunsch) ausgeführt. Die Fenster im EG werden in RC2 (wie RC2N und zusätzlich mit einbruchshemmender Verglasung) eingebaut. Es werden Belüftungselemente entweder in den Kästen der Beschattungsanlagen oder in den Fenstern (Fensterfalzlüfter) oder durch Außenwanddurchlässe (in jedem Aufenthaltsraum) in Wand oder Fensterleibung, zur Sicherstellung der Belüftung eingebaut. Die Ausführung richtet sich nach dem Belüftungskonzept. Zusätzlich zum Lüftungssystem ist eine ordnungsgemäße Lüftung durch den Benutzer/Bewohner der Häuser sicherzustellen. Die Fenstergriffe werden in Edelstahl ausgeführt (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig).

Innere Fensterbankabdeckungen werden in Naturstein ausgeführt, die äußeren Fensterbänke werden aus Aluminium erstellt, optisch angepasst an die Fensterrahmen.

Alle Fenster (außer EG) erhalten elektrisch betreibbare Beschattungselemente (Textilscreens) aus Gewebe mit einer PVC Beschichtung mit Abperleffekt (Zipscreens von Roma/Warema oder gleichwertig), Farbe taubengrau oder ähnlich. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Zipscreens nicht zu 100 % verdunkeln und nicht lichtdicht schließen. Des weiteren weist der Verkäufer darauf hin, dass aufgrund der Sonneneinstrahlung und Witterung mit der Zeit die Farben verbleichen. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Fenster im EG erhalten Aluminium Rollläden. Das Farbkonzept entsprechend Vorgabe des Architekten des Verkäufers.

Die Treppenhausfenster 2. und 3. OG, welche im Nutzungsbereich der WE 7 liegen, werden von außen mit Absturzsicherungen (Gitter) versehen. Diese werden optisch angepasst an die Geländer/Balkonbrüstungen.

Haustüranlage

Das Haustürelement wird optisch angepasst an die Fenster (Farbe außen) eloxiert oder andere Beschichtung, mit Holz/Alu Profilen und mit Glasfüllungen und Sprossen im feststehenden Oberlicht der Haustür eingebaut. Der Dämmwert der neuen Hauseingangstüre wird ebenfalls durch den Wärmeschutznachweis bestimmt. Die Haustür erhält ein Schloss mit Sicherheitsbeschlag, Profilzylinder und Edelstahlstoßgriff. Die Haustür wird in RC2 ausgeführt. 5 Haustürschlüssel pro Wohnung sind enthalten.

Die Gegensprech- und Klingelanlage sowie einer Videokamera und elektrischem Türöffner wird neben das schmiedeeiserne Eingangstor in die historische Mauer integriert. Im Bereich der Haustür wird keine Videokamera eingebaut, lediglich ein elektrischer Türöffner und Klingeltaster für jede Wohnung. Die Briefkastenanlage wird entweder im Treppenhausflur oder in die Mauer eingebaut bzw. integriert. Dies wird vom Verkäufer bestimmt. Jede Wohnung erhält einen Briefkasten. Die Art der Ausführung und Lage bestimmt der Verkäufer.

Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten

Die Balkone und Terrassen ab dem 1. Obergeschoss bis Staffelgeschoss inkl. Umrandung des Dachgartens auf dem Flachdach erhalten Brüstungsgeländer aus feuerverzinktem Stahl mit senkrechten flachen Stäben sowie horizontalen Stäben mit Handlauf im oberen Bereich der Brüstungen, Alu eloxiert oder mit ähnlicher Beschichtung, Farbe champagner, angepasst an die Fensterfarbe außen gem. Visualisierung. Des weiteren werden Lochbleche oder Stahlbleche mit Mustern perforiert, Alu eloxiert oder mit ähnlicher Beschichtung, Farbe champagner, angepasst an die Fensterfarbe außen gem. Visualisierung eingebaut. Es wird kein Sichtschutz in den Geländern eingebaut. Die Attika Bleche (Balkon oder Terrassenumrandung) werden aus vorbewittertem Zink ausgeführt. Die Balkon- und Terrassenplatten werden mit aufgesetzten hellen Stuckprofilen umrandet. Die Geländerstäbe werden teils von oben in die Balkon- und Terrassenplatten, teils innen an den Attiken montiert. Die Balkonuntersichten werden gespachtelt oder verputzt, Farbe weiss.

Die Terrassen, Dachterrasse und Balkone erhalten einen sandfarbenen Betonwerksteinbelag (alternativ Feinsteinzeug) auf Stelzlagern oder ähnlich. Die Entwässerungsebene inkl. Gefälle wird unter dem Belag angeordnet. Dementsprechend wird ein Belag ohne Gefälle eingebaut. Das hat den Vorteil, dass die Terrassen/Balkone/ eine gerade Fläche aufweisen und somit Stühle und Tische gerade stehen. Der Nachteil ist, dass das Niederschlagswasser langsamer abfließt und es zu kleinen kurzzeitigen Pfützen nach dem Regen kommen kann und des weiteren zu Moosbildung. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Abdichtung der Terrassen erfolgt gem. gültiger Richtlinie (Bezug Bauantrag). Der Austritt vom Wohnraum auf die Balkone/Terrassen kann einen nach Landesbauordnung zulässigen Höhenunterschied aufweisen, die Übergänge sind nicht barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2. Als Sonderkonstruktion der Flachdachrichtlinie wird die Aufkantung an der Innenseite der Balkone/Terrassen/Loggien geringer ausgeführt. Dies wird als vertragsgerecht akzeptiert und stellt keinen Mangel dar. Die Aufkantung würde zu einer optische Verschlechterung des eleganten Fassadenbildes führen. Durch Verzicht auf die Aufkantung entsteht kein technischer Nachteil. Die Aufkantung hat den Sinn, dass bei Starkregen, wenn die Hauptentwässerung verstopft sein sollte oder die öffentlichen Kanäle die Wassermengen nicht mehr abtransportieren können, das auf den Terrassen, Balkonen, stehende Wasser nicht über die Balkon-, Terrassenumrandungen herunterfließen kann. Aufgrund der Notentwässerungen kann das nicht passieren.

Auf dem Dach des Staffelgeschosses werden intensive Begrünungen mit Kiesflächen nach Vorgabe des Verkäufers in Abstimmung mit dem Planer nach Begrünungskonzept hergestellt. Die Begrünung (bzw. der Aufbau) unterstützt auch die Funktion der Regenrückhaltung. Die Entwässerung der Flachdachfläche über der Ausgangstreppe erfolgt über einen Regenwassersammelbehälter mit Überlauf zur Bewässerung der Begrünung auf dem Staffelgeschoss. Änderungen behält sich der Verkäufer vor. Auf der Innenseite des ringsum den Dachgarten einzubauenden Geländers wird eine Hecke, ca. 1,20 m hoch hergestellt.

Ausbau

Oberbodenarbeiten

Die Fußböden in den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich auf einer Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Schall- und Wärmeschutznachweis. Das Entstehen von Schwellen und Stufen, insbes. zu den Balkonen/Terrassen kann nicht ausgeschlossen werden. Alle Räume und die Küche, außer die Nassräume, erhalten Parkettböden gem. Ausstattungskatalog. Auf Wunsch wird auch in den Küchen Fliesen verlegt, der als kostenneutraler Sonderwunsch (bei Fliesenverlegung im Standard gem. Ausstattungskatalog) schriftlich vereinbart werden muss. Die Estrichhöhe wird für eine Parkettdicke von 15 mm inkl. Kleber eingebaut. Sofern als Sonderwunsch ein Bodenbelag eingebaut werden soll, der eine Dicke von 15 mm inkl. Kleber überschreitet, ist dies zwischen Verkäufer und Käufer rechtzeitig vor Estricheinbringung zu vereinbaren. Bei etwaigen Sonderwünschen hinsichtlich des Parketts weist der Verkäufer darauf hin, dass dieses für die Fußbodenheizung geeignet sein muss.

Es werden ca. 3-5 cm hohe Sockelleisten, weiss lackiert oder in Parkettoptik montiert. Die Sockelleisten werden getackert. Kleine Tackerlöcher werden nicht verschlossen und stellen keinen Mangel dar. Fugen

zwischen den verschiedenen Bodenbelägen werden, falls erforderlich, mit Korkstreifen oder Silikon versehen oder mit verchromten Schienen überdeckt.

Die Fugen zwischen Wand-/Bodenbelag und den Sockelleisten werden dauerelastisch ausgefugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar.

Der Fahrradraum, Müllraum sowie die Abstellräume sowie Heiz- und Technikräume erhalten den gleichen Bodenbelag wie die Tiefgarage.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Wände innerhalb der Häuser werden aus Metallständerwerk (10-15 cm dick), bei innenliegenden Wasserleitungen/Installationen Dicke nach technischer Erfordernis, mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung sowie innenliegender Mineralfaserdämmung hergestellt. Die Wände, in denen Unterverteilungen, Heizkreisverteilung usw. eingebaut werden, werden mindestens in 20 cm Dicke ausgeführt.

Innenputz/Wand- und Deckenbekleidung/Maler

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden verputzt oder gespachtelt und erhalten einen weissen/hellen Anstrich (sofern diese keine Gipskartonunterdecke oder Gipskartonvorsatzschale erhalten) auf Malervlies. Etwaige Farbänderungen wird der Verkäufer nicht vornehmen, diese sind zwischen Käufer und dem Maler direkt zu vereinbaren. Farblich geänderte Wände und/oder Decken werden aus der Bauleistung des Verkäufers ausgenommen, hierfür erfolgt keine Mängelbeseitigung und der Ausschluss der Gewährleistung. Sofern bei den Wänden verschiedene Materialien aufeinandertreffen (z. B. Mauerwerk-Trockenbau) werden zwei Profile eingearbeitet und eine sichtbare Sollbruchstelle (Fuge) ausgebildet. Diese Fuge bleibt sichtbar und stellt keinen Mangel dar. Es handelt sich hierbei um eine risskontrollierende Bauweise, um spätere unkontrollierte Risse an der Stelle zu vermeiden bzw. das Risiko der Rissbildung zu minimieren. Die Mauerwerkswände der Tiefgarage im KG werden verputzt. Die Technik- und Abstellräume erhalten einen Fugenglattstrich. Betonflächen/Fertigteilelemente in der Tiefgarage erhalten keinen Putz und werden geweisst. Sichtbare Dämmungen in Tiefgarage/UG werden als mineralische Dämmung (Platten oder ähnliches) eingebaut. Diese erhalten keinen Putz.

Der Innenputz der Teileigentumsflächen (Tiefgarage/KG) erfolgt in Standardausführung Qualität = Q2 . Der Innenputz in den Wohnungen erfolgt in Standardausführung Qualität Q3.

Aufgrund von unvermeidbaren Materialbewegungen und Änderungen des Raumklimas kann es insbesondere bei der Ausführung nur mit Putz und Anstrich zu Rissbildungen an Stoßstellen und Übergängen kommen. Diese stellen keinen Mangel dar.

Treppenhaus

Die Treppenraumwände erhalten einen Feinputz und werden mit einem hellen Anstrich und farblich abgesetztem Sockelbereich versehen. Der Treppenhausboden und der Hauseingangsbereich erhält einen dunklen Betonwerksteinbelag. Im Bereich der Hauseingangstür wird eine Schmutzmatte in den Bodenbelag eingelassen. Die Gestaltung des Treppenhauses erfolgt durch den Architekten. Der Verkäufer behält sich vor, Eingangsbereich des Treppenhauses einen Spiegel einzubauen.

Fliesenarbeiten

Die Bäder und WC's erhalten einen Boden- und Wandbelag, der Küchenbereich erhält einen Bodenbelag aus Fliesen oder ein Parkett (siehe Oberbodenarbeiten) gemäß Ausstattungskatalog. Der Verkäufer weist darauf hin, wenn Wand und Bodenfliesen mit gleicher Fliese ausgeführt werden, die Optik unterschiedlich wirkt. Bei etwaigen Sonderwünschen hinsichtlich des Fliesenbelags weist der Verkäufer darauf hin, dass für die Fußbodenheizung geeignet sein muss.

In den Nassbereichen Dusche, erhalten die Wände bis zu einer Höhe von ca. 240 cm einen Fliesenbelag. Als kostenneutraler Sonderwunsch können die Fliesen in den Duschbereichen deckenhoch ausgeführt werden. Dies ist im Vorfeld als Sonderwunsch zwischen Verkäufer und Käufer zu vereinbaren. Duschen werden bodengleich gefliest und erhalten eine Abflussrinne. In den Nassbereichen Badewanne erhalten die Wände bis zu einer Höhe von maximal 120 cm einen Fliesenbelag. Ab Badewannenrand erfolgt im Spritzbereich eine Abdichtung bis auf ca. 120 cm. Diese Abdichtung wird auch unterhalb der Badewannenkante angebracht. Alternativ wird ein Wannendichtungsprofil eingebaut.

Die übrigen Wandflächen in Bad und WC werden weiß gestrichen. Die Wandfliesen werden auf geputzten Untergrund bzw. Trockenbau geklebt. Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden und Fliesensockel und zwischen Badewanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefügt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Ablaufrinne der Dusche regelmäßig gereinigt werden muss. Des Weiteren wird für das Herausnehmen und Einsetzen der Rinne kein spezielles Werkzeug vom Verkäufer an den Käufer übergeben.

Interntreppe WE 7

Die Treppenläufe werden als Wangentreppe ausgeführt mit Stahlunterkonstruktion und Setz/Tritt aus Holz/Stahl mit Belag massiv oder Vollholzstufe (Eiche oder Buche nach Bemusterung, der Verkäufer weist darauf hin, dass bei Ausführung mit Vollholzstufen die Optik vom Parkettbelag abweicht). Auf der Innenseite der Treppenwand wird ein Edelstahlhandlauf eingebaut. Das Treppenhaus zwischen 2. OG und 3. OG, welches dem Sondereigentum der WE 7 zugeordnet wird, wird gem. den Ausführungen "Treppenhaus" in dieser Baubeschreibung ausgeführt.

Die Treppe im Untergeschoss wird als Stahlbetontreppe mit Belag aus Fliesen ausgeführt.

Wohnungseingangs- und Innentüren

Die Innentüren sind als glattes Türblatt in weiss lackiert vorgesehen. Zwischen den Dielen zum Wohnzimmer wird die Innentür seitlich mit einem feststehenden Glaselement gem. den Grundrissen eingebaut. Schiebetüren sind nicht im Leistungsumfang enthalten, diese sind in den Grundrissen als „optional“ bezeichnet. Schiebetüren können als kostenpflichtiger Sonderwunsch beim Verkäufer beauftragt werden. Der Verkäufer weist darauf hin, dass Schiebetüren, die innerhalb der Wände laufen, die Wohnfläche reduzieren, da die Innenwände dadurch dicker ausgeführt werden müssen. Die Türdrücker der Innentüren werden gem. Ausstattungskatalog in Standardausführung Hoppe Amsterdam ausgeführt. Die Anzahl der Innentüren richtet sich nach den jeweiligen Grundrissen, die als Anlage zum Kaufvertrag beigefügt sind. Die Größe der Innentüren bestimmt der Architekt.

Die Wohnungseingangstüren werden als dichtschiessendes Element mit 3-fach Verriegelung, Schallax, Sicherheitsbeschlag, Zylinder mit Aufbohrschutz nach DIN 18103 eingebaut.

Die Türblätter sind weiss beschichtet in matt oder lackiert. Es wird ein Spion eingebaut. Sofern kein Spion eingebaut werden soll ist dies dem Verkäufer direkt nach Beurkundung des Kaufvertrages mitzuteilen.

Die Beschläge der Wohnungseingangstüren, außen Knopf, innen Drücker, sind poliert vernickelt und werden für Profilzylinder der Schließanlage vorgerichtet.

Es wird eine Systemschließanlage mit je 5 Schlüsseln pro Wohneinheit gem. Schließplan für die Zylinder der Wohnungstüren und Haustüre vorgesehen. Alle anderen Türen/Tore können mit Einzelzylinder ausgeführt werden ohne dass diese in die Schließanlage integriert werden.

Die Technik-/Abstellräume und Flurabschlüsse im Tiefgaragengeschoss werden, den brandschutztechnischen Anforderungen (z.B. T30-RS) entsprechend, mit Stahltüren und in Stahlzargen versehen, die einen antrazitfarbigen Anstrich erhalten. Die Systembeschläge sind aus schwarzem Kunststoff.

Der Verkäufer weist auf Folgendes hin: Die Wohnungstür der Wohnung 7 wird mit einer Breite von 88,5 cm ausgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Türbreite nicht die Anforderungen der Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 erfüllt.

In der Wohnung 7 wird vor der Aufzugstür eine Brandschutztür eingebaut.

Haustechnik

Personen Aufzug

Es wird eine Aufzugsanlage mit den ca. Maßen Kabine ca. 1,10 x 1,40 m mit Notrufsystem installiert, die das Tiefgaragengeschoss bis zum Staffelgeschoss anfährt. Der Aufzug fährt mit gesondertem Schlüsselschalter bis in die Wohnung 7. Aus der Wohnung 7 erfolgt über Schalter die Gästeanholung. Die Aufzugskabine erhält einen Boden aus Naturstein und eine Wandverkleidung, welche vom Verkäufer bestimmt werden. Ggf. wird ein Spiegel eingebaut.

Es wird ein zu mietendes Notrufsystem (ggf. noch abzuschließender Vertrag über die Hausverwaltung) eingebaut, entweder über GSM (sofern möglich) oder über einen analogen Telefonanschluss. Für die Gewährleistungszeit wird zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Aufzugsfirma ein

Vollwartungsvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Die Wartungskosten werden im Wirtschaftsplan ausgewiesen.

Der Schacht des Aufzugs wird in einer einschaligen Bauweise gem. Schallschutzberechnung des Bauphysikers ausgeführt.

Heizung und Warmwasser

Es wird eine Pellets-Zentralheizung (Biomasse/Holzfeuerung) mit zentraler Warmwasserversorgung und Abgasführung (Kamin) über Dach, im Aufstellraum des Tieftragengeschosses eingebaut. Der Schornstein (Fertigschornstein) verläuft komplett innerhalb des Gebäudes und endet >1,0m über Dachfirst.

Die horizontale Abgasführung erfolgt innerhalb der Garage, auf der Wand vor den Stellplätzen P6+P7. Aus brandschutztechnischen Gründen wird die Abgasleitung mit F90-Material verkleidet und mit entsprechenden Reinigungs-/Revisionsöffnungen versehen. Der Verkäufer weist nochmals auf die Einschränkung beim parken gem. Passus „Stützen/Unterzüge“ in dieser Baubeschreibung hin.

Die Beschickung des Wärmeerzeugers erfolgt aus einem vorgelarten Pellets-Gewebetank, welcher sich ebenfalls im Aufstellraum befindet. Über eine entsprechende Befüllöffnung wird straßenseitig gefüllt. Die Befüllöffnung befindet sich innerhalb des Sondernutzungsrechtes Garten vorn der Wohnung EG rechts und muß zugänglich bleiben. Die Lage der Befüllöffnung bestimmt der Verkäufer. Die Austragung der Pellets erfolgt über ein Vakuum-Saugsystem. Zu diesem Zweck wird in die historische Sandsteinmauer eine Öffnung hergestellt.

Sofern aus brandschutztechnischen Gründen Löschöffnungen des Aufstellraums gefordert werden, behält sich der Verkäufer den Einbau vor. Diese werden – sofern erforderlich - aus dem Aufstellraum durch den Garten der Wohnung 2 geführt und müssen für die Feuerwehr zugänglich bleiben. Diese Ausführung ist Stand Datum der Baubeschreibung nicht geplant.

Der Aufstellraum ist gem. gesetzlicher Vorgaben zu be- und entlüften, dies betrifft ebenfalls die Lager-raumlüftung.

Hierzu werden zwei Leitungen zu zwei Lüftungsdomen geführt. Diese enden eingangsseitig im Heizungsraum. Diese Lüftungsdomen befinden sich im Garten der Wohnung EG rechts. Diese müssen zugänglich bleiben.

Die genaue Lage des Aufstellraumes kann aus dem Plan in den Abgeschlossenheitsplänen entnommen werden. Der Verkäufer behält sich die Verlegung des Aufstellraumes vor, sofern dies sinnvoll und erforderlich scheint.

Die Erstbestückung mit Pellets wird der Verkäufer auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft vornehmen. Zur Finanzierung solkl eine Sonderumlage gebildet werden. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden.

Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Innerhalb der Wohnungen befinden sich die entsprechenden Heizkreisverteiler mit Wärmemengenzähler und Stellantrieben, welche über die Einzelraumregelung (Thermostate) gesteuert werden. Der Verkäufer behält sich vor, in den Dielen oder Fluren oder Abstellräumen / HWR oder WCs keinen Heizkreislauf und kein Thermostat einzubauen, sofern der Einbau technisch nicht erforderlich ist (keine Transmissionsheizlast). Bäder mit Wanne oder Dusche werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper (rein elektrisch) gem. Standardvariante Ausstattungskatalog ausgestattet. Im Treppenhaus und im Abstellraum Dachgarten werden gem. Heizlastberechnung Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (Behördenmodell) installiert.

Aufgrund des Raumklimas sind Schwindrisse in Wänden, Decken, Böden, Sockelleisten, Türen, Fenster- und Türanschlüssen, trotz sorgfältiger Bauweise, nicht gänzlich zu vermeiden. Diese stellen keinen Mangel dar.

Der Verkäufer behält sich vor in der Wohnung 7 (Staffelgeschoss) als kostenpflichtigen Sonderwunsch Klimageräte einzubauen, sofern der Wärmeschutznachweis dies zulässt. Bei Einbau von Klimageräten dürfen keine Lärmbelastigungen der anderen Eigentümer oder Nachbareigentümer verbunden sein. Die Klimageräte dürfen auch von dem Sondereigentümer der Wohnung 7 aufgestellt werden nach den Vorgaben dieser Baubeschreibung, Teilungserklärung und Kaufvertrag.

Sanitärinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke. Die Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Gem. Forderung der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (STEB) werden vor dem Anschluss an den öffentlichen Kanal Reinigungsöffnungen erforderlich. Diese werden innerhalb des Gebäudes getrennt für Regen- und Schmutzwasser angeordnet. Leitungen, Schächte oder Abkofferungen werden sichtbar aufputz unter Decken/Unterzügen und/oder an Wänden in der Tiefgarage entlang geführt parallel nebeneinander oder übereinander. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es insbesondere bei den Stellplätzen P8 bis P13 sowie P6 und P7 an den Wänden/Decken zu Einschränkungen aufgrund der Leitungen kommen kann. In diesen Bereichen wird die Mindestkopfhöhe unterschritten. Die Entwässerung des Einfahrtsbereiches Tiefgarage nebst Überdachung ist keine geschuldete Bauleistung des Verkäufers. Dies obliegt dem Eigentümer Fürst-Pückler-Str. 48.

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage mit einem vorgeschaltetet Multifunktionspeicher. Dieser bedient zum Einen die Heizung und zum anderen das Trinkwassersystem warm, im hygienisches Durchflussprinzip.

Im Tiefgaragengeschoß werden folgende Bodenabläufe und Hebeanlagen installiert:

RW-Doppelhebeanlage für:
Dach über TG, Lichtschacht Müllraum, Kellerabgang

SW-Einzelhebeanlage für:
1-2 Verdunstungsrinne(n) am Rampenfuß und in der Fahrspur mit 2 Anschlüssen. Bodenabläufe im HAR und Technikellern .

Sofern erforderlich: 1 Rinne am Einfahrts-Rolltor, Entwässerung über die Fürst-Pückler Str. 48, ggf. Abläufe im Einfahrtsbereich Fürst-Pückler-Str. 48 (diese sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten).

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Eigentümergemeinschaft die Verwaltung anzuweisen hat, dass die Bodenabläufe zur Vermeidung von Geruchsbeeinträchtigungen regelmäßig gesäubert und gewässert werden müssen.

Jede Wohnung erhält entsprechende Abgänge von der Versorgungsleitung (warm und kalt) mit Absperreinrichtung und Verbrauchsmessung innerhalb der Nassräume oder Abstellräumen (bei externer Lage der Küche ein weiterer Abgang). Versorgt werden Badewannen, Duschen, Waschtische, Handwaschbecken sowie Küchenspülen. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss entweder in den Bädern, Abstellräumen, HWR oder Küchen. In welchem Raum der Waschmaschinenanschluss erfolgt, ist beim Verkäufer zu erfragen. Die Waschmaschinen und Trockner sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten, es erfolgt lediglich die Vorrichtung des Anschlusses. Als Trockner dürfen nur Kondensationstrockner aufgestellt werden.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten entsprechend der Leitungsführung der Steigleitungen für die Gärten vorn und hinten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle. Die Wohnung im Staffelgeschoss erhält auf der Terrasse sowie auf dem Dachgarten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle.

Aufnahmen für Messgeräte zur Erfassung von Kaltwasser werden im Bad oder WC oder Abstellraum (sofern vorhanden) vorgerichtet. Der Einbau der Messgeräte ist nicht vom Verkäufer geschuldet und muss vom Käufer ggf. über die Verwaltung beauftragt werden und erfolgt durch den beauftragten Dienstleister. Die Lage der Vorrichtungen der Messgeräte und Absperrhähne bestimmt der Verkäufer. Der Käufer kann im Vorfeld die Lage dieser beim Verkäufer abfragen.

Die Waschmaschinen und Trockner sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten, es erfolgt lediglich der die Einrichtung des Anschlusses. Als Trockner dürfen nur Kondensationstrockner aufgestellt werden.

Bei den Wohnungen EG rechts bis 2. OG rechts müssen die Küchenspülen an der Wand zum Abstellraum eingebaut werden aufgrund des dort verlaufenden Kaminschachtes. Zu diesem Zweck wird die Trockenbauwand zwischen Küche und Abstellraum mit mindestens 15 cm hergestellt.

Die Sanitärobjekte werden gemäß Ausstattungskatalog Standardausführung oder gleichwertig gem. nachfolgender Aufstellung ausgeführt. Der Verkäufer behält sich vor, für den Fall, dass im Ausstattungskatalog ausgewiesene Einbauten/Gegenstände nicht mehr lieferbar sind, dem Käufer eine Alternative anzubieten, welche preislich mit dem Ausstattungskatalog vergleichbar ist. Der Käufer hat keinen Anspruch auf höherwertige Gegenstände.

Die gesamten Armaturen werden gem. Ausstattungskatalog Standardausführung in verchromter Ausführung eingebaut.

Alle Wohnungen sind mit einer Abluftanlage gem. DIN 18017-3 mit Lüftung zum Feuchteschutz (Nutzerunabhängig) ausgestattet. Die Raumluft wird in den Bädern, Duschbädern und ggf. Gäste-WCs oder Abstellräumen (sofern der Waschmaschinenanschluss dort integriert wird) ggf. intervallgeführt abgesaugt. Es werden voraussichtlich Außenluftdurchlässe auf einer Mindesthöhe von 2 Metern als Zuluftöffnungen an den Außenwänden eingebaut, durch welche die Luft von außen ins Innere eindringt. Die Lage der Außenluftdurchlässe bestimmt das Lüftungskonzept und wird durch den Verkäufer festgelegt. Des Weiteren werden in den Küchen – sofern erforderlich – Küchenlüfter eingebaut. Diese dienen nicht dem Feuchteschutz. Der Erwerber erhält bei Übergabe der Wohnung eine Information zu den Lüftern und welche Funktion diese haben. Es ist möglich, dass insbesondere im ersten Jahr Lüfter mehrere Wochen am Stück laufen, sofern der Feuchtegrad im Haus dies erfordert. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Ausführung richtet sich nach dem Lüftungskonzept. Die Küchenabluft darf nur über Umluftbetrieb betrieben werden.

Die Einhaltung des Mindestluftwechsels wird durch ein Lüftungskonzept nachgewiesen.

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach dem Grundriss der als Anlage zum Kaufvertrag beigefügt ist, den örtlichen Gegebenheiten und dem Ausstattungskatalog.

Badezimmer mit Wanne und Dusche (Masterbad)

Einbauwanne mit aufputz Wannenfäll- und Brausebatterie und Handbrause (ohne Duschstange)
geflieste Dusche (siehe Fliesenarbeiten) mit unterputz Brause-Batterie und unterputz Kopfbrause in Wand oder Decke (max. 15l/min) mit Handbrause und Wandhalterung für die Handbrause ohne Duschstange und ohne Duschtrennung
Einzel-Waschbecken, ca. 100 cm mit Holzplatte und Unterschrank (2 Schubladen) mit Einhebelwaschtischmischer als Einlochbatterie zur Montage auf dem Waschtisch
Wand-WC mit Unterputzspülkasten mit Drücker
Elektrischer Handtuchheizkörper (Stiebel Eltron BHE 75 oder gleichwertig (Bauhöhe 1.590 mm) mit Temperaturregelung, allesamt gem. Ausstattungskatalog

Die Festlegung zur Waschbecken-, Badewannen und Duschgröße sowie der Größe des Spiegels hängt von der Grundfläche des Bades und wird vom Verkäufer festgelegt. Maximale Größen der Sanitärobjekte gem. Ausstattungskatalog Standardausführung (Anlage).

Duschbad (sofern vorhanden)

geflieste Dusche (siehe Fliesenarbeiten) mit unterputz Brause-Batterie und unterputz Kopfbrause in Wand oder Decke (max. 15l/min) mit Handbrause und Wandhalterung für die Handbrause ohne Duschstange und ohne Duschtrennung

Einzel-Waschbecken, ca. 60 cm mit Unterschrank (1 Schublade) und Einhebelwaschtischmischer als Einlochbatterie zur Montage auf dem Waschtisch

Wand-WC mit Unterputzspülkasten mit Drücker

Elektrischer Handtuchheizkörper (Stiebel Eltron BHE 75 oder gleichwertig (Bauhöhe 1.590 mm) mit Temperaturregelung allesamt gem. Ausstattungskatalog

Die Festlegung zur Waschbecken und Duschgröße sowie der Größe des Spiegels hängt von der Grundfläche des Bades und wird vom Verkäufer festgelegt. Maximale Größen der Sanitärobjekte gem. Ausstattungskatalog Standardausführung (Anlage).

WC (sofern vorhanden)

Einzel-Waschbecken, ca. 40 ohne Unterschrank mit Einhebelwaschtischmischer als Einlochbatterie zur Montage auf dem Waschtisch

Wand-WC mit Unterputzspülkasten mit Drücker

allesamt gem. Ausstattungskatalog

Die Festlegung zur Waschbeckengröße sowie der Größe des Spiegels hängt von der Grundfläche des WCs ab und wird vom Verkäufer festgelegt. Maximale Größen der Sanitärobjekte gem. Ausstattungskatalog Standardausführung (Anlage).

Je Bad/Duschbad und WC wird ein großflächiger Spiegel ohne Beleuchtung gem. den Vorgaben des Verkäufers montiert. Accessoires, wie Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter usw. sind nicht in der Ausstattung enthalten, können aber als kostenpflichtigen Sonderwunsch vereinbart werden.

Küchen

In den Küchen ist ein Zu- und Abfluss für die Spüle und geplant. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss einer Spülmaschine eingebaut. Die Anschlüsse ab dem Übergabepunkt in der Wand bis zu den Küchengeräten und Spüle sind nicht in der Bauausführung enthalten.

Elektroinstallation

Die Elektroversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Energieversorgers. Die Installation erfolgt nach den VDE-Richtlinien. Im Tiefgaragengeschoss wird die Zähleranlage und die Stromkreis-Unterverteilung für den Allgemeinbereich im Technik Hausanschlussraum installiert. Die Stromkreis-Unterverteilungen für die jeweiligen Wohnungen werden innerhalb der Wohnungen untergebracht.

Im Tiefgaragengeschoss erfolgt die Installation von Auf-Putz Beleuchtungskörpern (Leuchtstoffröhren) oder LED Lichtbändern/Lichtprofilen auf- oder unterputz in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Verkäufers. Die Lage und Anzahl wird vom Verkäufer festgelegt. Der Fahrradraum wird über Allgemeinstrom versorgt.

Die Installation im Treppenhaus wird als Unterputz- bzw. Imputz-Installation in Mantelleitung, NYM-Kabel ausgeführt. Die Beleuchtung wird über Lichttaster mit Kontrolllampe und Zeitrelais geschaltet. Im Treppenhaus werden ansprechende Wandleuchten und/oder Deckenleuchten nach Wahl des Verkäufers installiert. Im Hauseingangsbereich wird außen eine Lampe angebracht.

In den Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz in Mantelleitung, NYM-Kabel. Es werden Steck- und Anschlussdosen sowie Wand- bzw. Deckenauslässe für Lampenanschlüsse hergestellt. Entsprechend der Elektroplanung werden die Schaltungen als Einfach-, Wechsel- oder Serienschaltung ausgebildet. Alle Arbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt. Als Schalterprogramm ist die Marke Busch-Jäger gem. Ausstattungskatalog, vorgesehen. Bei Abwahl einzelner Elektrobauteile erfolgt keine Rückvergütung. In der Wohnung wird ein Medienschränk eingebaut, der auch Platz für den Router beinhaltet. Ein Router ist keine geschuldete Bauleistung. In dem Medienschränk wird auch die Unterverteilung integriert.

Für die Radio- und Fernsehversorgung erfolgt der Anschluss an das Kabelnetz. Die Anschlusskosten des Kabelanschlusses ist nicht vom Verkäufer geschuldet. Die Hausverwaltung wird voraussichtlich hinsichtlich der Versorgung mit Kabelfernsehen einen Nutzungsvertrag für alle Wohnungen mit einer Laufzeit von ca. 10 Jahren abschließen. Voraussichtlich wird mit dem Versorger NetCologne der Versorgungsvertrag abgeschlossen. In der Joeststraße befinden sich Glasfaserleitungen, diese werden in jede Wohnung verlegt. Zu diesem Zweck wird in jede Wohnung ein Anschlusspunkt (im Multimediaschrank) verlegt. Diesen bestimmt der Verkäufer. Der Käufer kann über NetCologne die entsprechenden Pakete mit verschiedenen Datengeschwindigkeiten auf seine Kosten buchen.

Telekommunikation und Internet: In den Wohnungen wird ein Homeway Multimedia-Netzwerk mit Anschlußdosen und einem Multi-Mediaverteiler im Flur/Diele/Eingangsbereich vorgerichtet.

Der Anschluss mit Errichtung und Betrieb der Telefon- und Internetverbindung obliegt dem Telefonanbieter, der vom Käufer beauftragt werden muss. Die hier entstehenden Bauleistungen/Kosten sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Im einzelnen sind folgende Anschlüsse als Ausstattung vorgesehen :

Wohnen

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Wandbrennstellen
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar
- 1 Einfachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Essen (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle
- 4 Einfachsteckdosen

Schlafen:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Ankleide (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose

Kind/Gast (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle,
- 2 Einfachsteckdosen, schaltbar
- 2 Zweifachsteckdose
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Arbeiten/Fitness/Atelier (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar
- 4 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar
- 1 Wandbrennstelle schaltbar
- 1 Anschluss für E-Herd

- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube
- 1 Zweifachsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar
- 3 Zweifachsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Masterbad:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 2 Zweifachsteckdosen
- 8 runde Einbaudeckenstrahler schaltbar,
- 1 Einfachsteckdose für elektrischen Handtuchheizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)

Duschbad

- 1 Deckenbrennstelle schaltbar
- 1 Wandbrennstelle,
- 2 Zweifachsteckdosen
- 6 runde Einbaudeckenstrahler,
- 1 Einfachsteckdose für elektrischen Handtuchheizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)

WC:

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar
- 1 Wandbrennstelle, schaltbar
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 runde Einbaudeckenstrahler,

Flur/Diele:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Gong mit Rufunterscheidung
- 1 Schalter für Treppenhauslicht in Türsprechanlage integriert
- 1 Wohntelefon mit Videosprechanlage

Abstellraum/HWR (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)

Für den Anschluss eines Trockners wird in jeder Wohnung jeweils eine Steckdose entweder im Bad, WC oder Abstellraum vorgesehen.

Es werden die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder innerhalb der Wohnung eingebaut. Die Rauchmelder sind mit 10-Jahres-Batterie ausgestattet und müssen mindestens einmal jährlich gewartet werden. Die Wohnung 7 erhält vernetzte Rauchmelder, das heisst, wenn einer ausgelöst wird, schlagen alle Rauchmelder Alarm.

Terrassen und Balkone vom 1. OG bis Staffelgeschoss (nicht Dachgarten)

Im EG, 1. OG und 2. OG werden je Balkon zwei Wandbrennstellen mit Außenleuchten, von innen und außen schaltbar eingebaut. Das Staffelgeschoss erhält vier Wandbrennstellen mit vier Außenleuchten, von innen und außen schaltbar. Die Wohnungen im EG erhalten jeweils eine Wandbrennstelle vorn mit einer Außenleuchte und jeweils eine Wandbrennstelle hinten mit Außenleuchten. Die Außenleuchten werden in Ablehnung an die Optik der Fensterrahmen in eckiger Ausführung eingebaut. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es sich um eine indirekte Beleuchtung handelt und diese beispielsweise zum lesen nicht ausreichend ist.

Hauseingangsbereich: Hier erfolgt der Einbau einer Wand- oder Deckenbrennstelle mit integriertem Bewegungsmelder (auf das Haus gerichtet), welcher angeht, wenn eine Bewegung bei Dunkelheit auf dem Grundstück erkannt wird.

Dachgarten:

1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte am Dachhäuschen, von innen und außen schaltbar
2 Außensteckdosen von innen schaltbar

Pkw Stellplätze:

Der/Die Stellplätze, die an einen Wohnungseigentümer mitverkauft wurden, erhalten eine abschließbare Steckdose (380 V) mit Anschluss an die Unterverteilung der Wohnung. Die Stellplätze, die an Dritte verkauft werden, erhalten keine abschließbare Steckdose. Es kann als kostenpflichtiger Sonderwunsch ebenfalls eine abschließbare 380 V Steckdose mit separatem Zähler oder Zwischenzähler vereinbart und eingebaut werden.

Die Beleuchtung des Einfahrtsbereiches ist keine geschuldete Bauleistung und nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Dies obliegt dem Eigentümer Fürst-Pückler-Str. 48. Die Kopplung der beiden Tore ist im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Tiefgarage, Außenflächen, Zuwegungen, Sonstiges

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird insgesamt nach statischen Erfordernissen in Beton oder wasserundurchlässigem Beton als s.g. weiße Wanne ausgeführt. Es entstehen ca. 15 Pkw Stellplätze. Der Verkäufer behält sich vor, Reserveflächen ebenfalls für Stellplätze oder Fahrräder nach freiem Ermessen herzustellen und darüber zu verfügen. Gem. Teilungserklärung können Abstell- und Reserveflächen zu Pkw Stellplätzen umgewandelt werden.

Die Zufahrtsrampe erhält eine raue Betonoberfläche (z.B. Besenstrich) oder Gussasphalt oder eine Schutzbeschichtung. Alternativ wird die Rampe mit Pflastersteinbelag ausgeführt. Die Ausrundungen/Abflachungen der Rampenneigung (bis zu ca. 15 %) sind für PKW in Standardausführung ausgelegt. Eine Gewähr für die Befahrbarkeit mit tiefergelegten Fahrzeugen mit Sonderbereifung, Spoiler etc. kann nicht übernommen werden. Dachaufbauten (Dachgepäckträger oder ähnliches) auf Pkws sind zugelassen.

Der Tiefgaragenboden wird maschinell geglättet mit einem Anstrich, bzw. einer Schutzbeschichtung- oder alternativ mit Gussasphalt versehen. Die Einstell- und Abstellplätze werden markiert und nummeriert, Wände und Decken erhalten einen hellen Anstrich. Für die Schutzbeschichtung ist ein erweitertes Instandhaltungskonzept erforderlich und es bedarf eines erhöhten Wartungsaufwandes. Pfützenbildung von Schleppwasser stellt keinen Mangel dar.

Die Elektroinstallation erfolgt als Auf-Putz-Installation mit Tastschaltern, erforderlichen Steckdosen und Leuchtstofflampen. Mit Öffnen des Tiefgaragentores wird das Tiefgaragenlicht automatisch eingeschaltet.

Das Einfahrtstor (Sektional- oder Rolltohr) erhält Lüftungsöffnungen, damit die natürliche Lüftung der Tiefgarage sichergestellt ist und wird über Schlüsselschalter elektrisch betätigt und ist zeitverzögert selbstschließend. Der Verkäufer behält sich, das Einfahrtstor nicht in die Schließanlage zu integrieren. Zusätzlich steht für jeden Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung zur Verfügung. Es erfolgt der Einbau einer Schlupftür neben oder in dem Einfahrtstor. Der Verkäufer wird das Tiefgarageneinfahrtstor individuell von außen gestalten/mit Motiv versehen. Die vorhandene Überdachung der Tiefgarageneinfahrt wird größtenteils ausgetauscht, diese Ausführung ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und geschuldete Bauleistung des Verkäufers. Dies bleibt dem Eigentümer der Villa Fürst-Pückler-Str. 48 vorbehalten, ob und wenn ja in welcher Art und Weise eine Erneuerung erfolgt. Im oberen Bereich der Fürst-Pückler-Str. 48 (Bürgersteig) wird ein weiteres Einfahrtstörchen entstehen. Dieses wird elektrisch mit dem Einfahrtstor der Tiefgarage gekoppelt. Das obere Törchen ist ebenfalls nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und keine geschuldete Leistung des Verkäufers. Diese Bauleistung obliegt dem Eigentümer Fürst-Pückler-Str. 48.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage wird als natürliche Lüftung ausgeführt. Die Lüftung erfolgt durch das Tiefgaragentor und den Hinterausgang zum Nachbarhaus. Hierzu liegt ein TÜV Gutachten vor. Teilweise werden Abtrennungen in der Tiefgarage luftoffen ausgeführt. Diese Ausführungsart darf aufgrund der Si-

Herstellung einer dauerhaften natürlichen Querlüftung der Tiefgarage nicht verändert werden. In dem TÜV Gutachten ist die Auflage enthalten, dass sämtliche Pkw nur vorwärts einparken dürfen. Der Hinterausgang mit Tür und Treppe zum Nachbarhaus wird ausschließlich vom Nachbarn Joeststr. 8 / 6 genutzt. Als Überdachung der Treppe wird ein lichtdurchlässiges Vordach angebracht. Das Vordach ist keine geschuldete Bauleistung. Dieses wird vom Nachbarigentümer angebracht. Der Verkäufer behält sich vor, entgegen § 126 Abs. 6 Sonderbauverordnung Garagen keinen Bodenablauf in der Tiefgarage eingebaut. Hier kann es zu Pfützenbildung kommen, dies stellt keinen Mangel dar. Sofern technisch erforderlich wird der Verkäufer für die Entwässerung der Tiefgarage Bodenabläufe einbauen. Der Verkäufer weist für diesen Fall darauf hin, dass die Eigentümergemeinschaft die Verwaltung anzuweisen hat, dass die Bodenabläufe zur Vermeidung von Geruchsbeeinträchtigungen regelmäßig gesäubert und gewässert werden müssen.

Teilweise werden technische Anlagen, insbesondere Hebeanlagen unter dem Gebäude eingebaut. Für den Fall, dass derartige technische Anlagen unter Stellplätzen/Abstellräumen (z. B. SNR A1 und A6) liegen, werden diese mit einem überfahrbaren/betretbaren Rost versehen. Der jeweilige Käufer eines derartigen Stellplatzes/Raumes/Fläche muss diese zu Revisions- oder Wartungs- oder Reparaturzwecken zugänglich machen.

Es werden teilweise Abstellräume geschaffen.

Des Weiteren wird eine Fahrradabstellfläche hergestellt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass in der Tiefgarage keine Brandlasten gelagert werden dürfen, außer in den Abstellräumen SNR A1 bis A3.

Für den Anschluss von Ladestationen für Elektro-Fahrzeuge wird je Stellplatz 1 Leerrohr bis zum Hausanschlussraum, aufputz an den Wänden, vorgerichtet, so dass Ladestationen vom Käufer nachgerüstet werden können. Als kostenpflichtiger Sonderwunsch kann der Einbau von einem Elektrokabel und einer Säule/Ständer erfolgen. Die Ladestation selbst, die an der Säule angebracht wird, ist vom Käufer zu liefern und zu montieren. Der Verkäufer weist darauf hin, dass eine Installation mit dem Netzbetreiber (Rheinenergie) im Vorfeld abgestimmt werden muss, nicht alle Nutzer können gleichzeitig (parallel) ihre Fahrzeuge laden. Dies richtet sich nach dem jeweiligen Anschlußwert des einzelnen Fahrzeuges sowie der Anzahl der Fahrzeuge.

Näheres regelt hierzu die Teilungserklärung.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin: Die Tiefgaragenmaße entsprechen den Mindestmaßen der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten in der Fassung des Zeitpunktes Einreichung Bauantrag. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es trotz Einhaltung der Mindestmaße der Sonderbauverordnung bei größeren Fahrzeugen (etwa SUVs oder Fahrzeuge mit vergleichbaren Ausmaßen) bei der Nutzung der Tiefgarage zu Komforteinschränkungen kommen wird. So können beim Ein- und Ausparken in der Tiefgarage unter Voraussetzung entsprechender Fahrerfahrung um die 7 Fahrbewegungen erforderlich werden. Derartige Komforteinschränkungen begründen auch in Ansehung des Ausstattungsstandards des Objekts im Übrigen keinen Sachmangel.

Außenanlagen

Die historische Sandsteinmauer an der Vorderfassade bleibt auch während des Bauvorhabens im jetzigen Zustand erhalten und wird nach Abschluss der Baumassnahme gesäubert. Fehlstellen/Risse werden nicht ausgebessert. Die Mauer steht unter erweitertem Denkmalschutz und muss erhalten bleiben. In die Mauer wird für den Hauseingang ein schmiedeesernes Tor in schwarz, eingebaut. Des Weiteren werden voraussichtlich Öffnungen zu Revisions- und Befüllzwecken und Öffnungen für Elektro / ggf. Briefkästen in der Mauer vorgesehen. Der Verkäufer behält sich weitere Öffnungen vor. Die Lage der Öffnungen richtet sich nach den planerischen Vorgaben und bestimmt der Verkäufer. Im Bereich des Hauseingangs sowie in der Schleuse Treppenhaus Tiefgarage werden – sofern in der Baugenehmigung oder aus Brandschutzgründen gefordert, Entnahmestellen für den Anschluss einer trockenen Löschleitung eingebaut und diese mit einem roten Kasten ummantelt. Innerhalb der Tiefgarage wird alsdann eine trockene Steigleitung eingebaut. An der Rückfassade bleibt die vorhandene Mauer zum Nachbarn Fürst-Pückler-Str. 50 im jetzigen Zustand bestehen. Der Verkäufer behält sich vor, diese Mauer zu verputzen und/oder mit einer Mauerabdeckung zu versehen. Das Verputzen und die Mauerabdeckung liegt im Ermessen des Verkäufers. Es handelt sich hierbei um keine geschuldete Bauleistung.

Die Gärten vorn und hinten werden mit Rollrasen als Erstbepflanzung hergestellt. Zum Hauseingang wird jeweils eine Hecke als Sichtschutz von einer Höhe von ca. 1,20 m gepflanzt. Die Wohnung EG rechts erhält eine ca. 1,80 hohe Hecke im hinteren Teil (komplette Gartenumrandung) als Sichtschutz zum Nach-

barn. Im vorderen Garten der Wohnung EG rechts wird seitlich zum Nachbarn eine weitere Hecke von ca. 1,80 m Höhe eingebaut. Es wird des weiteren eine Stützmauer eingebracht um die unterschiedlichen Gartenniveaus beider Grundstücke abzustützen. Die Wohnung EG links erhält ebenfalls im hinteren Gartenbereich (komplette Gartenumrandung) eine Hecke als Sichtschutz zum Nachbarn von ca. 1,80 m Höhe. Im vorderen Gartenbereich der Wohnung EG links wird zum Nachbarn Fürst-Pückler-Str. 48 eine Mauer von ca. 1,80 bis 2 Metern Höhe (gemessen vom Gartenniveau der Wohnung 1) hergestellt (gemeinsame Grenzmauer), diese wird verputzt und hell gestrichen. Alternativ behält sich der Verkäufer vor, die Mauer in Sichtbeton auszuführen ohne Putz und Anstrich. Der Verkäufer behält sich vor, am Gebäude entlang eine Kiesrigole oder Plattenreihe als Spitzschutz anzulegen. Für die Bepflanzung/Rasen wird keine Gewährleistung vereinbart. Der Verkäufer weist auf folgendes hin: Das Niveau der Rasenflächen der Gärten vorn wird ca. 5-6 cm höher sein als die Oberkante der Terrassen. Die Höhen der Hecken/Mauer dürfen nicht verändert werden und die Hecken/Mauer nicht entfernt werden, da diese als Sichtschutze zu den Nachbarn dienen. Im Falle der Erneuerung diese sind in gleicher Höhe und bestmöglich der vorhandenen Optik vom Käufer auszuführen. Näheres regeln die Nachbarvereinbarungen.

An der Rückfassade werden im hinteren Bereich zum Nachbargrundstück gem. den Plänen der Abgeschlossenheit mindestens 3 Bepflanzungen (z. B. Zypressen) vorgenommen. Die Höhe beträgt mindestens 5 Meter. Vorgesehen ist eine Höhe von ca. 8 Metern. Dadurch entsteht eine Verschattung. Es handelt sich hier um keine geschuldete Bauleistung des Verkäufers, die Pflanzung der Zypressen werden vom Nachbareigentümer vorgenommen.

Der Verkäufer plant, die Bepflanzung von weiteren Bäumen (Alleebäumen) im öffentlichen Bereich der Joeststr. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Köln, eventuelle Kosten trägt der Verkäufer, die Pflanzpunkte sind wie in den Plänen eingezeichnet ersichtlich, Änderungen durch die Stadt Köln bleiben vorbehalten. Es handelt sich hier um keine geschuldete Bauleistung.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin: Auf den hinteren Grundstücken sowie auf den umliegenden Nachbargrundstücken ist alter Baumbestand vorhanden. Dieser soll, soweit möglich, erhalten bleiben, ohne dass ein Anspruch des Käufers darauf besteht. Es kann somit zu Verschattungen kommen. Der Verkäufer behält sich vor, auf dem Grundstück und/oder Nachbargrundstücken Ersatzpflanzungen von Bäumen in beliebiger Zahl vorzunehmen. Art, Optik und Lage bestimmt der Verkäufer.

Zuwegung

Der Zugangsweg von der Straße zum Haus wird mit einem großformatigem, anthrazitfarbenen Betonstei oder Pflaster versehen. Zu den Grünflächen werden die Wege mit Kantsteinen abgegrenzt.

Da Setzungen des Erdreiches im Bereich der Pflasterflächen durch das Verfüllen des Arbeitsraumes nicht auszuschließen sind, wird hierfür die Gewährleistung nicht übernommen. Da das Pflaster im Sandbett verlegt wird, ist eine spätere Anhebung unproblematisch. Diese Gewährleistungsbeschränkung bezieht sich ausschließlich nur auf Schäden durch Setzung des Erdreiches der Pflasterflächen.

Müllraum

Entsprechend der Planung und vorbehaltlich der Zustimmung des örtlichen Entsorgungsbetriebes wird der Müllraum in der Tiefgarage angeordnet. Der Platz für die Mülltonnen ist beschränkt, somit ist die Anzahlung und Größe der Boxen ebenfalls beschränkt. Es kann somit sein, dass die Leerung der Mülltonnen 2 x wöchentlich erfolgen muss.

Markisen

Auf der Terrasse des Staffelgeschosses werden jeweils rechts und links eine elektrische Markise (Farbe des Markisenstoffes taubengrau in Ablehnung an die Farbe der Screens) eingebaut. Hier handelt es sich um einen Einrichtungsgegenstand, für diesen wird die Gewährleistung ausgeschlossen.

Kamine/Kaminöfen

Für den Heizraum und Zentralheizung wird ein Kaminschacht über Dach eingebaut, siehe Ausführungen in dieser Baubeschreibung. Der Eigentümer des Staffelgeschosses hat die Möglichkeit, einen Kamin einbauen zu lassen. Sofern als kostenpflichtiger Sonderwunsch die Vorrichtung für einen Kamineinbau gewünscht wird, wird der Verkäufer die mögliche Umsetzung und technischen Voraussetzungen in Zusammenarbeit mit den Fachplanern und Schornsteinfeger prüfen.

Hierzu bedarf es einer gesonderten Vereinbarung. Sofern die Prüfung positiv beschieden wird, ist der Einbau eines Kamins nur an bestimmten Stellen möglich und auch nur bis zu einem bestimmten Bauort-

schritt. Der Käufer hat sich selbst um die Wartung zu kümmern, welche regelmäßig nach den Vorschriften erfolgen muss.

Brandschutzmaßnahmen/Fluchtwege

Geforderte Brandschutzmaßnahmen werden vom Verkäufer gem. Brandschutzkonzept (sofern vorhanden) oder Prüfbericht des sachverständigen Prüfers und Baugenehmigung ausgeführt. Rettungstreppe und Fluchtwege sind zugänglich zu halten. Es wird ein Schlüsseltresor angebracht, zu welchem Feuerwehr und/oder Aufzugsfirma Zugang erhalten. Der Verkäufer wird den Käufer im Notarvertrag oder Teilungserklärung über die Fluchtwege informieren.

Schächte/Abkofferungen

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert bzw. vergrößert werden. Falls Leitungsführungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Leitungsführungen unterhalb der Decke oder von Leitungsschächten gelten auch dann als technisch erforderlich, wenn die Herstellung einer alternativen Leitungsführung technisch zwar möglich aber unverhältnismäßig wäre. Die Erstellung von Leitungsschächten und Installationswänden, die in den Exposé-Plänen zunächst nicht darstellbar sind, bleibt vorbehalten. Dies führt nicht zu einer Reduzierung der Wohnfläche.

Reinigung

Die Wohnungen werden vor Übergabe an den Käufer grundgereinigt (Bauendreinigung, keine Feinreinigung). Baustaub oder Schleier auf den Böden können nach Reinigung vorhanden sein, insbesondere bei den Wohnungen, die als erstes fertiggestellt sind.

Unterlagen

Ein Anspruch des Käufers auf Überlassung von Detail- und Konstruktionszeichnungen und Ausführungsunterlagen sowie Nachweisen von Fachunternehmen über die Herstellung der Leistung besteht nicht, mit Ausnahme von Unterlagen, die zum Nachweis bei Behörden, dass die öffentlich rechtlichen Vorschriften eingehalten wurden, sowie solche, die lediglich für den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind und die für eine ggf. spätere Instandsetzung erforderlichen Revisionspläne (Standardunterlagen ohne aufgemessene Kabel- oder Leitungsführung, nur eingezeichnete Bereiche, in dem sich die Kabel oder Leitungsführung befinden) für Heizung, Sanitär und Elektrik. Diese Unterlagen werden für das Gemeinschaftseigentum einmal vom Verkäufer nach Abnahme an den Verwalter übersandt. Es handelt sich um die üblichen Unterlagen wie Energieausweis, Pflegehinweise, Baugenehmigung, behördliche Abnahmebescheinigungen -sofern vorhanden-, Handwerkerliste, technische Bedienungsanleitungen, die von den Handwerksunternehmen übergeben werden.

Wärmeschutz

Der bauliche Wärmeschutz wird gem. den gesetzlichen Vorgaben nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt. Im Rahmen des Wärmeschutznachweises wird ein Energieausweis erstellt.

Schallschutz

Für dieses Gebäude wird die Anforderung an den erhöhten Schallschutz gem. DIN 4109-5 Tabelle 2 umgesetzt und vereinbart, Schallschutz innerhalb der Wohnung bleibt unberücksichtigt.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin: Die vom Käufer einzubauenden Einbauküchen sind hinsichtlich der Arbeitsplatten und geräuschverursachenden Einbaugeräten entkoppelt mit Gummidichtung zu Wänden einzubauen.

.

SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche können abweichend von der Standardausstattung gegen Übernahme der ausgewiesenen Mehrkosten berücksichtigt werden, sofern Verkäufer und Käufer hierzu gem. den Ausführungen im notariellen Kaufvertrag eine Sonderwunschvereinbarung schließen. Sie müssen bautechnisch ausführbar sein, die Änderungen müssen baugenehmigungsfrei sein, und dürfen nicht

zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der äußeren Gestaltung, oder anderer Sondereigentume inkl. dessen Nutzung führen und den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins im Sondereigentum auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Verkäufer zu vertreten.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche können nur gegenüber dem Verkäufer beauftragt werden.

Verkäufer und Käufer werden hierüber ggf. eine Vereinbarung treffen, in der auch etwaige Mehr- oder Minderkosten gegenüber der Standardausführung geregelt werden. Es besteht kein Anspruch des Käufers auf Ausführung von Sonderwünschen gleich welcher Art. Der Verkäufer ist dazu berechtigt, die Sonderwünsche des Erwerbers abzulehnen, soweit es nicht bereits zu dem Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung gekommen ist. Sollte sich nach unterschriebener Sonderwunschvereinbarung herausstellen, dass der Sonderwunsch doch nicht umsetzbar ist (wichtiger Grund muss vorliegen), z. B. wegen unverhältnismäßig hohem Aufwand oder Material wurde aus dem Sortiment genommen und ist nicht mehr lieferbar, hat der Verkäufer in diesem Fall das Recht, von der Sonderwunschvereinbarung zurückzutreten ohne, dass dem Verkäufer hierdurch Kosten oder Schadensersatz entsteht. Der Käufer ist dementsprechend zu informieren. Der Verkäufer ist berechtigt, dem Käufer eine Frist zum Abschluss der Vereinbarung zu setzen. Mit dieser Regelung soll ein ungestörter Baublauf erreicht und auch dem Interesse des Erwerbers einer rechtzeitigen Fertigstellung des Objektes nachgekommen werden. Über die Vergütung der Sonderwünsche treffen die Parteien eine gesonderte Vereinbarung. Der Käufer hat die Kosten der Architekten und Fachplaner des Verkäufers, die für die Planung und Überwachung des Sonderwunsches entstehen, zu übernehmen. Diese Kosten werden dem Käufer mit den Kosten für die Ausführung des Sonderwunsches angezeigt. Sie sind Teil der abzuschließenden Vereinbarung. Ein Drittel der Kosten für den Sonderwunsch ist nach Beauftragung, ein Drittel nach Fertigstellung und ein Drittel nach Abnahme des Sondereigentums zu zahlen. Der Verkäufer ist bei Nichtzahlung dazau berechtigt, die Arbeiten an den Sonderwünschen einzustellen ohne dass sich hieraus nachteilige Folgen für den Verkäufer ergeben. Die Sonderwünsche inkl. das o. g. Architektenhonorar sind nach Abnahme des Sondereigentums und vor Übergabe vollständig zu bezahlen.

Die Kosten für den Sonderwunschbetreuer werden auf Stundenbasis in Rechnung gestellt. Das Honorar beinhaltet beispielsweise das Sonderwunschgespräch selbst, Bearbeitungszeit/Klärung von technischen Fragen, Einholung von Angeboten, Weitergaben an Handwerker usw.) Das Architektenhonorar und das Honorar für den Sonderwunschbetreuer wird auf Stundenbasis mit 150,- Euro netto pro Stunde zzgl. MwSt berechnet. Die Kosten für den Sonderwunschbetreuer werden nach Zeitaufwand gesondert in Rechnung gestellt. Der Käufer hat Anspruch auf regelmäßige Übersendung von Stundenaufstellungen.

ANGABEN- UND HAFTUNGSVORBEHALT

Vorbemerkung

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und den dort genannten Auflagen.

Es bleibt dem bauleitenden Architekten vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen. Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich die Baubeschreibung aufgrund von Auflagen in der Baugenehmigung ändern kann. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Die Ansichten sollen einen Gesamteindruck der Anlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung der Ansichten wird mit den örtlichen Behörden abgestimmt.

Die Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den im Prospekt dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z.B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertiggestellt ist.

Das Betreten der Baustelle kann aus Sicherheitsgründen nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen/Gebäudeteilen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Diese sind nicht in den Leistungen des Verkäufers enthalten. Der Käufer hat in seiner Eigenschaft als Mitglied der Wohnungseigentumsgemeinschaft dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen oder sinnvollen Wartungsverträge für alle zu wartenden Anlagen und Gebäudeteile seitens der Verwaltung abgeschlossen werden. Die Prüfung, welche Wartungsverträge abgeschlossen werden müssen, obliegt nicht dem Verkäufer.

Die Wasser- und Wärmemengenzähler sollten immer auf den neuesten Stand der Technik sein. Sie sind daher nicht im Ausstattungsumfang enthalten, sondern werden über die Hausverwaltung von den Hauseigentümern gemietet.

Die Gewährleistung für drehende und bewegliche Teile und Motoren usw. richtet sich nach den Herstellerangaben und beträgt maximal 6 Monate ab Abnahme. Temperaturabhängige Schwindrissbildungen bei Bausteifen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Trockenbau, Mauerwerk usw.) in Wänden, Decken, Böden, Sockelleisten, Türen, Fenster- und Türanschlüssen sowie dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass Holzbeläge oder Holzverbundwerkstoffe sowie Sichtbetonbauteile im Außenbereich witterungs- und lichtbedingt verfärben und im Laufe der Zeit Rissbildungen im Material auftreten können. Beide Erscheinungen stellen keinen Mangel dar.

Nach Abschluss des Baus können sich noch erhebliche Mengen an Feuchtigkeit im Gebäude befinden. Aus diesem Grund muss insbesondere im ersten Jahr nach Fertigstellung regelmäßig und intensiv gelüftet werden, damit Feuchtigkeit entweichen kann und keine Schimmelbildung auftritt. Es wird empfohlen, in den ersten Monaten nach Bezug der Häuser, großflächige Schränke mit einem Abstand zu den Außenwänden aufzustellen.

Sicherheitsausstattung

Soweit behördlicherseits gefordert werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

Nutzungseinschränkung

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches dürfen nicht zugestellt werden; sie sind zugänglich zu halten.

Flächenangaben

Es wird Bezug genommen auf die Ausführungen in den notariellen Kaufverträgen.

Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen. Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet; sie werden von dem Verkäufer und von dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder – mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgten durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

Die in den Plänen/Visualisierung vorgenommene zeichnerische Möblierung/Einrichtungsgegenstände/Accessoires/Spiegelbeleuchtungen/Duschabtrennungen/Duschtüren usw. stellen lediglich einen Vorschlag dar, sind jedoch nicht Leistungsbestandteil. In Plänen/Visualisierung eingezeichnete Waschmaschinen / Trockner sind ebenfalls nicht im Leistungsumfang enthalten. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind die Maße vor Ort zu nehmen. Die dem Kaufvertrag beigefügte Grundrissgestaltung gilt als verbindlich vereinbart und geschuldet. Der Verkäufer muss gem. Bauordnung NRW Abstellräume/Abstellflächen pro Haus herstellen. Weicht ein Grundriss auf Wunsch eines Käufers von den Mindestflächen der Abstellräume ab, stellt dies keinen Mangel dar. Etwai-ge Ansprüche gegen den Verkäufer werden ausgeschlossen.

Die in diesem Prospekt/Baubeschreibung/Visualisierung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine all-gemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfü-gung.

Für Änderungen, die nach Herausgabe dieses Prospektes eintreten, kann keine Haftung übernommen werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Köln, 19.04.2021