

BAUBESCHREIBUNG

Joeststr. 10-14, 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 Bauantrags (Frühjahr 2020), die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung.

Ausgeführt werden die Vorschriften zur Erfüllung der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bauvorhaben nach ENEV – siehe oben - und nicht nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) hergestellt wird.

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. Die Gebäude werden 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.

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. Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert bzw. vergrößert werden.

Der Verkäufer sichert bei den Häusern eine Deckenhöhe von mindestens 2,80 m (Rohdeckenhöhe) (außer in den Bereichen, wo die Decken abgehängt werden – z. B. für Spots, Installationsleitungen usw. - oder andere höhere Fußbodenaufbauten und Schalldämmung oder Sonderwünsche, z. B. Einbausspots oder Fußbodenbeläge usw. ausgeführt werden) sowie ggf. abzüglich der Abhangdecke gem. dem Passus „Innenputz, Wand- und Deckenbekleidung, Maler“ in dieser Baubeschreibung zu. Dort verringert sich die Deckenhöhe entsprechend. Die Rohdecke muss noch verputzt werden, die Putzdicke ist von der o. g. Deckenhöhe in Abzug zu bringen. Sofern eine Abhangdecke gem. dem Passus „Innenputz, Wand- und Deckenbekleidung, Maler“ eingebaut wird, entfällt der Innenputz der Decke. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund beispielsweise bautechnischer oder baurechtlicher Vorgaben erforderlich werden kann, dass Leitungen oder statische Einbauten/Stürze unterhalb der Decke geführt werden müssen. Gegebenenfalls werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen, insbesondere in den Bädern, Abstellräumen und/oder Teilbereiche der Decken im 3. OG (insbesondere für die Leitungen der Luft-Wärme-Pumpe), 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.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass aus Brandschutzgründen in der Tiefgarage keine Brandlasten gelagert werden dürfen.

Bauvorhaben

Auf dem Grundstück in Köln, Joeststr. 10-14 werden 3 Stadthäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, EG, 1. OG, 2. OG, Staffelgeschoss und Dachgarten sowie mindestens 8 Stellplätzen als Sondernutzungsrechte oder Teileigentum und mehrere Abstellflächen gem. den Plänen der Abgeschlossenheit errichtet. Gem. den Ausführungen in der Teilungserklärung können auf den Abstellflächen weitere Pkw Stellplätze geschaffen werden. Alle Stadthäuser und die Tiefgarage stehen auf einem gemeinsamen Grundstück.

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.

Im Tiefgaragengeschoss werden Flächen/Räume für Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro (Sondernutzungsrechte oder Eigentum) geschaffen, welchen den Häusern zur alleinigen Nutzung zugeordnet werden können. Fahrräder müssen auf den mitverkauften und dafür vorgesehenen Stellflächen aufgestellt werden.

Die Müllabstellfläche wird ebenfalls in der Tiefgarage gem. den Plänen der Abgeschlossenheit angeordnet. Der Verkäufer behält sich vor, die Tür zur Müllabstellfläche an eine andere Stelle zu versetzen und/oder den Müllraum in der Größe zu verändern. Jeder Eigentümer bekommt zu gleichen Teilen das Nutzungsrecht an der Müllabstellfläche. Für seine Mülltonnen ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich inkl. dem heraus- und hereinstellen der Tonnen für die Abholung durch die AWB.

Vor der Vorderfassade und hinter der Rückfassade bei den Häusern 12 und 14 werden Grünflächen angeordnet, an denen Sondernutzungsrechte für eine Nutzung als Vorgarten und Zuweg/Zugang gebildet und den einzelnen Häusern 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 mit örtlichen Schwarzabdichtungen im Bereich von Fugen ausgeführt. In den Wohngeschossen (ab EG) werden alle tragenden Außenwände und Haustrennwände in Kalksandstein oder Beton nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Wände zwischen den Häusern werden in Kalksandsteinmauerwerk oder Beton ausgeführt und mit einer Zwischendämmung gem. Schallschutznachweis versehen. Die Haustrennwände werden 2-schalig ausgeführt (Hauswand Haus 10-Fuge-Hauswand Haus 12, sowie Hauswand Haus 12-Fuge-Hauswand Haus 14) und sind schalltechnisch bis zu OK Bodenplatte der TG (Rückfassade) und UK Tiefgaragendecke (Vorderfassade) getrennt. Die Wände um Aufzug/Treppen werden in Sichtbeton ausgeführt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass in den Sichtbetonwänden am Aufzug keine Elektroinstallationen vorgesehen bzw. möglich sind. Der Verkäufer weist des weiteren darauf hin, dass Verankerungen (z. B. Schränke) in die Stahlbetonwände/Mauerwerkswände erfolgen müssen und dass hierfür ein geeignetes Werkzeug und Material (insbesondere, wenn die Wände in Beton ausgeführt werden) zu verwenden ist.

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 der Teilungserklärung wurde freigegeben, dass sich der Teileigentümer/Sondernutzungsberechtigte der Stellplätze SNR A1 bis A2 sowie P1 auf seine Kosten seine Pkw Stellplätze mit einem Metalltrennwandsystem und/oder abschließbarem Roll(kipp)-/Sektionaltor abtrennen darf. Die Abtrennungen müssen einheitlich und werden nicht blickdicht sein, damit die Querlüftung gewährleistet ist. Art der Ausführung, Gestaltung und Optik bestimmt der Verkäufer. Der Verkäufer wird dies einheitlich für die SNR A1, A2 und P1 mit Roll-/Sektionaltor ausführen.

An den Tiefgaragenwänden und unter der Decke werden Leitungen, Rohre oder Installationsschächte sichtbar auf Putz verlegt und führen ggf. zu Einschränkungen der Nutzbarkeit von Stellplätzen in Höhe und Tiefe. Dies stellt keinen Mangel dar.

Hinweise zur Ausführung als weiße Wanne:

Das Tiefgaragengeschoss wird überwiegend als Tiefgarage sowie für die Hausanschluss- und Haustechnikräume 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- und Haustechnikräume können je nach Anforderungen an die dort eingebauten technischen Anlagen auch in die Nutzungsklasse A eingestuft werden.

Für Bauwerke und Bauteile der Nutzungsklasse A 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 A 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 Unterseite der Decke Tiefgarage wird gem. Wärmeschutznachweis mit mineralischer Dämmung (Platten oder ähnliches) versehen. Farbliche Gestaltung nach Architektenvorgabe.

Dach / Dachaustritt

Die Flachdächer, die Loggia im 2. OG 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 Titanzinklech 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. Folgende Haupt-Entwässerung ist geplant: Jedes Haus erhält ein Fallrohr auf der Rückfassade, welches den halben Dachgarten (hintere Seite) und die Staffelgeschossfläche hinten entwässert. Jedes Haus erhält ein Fallrohr auf der Vorderfassade, welches die andere Hälfte des Dachgartens (vordere Seite) und die halbe Terrassenfläche im Staffelgeschoss entwässert. Beim Endhaus Nr. 14 werden alternativ ein oder beide Fallrohre auf der Giebelseite angeordnet. Diese Entwässerungsrohre werden sichtbar und bündig an/mit der Fassade in eckiger Form ausgeführt. Die Balkone und die andere Hälfte der Terrassen im Staffelgeschoss werden über separate und nicht sichtbare Entwässerungsrohre innerhalb der Dämmung in den Kellerbereich geführt. Die jeweiligen Notentwässerungen von Balkonen, Terrassen, Dachgarten und Loggia erfolgen nach Erfordernis über Speier an der Vorder- und Rückfassade, welche sichtbar an den Balkonen/Terrassen/Fassaden eingebaut werden. Die Haupt- und Notentwässerung der Loggia erfolgt über 2 Speier in den Vorgarten. Die Zusammenführung aller Entwässerungsrohre erfolgt innerhalb der Tiefgarage, die Einleitung in den Kanal erfolgt in einer Sammelleitung (Gemeinschaftseigentum).

Auf dem Flachdach entsteht pro Haus jeweils eine Terrasse und Begrünung gem. den Plänen der Abgeschlossenheit. Es wird ein Sichtschutz aus Metall oder Hecke zwischen den Häusern auf dem Flachdach und Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 1,80 m hergestellt. Art der Ausführung des Sichtschutzes bestimmt der Verkäufer. Der Sichtschutz zwischen den Häusern auf den Dachgärten wird luftoffen ausgeführt. Der Verkäufer weist darauf hin, dass der Sichtschutz dauerhaft luftoffen bleiben muss, somit nicht zugehängt oder zubepflanzt werden darf. Der Verkäufer behält sich vor, bei dem Sichtschutz auf dem Dachgarten zwischen den Häusern schallreduzierende Maßnahmen (Geräusche der Luft-Wärme-Pumpe) auszuführen oder den Sichtschutz so herzustellen, dass die Geräusche der Luft-Wärmepumpe in eine andere Richtung gelenkt / absorbiert werden. Der Verkäufer weist darauf hin, dass Einbauten/Schächte für Installationen (z. B. Sanitär, Abluft, Entlüftungsleitungen) über Dach geführt werden und zu Geruchs- und Geräuschbeeinträchtigungen führen können. Der Verkäufer ist berechtigt Entlüftungsleitungen oder -Rohre nach oben zu verlängern.

Jeder Miteigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, auf dem zu seinem Sondereigentum gehörenden bzw. zugeordneten Flachdachteil 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 nicht das gesamte Haus klimatisiert werden kann, sondern nur ein gewisser Prozentsatz. Der Verkäufer weist darauf hin, dass es zu Geräuschbeeinträchtigungen kommen kann. Die Geräuschbeeinträchtigungen müssen so gering wie möglich gehalten werden, wesentliche Geräuschbeeinträchtigungen des Nachbarn sind nicht zulässig. Vor Einbau ist hierzu die Verwaltergenehmigung gem. den Ausführungen in der Teilungserklärung einzuholen.

Als Dachaustritt wird ein Dachhäuschen aus Kalksandstein oder Beton hergestellt, welches von allen Seitenflächen (außer Fenster/Fenstertüre und Technikseite) begrünt wird. Zur Erschließung des Dachgartens wird in dem Dachhäuschen eine einflügelige Fenstertüre eingebaut.

Hinter/Neben den Dachhäuschen ist der Aufstellort für die jeweilige hauseigene Luft-Wärmepumpe nebst Anschlüssen und Leitungen vorgesehen. Es wird keine Einhausung ausgeführt. Es ist möglich, dass die Luft-Wärmepumpe vor dem Dachhäuschen übersteht.

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. An der Vorder- und Rückfassade sowie Giebelseiten werden Klinkerriemchen z. B. Husum oder ähnlich in verschiedenen helleren Grautöne eingebaut. Die Giebelseiten von den Endhäusern werden begrünt mit erdgebundenen Pflanzen. Diese werden mit einem Seilsystem an der Giebelfassade befestigt. 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.

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 offenbaren 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 dem Haus Joeststr. 10 werden die Fenster im EG zur Rückfassade mit Brüstungen und kleiner als Standardfenster gem. den Plänen der Abgeschlossenheit ausgeführt. Bei der Joeststr. 12 (14) werden zwei (ein) Fenster zur Rückfassade gem. den Plänen der Abgeschlossenheit nicht bodentief hergestellt. Es verleiht 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. Dieses wird für jedes Haus nach dem Feststehen der Grundrisse gefertigt, da hierfür die tatsächlichen Raumaufteilungen feststehen müssen. 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. 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.

Ebenso werden alle Fenster mit einem Fenster Öffnungskontakt, als Verschlusskontrolle, für eine mögliche Anbindung an eine Alarmanlage, die als kostenpflichtiger Sonderwunsch ausgeführt werden kann, ausgestattet. Die vom Fenster kommenden Leitungen der Öffnungskontakte werden neben dem Fenster in eine Unterputz-Anschlußdose geführt und enden dort. Die von diesem Punkt erforderliche anwendungsbezogene Leitungsführung kann als kostenpflichtiger Sonderwunsch ausgeführt werden.

Haustüranlagen

Jedes Stadthaus erhält eine Haustür im EG. Die Haustüren werden optisch angepasst an die Fenster (Farbe außen) eloxiert oder andere Beschichtung, mit Holz/Alu Profilen und Glasfüllungen ebenfalls mit Sprossen im feststehenden Oberlicht der Haustür eingebaut. Die Glasfüllungen können als kostenneutraler Sonderwunsch satiniert ausgeführt werden. Dies ist dem Verkäufer vom Käufer nach Beurkundung des Kaufvertrages mitzuteilen. 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 sind enthalten.

Die Gegensprech- und Klingelanlage (2 Klingeln) in Kunstschmiedeoptik sowie einer Videokamera und elektrischem Türöffner wird neben das schmiedeeiserne Eingangstor in die historische Mauer integriert. Die Briefkastenanlage wird ebenfalls neben dem schmiedeeisernen Tor in die historische Mauer eingebaut. Jedes Haus erhält einen Briefkasten, 2 Wohntelefone mit Gong und Farbmonitor zur Türkommunikation sowie einem Etagenruftaster. Die Art der Ausführung und Lage bestimmt der Verkäufer. Der Käufer hat die Wahl, in welchen Geschossen die Wohntelefone installiert werden.

Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten

Die Balkone und Terrassen ab dem 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss 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. Der Verkäufer behält sich vor, im Bereich der Luft-Wärmepumpe kein Geländer einzubauen, damit die Belüftung sichergestellt ist. 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, Loggien, Dachterrassen und Balkone erhalten einen sandfarbenen Betonwerksteinbelag (alternativ Feinsteinzeug) auf Stelzlagnern (alternativ Trägersystem z.B. Talux Profilsystem) 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/Loggia 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/Loggia wird einen Höhenunterschied aufweisen. Abweichend von der Dachdeckerrichtlinie 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, Loggien stehende Wasser nicht über die Balkon-, Terrassen oder Loggiaumrandungen 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. Es darf eine Vergrößerung/Veränderung der Terrasse auf dem Dachgarten nur nach Freigabe durch den Verkäufer vorgenommen werden. Die Begrünungsfläche soll in Form und Größe wie aktuell geplant/genehmigt bestehen bleiben. Zum jeweiligen Nachbarn wird ein Sichtschutz aus Metall oder Bepflanzung (Hecke) von ca. 1,80 m vorgenommen. Auf der Innenseite des ringsum den Dachgarten einzubauenden Geländers wird eine Hecke, ca. 1,20 m hoch hergestellt. Der Verkäufer behält sich vor, Pflanzkübel aufzustellen, um die Stranglüftungen und ggf. vorstehenden Luft-Wärmepumpen optisch zu „verstecken“.

Ausbau

Oberbodenarbeiten

Die Fußböden in den Häusern 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 Fußbodenheizung und -kühlung geeignet sein muss. Dieser Sonderwunsch wird nur ausgeführt, wenn der Handwerker schriftlich bestätigt, dass der Belag für die geplante Heizung/Kühlung geeignet ist und keine Beeinträchtigungen damit verbunden sind.

Es werden ca. 3-5 cm hohe Sockelleisten, weiss lackiert oder in Parkettoptik montiert. Die Sockelfliesen 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.

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 genaue Dicke wird in der Grundrissplanung, welche als Anlage zum Kaufvertrag genommen wird, ersichtlich sein. Die Wände, in denen Unterverteilungen, Heizkreisverteilung usw. eingebaut werden, werden mindestens in 20 cm Dicke ausgeführt. Als kostenpflichtiger Sonderwunsch können feststehende Glaselemente in die Wände integriert werden.

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, Farben nach Wahl des Käufers können als Sonderwunsch (ggf. mit Aufpreis) ausgeführt werden. Alle Außenwände, Giebelwände und Wände zu Nachbarhäusern erhalten eine doppelte Gipskartonvorsatzschale von ca. 5,5 cm, um den Käufern eine individuelle und den Wünschen des Käufers entsprechende Elektroinstallation zu ermöglichen. Um die dadurch entstehende Fläche reduziert sich die Fläche des Hauses, dies stellt keinen Mangel dar. Die seitlichen Wandscheiben des Aufzugs werden aus Sichtbeton hergestellt und erhalten keine Vorsatzschale. Ob auch unter den Decken grundsätzlich eine Abhangdecke von ca. 4 cm eingebaut werden soll, liegt in der Entscheidung des Käufers. Sofern für Deckenauslässe die Decke in dem Umfang geschlitzt werden kann (lediglich für Kabelverlegung), ohne dass die Statik der Decken durch die Schlitzee beeinträchtigt wird, ist keine Abhangdecke erforderlich. Sollte die Elektroinstallation in der Decke umfangreicher sein und eine Abhangdecke dafür erforderlich werden, wird der Verkäufer diese kostenneutral einbauen. Die Deckenhöhe reduziert sich alsdann um die abgehängte Decke. Dies stellt keinen Mangel dar und wird vom Käufer als vertragsgerecht akzeptiert. Die Mauerwerkswände der Tiefgarage und der jeweiligen Teileigentumsflächen im KG werden verputzt. Die Technikräume 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. 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.

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

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 dieser kühlungsgeeignet sein muss. Dieser Sonderwunsch wird nur ausgeführt, wenn der Handwerker schriftlich bestätigt, dass der Belag für die geplante Kühlung geeignet ist und keine Beeinträchtigungen damit verbunden sind.

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 Duscbereichen 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. In diesen Bereichen wird unter den Fliesen eine alternative Abdichtung mit Fugenbändern in den Ecken 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.

Innertreppen

Die Treppenläufe werden als Wangentreppe geschlossen 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. Die Treppe im Untergeschoss wird als Stahlbetontreppe mit Belag aus Fliesen ausgeführt.

Innentüren

Die Innentüren sind als glattes Türblatt in weiss lackiert vorgesehen. 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 beigelegt sind. Die Größe der Innentüren bestimmt der Architekt, behindertengerechte Größen werden nicht eingebaut. Der Verkäufer ist berechtigt, bei den Bädern/WCs und / oder Abstellräumen Innentüren mit einer geringeren Breite einzubauen, sofern es technisch erforderlich oder zweckdienlich ist.

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.

Haustechnik

Personen Aufzug

Es wird pro Haus eine Aufzugsanlage für maximal 2 Personen mit Notrufsystem (Hörer) installiert, die das Tiefgaragengeschoss bis zum Dachgeschoss (nicht Dachgarten) anfährt. Die Aufzugskabine erhält einen Boden aus Naturstein und eine Wandverkleidung, welche vom Verkäufer bestimmt werden. Die Stirnseite der Aufzugskabine zur Straßenseite wird aus Glas hergestellt bzw. erhält einen Glasausschnitt. Der Aufzug wird nur bedingt schallentkoppelt ausgeführt, da es sich um einen Aufzug innerhalb des Hauses handelt. (Entkoppelung zwischen den Häusern als Schallschutz zwischen den unterschiedlichen Eigentümern) Trotz der geplanten Ausführung schallschutztechnischer Entkopplungsmaßnahmen ist eine Geräuschentwicklung aus dem Betrieb der Aufzugsanlage innerhalb der eigenen Einheit zu erwarten.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin:

Gem. der Landesbauordnung NRW ist eine TÜV Abnahme für privat genutzte eigene Aufzüge nicht erforderlich. Im Fall der gewerblichen Vermietung des Hauses oder Teile des Hauses ist eine TÜV Abnahme erforderlich. Der Käufer wird den Verkäufer nach Beurkundung des Kaufvertrages informieren, wenn eine gewerbliche Vermietung geplant ist. Ansonsten wird im Zuge der vom Verkäufer auszuführenden Baumaßnahme keine TÜV Abnahme vorgesehen.

Es wird ein Notrufsystem für jeden Aufzug eingebaut, entweder über GSM (sofern möglich) oder über einen analogen Telefonanschluss. Für die Gewährleistungszeit wird zwischen den jeweiligen Käufern und der Aufzugsfirma ein Vollwartungsvertrag über maximal 10 Jahre abgeschlossen. Der Verkäufer wird den Vollwartungsvertrag und den Vertrag über das Notrufsystem im Zuge des Bauvorhabens abschließen. Im notariellen Kaufvertrag wird geregelt, dass der Käufer in die Verträge ab Besitzübergang eintritt.

Das Notrufsystem funktioniert wie folgt: Im Zuge der Abnahme des Aufzugs ist der Leitstelle/Aufzugsbauer mitzuteilen, wer im Notfall benachrichtigt werden soll, wenn eine Notrettung erforderlich ist. Die Leitstelle speichert die Daten und sieht bei Notrufeingang die Kontaktdaten. Diese Kontaktperson/en werden benachrichtigt. Hierbei geht es lediglich um die Zugänglichkeit (wer den Haustürschlüssel besitzt und somit dem Aufzugsbauer oder Feuerwehr) Zugang zum Aufzug ermöglichen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kontaktperson Tag und Nacht zu jeder Zeit verfügbar sein müsste. Da in der Regel eine Privatperson dies nicht erfüllen kann, empfiehlt der Verkäufer eine externe Sicherheitsfirma hiermit zu beauftra-

gen und dort einen Haustürschlüssel zu hinterlegen. Die Aufzugsfirma oder Feuerwehr zur Notrettung ist entweder durch die Leitstelle oder durch die Kontaktperson zu benachrichtigen.

Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass das vorgenannte ausschließlich im Nutzungsverhalten des Käufers liegt und dieser für die o. g. Voraussetzungen sorgen muss. Der Verkäufer haftet nicht für diesbezügliche Versäumnisse. Sollte sich die Kontaktperson ändern, ist unverzüglich die Leitstelle/Aufzugsbauer zu unterrichten.

Für den Fall eines Stromausfalls im Haus wird folgendes eingebaut. Der Aufzug wird mit einer Batteriepufferung eingebaut, unabhängig vom Hausstrom. Dies ermöglicht einer Personen, die während des Stromausfalls im Aufzug fährt, dass der Aufzug trotz Stromausfalls in die nächste/tiefer gelegene Haltestelle fährt und dort die Tür aufgeht. Der Verkäufer weist darauf hin, dass hierzu eine Wartung erforderlich ist, der Käufer verpflichtet sich, den Wartungsvertrag vor Einzug abzuschließen.

Der Schacht des Aufzugs wird durch 2 massive Betonscheiben (Sichtbeton) seitlich eingefasst und stirnseitig teilverglast. Der Aufzug weist ein Kabinen-Innenmaß von ca. 70 cm x 90 cm auf und erfüllt damit ausdrücklich nicht die Norm für rollstuhlgeeignete barrierefreie Aufzüge.

Heizung und Warmwasser

Für jedes Haus wird eine Energiesparende Luft-/Wasser-Wärmepumpe (WP) mit zentraler Warmwasserbereitung vorgesehen.

Die WP übernimmt zum einen die Beheizung, als auch die Warmwasserbereitung des Gebäudes und kann weiterhin eine Teillastkühlung (ca. 30W/m²) über die Fußbodenheizung gewährleisten.

Die Wärmepumpe wird auf dem Flachdach hinter den jeweiligen Dachhäuschen (von der Straße aus gesehen) aufgestellt. Die Luft-Wärmepumpe wird mit ausreichendem Abstand zum Sichtschutz aufgestellt (Wartungszugang). Aufgrund dessen ist es möglich, dass die Luft-Wärmepumpe etwas vor- bzw. übersteht, da insbesondere bei Luft-Wärmepumpen, die nebeneinander stehen, ein Zwischenraum von ca. 50 cm erforderlich ist. Der Verkäufer behält sich vor, das Dachhäuschen zu vergrößern oder Pflanzkübel, sofern die dort zu installierende Technik oder die Mindestabstände zwischen den Häuschen dies erfordert. Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Luft-Wärme-Pumpe Geräusche verursacht, die wahrnehmbar sind. Dies stellt keinen Mangel dar.

Ein Pufferspeicher, welcher über die Umschaltfunktion Heizen- oder Kühlen verfügt wird ebenso über die Wärmepumpe versorgt, wie der erforderliche Warmwasserspeicher.

Diese Einrichtungen werden in den jeweiligen Technikellern aufgestellt. Die genaue Lage kann aus den Plänen der Abgeschlossenheit entnommen werden.

Hinsichtlich der Umschaltung von Heizen auf Kühlen wird in einem zentraler Raum ein Referenzthermostat vorgesehen. Dieser misst die Raumtemperatur und die relative Feuchte.

Ebenfalls kann hierüber die Anlage in den Grundfunktionen gesteuert, Zustände abgefragt und angepasst werden (Fernbedienung).

Der Verkäufer weist darauf hin, dass es sich nicht um eine vollständige Kühlung analog einer Split-Umluftkühlung handelt, sondern um eine Behaglichkeitssteigerung.

Die Häuser werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Innerhalb der Häuser befinden sich die entsprechenden etagenweisen Heizkreisverteiler und Stellantriebe, welche über die Einzelraumregelung (Thermostate) gesteuert werden. Der Verkäufer behält sich vor, in den Dielen oder Fluren oder Abstellräumen / HWR 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.

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, es sei denn die Schwindrisse resultieren aus einer unsachgemäßen Herstellung des Bauwerks. Es wird auf die geltenden DIN Vorschriften verwiesen.

Für die Luft-Wärme-Pumpe ist der Abschluss eines Wartungsvertrages erforderlich. Dies obliegt dem Käufer.

Sanitärinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke, jeweils mit hauseigenem Zähler (soweit möglich). Die Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden im KG von allen Häusern gebündelt und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Gem. Forderung der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (STEB) sind innerhalb des HAR Reinigungsöffnungen vorgesehen. Diese dienen der Inspezierbarkeit der Hausanschlussleitung.

In dem Vorgarten werden Spülschächte für Schmutz- und Regenwasser angeordnet. Diese müssen zugänglich gehalten werden. 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 eventuell dadurch zu Einschränkungen aufgrund der Leitungen kommen kann. Dies betrifft insbesondere rückwärts parkende Kombis oder Pkws beim öffnen des Kofferraumes.

Im Tiefgaragengeschoß werden folgende Bodenabläufe und Hebeanlagen installiert:

1-2 Verdunstungsrinne(n) in der Fahrspur unter den Häusern bis zur Rampe
1 Rinne am Einfahrts-Rolltor, Entwässerung über die Villa
Bodenabläufe im HAR und Technikellern für die Schmutzwasser-Tauchmotorpumpe, je Haus eine Schmutzwasser-Hebeanlage.

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.

Jedes Haus erhält zwei Waschmaschinenanschlüsse entweder in den Bädern, Abstellräumen oder HWR. 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 der die Einrichtung des Anschlusses. Als Trockner dürfen nur Kondensationstrockner aufgestellt werden.

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 Häuser 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 des Hauses 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. Sofern ein Außenluftabzug als kostenpflichtiger Sonderwunsch gewünscht ist, wird der Verkäufer diesen mit Planungskonzept entsprechend prüfen. Dadurch entstehende Geruchsbelastungen sind kein Mangel. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen.

Die Einhaltung des Mindestluftwechsels wird durch ein Lüftungskonzept je Haus nachgewiesen.

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

1 Badezimmer mit Wanne und Dusche

Einbauwanne mit aufputz Wannenfüll- und Brausebatterie und Handbrause (ohne Duschstange)
geflieste Dusche (siehe Fliesenarbeiten) mit unterputz Brause-Thermostat-Batterie, Hand- und Kopfbrause (max. 15l/min) ohne Duschstange und ohne Duschartrennung
Einzel-Waschbecken mit Holzplatte und Unterschrank mit Einhebelwaschtischmischer als Einlochbatterie zur Montage auf dem Waschtisch
Wand-WC mit Unterputzspülkasten mit Drücker
Elektrischer Handtuchheizkörper (Plan mit 3 Handtuchstangen) 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).

2 Duschbäder

geflieste Dusche (siehe Fliesenarbeiten) mit unterputz Brause-Thermostat-Batterie, Hand- und Kopfbrause ohne Duschstange und ohne Duschartrennung
Einzel-Waschbecken mit Unterschrank und Einhebelwaschtischmischer als Einlochbatterie zur Montage auf dem Waschtisch
Wand-WC mit Unterputzspülkasten mit Drücker
Elektrischer Handtuchheizkörper (Plan mit 3 Handtuchstangen) 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).

1 WC

Einzel-Waschbecken 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.

Die Dachgärten und die Dachterrassen im Staffelgeschoss vorn sowie die im EG die Vorgärten und die Häuser 12 und 14 im EG hinten erhalten jeweils 1 frostsicherliche Außenzapfstelle.

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 anerkannten Regeln der Technik

Im Tiefgaragengeschoss, wird im Hausanschlußraum,

der Hausanschluß für Strom und Kommunikation erstellt. Ebenso wird in diesem Raum die Zähleranlage installiert. Es erfolgt der Einbau von 2 Unterverteilungen (Sicherungskästen), einmal im 1. OG, welche das EG und 1. OG absichert und einmal im 2. OG, welche die Geschosse ab dem 2. OG und den Dachgarten absichert.

Im Tiefgaragengeschoss erfolgt die Installation von LED Bändern/Lichtprofilen auf- oder unterputz in der Decke der Tiefgarage. Diese werden unsymmetrisch von der Einfahrt entlang zu den Stellplätzen angeordnet. Die Lage und Anzahl sowie Größe der Bänder wird vom Verkäufer festgelegt.

In den Häusern erfolgt die Installation Unterputz in Mantelleitung, NYM-Kabel. Es werden Steck- und Anschlussdosen sowie Wand- bzw. Deckenauslässe für Lampenanschlüsse hergestellt. Entsprechend der Elektroplanung wird ein Busch-free@home System installiert. 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.

Vom Übergabepunkt im Tiefgaragengeschoss (Technik Raum) wird der Multimediaverteiler (Medienschrank) mit Kat-7 und Glasfaser Leitungen versorgt. Pro Haus wird ein Multimediaverteiler (Schrank) im Haus installiert. Die Lage des Schrankes wird im Zuge der Grundrissplanung festgelegt (1. oder 2. OG). Von dort werden die Räume in sternförmiger Leitungsführung mit GREENforMEDIA und Glasfaser Innenkabel versorgt und in einer Homeway Multimedia-One-Basisdose installiert. Jede Homeway-Basisdose ist mit einem Kabel-TV-Modul und einem Kommunikationsmodul für LAN/TAE ausgestattet. Das vorgerichtete Glasfaser-Innenkabel liegt für spätere Anwendung (ohne Anschlußkonfiguration) in der Anschlußdose bereit.

In dem Medienschränk, der auch Platz für den Router beinhaltet, wird u. a. der Übergabepunkt Versorger und der System Acces Point eingebaut, der die Verbindung zum Router herstellt. Der Router ist keine geschuldete Bauleistung. Über den System Acces Point werden die Raumtemperaturen, die Beschattungen und die Beleuchtung und schaltbaren Steckdosen gesteuert. Im Leistungsumfang des Verkäufers ist die Steuerung der Raumtemperaturen, Beschattungen, Türkommunikation und Beleuchtung/schaltbaren Steckdosen gem. den nachfolgenden Ausführungen enthalten. Die erforderlichen Steuerungsbausteine werden Zentral in den Unterverteilungen sowie dezentral als Kombigeräte (Sensor-/Aktor-Kombination) verbaut. Eine, auf dem Dach montierte Wetterstation liefert die Daten für automatisierte Lichteinstellungen und Beschattungssteuerungen für die im Leistungsumfang des Verkäufers enthaltenen Anwendungen/Funktionen. Der Verkäufer bestimmt die Lage der Wetterstation auf dem Dachgarten.

Neben den in dieser Baubeschreibung aufgeführten Einzelraumbedienungen (Thermostate, Lichtschalter, und Schalter für die Beschattungen) wird pro Haus ein Touchpanel eingebaut. Über das Touchpanel wird auch das Wohntelefon mit Monitor für die Türöffnung bedient. Die Lage wird ebenfalls im Zuge der Grundrissplanung festgelegt.

Zu den o. g. Funktionen im einzelnen:

a)

dimmbares Licht

Gem. Einzelaufstellungen unten sind die dimmbaren Deckenbrennstellen aufgeführt.

b)

schaltbare Steckdosen

Gem. Einzelaufstellungen unten sind die schaltbaren Steckdosen aufgeführt.

c)

Außenbeschattungen

Die Schalter / Sensoren für die Beschattungen werden in jedem Raum entweder an der Tür oder neben die Fenster eingebaut. Dies wird im Zuge der Grundrissplanung festgelegt.

d)

Heizungsthermostate

Siehe Ausführungen zu Heizung/Warmwasser in dieser Baubeschreibung. Die Anzahl und Lage der Thermostate wird im Zuge der Grundrissplanung festgelegt und richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung des HLS Planers bzw. Installateurs.

e)

Wohntelefon mit Farbmonitor

Dies wird im Touchpanel integriert.

Über das Touchpanel können die o. g. Anwendungen zu a) bis e) zusätzlich zu den manuell zu bedienenden Schaltern, Thermostaten pp. zentral bedient und gesteuert werden.

Das System mit den o. g. Grundfunktionen „schalten, dimmen, Bedienung Screens, Temperaturregelung und Haustür-/Toröffnung wird fertig konfiguriert an den Erwerber übergeben. Es erfolgt für die vorgenannten Konfiguration eine Einweisung des Käufers durch den Errichter, damit Konfigurationsänderungen vom Käufer theoretisch selbst vorgenommen werden können.

Der Käufer hat die Möglichkeit weitere Anwendungen (z. B. Alarmanlage, Videoüberwachung, Lichtszenensteuerung, Anbindung an IP basierte Endgeräte – z. B. Smartphones, Tablett- usw.) als kostenpflichtige Sonderwünsche ausführen zu lassen. Diesbezügliche Konfigurationsanpassungen für kostenpflichtige Sonderwünsche werden vom Errichter nach Aufwand zum Stundensatz von €/Std 90,- netto zzgl. MwSt zzgl. An- und Abfahrt direkt an den Käufer berechnet.

Die Funktion von Sprachassistenten wie “Alexa Eche, Alexa Echo Dot oder Sonos One “ wird vom Verkäufer nicht als Sonderwunsch angeboten.

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 Häuser mit einer Laufzeit von ca. 10 Jahren abschließen. Voraussichtlich wird mit dem Versorger NetCologne der Versorgungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag sowie die Kostentragungspflicht für seine Einheit ist alsdann vom Käufer zu übernehmen. Der Anschluss mit Errichtung und Betrieb der Telefon- und Internetverbindung obliegt dem Telefonanbieter, der vom Käufer beauftragt werden muss. Die hier entstehenden Kosten sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Im einzelnen sind folgende Anschlüsse als Ausstattung vorgesehen :

Wohnen

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

Essen (sofern vorhanden):

- 1 dimmbare Deckenbrennstelle
- 4 Einfachsteckdosen

Schlafen:

- 1 dimmbare 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, schaltbar
- 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 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube
- 1 Zweifachsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar
- 3 Zweifachsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Bad:

- 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 ,dimmbar
- 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 Busch-free@homePanel 2 (1 x pro Haus) inkl. Wohntelefon mit Videosprechanlage des Bereiches vor dem Tor
- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose, schaltbar

1 Gong mit Rufunterscheidung

Abstellraum/HWR (sofern vorhanden):

1 Deckenbrennstelle, schaltbar

1 Einfachsteckdose

1 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)

Für den Anschluss eines Trockners wird in jedem Haus jeweils eine Steckdose entweder im Bad 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.

Innentreppen

Hier kann als kostenpflichtiger Sonderwunsch eine schaltbare Stufenbeleuchtung seitlich in den Wandbereichen (ohne Sichtbeton) vorgesehen werden.

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

Im 1. OG, 2. OG und Staffelgeschoss werden auf der Vorderfassade je Haus und je Geschoss zwei Wandbrennstellen mit zwei Außenleuchten, von innen und außen schaltbar eingebaut. Die Außenleuchten werden in Anlehnung an die Optik der Fensterrahmen in eckiger Ausführung eingebaut.

Jede Terrasse/Balkon erhält 1 Außensteckdose, von innen schaltbar

Hauseingangsbereich: In die Balkonuntersichten des 1. OG werden 4-6 Einbauspotlights eingebaut mit integriertem Bewegungsmelder.

Dachgarten:

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

2 Außensteckdosen von innen schaltbar

Pkw Stellplätze:

Der/Die Stellplätze, die an einen Hauseigentümer mitverkauft wurden, erhalten eine Steckdose (380 V) mit Anschluss an die Unterverteilung im Haus. Bei Verkauf oder Überlassung an Dritte kann als kostenpflichtiger Sonderwunsch ebenfalls eine abschließbare 380 V Steckdose mit separatem Zähler eingebaut werden.

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 mindestens 8 Pkw Stellplätze und weitere Reserve- und Abstellflächen. Gem. Teilungserklärung können diese Flächen 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 Abrundungen/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. Für die Schutzbeschichtung ist ein erweitertes Instandhaltungskonzept erforderlich und es bedarf eines erhöhten Wartungsaufwandes.

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.

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) wird über Schlüsselschalter elektrisch betätigt und ist zeitverzögert selbstschließend. Zusätzlich steht für jeden Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung zur Verfügung. Es erfolgt der Einbau einer Schlupftür neben oder in dem Einfahrtstor.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage wird als natürliche Lüftung ausgeführt. Die Lüftung erfolgt durch das Tiefgaragentor, den 2. Rettungsweg (Straßenseite) und den Hinterausgang zum Nachbarhaus. Der Hinterausgang mit Tür und Treppe zum Nachbarhaus wird ausschließlich vom Nachbarn Joeststr. 8 / 6 genutzt.

Gem. den Ausführungen zu Wände/Stützen in dieser Baubeschreibung kann sich jeder Teileigentümer oder Sondernutzungsberechtigte eines Pkw Stellplatzes oder zu bildenden Pkw Stellplatzes SNR A1 bis A2 und P1 diesen mit einem offenen Trennwandsystem mit abschließbaren Tor/Tür abtrennen. Die Wartung, Unterhalt und Erneuerung dieser Systeme trägt jeder Teileigentümer / Sondernutzungsberechtigte selbst.

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 teilweise nur 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. Eine großzügigere Ausführung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Zwangspunkte -nicht veränderbar- = Aufzug in den Häusern sowie Erhalt der historischen Mauer) technisch nicht möglich.

Als Kompensation für die o. g. Komforteinschränkung wird das Einfahrtstor und der obere Einfahrtbereich größer als die Mindestmaße hergestellt.

Außenanlagen

Die historische Sandsteinmauer bleibt auch während des Bauvorhabens im jetzigen Zustand erhalten und wird nach Abschluss der Baumassnahmen gesäubert. Fehlstellen werden nicht ausgebessert. Die Mauer steht unter erweitertem Denkmalschutz und muss erhalten bleiben. In die Mauer werden die technischen Anlagen, wie in dieser Teilungserklärung beschrieben, integriert. Die Wartung und Instandhaltung und Instandsetzung der Mauer erfolgt durch alle Hauseigentümer gemeinschaftlich und einheitlich. Kostentragung im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Pro Stadthaus wird ein schmiedeeisernes Tor mit Hausnummer in schwarz mit Eisenglimmer eingebaut.

Die Gärten vorn werden mit Rollrasen als Erstbepflanzung hergestellt. Zwischen den Nachbarn wird eine ca. 1,60 bis 1,80 m hohe Hecke als Sichtschutz gepflanzt.

Beim Haus Nr. 10 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.

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. Auf dem hinteren Grundstück von Haus 12 steht eine Eibe rechts in der Ecke. Diese Eibe soll bestehen bleiben. Auf dem Nachbargrundstück steht ca. 1 m vor der künftigen Grundstücksgrenze eine Kastanie. Dieser Baum ragt mit seiner Krone in das Grundstück vom Haus 12 hinein. Die Kastanie soll bestehen bleiben. Die auf dem Baugrundstück vorhandene sehr alte Eibe wird auf das Nachbargrundstück Fürst-Pückler-Str. umgepflanzt. Die dort vorhandene Buch soll ebenfalls erhalten bleiben. Es kann somit zu Verschattungen kommen. Ob das Umpflanzen der Eibe funktioniert, bleibt abzuwarten.

Markisen

Über den Fenstern der Dachgeschosse zur Straße werden elektrische Markisen (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.

Zuwegung

Der Zugangsweg vom Bürgersteig zum Haus wird mit einem großformatigem, sandfarbenen Betonstein- 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.

Mülltonnenstellplatz

Entsprechend der Planung und vorbehaltlich der Zustimmung des örtlichen Entsorgungsbetriebes wird ein gemeinschaftlicher Mülltonnenraum in der Tiefgarage seitlich der Einfahrt vorgesehen. Der Platz für die Boxen ist beschränkt, somit ist die Anzahlung und Größe der Boxen ebenfalls beschränkt (insgesamt 6, 3 x gemeinschaftliches Recycling und jeweils eine Restmülltonne/Haus). Aufgrund dessen muss die Leerung der Boxen eventuell 2 x wöchentlich erfolgen.

Kamine/Kaminöfen

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 Baufortschritt. 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 und Baugenehmigung ausgeführt. Rettungstreppe und Fluchtwege sind zugänglich zu halten. 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. 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 Häuser werden vor Übergabe an den Käufer grundgereinigt (Bauendreinigung, keine Feinreinigung).

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, das heisst u. a. sind die Gebäudetrennwände auf der Rückfassade bis OK Bodenplatte der TG und Vorderfassade bis UK Tiefgaragendecke schalltechnisch getrennt. Innerhalb einer Einheit wird zwischen den Räumen kein Schallschutz berücksichtigt.

Je nach Größe des zusammenhängenden Volumens einzelner Räumlichkeiten sind längeren Nachhallzeiten zu erwarten und hierdurch verursachte Störungen nicht auszuschliessen. Es wird in diesen Fällen empfohlen, im Rahmen einer Sonderwunschbearbeitung raumakustisch wirksame Oberflächen einzuzuplanen.

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 Sonderwuschvereinbarung 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 Verkäufers 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 Sonderwuschvereinbarung 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 Sonderwuschvereinbarung 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, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. 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 Bausteoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Trockenbau, Mauerwerk usw.) in Wänden, Decken, Böden Sockelleisten, Türen, Fenster- und Türanschlüsse 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.

Nutzungsbeschränkung

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, November 2020