

BAUBESCHREIBUNG

Joeststr. 10-14, Köln-Lindenthal

Vorbemerkung

Die Baumaßnahmen werden nach den gültigen Bauvorschriften und 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 der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung.

Ausgeführt werden die Vorschriften zur Erfüllung der EnEV (Energieeinsparverordnung) der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen 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 Heizung, Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen. Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel und Pflanzen 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 Umplanungs-wünschen“ 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 bei den Fußböden Terrassen/Balkonen sind möglich. Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert bzw. vergrößert werden.

Der Verkäufer sichert keine bestimmte Deckenhöhe zu. 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, Abstellräumen und/oder Teilbereiche der Decken im 3. OG, 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 Sektionaltor und Schlupftür.

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 Pkw Stellplätzen 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. Durch die Verwaltung wird voraussichtlich ein Hausmeistervollservice, welcher das heraus- und hereinstellen der Tonnen für die Abholung durch die AWB vorsieht.

Auf dem Flachdach werden Sondernutzungsrechte oder Wohnungseigentum gebildet für das Aufstellen von Klimageräten oder Wärmepumpen mit Einhausung oder/und für die Herstellung von Dachgärten nebst Terrassen.

Vor der Vorderfassade und hinter der Rückfassade werden Grünflächen angeordnet, an denen Sondernutzungsrechte für eine Nutzung als Vorgarten und Zuweg/Zugang gebildet und den einzelnen Häusern als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

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 in Poroton mit Mineralfaser nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Wände zwischen den Häusern werden in Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt und mit einer Zwischendämmung gem. Wärmeschutznachweis versehen. Jedes Haus ist vollständig ab EG vom jeweiligen Nachbarn getrennt (maximaler Lärmschutz).

Der Verkäufer behält sich vor, die Außenwände und Dachhäuschen in Beton und/oder Kalksandsteinmauerwerk – ggf. auch gemischt – herzustellen.

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/Sondernutzungsberchtigte der Stellplätze SNR A1 bis A3 sowie P1 auf seine Kosten seine Pkw Stellplätze mit einem Metalltrennwand-system mit abschließbarem Tor abtrennen darf. Die Abtrennungen müssen einheitlich sein. Art der Ausführung, Gestaltung und Optik gibt der Verkäufer dem Verwalter vor zur Weiterleitung an Teileigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte von Stellplätzen. Jeder ausführende Teileigentümer/ hat diese Vorgaben ein-zuhalten und diese Maßnahme im Vorfeld mit dem Verwalter gem. den Ausführungen in der Teilungserklärung abzustimmen. Der Verkäufer muss diese Maßnahme nicht mit dem Verwalter abstimmen.

An den Tiefgaragenwänden werden Leitungen oder Installationsschächte sichtbar aufputz 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. Die Tiefgarage wird in die Nutzungsklasse B entsprechend der Richtlinie „Wasserun-

durchlässige 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 Untersicht der Decke Tiefgarage wird gem. Wärmeschutznachweis mit Dämmung versehen und farblich weiss gesprüht.

Dach / Dachaustritt

Das Dach sowie die Balkone/Terrassen ab dem 1. OG werden mit Dachabdichtung gem. den Flachdachrichtlinien und den Herstellerangaben, einschließlich Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Regenrinne, -rohre und Attiken werden in vorbewittertem Titanzinkblech, 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. Die Regenfallrohre werden nicht sichtbar an der Fassade und nicht sichtbar im Bereich der Balkone und Terrassen entlanglaufen.

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 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.

Jeder Miteigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, auf dem zu seinem Sondereigentum gehörenden bzw. zugeordneten Flachdachteil Klimageräte aufzustellen. 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 in Poroton gemauert, welches von allen Seitenflächen (außer außer Fenster/Fenstertüre) begrünt wird. Zur Erschließung des Dachgartens wird in dem Dachhäuschen eine einflügelige Fenstertüre eingebaut.

Hinter dem Dachhäuschen ist der Aufstellort für die jeweilige hauseigene Luft-Wärmepumpe mit Einhausung vorgesehen.

Fassade

Außenwandflächen

Da die Außenwände aus Poroton hergestellt werden, erhalten diese kein Wärmedämmverbundsystem. Die Fassadenteile, die keine Riemchen aufweisen (Giebelseiten, Dachhäuschen und Rückseite) werden verputzt und mit einem hellen bis weissen Anstrich oder hellem farbllichem Putz hergestellt. An der Vorderfassade werden Klinkerriemchen z. B. Randers oder ähnlich in verschiedenen helleren Grautöne eingebaut. Die Giebelseiten von den Endhäusern werden mit einem Befestigungssystem durch Bohrungen in die Gie-

belfassaden begrünt und mit einem Bewässerungssystem versehen. 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 ändern.

Die gesamte Fassade wird gem. dem Farbkonzept des Architekten des Verkäufers in Anlehnung an die Visualisierung erstellt.

Der Verkäufer behält sich vor, anstatt der Ausführung in Poroton, die Außenwände ab EG in Kalksandsteinmauer auszuführen mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als isolierverglaste 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 eloxierte oder ähnlicher Beschichtung senkrechte Absturzsicherungen mit Handlauf eingebaut, so dass diese ganz zu öffnen sind. 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 werden zwei 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 zwei- oder dreifach verglast gemäß den Forderungen der Bauphysik, des Schall- und Wärmeschutznachweises ausgeführt. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Fenster und Fenstertüren beträgt im Mittel $U_w =$ höchstens $1,2 \text{ W}/(\text{qmK})$. Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden in RC2N mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Fenstergriffen ausgeführt. Die Fenster im EG werden in RC2 (wie RC2N und zusätzlich mit einbruchshemmender Verglasung) eingebaut. Sofern erforderlich, 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. 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 obliegt dem Architekten des Verkäufers.

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 oberen Bereich der Haustür eingebaut. Die Glasfüllungen können als kostenneutraler Sonderwunsch satiniert ausgeführt werden. Dies ist dem Verkäufer vom Käufer nach Beurkundung des Kaufvertrages mitzuteilen. Der Wert der neuen Hauseingangstüre beträgt $U_w = 1,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Die Haustür erhält ein Schloss mit Sicherheitsbeschlag, Profilylinder und Edelstahlstoßgriff. Die Haustür wird in RC2 ausgeführt. 5 Haustürschlüssel sind enthalten.

Die Gegensprech- und Klingelanlage (2 Klingeln) in Kunstschmiedeoptyk 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 und Dachgärten

Die Balkone und Terrassen ab dem 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss inkl. Umrandung des Dachgartens auf dem Flachdach erhalten Brüstungsgeländer aus 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 von oben in die Balkon- und Terrassenplatten montiert. Die Balkonuntersichten werden gespachtelt oder verputzt, Farbe weiss.

Die Terrassen und Balkone erhalten einen sandfarbenen Betonwerksteinbelag (alternativ Feinsteinzeug) auf Stelzlagern oder ähnlich. Der Einbau des Belags erfolgt mit Gefälle. Die Abdichtung der Dachterrassen erfolgt gem. Flachdachrichtlinie. Der Austritt vom Wohnraum auf die Balkone/Terrassen kann einen Höhenunterschied aufweisen.

Auf dem Dach des Staffelgeschosses werden intensive Begrünungen nach Vorgabe des Verkäufers in Abstimmung mit dem Planer nach Begrünungskonzept hergestellt. Die Entwässerung der Flachdachfläche erfolgt über einen Regenwassersammelbehälter mit Überlauf zur Bewässerung der Begrünung auf dem Staffelgeschoss. Änderungen behält sich der Verkäufer vor. Es darf keine Vergrößerung der Terrasse vorgenommen werden. Die Begrünungsfläche muss in der Form und Größe 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. Die Seiten der Dachhäuschen (Austritte auf den Dachgarten) werden außer dem Bereich des Fensters ebenfalls begrünt.

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 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. Es werden ca. 3-5 cm hohe Sockelleisten, weiss lackiert oder in Parkettoptik montiert. 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. Als kostenpflichtigen Sonderwunsch können die Tritt- und/oder Setzstufen der Innentreppe mit Parkett belegt werden.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Wände innerhalb der Häuser werden aus Metallständerwerk (ca. 15 cm dick) mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung sowie innenliegender Mineralfaserdämmung hergestellt. Als kostenpflichtiger Sonderwunsch können feststehende Glaselemente in die Wände integriert werden.

Innenputz/Deckenbekleidung/Maler

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden verputzt oder gespachtelt und erhalten einen weissen/hellen Anstrich (sofern diese keine Gipskartonunterdecke erhalten) auf Malervlies, Farben nach Wahl des Käufers können als Sonderwunsch (ggf. mit Aufpreis) ausgeführt werden. Die Mauerwände der Tiefgarage und der jeweiligen Teileigentumsflächen im KG werden verputzt. Die Technikräume Fugenglattstrich.

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

In den Nassbereichen Dusche, erhalten die Wände bis zu einer Höhe von ca. 200 cm (ggf. bis Türhöhe) 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 Abflusrinne. 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 bzw. auf Wunsch farbig 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 ausgefugt. 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 Einsetzung der Rinne kein spezielles Werkzeug vom Verkäufer an den Käufer übergeben.

Interntreppen

Die Treppenläufe werden geschlossen ausgeführt mit Sichtbetonoptik ohne Belag. Auf der Innenseite der Treppenwand wird ein Edelstahlhandlauf eingebaut.

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 beigefügt sind.

Die Technikräume 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 nicht schallentkoppelt und ohne Schalldämmung ausgeführt, da es sich um einen Aufzug innerhalb des Hauses handelt.

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 beauftragen 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 jeweils seitlich durch massive Betonscheiben eingefasst und stirnseitig voll bzw. teilverglast.

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 (30W/m²) über die Fußbodenheizung gewährleisten.

Die Wärmepumpe wird auf dem Flachdach hinter den jeweiligen Dachhäuschen (von der Straße aus gesehen) aufgestellt. Der Verkäufer behält sich vor, das Dachhäuschen zu vergrößern, sofern die dort zu installierende Technik oder die Mindestabstände zwischen den Häuschen dies erfordert.

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 oder Staffelgeschoss 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. 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.

In der Teilungserklärung wurde freigegeben, dass sich jeder Eigentümer Klimageräte auf seinem Flachdache aufstellen darf. Bei Einbau von Klimageräten dürfen keine Lärmbeeinträchtigungen der anderen Eigentümer oder Nachbareigentümer verbunden sein.

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) wird vor dem Anschluss an den öffentlichen Kanal ein Reinigungs-/Revisionschacht erforderlich. Dieser Schacht nebst Öffnung wird mit einem luftdichten Decken versehen und wird der Vorgärten angeordnet und muss zugänglich gehalten werden. In dem Vorgarten werden Spülschächte 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 Bodenablauf in der Tiefgarage für die 1 Regenwasser-Hebeanlage (Doppelpumpe im Schacht)

1 Rinne am Rampenfuß (Doppelpumpe im Schacht)

1 Regenwasserhebeanlage die oben genannten Punkte zusammengefasst

Bodenabläufe im HAR und Technikeller für die Schmutzwasser-Hebeanlage, je Haus bekommt eine Schmutzwasser-Hebeanlage.

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 in weißem Sanitärporzellan oder gleichwertig gem. nachfolgender Aufstellung ausgeführt.

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. 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 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 Wannenfäll- und Brausebatterie und Handbrause (ohne Duschstange)
geflieste Dusche (siehe Fliesenarbeiten) mit unterputz Brause-Thermostat-Batterie, Hand- und Kopfbrause 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 Sanitäröbjekte 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 Sanitäröbjekte 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 Sanitäröbjekte gem. Ausstattungskatalog Standardausführung (Anlage).

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

Die Dachgärten 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 VDE-Richtlinien. Im Tiefgaragengeschoss in den jeweiligen Technik Räumen für Elektro wird der Hauptanschluss mit den Zähleranlagen installiert. Die Stromkreis-Unterverteilungen (Sicherungskasten) für die jeweiligen Häuser wird im hauseigenen Technikbereich im Keller untergebracht.

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 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.

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. Ein Vertrag über Telefon und Internet muss jeder Käufer ggf. für sich selbst abschließen.

Im einzelnen sind folgende Anschlüsse als Ausstattung vorgesehen :

Wohnen

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

Ankleide (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Zweifachsteckdose

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

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Anschluss für E-Herd
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern dort vorgesehen)
- 1 Anschluss Dunstabzugshaube
- 1 Zweifachsteckdose für Kühl-/Gefrierkombination
- 4 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Homeway Multimedia-Kommunikationsanschluss für TV, Internet und Telefon

Bad:

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

Duschbad

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

WC:

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

Flur/Diele:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Gong mit Rufunterscheidung
- 1 Wohntelefon mit Videoüberwachungsanlage der Eingangstür

Abstellraum/HWR (sofern vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle
- 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 Stufenbeleuchtung seitlich in den Wandbereichen 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.

Telekommunikation und Internet: In den Wohnungen wird ein Homeway Multimedia-Netzwerk mit Anschlußdosen und einem Multi-Mediaverteiler im Flur vorgerichtet. Anschluss an Glasfaser bitte Formulierung.

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.

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 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 Einstellplätze 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 wird über Schlüsselschalter elektrisch betätigt und ist zeitverzögert selbstschließend. Zusätzlich steht für jeden Stellplatz ein Handsender zur Fernbedienung zur Verfügung.

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 A3 und P1 diesen mit einem offenen Trennwandsystem mit abschließbaren Tor/Tür abtrennen. Die Wartung, Unterhalt und Erneuerung dieser Systeme trägt jeder Teileigentümer / Sondernutzungsberechtigte selbst. Bei den SNR A1 und A2 ist als kostenpflichtiger Sonderwunsch ist der Einbau einer Tür vom Stellplatz an der Wand zur Treppe möglich, so dass der Bereich unter der Treppe als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Entgegen § 126 Abs. 6 Sonderbauverordnung Garagen wird kein 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.

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.

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 Raseneinsaat oder 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.

Der Verkäufer plant, die Bepflanzung von weiteren Bäumen (Alleebäumen) im öffentlichen Bereich der Joeststr. Dies erfolgt in Absgtimmung 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.

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

Die bauliche Anlage wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2, erhöhter Schallschutz geplant und ausgeführt. Tabelle 3 – Schallschutz innerhalb der Häuser - 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 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 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, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farbe der Fassade, der Fenster und der Haustür wird vom bauleitenden Architekten nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. 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 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.

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, Juni 2020