

BAUBESCHREIBUNG

A - ALLGEMEINE ANGABEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, welche die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange, Statik, Haustechnik, behördliche Auflagen und die Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Berlin.

Ebenso bleiben technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, wie z.B. solche der Stadtplanung oder der Bauaufsicht und sich nachziehende Planungsänderungen vorbehalten. Dies gilt auch für Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen geboten sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig werden lassen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit, mindestens jedoch Gleichwertigkeit darstellt. Auch können Abmauerungen, Schächte, Unterzüge, Stürze und Träger aus Gründen der Statik oder haustechnischen Installation notwendig werden oder maßliche Änderungen erfordern. Änderungsbefugnisse des Verkäufers gelten insoweit, als dem Erwerber durch Änderungen keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen und insbesondere Lage, Größe und Umfang des verkauften Sondereigentums (einschließlich zugewiesener Nutzungsrechte) nicht verändert werden.

Soweit Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet sind, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Verkäufer, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen ist. Der Verkäufer trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB. Selbiges gilt im Zusammenhang mit architektonischen Konzepten. Soweit Leistungen durch den Architekten bzw. Planer zu gestalten bzw. zu bestimmen sind, handelt es sich um den Architekten bzw. Planer des Verkäufers.

Die auf den Verkaufsplänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag zusätzlich vereinbart bzw. in dieser Baubeschreibung explizit aufgeführt ist. Die tatsächliche Anordnung von Einrichtungen und Ausstattungen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und kann, falls notwendig, durch den Verkäufer angepasst werden.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen, wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Bei Bezugsfertigkeit wird der Baukörper einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt aufweisen. Der Austrocknungsprozess dauert erfahrungsgemäß mehrere Jahre an. Eine den Verhältnissen angepasste Belüftung und Beheizung ist notwendig, um die Austrocknung zu gewährleisten und Bauschäden zu vermeiden. Dies obliegt dem jeweiligen Nutzer.

Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Verkäufer grundsätzlich möglich, falls sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der anderen Wohnungen sowie der äußeren Gestaltung entstehen und die Änderungen baugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern. Aus Gewährleistungsgründen sind Eigenleistungen erst nach Übergabe der Wohnungseinheit möglich. Sonderwünsche sind bis zur Übergabe der Wohnung ausschließlich durch den Verkäufer ausführbar. Bei allen nachstehenden angegebenen Preisen und Vergütungen handelt es sich um Endverbraucherpreise.

Bilddokumentation: Der Verkäufer behält sich vor und ist berechtigt, vom Bauwerk und den ausgebauten Wohnungen fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen oder anfertigen zu lassen. Dem Verkäufer steht das Recht zu, diese Aufnahmen zu Marketingzwecken zu benutzen und zu veröffentlichen.

CLAS69

Neubauprojekt

1. Planung

Allgemeines

Auf dem Grundstück Claszeile 69 in 14165 Berlin-Zehlendorf, Gemarkung Zehlendorf, Flur 11, Flurstück 3747/121, Blatt 1117, Grundstücksgröße 1324 m², wird ein Wohnhaus neu errichtet. Es entstehen 13 Wohnungen mit 10 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage und 2 Autoabstellplätzen im Vorgarten. Das Wohnhaus wird auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als „Effizienzhaus 40“ errichtet.

Grundstück

Die fußläufige Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Claszeile. Vor dem Gebäude befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage, die mittels einer Pkw-Hebebühne erreicht wird. Im Vorgarten werden 2 Autoabstellplätze zur Sondernutzung für die Erdgeschosswohnungen, 9 Fahrradbügel für 18 Fahrräder und der Standplatz für die Mülltonnen erstellt. Es werden entsprechende Wege und Büsche aufgelockert angelegt. Straßenseitig werden vor den Erdgeschosswohnungen Hecken als Sichtschutz gepflanzt.

Den Erdgeschosswohnungen werden Gartenflächen als Sondernutzungsflächen gemäß dem Außenanlagenplan zugewiesen.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mittels eines Doppelstabmattenzauns in anthrazit. Die Einfahrt zum Grundstück bleibt offen. Die Festlegung der Details erfolgt durch den Architekten.

2. Ausführung

Es handelt sich um die Errichtung eines Neubaus. Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Anforderungen aus den bautechnischen Nachweisen, sofern nichts anderes geregelt ist. Die Baustoffe und technischen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Zwischen fremden Bereichen gilt der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109.

B - BAUWERK

Die Gestaltung von Fassaden und Dach unterliegen den Auflagen der zuständigen Behörden und wurden zwischen diesen und dem Architekten abgestimmt.

1. Fassaden

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Fassadenriemchen im Erd- und Staffelgeschoss sowie links und rechts der Fensterbänder. Die Fensterbänder und das seitliche Mauerwerk erhalten einen mineralisch grobkörnigem Putz in Korn 2-3 und farbigem Anstrich. Die Gestaltung erfolgt nach Vorgaben des Architekten.

2. Fenster und Türen

2.1 Fenster

Es werden Holzfenster im Farbton RAL 9010, reinweiß, eingebaut. Im Erd- und Staffelgeschoss sind die Fenster außenseitig anthrazitgrau, Farbton RAL 7016 oder ähnlich. Die Verglasung erfolgt als 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung.

In den Erdgeschosswohnungen entsprechen die Fenster dem Sicherheitsstandard RC 2. Sie erhalten abschließbare Oliven sowie eine Verglasung gemäß EN 356.

Alle Wohnraumfenster werden mit elektrischen Raffstores mit Einzelraumtastern ausgestattet. Zur Vermeidung von Sturmschäden werden die Raffstores mit zentralgesteuerten Windwächtern geschützt.

2.2 Hauseingangstür

Das Hauseingangstürelement wird einfarbig passend zur Fassade als Holz-Glaskonstruktion in der Widerstandsklasse RC 2 erstellt.

Im gesamten Haus wird eine Zentralschließanlage eingebaut. Die Aufteilung der Schließgruppen erfolgt gemäß der Anzahl der Wohnungen. Die Schließanlage umfasst alle Außentüren sowie die jeweilige Wohnungseingangstür, Briefkasten und Kellerabteil.

2.3 Innentüren

Alle Wohnungsinnentüren werden als Falztüren mit Röhrenspanfüllung, glatt, weiß lackiert, mit passenden Umfassungszargen ausgeführt.

CLAS69

Neubauprojekt

Bei den Türgriffen und Türdrückern ist das System Hoppe Amsterdam in Edelstahl zur Ausführung vorgesehen. Alle Bäder und WCs erhalten Bad-Garnituren.

3. Dächer, Dachkonstruktion (Flachdach)

Alle Dachflächen erhalten eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes.

Das Hauptdach wird nach statischen Erfordernissen in Massivbauweise als Warmdach errichtet. Die umlaufenden Attiken werden mit einer Blechabdeckung (Titanzinkblech) versehen. Das auf den Flachdächern anfallende Regenwasser wird über Titanzinkbleche abgeleitet.

Die Flachdächer erhalten eine Abdichtung aus Bitumenbahnen gemäß den Flachdachrichtlinien als harte Bedachung und eine Dachbegrünung nach Vorgabe des Architekten.

3.1. Rinnen und Fallrohre, Außenfensterbänke

Es werden Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech, alternativ Fertigteile aus Aluminium (Farbe nach Angabe des Architekten), gefertigt und montiert.

Außenfensterbänke werden aus Titanzinkblech oder Aluminium angefertigt.

4. Balkone / Loggien / Terrassen

Die Terrassen, Balkone und Loggien erhalten einen oberseitigen Belag aus WPC. Brüstungsgeländer werden als Glasgeländer ausgebildet.

5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem Außenanlagenplan und behördlichen Auflagen gestaltet.

Alle befestigten Flächen, außer den Terrassen, werden aus Drainagepflaster auf versickerungsfähigem Untergrund hergestellt. Alle nichtbefestigten Flächen erhalten Rasen.

Die nachträgliche Gestaltung der Sondernutzungsflächen obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Im rückseitigen Gemeinschaftsgarten wird eine Kinderspielplatzfläche mit Sandspielbereich gemäß Vorgaben der Berliner Bauordnung angelegt.

Der Weg vom Treppenausgang zum Gemeinschaftsgarten erhält als Abgrenzung eine begrünte Pergola. Weiterhin wird die Gemeinschaftsfläche zu den Sondernutzungsflächen mit einer Hecke getrennt.

An der Kelleraußentreppe wird eine elektrisch betriebene Rollstuhlplattform angebracht, damit der rückwärtige allgemein zugängliche Gartenbereich barrierefrei erreicht werden kann.

6. Briefkasten/Klingelanlage

Die Briefkastenanlage wird im Haus an der Wand zwischen Hausflur und Rollstuhlraum errichtet. Die Klingelanlage wird in das Haustürelement integriert.

7. Treppenhaus

7.1 Stufen, Geländer, Podeste

Die Treppen erhalten schallentkoppelte Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen. Die Geländer werden als Stahlstabgeländer, gestrichen, mit Handläufen aus Edelstahl hergestellt.

7.2 Wand- und Deckenoberflächen, Beläge

Die Wände und Decken werden in der Qualitätsstufe Q 2 gespachtelt und weiß gestrichen.

7.3 Bodenbeläge

Die Treppenhäuser erhalten einen auf das Gesamtkonzept abgestimmten Plattenbelag aus Feinsteinzeug oder Naturstein nach Vorgabe des Architekten.

Im Hauseingangsbereich wird eine flächenbündige Sauberlaufzone eingebracht.

7.4 Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungen erhalten Wohnungseingangstüren nach DIN der Widerstandsklasse RC 2 als Futtertüren mit Holztürlättern, Profilzylinder-Schließung, 3-Punkt-Verriegelung, Weitwinkelspion, Ausführung glatt weiß.

7.5 Personenaufzug

Im Treppenhaus wird ein großer Aufzug mit einem Kabineninnenmaß von 2,10 m x 1,40 m installiert, der alle Geschosse vom Keller- bis zum Dachgeschoss anfährt (Fabrikat Schindler oder gleichwertig).

CLAS69

Neubauprojekt

8. Abstellräume

8.1 Allgemein

Jeder Wohnung wird im Kellergeschoss ein Abstellraum zugeordnet. Des Weiteren werden im Kellergeschoss die Technik- und Versorgungsräume sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen untergebracht.

8.2 Kellerabtrennungen

Die Kellerräume werden mittels eines Trennwandsystems aus Stahl mit abschließbaren Türen abgetrennt.

8.3 Kellerfußboden

Der Fußboden wird als Stahlbetonboden ausgeführt und erhält einen staubbindenden Anstrich.

8.4 Außenwände

Die tragenden Wände (außen und innen) werden gemäß den statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. Mauerwerk ausgeführt. Der Keller wird als weiße Wanne mit entsprechender Abdichtung ausgeführt.

8.5 Tiefgarage

Im Untergeschoß wird eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen erstellt. Die Zu- und Ausfahrt führt über eine Pkw-Hebebühne zur Claszeele. Die Tiefgaragenzufahrt wird mit einer schlüsselgeschalteten und funkferngesteuerten Schranke/Toranlage gesichert (1 Handsender pro Stellplatz).

Alle sichtbaren Betonoberflächen, wie Wände, Stützen und Decken werden schalungsrau hergestellt.

Die erforderlichen Zuluft-, Abluft- und Entrauchungsöffnungen erfolgen gemäß dem hierfür erstelltem Gutachten.

9. Wohnungen

9.1 Wände und Decken (Konstruktion)

Alle tragenden Außen- und Innenwände werden gemäß den statischen Berechnungen in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände hergestellt.

Alle Gipskartonwände erhalten in Nassbereichen eine feuchtraumgeeignete Ausführung.

Die Geschossdecken werden gemäß Standsicherheitsnachweis aus Stahlbeton hergestellt.

9.2 Wandbeläge / Beschichtungen / Fliesen

Stahlbetonwände und Mauerwerkswände erhalten einen mineralischen Putz in der Qualitätsstufe Q 2.

Die Fugen der Gipskarton-Ständerwände werden gespachtelt und geschliffen. Für sämtliche Wandoberflächen ist ein Anstrich im Farbton weiß vorgesehen.

Bäder und Toiletten erhalten Fliesen folgender Güte: Steingutfliesen, 30 x 90 cm, weiß matt, kalibriert, Materialpreis (Einzelhandel) 45,00 € pro qm (ohne Verlegung). Die Wände werden wie folgt gefliest: in Duschbereichen raumhoch, restliche Bereiche bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. In Räumen mit gefliesten Böden ohne Wandfliesen (Hauswirtschaftsräume, Küchen) wird ein 6 cm hoher Fliesensockel angebracht.

9.3 Bodenaufbau / Bodenbeläge

Als Unterboden wird ein schwimmend verlegter Estrich eingebaut.

Bäder, Toiletten, Hauswirtschaftsräume und Küchen erhalten einen Fliesenbelag folgender Güte:

Feinsteinzeug, Schieferstruktur, 60 x 60 cm, mattschwarz, kalibriert, Materialpreis (Einzelhandel) 40,00 € pro qm (ohne Verlegung).

Die Wohnräume und Flure erhalten als Nutzbelag Parkettböden in Eiche mit Oberflächenversiegelung (lackiert oder geölt), Materialpreis (Einzelhandel) 60,00 € pro qm (ohne Verlegung). Der Belag ist geeignet für Fußbodenheizung. Die Sockelleisten werden als Holzprofil (MDF), weiß beschichtet, Rechteckprofil 60 x 14 mm ausgeführt. Technisch notwendige Fugen werden mit Korkstreifen ausgebildet.

9.4 Deckenbekleidung

Für sämtliche Deckenbekleidungen in den Wohnungen ist ein Belag mit Malervlies mit Anstrich im Farbton weiß vorgesehen.

CLAS69

Neubauprojekt

C - TECHNISCHE ANGABEN

1. Hausanschlüsse

Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Haus wird nach Vorgabe der Berliner Wasserbetriebe dimensioniert. Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser bestehen aus PE-Rohr.

Regenwasser

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Abwasser

Die Dimensionierung der Abwasserleitung wird nach Vorgabe des Fachplaners erstellt.

Strom/Telefon

Der Elektrohausanschluss und der Anschluss für Telekommunikation werden nach den Vorgaben der Versorger und des Planers erstellt. Das Haus erhält einen neuen EVU-Hausanschluss sowie eine Zählerzentralstation im Kellergeschoss. Der Hausanschlussraum befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt im Kellergeschoss auf den Wänden und Decken, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz.

2. Wärmeerzeugung

Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung einschließlich Warmwasserbereitung erfolgt über Luftwärmepumpen.

Die zur Verbrauchsabrechnung benötigten Wärmemengenzähler werden im Namen und Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter angemietet. Einbaumöglichkeiten für Wärmemengenzähler werden vorgesehen.

Raumheizung

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung entsprechend Wärmebedarfsberechnung ausgestattet. Die Regelung erfolgt über digitale Raumthermostate.

Die Hauptbäder erhalten je einen elektrischen Handtuchheizkörper, weiß, ca. 60 x 120 cm, Kermi Basic mit Elektroset FKS (max. 600 Watt).

3. Sanitärinstallation

3.1 Frischwasserleitungen

Frischwasserleitungen werden in Metallverbundrohr oder anderen nach DIN zugelassenen Materialien ausgeführt. Die Steigestränge sind einzeln absperrbar.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral in Verbindung mit der Heizungsanlage. Die Verteilung erfolgt mit entsprechenden Steigesträngen, Zirkulationsleitungen und Wohnungsverteilungen.

Es sind Wasserzähler und Absperrventile für Kalt- und Warmwasserzähler in Bad und/oder Küche unter Putz vorgesehen.

Alle Zähler werden Namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter angemietet.

3.2 Abwasserleitungen

Die Abwasserleitungen sind aus Geberit Silent PP für Fallstränge in den Schächten und HT-Kunststoffrohre in den Wohnungen bis zum Schacht ausgeführt.

3.3 Sanitärausstattungen

Die Sanitärobjekte werden in weiß eingebaut.

Die Ausstattung erfolgt gemäß Grundrisszeichnungen mit folgenden Objekten:

Wannenanlagen:

Rechteckige Badewanne, Fabrikat Villeroy & Boch, Modell Subway 3.0, 1800 x 800 mm, Quaryl (Wohnungen 1, 2)

Spezialbadewanne Square, Fabrikat Villeroy & Boch, Kollektion Loop & Friends, 1750 x 1350 mm, Acryl (Wohnung 13)

Thermostat-Wannenbatterie, Fabrikat Grohe, Modell Grotherm Cube, chrom

Stabhandbrause, Fabrikat Grohe, Modell Euphoria Cube mit Brauseschlauch Silverflex, chrom

CLAS69

Neubauprojekt

Duschanlagen:

Bodensystem Geberit, Duschrinne Cleanline mit Ablaufrinne in Edelstahl, bodengleich gefliest

Walk-In-Glasdusche, Fabrikat Sprinz, Modell Omega Inloop, hochwertiges 8 mm Einscheibensicherheitsglas (ESG), Wandprofil und Haltestange (Glas/Wand) für optimale Stabilität, Abmaße: 1400 x 2000 mm (Wohnungen 3, 6, 9)

Glasdusche als Nischenlösung, Fabrikat Sprinz, Modell Omega, hochwertiges 8 mm Einscheibensicherheitsglas (ESG), Festteil, Tür mit Hebe-Senk-Pendelbeschlag, Höhe 2000 mm (Wohnungen 4, 5, 7, 8, 10, 13)

Viereck-Glasdusche mit Eckeinstieg, Fabrikat Sprinz, Modell Omega, hochwertiges 8 mm Einscheibensicherheitsglas (ESG), 2 Festteile, Türen mit Hebe-Senk-Pendelbeschlägen, Höhe 2000 mm (Wohnung 12)

Unterputz-Duschsystem, Fabrikat Grohe, Modell Grohetherm Cube, mit Kopfbrauseset Tempesta 250 Cube, Stabhandbrause Euphoria Cube, Brauseschlauch Silverflex, Thermostat und Grohe Rapido Smartbox, chrom

Waschtischanlagen:

Montageelement für Waschtisch, Fabrikat Grohe, Modell Rapid SL

Waschtisch 800 x 490 mm in Bädern, Handwaschbecken 500 x 490 mm in WC's, Fabrikat Grohe, Modell Cube Keramik

Einhand-Waschtischbatterie, Fabrikat Grohe, Modell Eurocube, mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, S/M-Size, chrom, Röhrensifon chrom, Eckventile chrom

WC-Anlagen:

Montageelement für Wand-WC, Fabrikat Grohe, Modell Rapid SLX mit 2-Mengen-Spülkasten

Wandtiefspül-WC, Fabrikat Grohe, Modell Cube Keramik, spülrandlos, WC-Sitz mit Soft-Close, Betätigungsplatte, Fabrikat Grohe, Modell Skate Cosmopolitan S, chrom

Waschmaschinenanschlüsse:

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss im HWR oder im Bad.

Außenwasseranschlüsse:

Folgende frostsichere Außenwasseranschlüsse werden installiert:

Erdgeschosswohnungen:
jeweils 1 Anschluss pro Terrasse

Dachgeschosswohnungen:
Wohnung 12: 1 Anschluss auf Terrasse 1
Wohnung 13: 1 Anschluss auf Terrasse 3

Eigentümergeinschaft:
jeweils 1 Anschluss in Vorgarten und Garten

Hinweis: Die frostsicheren Entnahmearmaturen entleeren sich von selbst. Schläuche dürfen nur während der Nutzungszeit an die Außenwasserhähne angeschlossen werden.

Lüftung

Jede Wohnung erhält ein Lüftungsgerät mit Gegenstrom-Wärmeüberträger (WRG). Die Lüftungsgeräte werden in den Hauswirtschaftsräumen installiert. In Wohnungen ohne Hauswirtschaftsraum (Wohnungen 4, 7, 10) wird das Gerät in einem schallgedämmten Einbauschränk im Flur untergebracht. Die Luftverteilung erfolgt über Rohrleitungen oder Kanäle in Zwischendecken, in Wänden, in senkrechten Abkofferungen oder im Fußbodenaufbau. Die Zu- bzw. Abluft in den jeweiligen Räumen erfolgt über rechteckige Funktionsauslässe in Wand, Decke oder Boden.

4. Elektroinstallation

4.1 Allgemeines

Entsprechend den geltenden VDE-Bestimmungen erfolgt die Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus im Boden bzw. unter Putz, im Kellergeschossbereich auf den Wänden und Decken.

Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen

Wird gemäß nachfolgender Aufstellung eine bestimmte Anzahl Steckdosen genannt, so werden Mehrfachsteckdosen mit der darin enthaltenen Anzahl von Einzelsteckdosen gezählt (eine Dreifachkombination entspricht drei Steckdosen). Für die Schalter und Steckdosen kommt das Programm Gira E2, Oberfläche reinweiß, zur Ausführung.

CLAS69

Neubauprojekt

Anforderung an die Ausstattung der Abstellräume, Treppenhaus, Außenanlagen

Das Kellergeschoss/Tiefgarage erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Wand- bzw. Deckenleuchten mit LED-Leuchtmitteln und wird über ein Zeitschaltrelais mit Ausschaltvorwarnung geregelt.

Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage gem. den Vorgaben der Berliner Bauordnung mit Batteriespeicher im Untergeschoss errichtet. Der erzeugte Strom wird als Allgemeinstrom (Wärmepumpe, Lüftung, etc.) verwendet. Die Stromerzeugung mittels Photovoltaik ist vorrangig zum Eigenstromverbrauch bestimmt. Ein eventueller Überschuss kann ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die entsprechende Genehmigung wird beim zuständigen Netzbetreiber beantragt.

Klingelanlage

Im Hauseingangsbereich wird eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle mit Videofunktion zu allen Wohnungen installiert. Jede Wohnung wird mit einer Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit Türöffner, Wohnsprechstelle mit Rufunterscheidung zwischen Hauseingang und Wohnungseingangstür ausgestattet.

Infrastruktur für Telekommunikation

Die Verkabelung für Telefon und Fernsehen wird im Haus vorgesehen. Die Aufschaltung auf den jeweiligen Anbieter obliegt den Nutzern.

4.2 Ausstattung der Wohnungen (Elektro)

Diele und Flur

- 2 Deckenauslässe
- 2 Taster
- 3 Steckdosen

Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe für Beleuchtung
- 10 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose

Schlafzimmer und Arbeitszimmer

- 1 Deckenauslass für die Grundbeleuchtung (Schlafzimmer 2 Wandauslässe bettseitig)

- 10 Steckdosen
- 1 Netzwerkdose

Nebenräume

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 4 Steckdosen

Küche

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 12 Steckdosen - darin enthalten sind:
 - 1 Herdanschluss (3-phasig)
 - Steckdose Kühlschrank
 - Steckdose Gefrierschrank
 - Steckdose Umlufthaube

Bad

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 2 Steckdosen
- 1 Heizkörperanschluss

Gäste-WC

- 1 Deckenauslass für Beleuchtung
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 2 Steckdosen

Terrasse/Balkon/Loggia

- 1 Wandleuchte mit Leuchtkörper
- 1 Steckdose (EG-Wohnungen von innen schaltbar)

Abstellraum im Kellergeschoss

- 1 Wandleuchte mit Leuchtkörper
- 1 Steckdose (geschaltet auf Zähler der Wohnung)

Allgemeine Hinweise:

Rauchwarnmelder werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen installiert.

Jedem Raumzugang und jeder Bettstelle wird eine Schaltstelle zugeordnet. Die Netzwerk Dosen sind als Zweifach-Dosen vorgesehen. In jeder Wohnung wird ein Multimediateilnehmer mit Patchpanel installiert.

Die Unterverteilung in der Wohnung wird in der Regel und soweit vorhanden im Hauswirtschaftsraum vorgesehen und unter Putz installiert. Die endgültige Festlegung erfolgt durch den Verkäufer. Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

SONDER-, ÄNDERUNGS- UND UMLANUNGSWÜNSCHE

Durch die hochwertige Ausstattung erübrigen sich im Allgemeinen kostenintensive Sonderwünsche. Um jedoch allen Anforderungen gerecht zu werden, können Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche abweichend von der Standardausstattung gegen Übernahme der Mehrkosten berücksichtigt werden. Sie dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Bauträger zu vertreten.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche können nur gegenüber dem Verkäufer beauftragt werden und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich sowie bautechnisch problemlos möglich sind.

Die Höhe und die Fälligkeit einer Vergütung, der zur Ausführung gelangten Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche, wird zwischen Verkäufer und dem jeweiligen Käufer unter Beachtung der Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vereinbart.

ANGABEN- UND HAFTUNGSVORBEHALT

Vorbemerkung

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe erfolgt durch den Verkäufer in Abhängigkeit von der Raumaufteilung der Wohnungen und der baulichen Anforderung (insbesondere Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, ggf. behördlicher Auflagen). Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich hierdurch geringfügige Änderungen gegenüber den Grundrissplänen ergeben können. Falls Leitungsführungen für eigene oder angrenzende Wohnungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Verlauf und Anordnung der Versorgungsleitungen

ist in den Plänen nicht eingezeichnet und wird vom Verkäufer festgelegt.

Im Kellergeschoss werden die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Heizung, Strom) sichtbar verlegt. Die Leitungen können im Decken- und Wandbereich durch einzelne oder mehrere Abstellräume verlaufen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Raumhöhen durch notwendige Abhängung von Decken in Teilbereichen ggf. nicht eingehalten werden können. Im ausgebauten Zustand verringert sich die Deckenhöhe in Abhängigkeit von der Stärke des Bodenbelages und den erforderlichen Deckenverkleidungen. Schwindrisse, die eventuell aufgrund von Austrocknung des Mauerwerks oder Betons sowie an Übergängen verschiedener Baustoffe entstehen können, stellen keinen Mangel dar.

Es bleibt dem Bauträger 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 Bauträger nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bzw. aufgrund 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 Bauausführung bzw. die Maße können geringfügig von den Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, wie beispielsweise Einbauküchen, sind aus diesem Grunde am Bau nach Fertigstellung des Innenputzes zu nehmen.

Das Betreten der Baustelle kann aus Gründen der Sicherheit 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.

CLAS69

Neubauprojekt

Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen 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 Bauträgers enthalten.

Dauerelastische Versiegelungsfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung. Gemäß DIN 52 460 sind Wartungsfugen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fugen, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden.

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.

Wohnflächenangaben

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Dabei wurden die Grundflächen der Terrassen im Erdgeschoss, Balkone in den Obergeschossen und die Loggien im Dachgeschoss mit 25 % an die Wohnflächen angerechnet. Abweichungen der tatsächlich realisierten Wohnfläche von der geplanten Wohnfläche von bis zu 2% bleiben dem Verkäufer gestattet. Ein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder einen Mehrpreis ergibt sich daraus nicht.

Dies gilt auch für Abweichungen aufgrund von Vormauerungen, Rohrverkleidungen und ähnlichem.

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 und 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 Objektansichten sowie Außen- und Innenvisualisierungen sind künstlerische Darstellungen.

Die zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind sie als Ausbaumaße vor Ort zu nehmen.

Grundlage des Kaufs sind notarielle Unterlagen, wie der Kaufvertrag, Grundlagenerkunde und Teilungserklärung.

Die Baubeschreibung entspricht den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Bauvorschriften. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch den Verkauf durch die CLAS69 Wohnbau GmbH nicht ersetzt.