

**Bauherr** : **KölnGrund Haus- und Grundbesitz GmbH**  
**Bauort** : **Schirmerstraße 8-10, 50823 Köln-Neu Ehrenfeld**  
**Bauvorhaben** : **Errichtung von zwei Wohnhäusern mit 19 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 21 Einstellplätzen**

## Baubeschreibung

### Vorbemerkung:

Bei dem Bauvorhaben Schirmerstraße 8-10 handelt es sich um die Errichtung von zwei vollunterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern zzgl. Dachgeschoss und Spitzboden, bestehend aus 19 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 21 Einstellplätzen.

Erdarbeiten	Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aus- hub der Baugrube, das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Ar- beitsräume sowie notwendige Verbau- und Tiefergründungsarbeiten.
Gründung	Die Gründung wird nach statischer Berechnung mit Streifen- oder Einzel- fundamenten und/oder tragender Bodenplatte aus Stahlbeton für die jeweils zulässige Bodenpressung nach Vorgaben des Fachplaners hergestellt.
Tragende Wände des Keller-,Erd-, Ober- und Dach- geschosses	Alle tragenden Wände und statisch erforderlichen Pfeiler sowie Unter- und Überzüge werden in Mauerwerk oder Beton hergestellt und gespachtelt oder verputzt (außer Keller und Tiefgarage), bzw. bei Elementwänden fugenverspachtelt. Kelleraußenwände und Bodenplatte werden in WU- Beton, die Tiefgaragendecke zusätzlich nach der Richtlinie „Wasser- undurchlässige Bauwerke aus Beton“ des DAfStb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton e.V.) als „Weiße Decke“ hergestellt. Außenwände der Erd- und Obergeschosse mit Vollwärmeschutz und Silikonharzputz, Körnung 2 mm. Material, Farbe und Struktur des Putzes nach Vorgabe des Architekten. Straßenseitig, im Bereich des Erdgeschosses und gartenseitig im Sockelbereich, werden Flachverblender in Klinkeroptik, rotblaubunt, auf den Wärmedämmputz aufgebracht. Der Fußboden EG erhält gegen KG/TG eine zusätzliche Wärmedämmung unterhalb der Kellerdecke. Wandaufbau, Dämmstärken, Materialien gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Schall- und Brandschutznormen, bzw. nach Vorgabe der entsprechenden Fachingenieure. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, bestehen an sichtbar bleibenden Beton- wänden keine besonderen optischen Ansprüche.
Nicht tragende Innenwände	Die nichttragenden Innenwände werden aus Metallständerwerk mit beid- seitig doppelter Gipskartonbeplankung sowie innenliegender Mineralfaser- dämmung hergestellt. Alle Übergänge von nichttragenden Innenwänden zu Decken und tragenden Wänden werden mit Kellenschnitt und dauerelastischer Fuge als Sollbruchfuge (Wartungsfuge) ausgebildet. Verstärkung in Küchenwänden für Hängeschränke von 2,20-2,40 m ab OKFF im in den Grundrissplänen dargestellten Arbeitsbereich. Im

	Kellergeschoss kommen Mauerwerkswände aus Kalksandstein, sofern aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich, zur Ausführung.
Treppen	Treppenläufe und Podeste, schallentkoppelt, im Keller-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung, Schallschutz nach DIN 4109 mit den zwischenzeitlich erschienenen Ergänzungen.
Decken	Vorgefertigte oder teilweise vorgefertigte Stahlbetondecken als Elementdecken oder gleichwertig. Verfugung nach Vorschrift des Herstellers. Dort wo statisch nicht anders möglich, Decken in Ortbeton.
Dacheindeckung	Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Konstruktion aus Nadelholz mit Unterspannbahn und Pfanneneindeckung aus Betondachsteinen, Fabr. Braas, „Doppel S“, oder gleichwertig errichtet. Farbe nach Vorgabe des Architekten. Zwischen den Sparren sind eine Mineralwoll-Dämmung und darunter eine Dampfbremse angeordnet, entsprechend den Angaben des Fachplaners. Die Unterseite erhält im Wohnbereich Gipskartonplatten. Regenrinne und -rohre in vorbewittertem Zink, gemäß den Vorschriften des Dachdeckerhandwerks. Die Dachgauben erhalten eine Folien- bzw. Bitumenabdichtung und seitlich eine vorbewitterte Zinkstehfalzverkleidung. Die Anschlüsse der Gauben zum Dach werden in Blei ausgeführt. Flachdächer werden als Warmdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Folien- oder Bitumenabdichtung nach den Flachdachrichtlinien ausgeführt. Dachabläufe erhalten einen Laubfangkorb. Attiken werden mit vorbewittertem Titanzinkblech, alternativ in Alu, eingedeckt. Der gartenseitige Flachdachbereich erhält größtenteils eine extensive Begrünung.
Balkone	vorgehängte Sichtbetonfertigteilkonstruktion, teilweise auf Sichtbeton-Fertigteilstützen, mit fertiger Oberfläche, Gefälle und seitlichen Aufkantungungen, thermisch getrennt mittels Schöck-Isokörben, oder gleichwertig. Die Balkonflächen erhalten einen Holzbelag aus Bangkirai, oder gleichwertig, der ohne Gefälle verlegt wird. Die Entwässerung erfolgt über LORO-X Direktabläufe. Aufkantungungen zu den Fenstern bzw. zu aufgehenden Bauteilen erfolgen aus gekantetem Zinkblech, im Wandbereich als wärmegeämmter Anschluss. Die Balkonuntersichten sind bis zur umlaufenden Tropfkante weiß gestrichen. Balkongeländer als verzinkte Stahlkonstruktion, straßenseitig mit waagerechten Füllstäben und integriertem Sichtschutz aus Verbund-Sicherheitsglas mit matter Folie als Zwischenlage, hofseitig mit senkrechten Füllstäben ohne Sichtschutz.
Dachterrassen	Die gartenseitigen Terrassen im Dachgeschoss werden als Warmdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Folien- oder Bitumenabdichtung und Holzbelag aus Bangkirai, oder gleichwertig, hergestellt. Wärme- und Trittschalldämmung nach Angaben des Fachplaners. Vor den Austritten sind außen verzinkte Stahlgitterroste oder Rinnen vorgesehen. Vor den Austritten sind innen jeweils Stufen vorhanden. Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben ohne Sichtschutz.
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 Wohnung - bleibt unberücksichtigt.

Wärmeschutz	Der bauliche Wärmeschutz wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), Stand 2009, durchgeführt und entspricht dem Standard KfW-Effizienzhaus 70 (Stand August 2012). Im Rahmen des Wärmeschutz-nachweises wird ein Energieausweis erstellt.
Entwässerung	Installation der Abflußleitungen nach EN 12056 sowie DIN 1986/100. Fallleitungen aus muffenlosen Stahlrohren (SML) in Gummimanschetten, alt. aus Kunststoffrohren, "Geberit silent dB20", oder gleichwertig. Die Anschlüsse der Wohnungen erfolgen in Kunststoffrohren. Die Grundleitungen der Entwässerung unter- und außerhalb des Gebäudes werden aus KG-Rohren erstellt. Regenfallrohre aus vorbewittertem Zink. Anschlüsse an die Grundleitung über Standrohre mit Reinigungsöffnung. Dimensionierung der Rohre, Lage und Anzahl nach Angaben des Fachingenieurs.
<b>AUSBAU</b>	
Malerarbeiten	Sämtliche Wände und Decken werden verputzt oder gespachtelt bzw. bei Fertigteilwänden und -decken fugenverspachtelt und erhalten eine Tapezierung mit Malervlies, deckend altweiß gestrichen.
Fliesenarbeiten	Wände im Spritzwasserbereich der Bäder und WCs (Duschbereich H = 2,10m, Badewannen und Ablagen H = 1,20 m) werden mit Keramik- fliesen, Materialpreis bis brutto € 30,- je m <sup>2</sup> , verflies (Verkaufspreise gem. Preisliste des beauftragten Fliesenlegers). Ablageflächen werden mit dem Material der Bodenfliesen versehen. Oberhalb der Ablagen wird aus Bodenfliesenmaterial eine Wischkante, H = 6 cm angelegt. Nicht verfliese Wandteile erhalten eine Tapezierung mit Malervlies und werden altweiß gestrichen. Sind dies Flächen über die gesamte Raumhöhe, so wird ein Sockel aus Wandfliesenmaterial, H = 6 cm angebracht. Bodenfliesen, Materialpreis bis brutto € 30,- je m <sup>2</sup> (Verkaufspreise gem. Preisliste des beauftragten Fliesenlegers).
Küchen, Abstellräume	Bodenfliesen wie vor, bei offenen Küchen alternativ Parkett durchgängig verlegt. Auf einen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche wird verzichtet.
Oberböden	Massivparkett, Eiche natur, ca. 8 mm stark, Stababmessung ca. 25 x 160 mm, Verlegung im Englischen Verband mit geölter Oberfläche, mit passenden Hohlkehlleisten aus Vollholz.
Treppenhäuser	Die Stufen und Podeste vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten als Belag Naturstein, Granit Padang, Cristallo, hell, oder gleichwertig, poliert mit Sockelfliesen. Durch eine chemische Behandlung der Oberfläche (Ätzung) wird die Rutschfestigkeitsklasse R9 erreicht. Im Eingangsbereich ist eine bodenbündige Fußmatte vorgesehen. Sämtliche Treppenhauswände und -decken, Untersichten der Podeste, werden verputzt bzw. gespachtelt, erhalten eine Tapezierung mit Malervlies und werden mit Latexfarbe deckend hell gestrichen. Geländerkonstruktion bestehend aus Flachstahlrahmen mit senkrechten Füllstäben sowie Flachstahlpfosten, lackiert im Farbton „Eisenglimmer“, ähnlich DB 703, Handlauf in Edelstahl.
Innentreppen	Stahlholmtreppen mit Geländer, rostschutzgrundiert und lackiert, Farbton Eisenglimmer (ähnlich RAL 9007 Graualuminium), Handlauf aus Edelstahl. Material der Tritt- und Setzstufen: Holz, Eiche klar lackiert.

Fenster	<p>Fenster, Fenstertüren und Balkontürelemente mit Dreh-/Kippbeschlägen, bzw. festverglast, Zweischeiben-Isolierverglasung und verdeckt liegenden Einhandbeschlägen. Material der Fenster: Kunststoff, Fabr. Trocal, oder gleichwertig. Farbe der Blend-/Flügelrahmen innen weiß, außen anthrazit. Fenstergriffe als weiße Garnituren. Fenster und Fenstertüren der Erdgeschosswohnungen erhalten einbruchhemmende Pilzbeschläge mit abschließbaren Fenstergriffen. U-Wert der Fensterkonstruktionen gemäß Wärme- und Schallschutznachweis.</p> <p>Außenfensterbänke in Alu Natur eloxiert. Innenfensterbänke: Granit Padang, Cristallo hell, oder gleichwertig, poliert, mit d = 2 cm.</p> <p>Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten Rollläden mit elektrischer Betätigung. Rollladenkästen mit Kunststoffabdeckung, nach innen unterseitig revisionierbar. Fenster und Fenstertüren in Dachgauben erhalten statt Rollläden außenliegende Raffstores mit elektrischer Betätigung.</p> <p>Alle fußbodentiefen Fenster, sofern nicht vor Balkonen oder Terrassen angeordnet, erhalten eine Absturzsicherung als verzinkte Stahlkonstruktion, straßenseitig mit waagerechten Flachstahlfüllstäben und integriertem Sichtschutz aus Verbund-Sicherheitsglas mit matter Folie als Zwischenschicht, hofseitig mit senkrechten Flachstahlfüllstäben ohne Sichtschutz, jeweils analog zu den Balkongeländern.</p> <p>Dachflächenfenster Fabr. Velux, GPU, oder gleichwertig, als Klapp-Schwingfenster, innen weiß beschichtet, straßenseitig mit solarbetriebenen, außenliegenden Hitzeschutzmarkisen(Funkfernbedienung).</p> <p>Lüftungsschächte aus Beton auf der Tiefgaragendecke mit verzinktem Lüftungsgitter.</p>
Abhängungen	Decken können - auch in Teilbereichen - nach technischen Erfordernissen abgehängt werden.
Estrich	Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich gem. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN 4109 mit Trittschallisolierung und Wärmedämmung gemäß Wärme- und Schallschutznachweis des zuständigen Fachingenieurs. Im Kellerbereich Zementverbundestrich auf Trennlage mit glatter Oberfläche.
Kellerräume	Die Betonwände der Kellerräume werden entgratet. Wände und Decken werden deckend weiß gestrichen, außer im Bereich herstellerseitig eingefärbter Wärmedämmung. Böden erhalten einen Verschleissanstrich als Beschichtung, sockelleistenhoher Anstrich der Wände mit H = 10 cm in gleicher Farbe wie Fußboden.
Kellerabtrennungen	Metall-Trennwand-System, Fabr. Käuferle, UTS Typ H, oder gleichwertig, H = 205 cm, mit Beschilderung. Zugangstüren mit Profilzylinder (gleichschließend zur Wohnung).
Fahrradabstellbereich	Im allgemein zugänglichen Gartenbereich stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung Fahrradabstellflächen zur Verfügung.
Haustüren	Haustüranlagen als Aluminiumtüren, Farbe Schwarzgrau, ähnlich RAL 7021, mit Sicherheitsisolierglas als Klarglas, selbstschließend, Elektro-Türöffner, Türfeststeller, Profilzylinder, türhohem Edelstahlstoßgriff, Edelstahlinnendrücker und Rundrosette. Hausnummern aus Edelstahl.
Innentüren	Holztüren Fabr. Prüm, oder gleichwertig, in Holzumfassungszargen mit abgerundeter Kante und dreiseitig umlaufender Gummidichtung als Röhrenspantürblatt. Alle Oberflächen weiß, beschichtet. Höhe der Türen

	<p>213,5 cm (Rohbaurichtmaß). Türbeschläge in Edelstahl mit Rundrosette, Fabr. Hoppe, Modell „Stockholm“, oder gleichwertig. Wohnzimmertüren, sofern vorhanden, als Ganzglastüren aus Klarglas, zum Teil als Blockzarge mit feststehendem Seitenteil und, sofern technisch möglich, mit feststehendem Oberlicht.</p>
Wohnungseingangstüren	<p>Einbruchhemmend Widerstandsklasse WK2, Klimaklasse 3, Schalldämmmaß in eingebautem Zustand <math>R'w = 37</math> db, Stahlumfassungszarge, lackiert, Türblatt weiß beschichtet, mit Spion, "Schallex"-Dichtung, Dreifachverriegelung und Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz in Edelstahl. Höhe der Türen 213,5 cm (Rohbaurichtmaß).</p>
Keller - und sonstige Türen	<p>Feuerhemmende Stahltüren, gem. Bauauflage, als selbstschließende Verbindungstüren zwischen Treppenhaus und KG bzw. TG. Sonstige Türen als Zinkaltüren. Höhe der Türen 201 cm (Rohbaurichtmaß). Türbeschläge als schwarze Kunststoffgarnituren mit Knauf, soweit kein Fluchtweg.</p>
Schließanlage	<p>Zentrale Schließanlage mit beidseitig schließbarem Zylinder, Fabr. DOM, oder gleichwertig.</p>
Heizung/Sanitär	<p>Zentrale Beheizung und Warmwasserbereitung über einen ökologischen Pelletkessel und Gas-Brennwertheizung zur Lastspitzenabdeckung mit Außentemperaturabhängig gesteuerter Vorlaufregelung und Nachtabsenkung. Alle Bereiche erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate (keine Einzelregelung in Dielen, Fluren, Abstellräumen und WCs). In allen Bädern, ausgenommen WCs, zusätzlich je ein Handtuchwärmeheizkörper, der unabhängig von der Zentralheizung elektrisch betrieben werden kann. Zählervorrichtungen für jede Wohnung ohne Messgeräte. Messgeräte werden auf Basis eines Mietvertrages mit einem Abrechnungsdienst, Brunata, Ista, oder gleichwertig, in den der Käufer eintritt, gestellt.</p> <p>In jedem Treppenhaus ist ein Heizkörper mit „Behördenventil“ (nicht verstellbar) vorgesehen.</p> <p>Je Wohnung eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in Bad oder Abstellraum.</p> <p>Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN 1988 und DIN EN 806 verlegt und gem. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV bzw. DIN gedämmt. Zum Einbau gelangen korrosionsbeständige Rohrleitungen, Edelstahl- oder Kunststoffrohre, z.B. „Viega Raxofix“ für Trinkwasser. Heizungssteigleitungen aus verzinkten Rohrleitungen, z.B. „Viega Presstabo C-Stahl“. Der Heizungsraum erhält eine Kalt- und Warmwasserzapfstelle. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen, der WE 9 + 18 sowie der Bereich der allgemein zugänglichen Gartenfläche erhalten je eine frostsichere Kaltwasser-Außenzapfstelle.</p>
Einrichtungsgegenstände	<p>Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich. Einbaubadewannen aus Stahl, Fabr. „Kaldewei“, oder gleichwertig, mit verchromter Einhandmischbatterie, Handbrause und Schlauch. Superflache Duschtassen aus Stahl, sofern technisch möglich mit dem Duschtassenrand auf dem Fliesenboden aufsitzend, inkl. Montagerahmen Fabr. „Mepa SF mit Schallschutzset“, oder gleichwertig, mit verchromter Einhandmischbatterie, Stangenvorrichtung mit Handbrause und Schlauch. Waschtisch mit Excentergarnitur, Röhren-Geruchsverschluss und verchromter Einhandmischbatterie. Tiefspül-WC aus Kristallporzellan als Hänge-WC mit Einbauspülkasten. Waschtisch und WC in weiß, Fabrikat</p>

Villeroy&Boch, Serie Subway, oder gleichwertig. Alle Armaturen als Aufputzarmaturen, Fabr. „Hansgrohe Talis S“, oder gleichwertig.  
 Duschen erhalten eine teilgerahmte Duschtrennung aus Ganzglas mit verchromten (alternativ Alu-Hochglanz) Beschlägen bzw. Profilen, Fabr. „Kermi“, oder gleichwertig.  
 Schachtanordnungen, Abhängungen sowie dargestellte Anordnungen aller Einrichtungsgegenstände vorbehaltlich von Änderungen durch den HLSE-Fachplaner.

Lüftung

Innenliegende Bäder, WCs, Küchen und Abstellräume zur Waschmaschinenutzung sowie – bei technischer Erfordernis – auch außenliegende Bäder und WCs werden mit Ablufteinrichtungen nach DIN 18017-3 ausgestattet. Die Entlüftung erfolgt über Dach unter Berücksichtigung der brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen. Nach Erfordernis erhalten die Aufenthaltsräume Außenluftdurchlässe, z.B. über Fensterfalzlüfter bzw. Einbauteile im Rollladenkasten, in Abhängigkeit vom Ergebnis des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6 (Querlüftung zum Feuchteschutz). In den Küchen können nur Umlufthauben betrieben werden.

Elektroinstallation

Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen, Schalter und Steckdosen in nachfolgend aufgelisteter Anzahl. Klingeltaste mit Namensschild an der Wohnungstüre. Klingelanlage mit Sprechanlage und Videoüberwachung in den Haustüren integriert, Fabr. TCS, oder gleichwertig.  
 Je Wohnung ein Sprechgerät mit Farbmonitor im Flurbereich. Maisonetten erhalten im Bereich der oberen Wohnebene ein zusätzliches Sprechgerät (ohne Monitor).  
 Folgende Ausführungen sind für die einzelnen Räume der Wohnungen vorgesehen:

Wohn/Esszimmer:	2	Deckenbrennstellen als Serienschaltung
	1	Antennenanschlussdose
	1	Telefonleerdose
	1	Dreifachsteckdose
	3	Zweifachsteckdosen
	1	Einfachsteckdose
Schlaf- und Arbeitszimmer:	1	Deckenbrennstelle
	1	Antennenanschlussdose
	1	Telefonleerdose
	3	Zweifachsteckdosen
	1	Einfachsteckdose
Küchen/Kochbereiche:	1	Deckenbrennstelle
	2-3	Zweifachsteckdosen (im Arbeitsbereich)
	3	Einfachsteckdosen (1x Abzug, 1x Kühlschrank, 1x Spülmasch.)
	1	Anschluss Herd Drehstrom
Bad:	1	Deckenbrennstelle
	1	Wandbrennstelle
	1	Zweifachsteckdose, bzw. zus. Doppel-Steckdose, wenn WM+Trockner vorgesehen

WC (sofern vorhanden):	1	Deckenbrennstelle
	1	Wandbrennstelle
	1	Einfachsteckdose
Diele:	2	Deckenbrennstellen als Wechselschaltung
	2	Einfachsteckdosen
	1	Telefonanschlussdose
Abstellraum:	1	Deckenbrennstelle
	1	Einfachsteckdose, bzw. zus. Doppel-Steckdose, wenn WM+Trockner vorgesehen
Balkon/Terrasse:	1	Wandbrennstelle
	1	Außensteckdose
	1	Markisenanschluss für Terrassen im EG und straßenseitige Balkone im DG

Die Lage der Wand- und Deckenleuchten sowie Schalter und Steckdosen etc. werden im Elektroplan des Fachingenieurs festgelegt.

Telefonanlage: Je Wohnung eine Anschlussdose im Bereich der Diele als Leerrohrinstallation. Zusätzliche Leerrohre mit Cat7-Kabel und Unterputzleerdosen mit Blindabdeckung in jedem Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer.

Antenne (Breitbandkabelanschluss als Gesamtversorgungsvereinbarung mit netcologne bzw. unitymedia, in die der Käufer eintritt): Je Wohnung Anschlüsse im Wohnzimmer sowie in jedem Arbeits- und Schlafzimmer als Leerrohrinstallation mit Kabel und Anschlussdose.

Schalter und Steckdosen in reinweißem großflächigen Modulprogramm, (Fabrikat: Merten M-Smart, Berker S1, oder gleichwertig). Sämtliche Leitungen werden nach den geltenden Vorschriften unter Putz, im Keller auf Putz verlegt.

Je Aufenthaltsraum (Wohn-, Ess, Schlaf- und Arbeitszimmer) ein batteriebetriebener Rauchmelder, Fabr. Merten, oder gleichwertig.

Je Kellerabstellraum eine Decken- oder Wandleuchte (Schiffsarmatur) sowie eine Steckdose über den jeweiligen Wohnungszähler abgesichert. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungen. Die Zähler werden zentral in Zählerschränken im Kellerbereich untergebracht. In sonstigen Räumen und Fluren der Keller kommen Langfeldleuchten zur Ausführung, im Hausanschlussraum eine Allgemeinsteckdose für den Hausmeister.

Balkone und Terrassen erhalten eine Steckdose (für EG-Wohnungen von innen schaltbar) und eine Außenleuchte, Fabr. SLV, Bulan, oder gleichwertig. Terrassen im Erdgeschoß und straßenseitige Balkone im Dachgeschoß erhalten je einen Markisenanschluss.

Je eine Außenleuchte, Fabr. SLV, Bulan, oder gleichwertig an den Hauseingängen und im Durchgang. Die Treppenhäuser erhalten Decken-

oder Wandleuchten, Fabr. RZB, Flat Basic, oder gleichwertig, nach Angaben des Fachplaners. Gartenseitig im Bereich der Zuwegungen Außenleuchten mit Dämmerungsschalter als Pollerleuchten, Fabr. SLV, Alpha, oder gleichwertig.

Kaminöfen	Die Wohnungen im Dachgeschoss können als Sonderwunsch gegen Mehrkosten, soweit dies der Bautenstand zulässt, mit einem Kamin zum Anschluss eines raumluftunabhängigen, geschlossenen Kaminofens ausgestattet werden. (Außer WE 19)
Briefkästen	Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich innen, Fabr. JU, oder gleichwertig, Großformat, Farbe schwarzgrau, ähnlich RAL 7021.
Tiefgaragentor	Als schallentkoppeltes Sektionaltor, elektrisch zu betätigen, mit Ampelsteuerung, UP-Schlüsselschalter und einer Funkfernbedienung je Stellplatz. Material, Farbe und Konstruktion des Tores nach Angabe des Architekten.
Tiefgarage	Der Rampenbereich sowie der TG-Boden erhalten einen Fertigbelag „HD 88 Industrieboden“, oder gleichwertig. Wände und Decken werden weiß gestrichen, außer im Bereich herstellerseitig eingefärbter Wärmedämmung. Sockel der Tiefgaragenwände mit einem ca. 40 cm hohen, dunkelgrauen Anstrich, einschl. Stellplatznummerierung, Markierung und Beschilderung.
Aufzug	Je Haus ein maschinenraumloser 8-Personen-Aufzug, schalltechnisch entkoppelt und zur Aufnahme eines Rollstuhls geeignet, jedoch nicht behindertengerecht. Tür der Kabine innen und außen in Edelstahl. Aufzugsportal außen lackiert. Kabinenwände innen kunststoffbeschichtet. Fußbodenbelag wie Treppenhausbelag. Handlauf in Edelstahl, mit Spiegel, inkl. Aufsaltung eines Notrufsystems.
Außenanlagen	Garten mit Rollrasen und Bepflanzung nach separatem Außenanlagenplan, auf der Tiefgarage als Systemaufbau „optigrün“, oder gleichwertig, für Begrünung. Terrassen EG erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein mit Natursplittvorsatz, 40/40 cm, im Splittbett, abweichend von den gültigen Normen nicht mit 2,5% Gefälle, sondern aus optischen Gründen lediglich mit 1% Gefälle verlegt, Fabr. Kann, Serie „Fiori“, oder gleichwertig, mit geschliffener oder gestrahlter Oberfläche. Die Sondernutzungsflächen der EG-Wohnungen erhalten eine Heckenpflanzung (Hainbuche, oder gleichwertig, mind. 1,00 m Höhe) als Einfriedung. Zwischen den Terrassen (WE1 auch zur Zuwegung) werden Sichtschutzelemente als verzinkte Stahlkonstruktion mit satiniertem Glas angebracht. Zuwegungen sowie der Fahrradabstellplatz werden mit versickerungsfähigem Rechteckpflaster, 10/20 cm, gepflastert. Außerhalb von befestigten Flächen an aufgehenden Wänden Kiesspritzschutzstreifen. Im Gartenbereich wird eine Kinderspielfläche mit Sandkasten, zwei Spielgeräten (Rutsche und Federwippe) und zwei Sitzbänken angelegt. Zugangstor im Durchgang mit Drücker für PZ-Schließung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Sollten bestehende Grenzwände zu Nachbargrundstücken aus optischen Gründen einen Anstrich und/oder Verputz erhalten, kann verkäuferseits eine Gewährleistung hierfür nicht übernommen werden, da es sich um Altbestand handelt, der die heutigen technischen Normen nicht erfüllt und insbesondere nicht über eine heute übliche Abdichtung verfügt, die sich nachträglich auch nicht herstellen lässt.



Besondere Hinweise Sofern in den Abstellräumen der WE Nr. 2 bis 7, wie planerisch vorgesehen, käuferseits eine Waschmaschine aufgestellt wird, entspricht die im Abstellraum verbleibende Bewegungsfläche nicht den Vorgaben der VDI-Richtlinie 6000 (Ausstattung mit und von Sanitärräumen), Blatt 1 „Wohnungen“.

Das Kaufobjekt wird ausschließlich gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie gemäß den Aufteilungsplänen, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt sind, errichtet, die allein maßgeblich sind. Bei Widersprüchen zwischen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Plänen ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend. Bauleistungen, sofern in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht beschrieben, sind in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte zu erbringen; insoweit ist der Verkäufer gemäß § 315 BGB zu einer Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt.

Die in Prospekt- und Werbebroschüren dargestellten Außenanlagen sowie Ausstattungsdetails in perspektivischen Darstellungen auf Bauschildern und in Exposés sind in der Leistung nur dann enthalten, wenn sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführt sind. Ein Anspruch des Käufers auf Überlassung von Detail- und Konstruktionszeichnungen besteht nicht. Der Verkäufer darf von der Baubeschreibung und den Bauplänen abweichen, wenn dies aufgrund baubehördlicher Auflagen erforderlich, technisch notwendig oder aufgrund anderer wesentlicher Gründe erforderlich ist und hierdurch die Gebrauchsfähigkeit oder Wertigkeit des Vertragsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt wird oder wenn der Käufer sich mit einer Abweichung oder Änderung einverstanden erklärt. Durch vorgenannte Änderungen entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten des Verkäufers. Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein beschrieben sind, bestimmt der Verkäufer die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen.

Sonderwünsche des Erwerbers finden auf dessen Kosten Berücksichtigung, soweit dies der Bautenstand zulässt und die hierzu ggfl. erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.

Die Haftung des Verkäufers für das Bauwerk gilt nur für solche Mängel, die zum Zeitpunkt der Übergabe an den Käufer bereits bestanden. Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht für normale Abnutzung. Dies gilt insbesondere für Bauteile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Brenner, Pumpen, Lüfter, bewegliche Teile von Rolltoren, Aufzügen, Sprinkleranlagen etc., Dichtungen, Schalter, Sicherungen, Fenster- und Türscharniere). Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Dies gilt auch für Boden-/Wandanschlussfugen, die durch normale Senkungen des Estrichs reißen können. Dies stellt keinen Mangel dar. Vielmehr handelt es sich hier um sog. Wartungsfugen, die auch bei fachgerechter Ausführung in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls vom Käufer erneuert werden müssen. Bei Leuchtmitteln beschränkt sich die Haftung des Verkäufers auf deren übliche, vom Gebrauch abhängige Lebensdauer. Für Arbeiten, die der Käufer in Eigenleistung erbringt, sind jegliche Rechte des Käufers gegenüber dem Verkäufer ausgeschlossen.

Aufgestellt: Köln, im August 2012