

**Bauherr** : **KölnGrund GmbH, Sachsenring 2-4, 50677 Köln**  
**Bauort** : **Rubensstr. 15, 50676 Köln-Innenstadt**  
**Bauvorhaben** : **Teilrenovierung eines Wohn- und Geschäftshauses**

### **Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum**

Bei dem Bauvorhaben Rubensstr. 15 handelt es sich um die Teilrenovierung eines Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Aufstockung um ein Vollgeschoss, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Erneuerung der hofseitigen Balkone. Soweit nachfolgend keine Ausführungen gemacht werden, bleibt der vorhandene Baubestand unverändert. Die Gewerbehalle im Innenhof bleibt von den Renovierungen weitestgehend unberührt.

Abbruch der vorhandenen Dachgeschossebene inklusive Herstellung einer Notabdichtung.

Erstellung von Mauerwerkswänden und Massivdecken, sowie Verlängerung des Treppenlaufs des Treppenhauses für die neue Geschossebene (4.OG) in Stahlbeton. In den Dachgeschosswohnungen werden die Decken zum nicht begehbaren Spitzboden als Holzbalkendecken ausgeführt.

Herstellung einer kompletten Satteldachkonstruktion einschließlich Dachstuhl, Dämmung, Gauben und einer Dachterrasse. Eindeckung mit Betondachsteinen (Fabrikat Braas „Harzer Pfanne“, oder gleichwertig). Rinnen und Fallrohre aus vorbewittertem Titanzink.

Einbau einer Rauchwärmeabzugsanlage im Treppenhaus (Fenster: Fabr. Velux RWA oder gleichwertig).

Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit Putz, an Vorder-, Rück- und Giebelfassade sowie Deckenunterseite der Hofdurchfahrt. Dämmstärke ca. 16 cm. Die Sockelbereiche, sowie einzelne Akzentflächen werden farblich abgesetzt.

Einbau eines elektrisch betriebenen Sektionaltores inkl. Schlupftüre im Bereich der straßenseitigen Hofdurchfahrt (Fabr. Keller, KE40S oder gleichwertig)

Einbau von isolierverglasten weißen Kunststofffenster-/türen (Fabr. Veka, oder gleichwertig) mit Schallschutzverglasung, straßenseitig annähernd Schallschutzklasse 4, hofseitig annähernd Schallschutzklasse 3, nebst neuer Außenfensterbänke in Alu, RAL 9006, weißaluminium. Fenstergriffe als weiße Garnituren. U-Wert der Fensterkonstruktionen 1,10 W/(m<sup>2</sup>K). Die Balkon- bzw. Terrassenausgänge der beiden DG-Wohnungen erhalten eine Hebeschiebetür, in Kunststoff, weiß. Die straßenseitigen Fenster der Erdgeschosswohnung werden als Aluminiumkonstruktion (Farbton außen einschl. Fensterbänke in RAL 7040, fenstergrau; innen weiß) ausgeführt und erhalten straßenseitig neue Alu-Rollläden mit elektrischer

Betätigung (Taster, Schaltung und Antrieb bereits im Bestand vorhanden). Alle übrigen Fenster und Fenstertüren in den Wohneinheiten erhalten elektrisch betriebene Alu-Raffstores im Farbton grau-aluminium. Für vermietete Bestandswohnungen erfolgt die Bedienung per Funkfernbedienung; für bezugsfreie und renovierte Bestandswohnungen bzw. neu ausgebaute Einheiten erfolgt die Bedienung per Einzeltastschalter.

Erneuerung der Treppenhausfenster als Aluminiumkonstruktion einschl. Fensterbänke im Farbton RAL 7040, fenstergrau.

Einbau einer zentralen Schließanlage (Fabr. DOM, oder gleichwertig).

Einbau neuer Hauseingangstüre aus grauen Aluminiumprofilen im Farbton RAL 7040, fenstergrau, mit Sicherheitsisolierglasfüllung, Edelstahlstoßgriff, Elektro-Türöffner und –feststeller, mit integrierter Briefkastenanlage, Klingelplatte inkl. Video-Gegensprechanlage (Fabrikat Elcom, oder gleichwertig).

Einbau einer Brandschutztüre Treppenhaus/Keller (Fabrikat Novoferm, oder gleichwertig).

Einbau einer neuen Hoftüre, Aluminiumkonstruktion im Farbton RAL 7040, fenstergrau, mit Sicherheitsisolierglasfüllung.

Treppenhausrenovierung: malermäßige Überarbeitung von Wänden, Decken, Treppenuntersichten und Treppengeländern einschließlich Erneuerung der Treppenelektrik (Taster, Fabrikat Merten, oder gleichwertig, und Leuchten, Fabr. RZB, Flat Basic, oder gleichwertig). Erweiterung des Treppengeländers ins 4. Obergeschoss und Dachgeschoss als neues Flachstahlgeländer, lackiert, mit Edelstahlhandlauf. Belegung des neuen Treppenlaufs ins Dachgeschoss mit Werkstein, optisch angepasst an den vorhandenen Belag in den unteren Geschossen.

Einbau neuer Wohnungseingangstüren (Fabrikat Prüm, oder gleichwertig) in weiß, Klimaklasse 3, mit Dreifachverriegelung und Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz, EG - 3.OG in Holzblendrahmen, Höhe der Türen ca. 201 cm (Rohbaumaß), 4.OG und DG in Stahleckzargen, Höhe der Türen 213,5 cm (Rohbaumaß).

In bezugsfreien und renovierten bzw. neuausgebauten Wohneinheiten: Neuverlegung von Elektrostegleitungen sowie Antennen- und Telefonkabel durch ungenutzte Kaminzüge. In den bewohnten Wohneinheiten: Erneuerung der flurseitig vorhandenen Unterverteilungen inklusive Brandschutzklappe. Alle Wohneinheiten erhalten neue Stromzähler, die zentral in einem Zählerschrank im Keller untergebracht sind. Überarbeitung der Kellerelektrik einschließlich Austausch von Tastern und Leuchten (Aufputz). Zum Teil Neuaufteilung der Kellerräume mittels Kellerabtrennungen als Metall-Trennwand-System mit Beschilderung, Fabrikat Käuferle, UTS Typ S. Zugangstüren mit Profilzylinder, gleichschließend zur Wohnung. Im Bestand vorhandener Breitbandkabelanschluss als Gesamtversorgungsvereinbarung mit Unitymedia/Vodafone, in die der Käufer eintritt.

Einbau einer Gaszentralheizung in Brennwerttechnik, Fabrikat Vaillant, oder gleichwertig, im Zweirohrsystem. Kompaktheizkörper mit planer Oberfläche, in weiß, Fabrikat Kermi, oder gleichwertig, in Bädern Handtuchwärmeheizkörper, Fabrikat Cosmo, oder gleichwertig. Heizungssteigleitungen, Fabrikat Viega, Prestabo, C-Stahl, oder gleichwertig. Rohrleitungsführung zu den Heizkörpern hinter weißen

Holzabdeckleisten. Messeinrichtungen käuferseitig auf Basis eines Mietvertrages mit der Fa. ista, oder gleichwertig, in den der Käufer eintritt. In vermieteten Bestandswohnungen, die bisher jeweils über eine Gasetagenheizung verfügten, wird das in den Einheiten vorhandene Leitungssystem einschl. der vorhandenen Heizkörper an die neu verlegten Heizungssteigleitungen angebunden. Die vorhandenen Leitungen und Heizkörper unterliegen daher nicht der Gewährleistung durch den Verkäufer (Bestand!). Umstellung der Warmwasserversorgung, auch in den Bestandswohnungen, auf elektronische Elektrodurchlauferhitzer, Fabrikat Clage, oder gleichwertig, inkl. neuer Verkabelung durch ungenutzte Kaminzüge. Da Bäder und Küchen gemeinsam über einen Durchlauferhitzer versorgt werden, kann es bei gleichzeitigem Warmwasserbezug ggf. zu Temperatur- und Druckschwankungen kommen.

Alle Bäder der bezugsfreien und bewohnten Einheiten werden mit Ablufteinrichtungen nach DIN 18017-3 ausgestattet. Die Aufenthaltsräume erhalten Außenluftdurchlässe über Fensterfalzlüfter. Weitere Lüftungsmaßnahmen zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6 (Zwangsbelüftung) sind nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass keine sogenannte ständige und nutzerunabhängige Lüftung gewährleistet ist, die nach DIN 1946-6 gefordert wird, sondern der Nutzer wegen der energiesparenden Abdichtung der Wohnung vielmehr selbst besonders darauf achten muss, dass aus Gründen des Feuchteschutzes und der Hygiene täglich regelmäßig ausreichend gelüftet wird. In den Küchen können nur Umlufthauben betrieben werden.

Einbau neuer Kaltwasser-Steigstränge (Fabrikat Viega Mehrschichtverbundrohr „Raxofix“ oder gleichwertig) sowie neuer Abflussrohre (Fabrikat Poloplast, Polo-Cal-Rohr oder gleichwertig) für Bad- und Küchenentwässerung, zum direkten Anschluss bezugsfreier und renovierter bzw. neuausgebauter Wohnungen bzw. späteren (käuferseitigen) Anschluss aller übrigen Einheiten.

Abbruch der vorhandenen Balkone. Lieferung und Montage von hofseitigen Balkonanlagen als verzinkte Stahlkonstruktion mit Flachstahlgeländern, Plattenbelag als Betonwerkstein (Fabrikat F.C. Nüdling, oder gleichwertig) für alle Wohneinheiten, ausgenommen WE Nr. 11. Herstellung einer Dachterrasse für die WE Nr. 11 als Warmdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung, Bitumenabdichtung und Bodenbelag aus witterungsbeständigem Holz, Bangkirai oder gleichwertig. Alle Balkon- und Terrassenbeläge werden abweichend von den gültigen Normen nicht mit 2,5 % Gefälle, sondern aus optischen Gründen lediglich mit 1 % Gefälle verlegt. Innen vor dem Austritt ist jeweils eine Stufe vorhanden. Die Dachterrasse erhält ein Geländer analog der Balkone.

Anstrich der Grenzmauern. Da es sich bei den Grenzmauern 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, unterliegen diese Arbeiten nicht der Gewährleistung. Im Hofbereich, der ansonsten nicht überarbeitet wird, sondern im vorhandenen Zustand verbleibt, wird ein Fahrradständer aus verzinktem Stahl aufgestellt.

Dem Käufer ist bekannt, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Wohnhaus nebst Gewerbehalle nicht um Neubauten, sondern um die Umgestaltung und teilweise Sanierung eines Bestandsobjektes aus dem Jahr 1957 handelt. Die vorhandene Bausubstanz genügt deshalb nicht den heute an Bauvorhaben gestellten technischen Anforderungen. Da nur in Teilbereichen bauliche Maßnahmen

vorgesehen sind, werden erhebliche Teile des baulichen Bestandes unverändert und dem entsprechend in dem Bauzustand des ursprünglichen Baujahres verbleiben. Demgemäß können die Anforderungen der Landesbauordnung und der heute einschlägigen technischen, bauphysikalischen und energetischen Anforderungen sowohl in den einzelnen Wohnungen als auch in Bezug auf das Gebäude insgesamt nicht erfüllt werden.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass es sich bei den Decken, Wohnungstrennwänden, Wohnungsestrichen und Treppen des Treppenhauses um Gebäudealtbestand handelt, der schallschutztechnisch nicht ertüchtigt wird. Dies bedeutet, dass der Schallschutz innerhalb der Wohnungen und auch zwischen den einzelnen Wohnungen, der Schallschutz zum Treppenhaus, sowie der Schallschutz nach außen sich unterhalb der anerkannten Regeln der Technik und unterhalb des Mindestschallschutzes bewegt. Daher sind Schallübertragungen innerhalb der Wohnung sowie aus fremden Wohnungen, aus dem Treppenhaus und von außen zu erwarten.

Bei den Böden, Decken und Wänden der Kellerräume handelt es sich um Altbestand, der nicht überarbeitet, sondern im bauart- und baualtersbedingten Zustand erworben wird. Böden, Decken und Wände des Kellers weisen daher alters- und bauzeittypisch feuchte Wandflächen auf, weil die im Erdreich liegenden Bauteile nicht bearbeitet, d.h. nicht gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden.

Des Weiteren können auch nach erfolgter Renovierung in allen Einheiten altbausubstanzbedingte Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen.

In den Bädern können die von der DIN 18040 bzw. der VDI-Richtlinie 6000 geforderten Mindestabstände und Bewegungsflächen für die Sanitärobjekte unterschritten werden.

Die Haftung des Verkäufers in Bezug auf die geschuldeten Arbeiten gilt nur für solche Mängel, die zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Käufer bereits bestanden bzw. „angelegt“ waren. 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, Dichtungen, Schalter, Sicherungen, Fenster- und Türscharniere, etc.). Es obliegt daher der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, 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.

Köln, im August 2021