

Bauherr : **KölnGrund GmbH, Sachsenring 2-4, 50677 Köln**

Bauort : **Riehler Str. 28a, 50668 Köln-Neustadt-Nord**

Bauvorhaben : **Aufstockung und Sanierung eines Mehrfamilienhauses**

Baubeschreibung

Vorbemerkung

Bei dem Bauvorhaben Riehler Str. 28a handelt es sich um die Sanierung eines Wohnhauses mit Aufstockung um zwei Dachgeschosse (WE 5 + 6) mit einer Terrasse im 1. Dachgeschoss (WE 5) und einer Dachterrasse mit Treppenaufgang über dem 2. Dachgeschoss (WE 6), sowie der Erneuerung von hofseitigen Balkonen (WE 2 – WE 5). Oberhalb der Garage im 1. OG wurde eine Terrasse errichtet (WE 2).

Es sind nachfolgend genannte Arbeiten durchgeführt worden. Soweit keine Ausführungen gemacht werden, bleibt der vorhandene Baubestand unverändert.

Vorbereitende Arbeiten

Abbruch der vorhandenen Dachaufbauten und Aufbringung einer bituminösen Notabdichtung. Abbruch aller auskragenden Balkone, nichttragenden Innenwände, des Fußbodenaufbaus oberhalb der Stahlbetondecken, aller Fenster und Türen sowie der gesamten Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallation, vom EG bis 3. OG.

Rohbauarbeiten

Erstellung von tragenden Giebel- und Treppenhauswänden sowie Stützen, Unterzügen und Massivdecken für die neuen Geschossebenen in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Einbau von Stahlstützen in allen Geschossen zur Lastabtragung mit Brandschutzbeschichtung und neuen Fundamenten.

Verlängerung der Treppenläufe des Treppenhauses bis in die neuen Geschosse (1. und 2. Dachgeschoss), schallentkoppelt, aus Stahlbeton.

Nicht tragende Innenwände

Neue nicht tragende Innenwände sind aus Metallständerwerk mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung sowie innenliegender Mineralfaserdämmung hergestellt. Alle Übergänge zu Decken und massiven Wänden wurden mit Kellenschnitt und dauerelastischer Fuge als Sollbruchfuge (Wartungsfuge die nicht der Gewährleistung unterliegt) ausgebildet.

Verstärkung in Küchenwänden für Hängeschränke von 2,20-2,40 m ab OKFF im in den Grundrissplänen dargestellten Arbeitsbereich (nur im DG II)

Die Wohnungstrennwand zwischen Treppenlauf und Treppenhaus der WE 6 ist als Metallständerwand mit Stahlblecheinlage gemäß Zulassung erstellt.

Dacheindeckung und Klempnerarbeiten

Neuerstellung des Dachstuhls als zimmermannsmäßige Konstruktion aus Konstruktionsvollholz mit Unterdeckplatten als Aufsparrendämmung und Pfanneneindeckung aus Betondachsteinen, Fabrikat Braas, „Harzer-Pfanne“, Farbe schiefergrau.

Zwischen den Sparren ist eine Mineralwoll-Dämmung und darunter eine Dampfbremse angeordnet. Die Unterseite erhält im Wohnbereich Gipskartonplatten.

Regenrinnen in vorbewittertem Zink. Die Dachgauben sind mit Bitumenabdichtung ausgeführt und seitlich mit einer vorbewitterten Zinkstehfalzverkleidung, ausgenommen die Vorderseite der beiden großen Dachgauben (WDVS). Die Anschlüsse der Gauben zum Dach sind in Blei ausgeführt.

Regenfallrohre aus vorbewittertem Zink. Anschlüsse an die Grundleitung über Standrohre mit Reinigungsöffnung.

Terrassen/Dachterrassen 1.OG/DG I und DG II

Die Terrassen/Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen und im 1. OG über der Garage sind als Warmdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Bitumenabdichtung ausgeführt. Bodenbelag aus wetterbeständigen Bangkirai-Holzdielen, abweichend von den gültigen Normen nicht mit 2,5 % Gefälle, sondern aus optischen Gründen lediglich mit 1 % Gefälle verlegt, sofern technisch möglich. Zur Terrasse im Dachgeschoss I (WE 5) ist technisch bedingt ein Höhenversprung nach außen vorhanden, auf die Anordnung einer innenliegenden Stufe wurde verzichtet. Zwischen Balkon und Terrasse im 1. OG ist eine Stufe vorhanden. Geländer im DG I und DG II als verzinkte Stahlkonstruktion mit Handlauf, im 1. OG über der Garage als gemauerte Brüstung.

Balkone 1. OG – DG I

Anbau neuer Balkone als verzinkte Stahlkonstruktion und Balkonbodenplatte BALKOPLAN® mit 2 % Gefälle, Systembeschichtung und umlaufender Randaufkantung. Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion mit Handlauf.

Wärmedämmverbundsystem

Außenwände der Erd- und Obergeschosse mit Vollwärmeschutz WDVS – Putz mit nichtbrennbarer Mineralwollämmung, Oberfläche als Scheibenputz mit 3 mm Körnung, Farbton 1763 aus der Alsecco Farbkarte mit Egalisationsanstrich. Sockelbereiche erhalten einen Sperrputz. Fensterfaschen, Stuckprofil und Sockelflächen wurden farbig abgesetzt.

Fenster und Sonnenschutz

Einbau neuer Kunststofffenster/-türen in weiß, Fabrikat Veka, für alle Wohneinheiten, mit Zweischeiben-Isolierverglasung und verdeckt liegenden Einhandbeschlügen. Alle Badezimmerfenster EG – 3. OG haben satinierte Scheiben erhalten. Fenstergriffe als weiße Garnituren. Alle Fenster/-türen mit lichtdurchlässigen außenliegenden Zipscreens, Fabrikat Roma, als Verschattung, bei Räumen mit der Bezeichnung „Zimmer“ die als Schlafräum genutzt werden können sind diese nicht lichtdurchlässig als Verdunklung ausgeführt, jeweils mit elektrischer Bedienung.

Außenfensterbänke in Alu, einbrennlackiert weiß, bei Austrittsbänken mit rutschhemmender Aluminiumoberfläche (nicht lackiert). Außenfensterbänke der Gaubenfenster in vorbewittertem Zinkblech.

Dachflächenfenster Fabr. Velux, GPU, als Klapp-/Schwingfenster, innen weiß beschichtet, mit solarbetriebenen (Funkfernbedienung), außenliegenden Rolläden.

Als Grundlage für die Planung der Fenstergrößen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung. Die DIN 5034 „Tageslicht in Aufenthaltsräumen“ bleibt unberücksichtigt.

Kellerfenster

Stahlkellerfenster verzinkt zur Belüftung des Hausanschlußraumes. Lichtschacht als Kunststoffertlichtschacht, System MEA, mit verzinktem Stahlgitterrost und Kettensicherung.

Keller

Die Kellerdecke hat zum Fußboden EG eine zusätzliche Wärmedämmung erhalten. Bestandswände und -decken sind weiß gestrichen, Boden mit einem grauen staubbindenden Verschleißanstrich, sockelleistenhohem Anstrich der Wände mit H = 10 cm in gleicher Farbe wie der Fußboden.

Kellerabtrennungen als Metall-Trennwand-System, Fabr. Braun, System FERRUM, H = 200 cm, mit Beschilderung. Zugangstüren mit Profilzylinder (gleichschließend zur Wohnung).

Haustüre und Briefkastenanlage

Neue Hauseingangstüre aus Aluminiumprofilen, Farbton RAL 7030, Fabrikat Schüco, mit Sicherheitsisolierglasfüllung, Edelstahlstoßgriff außen, Elektro-Türöffner und Obentürschließer mit integriertem Feststeller. Einbau einer neuen innenliegenden Briefkastenanlage, Fabrikat Renz. Hausnummer aus Edelstahl.

Kellertüren

Zwischen Treppenhaus und Keller wurden Brandschutztüren eingebaut, lackiert im Farbton des Geländers, gemäß Bauauflage als selbstschließende Türen, Fabrikat Novoferm.

Treppenhaus

Im 2. Dachgeschoss ist ein Rauchabzug über Dach installiert, ausgestattet mit Auslöser im EG und 2. DG. Der Rauchabzug hat auf der Dachterrasse über dem 2. Dachgeschoss (WE 6) einen Durchtrittschutz erhalten.

Neu erstellte Wände, Decken und Treppenläufe wurden verputzt, vorhandene Wände, Decken und Treppenläufe wurden malermäßig überarbeitet. Wände mit neuem Scheibenputz, Körnung 3 mm, Farbton weiß. Decken und Treppenläufe weiß gestrichen.

Stufen und Podeste im Treppenhaus mit einem neuen Belag aus Naturstein „Jura-Marmor“. Zu den Wohnungen EG – 3. OG ist ein Höhenunterschied von 3 – 6 cm der als Stufe ausgebildet ist nicht vermeidbar.

Der Boden im Kellergeschoss des Treppenhauses wurde mit einer Beschichtung ausgeführt, Farbton ähnlich dem Naturstein.

Neues Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Flachstahlrahmen und senkrechten Füllstäben sowie Flachstahlpfosten, lackiert im Farbton RAL 7035 lichtgrau, Handlauf in Edelstahl.

Aufzug

Einbau eines Aufzugs im Treppenraum als Kompaktsystem, Fabrikat Kone Pro Space, bestehend aus einem Glasschachtgerüst mit Kabine für 6 Personen, nicht zur Aufnahme eines Rollstuhls geeignet, und auch nicht behindertengerecht nach EN 8170. Die Innenmaße der Kabine betragen 110 x 115 cm, Türbreite 80. Der Aufzug erhält sieben Haltestellen vom KG bis zum 2. DG. Farbton Schachtgerüst RAL 7030 steingrau, Schachttür als Drehtür, durchgehend verglast, Kabinentür als Gliederschiebetür mit Aluminium-Vertikallamellen, Fußbodenbelag aus Gummi, Kabinenwände innen in Edelstahl gebürstet, Handlauf in Edelstahl, mit Spiegel und incl. Aufschaltung eines Notrufsystems.

Wohnungseingangstüren

Es wurden neue Wohnungseingangstüren eingebaut, Fabrikat Prüm, in weiß, Klimaklasse 3, Schalldämmmaß im eingebautem Zustand $R'w=37$ dB, Widerstandsklasse RC2 mit Dreifachverriegelung, verstärkten Schließblechen und Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz in Edelstahl. Höhe der Türen ca. 213,5 cm (Rohbaumaß). Stahlzargen außen lackiert im Farbton des Geländers, innen weiß.

Innentüren

Neue Holztüren, Fabrikat „Prüm Weißlack“, in Holzumfassungszargen mit abgerundeter Kante und dreiseitig umlaufender Gummidichtung als Röhrenspantürblatt. Alle Oberflächen weiß, beschichtet. Höhe der Türen ca. 213,5 cm (Rohbaumaß).

Türbeschläge in Edelstahl mit Rundrosette, Fabr. Hoppe, Modell „Stockholm“. Wohnzimmertüren, als Ganzglasausführung in Klarglas mit feststehendem Seitenteil in Holzblockzargen, im DG I und DG II zusätzlich mit Oberlicht.

Malerarbeiten

Sämtliche neu erstellten Wände sind verputzt, Bestandswände wurden malermäßig überarbeitet, Decken mit Trockenbau abgehängt und haben eine Tapezierung mit Malervlies erhalten, weiß gestrichen.

Fliesenarbeiten

Wasserführende Wände in Badezimmer/Gäste-WC mit großformatigem Feinsteinzeug, Format ca. 30/60, kalibriert, Fabrikat „Ragno by Marazzi, Patch white“, im Bereich von Waschtisch, WC und Badewanne, ca. 120 cm hoch, im Spritzbereich der Duschen und bei Badewannen mit Duschfunktion mindestens ca. 2,40 m hoch. Nicht verflieste Wandteile haben eine Tapezierung mit Malervlies erhalten und wurden weiß gestrichen.

Bodenfliesen in Badezimmer/Gäste-WC und in Abstellräumen mit Waschmaschinenanschluß aus großformatigem Feinsteinzeug, Format ca. 30/60, kalibriert, Fabrikat „Ragno by Marazzi, Patch black“ im Klebeverfahren verlegt. Sockelfliesen an tapezierten Wänden, aus Bodenfliesen geschnitten.

Offene Küchen wurden mit Fertigparkett ausgeführt (siehe Oberboden). Auf die Anlegung eines Fliesenspiegels wurde verzichtet.

Neue Kunststeinfensterbänke, Micro Carrara, weiß, an allen Fenstern mit Brüstung (außer in Bädern und ohne Dachflächenfenster).

Bäder und Gäste-WC's haben Kristallspiegel erhalten, fest verklebt, gemäß örtlicher Festlegung.

Oberboden

Alle Fußböden (ausgenommen Bäder, WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß) in Fertigparkett, 3-Schicht-Landhausdielen, Fabrikat Bauwerk Casapark 139, Eiche 45 (rustikal), gebürstet, gefast, matt versiegelt, 2200*139*14 mm, fest verklebt, mit passenden Rechteckleisten in Eiche. Der Treppenlauf WE 6 zur Dachterrasse wird mit Parkettmaterial belegt, Handlauf in Edelstahl.

Schließanlage

Einbau einer zentralen Schließanlage mit beidseitig schließbarem Zylinder, Fabr. DOM. Zylinder für Wohnungseingangstüre, Kellerraum und Briefkasten gleichschließend.

Entwässerung

Installation mit Abflußleitungen nach EN 12056 sowie DIN 1986/100, Fallleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren, Fabr. Geberit dB20. Anschlüsse der Wohnungen sind in Kunststoffrohren erfolgt. Die Grundleitungen der Entwässerung außerhalb des Gebäudes wurden aus KG-Rohren erstellt. Regenfallrohre aus vorbewittertem Zink. Anschlüsse an die Grundleitung über Standrohre mit Reinigungsöffnung. Der Kanalanschluß und die Grundleitungen der Garage wurden geprüft und verbleiben im Bestand.

Heizung / Sanitär

Zentrale Beheizung über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, die im Einfahrtsbereich aufgestellt wurde und einer Gas-Brennwertheizung zur Lastspitzenabdeckung mit Außentemperaturabhängiger Vorlaufregelung und Nachtabsenkung. Eine zentrale Frischwasserstation mit Zirkulation und Pufferspeicher stellt die Brauchwassererwärmung bereit.

Die Wohnungen EG – 3. OG haben eine dünn-schichtige Fußbodenheizung in Dünnlageestrich erhalten, Fabrikat BEKOTEC, im 1. DG und 2. DG wurde die Fußbodenheizung mit einem schwimmenden Zementheizestrich ausgeführt, jeweils mit Einzelraumregelung (ausgenommen Flure, Abstellräume und WC's kleiner 6 m²) über Raumthermostate. Die Bäder haben zusätzlich direkt elektrisch betriebene Handtuchwärmeheizkörper erhalten, Fabrikat Zehnder.

Zählervorrichtung im Einbaukasten für jede Wohnung ohne Messgeräte. Messgeräte käuferseitig auf Basis eines Mietvertrages mit der Fa. BeyerIBIA, in den der Käufer eintritt.

Im Treppenhaus ist ein Heizkörper mit „Behördenventil“ (nicht verstellbar) eingebaut.

Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen DIN-Normen verlegt und gem. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV bzw. DIN gedämmt. In den Kellerräumen erfolgte die Leitungsverlegung Aufputz. Eingebaut wurden korrosionsbeständige Rohrleitungen. Trinkwasserleitungen in Edelstahl (Steigeleitungen) und Alu-Verbundrohren, Fabrikat „Viega-Raxofix“. Heizungsleitungen aus verzinkten Stahlrohren, Fabrikat „Viega-Prestabo“.

Die Terrassen der WE 1 und WE 6, sowie der Balkon der WE 2, haben je eine frostsichere Kaltwasser-Außenzapfstelle erhalten.

Enthärtungsanlage, Fabrikat „Judo“, zum Enthärten und Teilenthärten von kaltem und warmem Trinkwasser, nach dem Ionenaustauschverfahren. Diese schützt die Wasserleitungen und die daran angeschlossenen wasserführenden Systeme vor Verkalkung bzw. dadurch bedingte Funktionsstörungen und Schäden.

Einrichtungsgegenstände

Die Anzahl der sanitären Objekte ist aus den Plänen ersichtlich. Einbaubadewannen aus Stahl, Fabr. „Kaldewei“, Modell Saniform, mit verchromter Einhandmischbatterie, Handbrause, Schlauch und Stangenvorrichtung, Fabrikat hansgrohe. Superflache Duschtassen aus Stahl, Fabr. „Kaldewei“, Modell Superplan, in WE 1 bis 4 aufgeständert mit einer Stufe in den Duschbereich, in WE 5 + 6 sofern technisch möglich nahezu bodengleich zum Fliesenboden (in WE 6 nicht möglich), incl. Montagerahmen Fabr. „Mepa, SF mit Schallschutzset“, oder gleichwertig, mit verchromter Einhandmischbatterie Unterputz, Stangenvorrichtung mit Handbrause und Schlauch, Fabr. hansgrohe.

Waschtisch mit Excenter garnitur, Design-Siphon und verchromter Einhandwaschtischmischbatterie. Tiefspül-WC aus Kristallporzellan als Hänge-WC mit Einbauspülkasten. Waschtische und WC's in weiß, Fabr. Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0, Toilettendeckel mit Soft Closing Funktion. Armaturen Fabr. hansgrohe „Talis E“.

Duschen haben eine teilgerahmte Duschtrennung aus Ganzglas erhalten mit Beschlägen bzw. Profilen in Alu-Hochglanz, Fabr. „HSK Premium Classic“ in WE 1 und WE 6 und Fabrikat „HSK Walk In Pro“ in WE 2 bis 5.

Es wurde ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Hausanschlussraum für den Hausmeister montiert.

Lüftung

Sämtliche innenliegenden Bäder und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss sind mit Ablufteinrichtungen nach DIN 18017-3 ausgestattet, bei technischer Erfordernis auch außenliegende Bäder und WC's. Die Entlüftung erfolgt über Dach unter Berücksichtigung der brandschutz- und schallschutztechnischen Anforderungen. Nach Erfordernis haben die Aufenthaltsräume der Wohnungen Außenluftdurchlässe erhalten über Einbauteile in der

Außenwand oder im Dachflächenfenster, Fabrikat Aereco, in Abhängigkeit von dem Ergebnis des Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6. In den Küchen können nur Umlufthauben betrieben werden.

Das Kellergeschoss wird über eine mechanische Lüftungsanlage be- und entlüftet. Zu- und Abluft über Außenlufttürme im Bereich der Gartenfläche der WE 1.

Elektroinstallation

Klingeltableau incl. Video-Gegensprechanlage, Fabrikat „STR“, mit Namensschild im Bereich der straßenseitigen Haustüre. Jede Wohnung hat ein Sprechgerät mit Farb-Bildschirm im Flurbereich erhalten.

Alle Räume erhalten Deckenbrennstellen, Schalter und Steckdosen gemäß gesonderter Aufstellung. Die Lage der Wand- und Deckenleuchten sowie Schalter und Steckdosen sind bereits festgelegt.

Flure, Bäder, Gäste-WC's und Küchen erhalten eine Beleuchtung über LED-Downlights in den Abhangdecken, bei WE 6 in der gesamten Wohnung.

Telefonanlage: Je Wohnung eine Anschlussdose in der Medienverteilung im Abstellraum (WE 6 im Flur). Zusätzlich haben alle Wohn- und Schlafräume eine Netzwerkdose und Leerrohrinstallation zur Medienverteilung erhalten. Die Leerrohre sind mit Cat7-Kabel bestückt, welches für Telefonie oder den käuferseitigen Aufbau eines Lan-Netzwerkes genutzt werden kann.

Antenne (Breitbandkabelanschluss als Einzelversorgungsvereinbarung mit Vodafone, die der Käufer abschließen kann): 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“. Sämtliche Leitungen wurden nach den geltenden Vorschriften unter Putz, im Keller auf Putz verlegt.

Je Aufenthaltsraum (Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitszimmer) und je Flur/Diele ein batteriebetriebener Rauchmelder, Fabrikat „Ei Electronics Ei650“, mit Langlauf-Lithiumbatterie (Lebensdauer ca. 10 Jahre).

Je Kellerabstellraum eine Decken- oder Wandleuchte (Schiffsarmatur) sowie eine Steckdose über den jeweiligen Wohnungszähler abgesichert. Jede Wohnung hat eine Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungen erhalten. Die Zähler sind zentral im Zählerschrank im Kellerbereich untergebracht. In den sonstigen Räumen und Fluren der Keller sind Schiffsarmaturen bzw. Langfeldleuchten installiert. Im Hausanschlussraum ist eine Allgemeinsteckdose für den Hausmeister vorgesehen.

Die Garage (WE 1) hat eine Deckenleuchte als Langfeldleuchte, eine Steckdose und eine Vorbereitung für einen Starkstromanschluß erhalten, der käuferseitig durch Installation einer Wallbox zum Laden eines Elektroautos genutzt werden kann. Es ist eine Verkabelung bis zur Unterverteilung vorbereitet.

Terrassen und Balkone mit einer Steckdose (für EG-Terrassen von innen schaltbar) und einer Außenleuchte, Fabr. SLV, Bulan in silbergrau. Die Wohnung im Dachgeschoss I (WE 5) verfügt über einen Markisenanschluss.

Außenleuchte, Fabr. SLV, Abridor mit integriertem Bewegungsmelder, am Hauseingang. Das Treppenhaus ist mit Decken- und Wandleuchten, Fabr. RZB, Flat Basic ausgestattet.

Die vorstehend wiedergegebene Elektroausstattung ist abschließend, d.h. darüberhinausgehende Deckenbrennstellen und Steckdosen, sowie sonstige Elektro-, Radio-, TV-, Telefonanschlüsse sind im Leistungsumfang des Verkäufers nicht enthalten, auch wenn sie nach technischen Regelwerken, wie z.B. der DIN 18015 vorgesehen sind.

Außenanlagen

Gartengestaltung mit Rollrasen und Bepflanzung nach örtlicher Festlegung. Die Terrasse im Erdgeschoß hat einen Plattenbelag aus Betonwerkstein erhalten, 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“, mit geschliffener und gestrahlter Oberfläche. Zuwegungen und Fahrradabstellbereiche sind mit Rechteckpflaster, 10/20 cm, Fabr. Kann, gepflastert. An der rechten Grenzmauer ist das Betonfundament im Bestand auf ganzer Länge sichtbar, hier ist kein Pflaster möglich. Außerhalb von befestigten Flächen an aufgehenden Wänden Spritzschutzstreifen mit Basaltsplitt. Vorgarten mit Einfriedung Stabgitterzaun h = 1,40 m und Hecke aus Glanzmispel h = 1,00 m, sofern keine Grenzmauer vorhanden ist.

Müllschränke, Fabr. Wolff, sind im Vorgarten untergebracht, Öffnung über Schließanlagenschlüssel, z.B. Wohnungsschlüssel.

Die Grenzmauern zu den beiden hinteren Nachbarn Belfortstraße 13 und 15 wurden, beginnend mit dem Abschluß der Garage (WE 1), gemeinsam mit den Nachbarn erneuert. Ausführung als Kalksandsteinmauer, Höhe 1,80 m – 2,00 m, verputzt und gestrichen, mit Betonfundament und Betonabdeckung. Ein Reststück der Grenzmauer zum Nachbarn Belfordstraße 15 verbleibt aus technischen Gründen im Bestand auf einer Länge von ca. 1,00 m.

Garage (WE 1)

Garagentor als Sektionaltor mit ausgeschäumten Stahllamellen, Farbton außen gemäß Farbkonzept im Farbton der Hauseingangstüre, innen weiß, elektrisch zu betätigen, UP-Schlüsselschalter, gleichschließend mit WE 1, und einer Funkfernbedienung.

Nebeneingangstüre der Garage aus Kunststoff, in weiß, Fabrikat Veka, mit kunststoffbeschichteter Sandwichpatte als Füllung.

Bestandswände und -decken sind weiß gestrichen, der Boden mit grauer Garagenbodenbeschichtung, sockelleistenhohem Anstrich der Wände mit H = 10 cm in gleicher Farbe wie der Fußboden.

Besondere Hinweise

Dem Käufer ist bekannt, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Wohnhaus nicht um einen Neubau, sondern um die Umgestaltung und Sanierung eines, ursprünglich Anfang der 1960er Jahre in massiver Bauweise errichteten, Bestandsobjektes 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 dementsprechend 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.

Die Durchgangshöhe im Kellergeschoss liegt bereichsweise unter 2,00 m.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass es sich bei den Decken, Wohnungstrennwänden sowie Treppenläufen und -podesten des Treppenhauses und die gemeinsame Haustrennwand zum Nachbargebäude Riehler Straße 28 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, der Schallschutz zum Nachbargebäude Riehler Straße 28, 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 Nachbargebäude, aus dem Treppenhaus und von außen zu erwarten. Bei den Böden, Decken und Wänden der Kellerräume handelt es sich um Altbestand, der lediglich malermäßig überarbeitet wird und im bauart- und baualtersbedingten Zustand erworben wird. Böden, Decken und Wände des Kellers weisen daher alters- und bauzeittypisch feuchte Flächen auf, weil die im Erdreich liegenden Bauteile im Keller nicht bearbeitet, d.h. nicht gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden. Darauf ist bei Benutzung der Kellerräume Rücksicht zu nehmen. Es ist dort für eine ausreichende Lüftung und Luftzirkulation zu sorgen. Die Lagerung von feuchteempfindlichen Sachen in den Kellerräumen ist nicht zu empfehlen.

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 Lackierarbeiten von Tüorzargen, Geländern und Stahltüren wird in Glanzgrad und Oberfläche von den Oberflächen der werksmäßig einbrennlackierten Bauteilen, wie Aufzug und Haustüre abweichen.

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 Mai 2023