

Bau- & Qualitätsbeschreibung

1 Angaben zum Bauvorhaben

Niederschönhausen im nördlichen Berliner Bezirk Pankow gelegen besticht als ehemals königliche Residenz durch großzügige Grünanlagen und prächtige Villenhäuser. Die Charlottenstraße befindet sich als idyllische Wohnstraße in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönhausen und seinem gepflegten Parkgelände.

Der familienfreundliche Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, Sporteinrichtungen, guter Ärzteversorgung und umfassenden Betreuung sowie Bildungsangeboten.

Das harmonisch abgestimmte Gebäudeensemble setzt sich zusammen aus einem Mehrfamilienhaus und zwei Stadthäusern.

Ersteres umfasst zwei Maisonette Wohnungen, die sich beide vom Erdgeschoss über das 1. Obergeschoss erstrecken, und zwei Etagenwohnungen, die jeweils die gesamte Obergeschoss-

fläche für sich einnehmen.

Die zwei Stadthäuser erstrecken sich jeweils über 3 Etagen. Die Stadthäuser bildet als Doppelhaus ein Gesamtkubus.

Der Charlotten Garten zeichnet sich insbesondere durch seine raffinierte Kombination aus zeitgenössischer Architektur und familienfreundlicher Atmosphäre aus.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses werden 4 Abstellräume, 8 Stellplätze für Fahrräder, ein Technik/Heizungsraum und ein Hausanschlussraum gemäß Planung eingerichtet. Im Außenbereich werden weitere 6 Stellplätze für Fahrräder bereitgestellt.

Die Außenflächen werden gemäß Außenanlagenplan hergestellt.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig, einschließlich betriebsfertiger Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erstellt. Die

nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Die Bau- und Qualitätsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Sie kann nicht detailliert und umfassend alle Punkte eines solchen Projektes beschreiben. Sie dient vielmehr dazu, die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren. Sie gilt für alle Wohnungen in konstruktiver Sicht und Ausstattungsmerkmale gleichermaßen. Auf Besonderheiten in der Ausstattung wird bei Bedarf hingewiesen. Die Bau- und Qualitätsbeschreibung umfasst auch Informationen über das Gemeinschaftseigentum, welche zum Leistungsumfang gehören.

2 Planungsleistungen

Entwurfs-, Genehmigungsplanung: IBT PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für Bauplanung und Gebäudetechnik, Gustav-Adolf-Straße 130, 13086 Berlin

Das Bauvorhaben wird auf Grundlage der Baugenehmigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Ausführung erfolgt gemäß der Architektenplanung, der statischen Berechnungen und sonstiger (gutachterlicher) Nachweise oder gutachterlicher Stellungnahmen.

Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (2017). Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe begründen keinen Rechtsanspruch.

Alle für die Planung und Genehmigung des Bauvorhabens notwendigen Kosten sind im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Bodengutachten, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise soweit erforderlich, Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren, Behördenleistungen, sofern sie sich auf den hier beschriebenen Standard beziehen sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen.

Für die Bauzeit sind eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Feuer-Rohbau-

versicherung abgeschlossen. Letztere geht nach Fertigstellung in die verbundene Wohngebäudeversicherung über und ist zu übernehmen.

Die auf den Plänen dargestellten Möblierungen, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht bindend Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge. Sie werden nur geschuldet, sofern dies in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Das Bauwerk wird entsprechend der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung - EnEV. Stand: 2016) errichtet.

Die Anbindung der Abwasserentsorgung, der Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung und der Telekommunikation an das öffentliche Netz sind Bestandteil der Leistung.

3 Schallschutzstandart

Der Schallschutz gegen Außenlärm entspricht den öffentlich rechtlichen Vorschriften gemäß DIN 4109. Für den Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen werden die Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 - Beiblatt 2, Tabelle 2 eingehalten.

4 Herrichten des Geländes

Als bauvorbereitende Maßnahmen werden der Abbruch der bestehenden EFH, Garage, Schuppen, Gewächshaus, die Rodung vorhandener Sträucher und die Fällung von Bäumen vorgenommen. Die Baustelle wird gesichert.

5 Erdarbeiten und Gründung

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten sowie weitere damit verbundene Leistungen zur schlüsselfertigen Erstellung des Projektes.

Die Herstellung der Baugrube beinhaltet den Erdaushub für das gesamte im Erdreich befindliche Bauwerk,

die Arbeitsräume, erforderliche Abböschungen einschließlich Oberbodenabtrag.

Die Bodenaufnahme erfolgt fachtechnisch korrekt, die Entsorgung auf einer zugelassenen Deponie oder zur Wiederverwendung und Verfüllung auf dem eigenen Grund gemäß Bodengutachten/ Baugrunduntersuchung oder zur Weiterverwendung als Wirtschaftsgut.

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen, den vorhandenen Bodenverhältnissen gemäß Bodengutachten/ Baugrunduntersuchung sowie der entsprechenden Gründungsempfehlung.

Die Gebäude sind voll unterkellert. Der Keller wird beim Mehrfamilienhaus über das Treppenhaus erschlossen, die zwei Stadthäuser werden über die innenliegende Treppe den Keller erschließen. Auf einer 30 cm. dicken Stahlbeton-Bodenplatte C 25/30 werden die Kelleraußenwände als Stahlbetonwände mit einer Dicke von 25 cm errichtet.

Die Bodenplatte und Kelleraußenwände werden aus WU-Beton (was-

serundurchlässiger Beton) gemäß WU-Beton-Richtlinie nach dem Konstruktionsprinzip in „Bauweise zur Vermeidung von Trennrissen“ hergestellt.

6 Maurer- und Betonarbeiten

Maurer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung, Statik und Brandschutzanforderungen mit entsprechender Mauerwerks- bzw. Betongüte und Bewehrung ausgeführt.

Beton- und Stahlbetonteile werden in Ortbeton und/ oder Fertigteilen gemäß Ausführungsplanung hergestellt. Aus statischen Gründen können die Wandstärken ggf. von den Grundrissplänen abweichen. Nach Planungsfortschritt können abweichende Konstruktionen gewählt werden.

Decken der Gebäude werden in Ortbeton und/ oder als Elementdecken hergestellt.

Die aufgehenden Außenwände des Untergeschosses werden in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) gemäß WU-Beton-Richtlinie nach dem Konstruktionsprinzip in „Bauweise zur

Vermeidung von Trennrissen“ hergestellt. Teilbereiche können alternativ konventionell DIN-konform abgeklebt und abgedichtet ausgeführt werden.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden je nach statischen Erfordernissen in mind. ≥ 24 cm Mauerwerk oder ≥ 20 cm starkem Beton hergestellt. Kellerwände und Außenwände der Obergeschosse werden gemäß Statik in Kalksandstein (Quadro- oder Planblock) und/ oder Stahlbeton in Ortbeton oder als Elementwände erstellt. Die tragenden Innenwände werden gemäß Statik in Kalksandstein Quadro bzw. Planblock und/ oder Beton hergestellt.

Die Balkone/Terrassen ergeben sich z. T. durch die Rücksprünge der Außenfassaden.

Auf den Balkonen werden Holzdielen verlegt und mit linienförmigen Gitterrosten an den Übergängen zu den Balkonfensterelementen komplettiert.

Die Balkone/Terrassen erhalten ein umlaufendes Geländer aus verzinktem Stahl gemäß Planung. An französischen Fenstern werden Absturzsicherungen vor den Fenstern

entsprechend der Brüstungsgeländer an den Balkonen oder Terrassen geplant.

7 Dach

Dächer werden als Flachdächer mit zweilagige Bitumenabdichtung und 4-seitig umlaufender ca. 15 cm hoher, mittels mehrfach gekantetem Zinkblech abgedeckte Attika errichtet. Als Dämmung wird eine entsprechend zugelassene Dämmplatte aus extrudiertem Hartschaum gemäß EnEV-Nachweis verlegt. Teilbereiche können alternativ konventionell DIN-konform abgeklebt und abgedichtet ausgeführt werden. Aufdach Terrasse im Mehrfamilienhaus ist wie die Balkone mit Holzdielen belegt.

Die Entwässerung erfolgt nach außen über Regenfallrohre auf die Grundstück.

8 Fassaden

Die Außenwände aller Obergeschosse bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit einem WDV- System. Die Fenster werden als Kunststoffelemente mit Isolierverglasung ausgeführt mit einer

Außenfarbe gemäß Farbkonzept.

Die Fassade erhält einen Farbanstrich gemäß Farbkonzept in verschiedenen Tönen auf mineralischem Oberputz mit teilweise strukturierten Putzen.

Die Fassade wird abschließend im öffentlich zugänglichen Sockelbereich mit einer schlag- und spritzwasserfesten Oberfläche versehen.

9 Trockenbauarbeiten

Nichttragende Innenwände werden teilweise als Trockenbauwände errichtet. Sie werden beidseitig, doppelt beplankt mit Gipskarton (GKB) 2 x 12,5 mm auf Metallständerwerk gemäß Herstellerzulassung in Qualitätsstufe Q3 ausgeführt. In den Bädern kommen GKBI-Feuchtraumplatten zum Einsatz.

Einzelne Räume in den Wohnungen erhalten, wo erforderlich, Unterhangdecken für Leitungsführung (z. Bsp. Abstellraum, Bäder, Flur), auch wenn diese aus den Grundrisszeichnungen nicht hervorgehen.

Der Anschluss von Trockenbauwänden an massive Bauteile erfolgt als starrer

Anschluss. Stöße zwischen Trockenbauwänden und Mauerwerkswänden werden stumpf hergestellt. Der Anschluss der Trockenbauwand wird mit Kellenschnitt hergestellt und mit Acrylmasse verschlossen. Hierbei entsteht eine sichtbare Materialtrennfuge. Freistehend beplankte Wandenden werden inkl. Kantenschutzprofil ausgeführt.

Die Schächte, Schachtbekleidungen und Vorwandinstallationen werden in der Regel doppeltbeplankt ausgeführt. Maße erforderlicher Vorwandinstallationen richten sich nach der Ausführungsplanung. Abgehängte Decken werden einlagig in Trockenbauweise ausgeführt.

Fugen, Anschlüsse und Schraubköpfe werden malerfertig verspachtelt und geschliffen.

Im Bereich der Küchenzeilen erhalten Trockenbauwände Wandverstärkungen im Bereich zwischen $h = 180 - 220$ cm (gem. Küchenvorplanung).

Kellertrennwände ohne statische Erfordernisse oder Brandschutzanforderungen werden als nicht Raumhohe, leichte Systemtrennwände ausgeführt.

10 Innenputz

Gemauerte Wände bzw. Betonoberflächen in den Wohnungen erhalten eine Putzoberfläche mit Maschinenputz einlagig als Gipsputz bzw. Spachtelputz der Qualitätsstufe Q3. In den Bädern wird ein Kalk-Zement-Putz verwendet. Treppenhäuser und allgemein zugängliche Flure (außer Untergeschoss) werden innenseitig in der Qualitätsstufe Q3 geputzt. Im Untergeschoss erfolgt das Verputzen gemauerter Kellerwände als Wischputz (gerappt).

Decken werden an den schalungsbedingten Stößen unterseitig gespachtelt. In Teilbereichen können Deckenabhängungen aufgrund von Leitungsführungen oder sonstigen technischen Erfordernissen anderer Nutzungseinheiten notwendig werden.

11 Estrich

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit Dämmlage gemäß EnEV (Stand Baugenehmigung), Trittschalldämmung nach Schallschutzerfordernis und Randdämmstreifen. Die Oberflächen sind

zur Aufnahme von Fliesen bzw. Parkett geeignet.

Kellerabstellflächen erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Oberfläche wird für den späteren staubbindenden Anstrich hergestellt.

12 Treppenhaus

Gemäß Brandschutzkonzept wird das Treppenhaus in MFH als Treppenraum mit erhöhter Sicherheit ausgebildet.

Das durchgehende Treppenhaus des Mehrfamilienhauses wird gemäß §33 BauOBln Abs. 2 als erster Rettungsweg und damit als notwendige Treppe ausgebildet.

Der zweite Rettungsweg wird gemäß §33 BauOBln Abs. 2 über die Rettungsgeräte der Feuerwehr organisiert. Hierfür wird eine Feuerwehraufstellfläche auf der Straße vorgesehen.

Die durchgehende Treppe in den Doppelhäusern kann gemäß §35 BauOBln Abs. 1 bei Gebäudeklasse 1 ohne eigenen Treppenraum als erster Rettungsweg und damit als notwendige Treppe ausgebildet werden. Der zweite Ret-

tungsweg wird gemäß §33 BauOBln Abs. 2 über die Rettungsgeräte der Feuerwehr organisiert.

Treppenläufe werden als Stahlbetontreppen mit einem Stufen Belag aus Betonwerkstein hergestellt. Die Erschließungsflächen vor den Wohnungseingangstüren sowie die Zwischenpodesten erhalten einen Betonwerkstein-Belag mit Sockelleiste aus dem selben Material. Vor den Wohnungseingangstüren werden jeweils Schwellen aus Naturstein, Höhe ca. 2,0 cm, eingebaut.

Die Entrauchung des Treppenhauses erfolgt über eine Rauchableitungsöffnung im Dach (RWA, erforderlicher Mindestquerschnitt 1,00 m²), mit Rauchabzugstaster, die vom Erdgeschoss und vom obersten Geschoss bedient werden können.

13 Klempnerarbeiten

Abdeckungen der Attiken und Brüstungen werden als gefaltetes Zinkblech auf entsprechender Unterkonstruktion ausgeführt.

Sohlbänke vor Fenstern kommen als Natursteinplatten zur Ausführung.

14 Schlosserarbeiten

Stahloberflächen im Außenbereich, wie bspw. Geländer werden verzinkt, ausgeführt. Treppengeländer im Innenbereich werden als Stahlkonstruktion, lackiert erstellt.

15 Hauseingangstür / Klingeln / Briefkästen

Das Hauseingangstürelement im Erdgeschoss wird aus Kunststoffelement mit Seitenteil, Oben Türschließer und Feststeller eingebaut.

Eine Türsprechanlage mit elektrischem Haustüröffner wird im Bereich des Hauseingangstürelementes installiert.

Die Briefkastenanlage, geeignet für DIN A4 mit Klingeltableau befindet sich im Türseitenteil.

Das Mehrfamilienhaus erhält eine Schließanlage nach Schließplan für alle Gemeinschaftsbereiche, Wohnungseingangstüren, Briefkasten, Müllsammelraum, Kellertüren. Die Zugänge zu den Haustechnikräumen sind ebenfalls in die Schließanlage integriert, erhalten jedoch eine eigene Schließung.

16 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit Schallschutz SK2 und in einbruchhemmender Ausführung in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC 2 ausgeführt. Dieser sieht einen Sicherheitsbeschlag in Edelstahl mit Kernziehschutz, Schließzylinder mit Gefahrenfunktion und Mehrfachverriegelung sowie einen Obentürschließer vor. Das Türblatt wird mit einem Spion ausgestattet.

Das Rohbaumaß beträgt $h = 213$ cm. Die Türen werden mit Holzzargen gemäß Anforderungen an den Brandschutz ausgeführt.

17 Innentüren

Innentürelemente der Wohnungen bestehen aus einem Röhrenspantürblatt in Weißlack mit einer glatten Front und sichtbaren Bändern, passender Dichtung sowie Drückergarnitur.

Türblätter werden auf einen Freiraum von ca. 1,5 - 2,0 cm zwischen Unterkante Türblatt und fertigem Fußboden gekürzt, damit ein Freiraum zum

Bodenbelag für die Gewährleistung der Luftzirkulation bei geschlossenen Türen verbleibt.

Das Rohbaumaß beträgt ca. $h = 213^5$ cm im Regel- und im Staffelgeschoss.

18 Fenster

Alle Fenster-, Balkon- und Terrassentüren werden aus Kunststoff, Wärmisolierverglasung montiert. Die Fensterflügel sind mit einer Einhandbedienung für Dreh- bzw. Dreh-/Kippfunktion und Griffolive ausgestattet.

Französische Fenster werden als Ein- oder Doppelöffnungsflügel eingeführt, erhalten aber eine Absturzsicherung gemäß Statik.

Die Isolierverglasung erfolgt entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises in der für die Erreichung des EnEV-Nachweises erforderlichen Qualität.

Die Fensteranlagen I.OG bis DG werden Raumhoch mit sichtbarem Raffstorekasten und elektrisch verstellbaren Raffstore ausgeführt.

Fensterdichtungen werden als umlaufende Gumilippendichtung herge-

stellt, welche durch Nachströmelemente (bspw. Fensterfalzlüfter) gemäß Lüftungskonzept ergänzt werden.

Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss werden mit einem erhöhten Einbruchschutz in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC 2, bestehend aus schließbaren Fenstergriffen im Erdgeschoss und Sicherheitsschließblechen (Aufhebelschutz) ausgestattet. Zusätzlich erhalten die Erdgeschosswohnungen Aufbaurollläden aus Aluminiumprofilen, pulverbeschichtet an den Fenstern.

Die inneren Fensterbänke (Fabrikat-WERZALIT bzw. SPRELA o. glw.) werden in der Farbe Weiß montiert.

19 Fliesen- Plattenarbeiten

Bodenfliesen kommen in Sanitärräumen und Abstellräumen auf „Kreuzfuge“ im Format ca. 60 x 30 cm zur Ausführung. Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliesen Wandbündlich ausgeführt (h = 4 cm, ungeschnittene Kanten oben), sofern nicht Wandfliesen auf das Bodenmaterial stoßen. Der Boden erhält eine Verbundabdichtung unter dem

Fliesenbelag. Die Fugenfarbe ist zementgrau. Ecken und Stöße sowie Übergänge zwischen Boden-, Wand- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt.

Wandfliesen im Format ca. 60 x 30 cm werden auf „Kreuzfuge“ in den Sanitärräumen objektbezogen (nicht hinter dem Badheizkörper) als vorwandhoher Fliesenwandbelag (im Regelfall h = ca. 1,20 m) ausgeführt. Im Bereich der Dusche wird circa auf Höhe 2,40 m gefliest. Spritzwasserbelastete Wandbereiche erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Die Fugenfarbe ist zementgrau.

Bade- bzw. Duschwannenvorlagen sowie Rohrkästen werden entsprechend den Ausführungsplänen hergestellt. Horizontale und vertikale Wandaußenecken erhalten Eckschutzschienen.

Vorhandene Fensterbänke in Bädern und WCs werden entsprechend den Wandfliesen gefliest, soweit diese im Bereich der gefliesten Wände liegen.

Fliesen und Eckschutzschienen gemäß Ausstattungskatalog.

20 Parkettarbeiten

Alle Innenräume der Wohnungen, die nicht gefliest werden, erhalten ein für die Fußbodenheizung geeignetes Fertigparkett ca. 9,6 mm, wilder Verband, in Eiche geölt/lackiert. Vor Übergabe wird eine Ersteinpflege des Parkettbodens vorgenommen. Fußleisten werden in MDF weiß (h = ca. 6 cm) verbaut.

21 Malerarbeiten

Malerarbeiten bestehen aus den erforderlichen Vorarbeiten wie Grundieren, Spachteln und dem Endanstrich.

Innenwände der Wohnungen (außer geflieste Bereiche) werden mit einer Malervliestapete gespachtelt sowie einem Dispersionsanstrich versehen. Decken werden an den schalungsbedingten Stößen unterseitig gespachtelt und ebenfalls mit einer Malervliestapete versehen sowie mit einem Dispersionsanstrich versehen. Farbton weiß (ähnlich RAL 9010).

Wände und Decken der Treppenhäuser erhalten einen scheuer- und wischbeständigen Anstrich, gemäß Ge-

staltungskonzept. Sichtbar bleibende Estrich-/ Betonflächen (z.B. Keller-räume und -fluren, Heizräume etc.) erhalten einen staubbindenden Anstrich.

Innenwände sowie Dämmbekleidungen und allgemeine Nebenräume im Untergeschoss erhalten einen wischbeständigen Dispersionsanstrich einschließlich eines umlaufenden, farblich abgesetzten Sockelanstrichs.

Sichtbare Stahl- und Blechteile werden mit geeigneten Lacken lackiert.

22 Sanitärinstallation

Die Ausführung der Sanitäranlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen Normen in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die städtische Entwässerung hausweise abgeführt. Die Auslegung erfolgt gemäß DIN EN 12056. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Trinkwasserversorger sind die Berliner Wasserbetriebe. Hier erfolgt die Auslegung gemäß DIN 1988 und DVGW - Richtlinien.

Die Beheizung erfolgt über ein Gas-Brennwertgerät. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Das Treppenhaus wird über einen Heizkörper temperiert.

Sämtliche Entwässerungsleitungen werden aus DIN-konformen Abwasserrohr hergestellt.

Die Grundleitungen (bis zum Straßkanal) werden fachgerecht in KG-Rohren geführt.

Alle Wohnungen werden mit Absperrventilen und Zählern für Kalt- und Warmwasser sowie Wärmemengenzähler ausgerüstet.

Die Abwasserentsorgung aller Objekte erfolgt grundsätzlich als Freispiegelentwässerung mit natürlichem Gefälle bis zum Hausanschluss.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Untergeschoss gemäß Installationsplan unter der Decke

und teilweise auf den Wänden verlegt. Dies bezieht sich auch auf Keller-räume, welche den Wohnungen als Abstellräume zugeordnet sind.

Die Dachdeckenentwässerung erfolgt über Außenliegende Dacheinläufe und Fallleitungen. Die Entwässerung der Balkone und Dachterrassen erfolgt über eine Systementwässerung, Fabrikat LORO oder gleichwertig. Außenliegende Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt.

Für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen sind frostsichere Außenzapfstellen gem. Fachplanung vorgesehen.

Die Küchen erhalten je einen Kalt-, Warm- und Schmutzwasseranschluss. Der Kaltwasseranschluss wird mit einem Kombi-Eckventil, welches den Anschluss einer Spülmaschine ermöglicht versehen. Der Warmwasseranschluss erhält ein Eckventil. Ein Waschmaschinenanschluss mit Waschgeräte-Siphon, wandbündig mit integrierter Wasserversorgung, verchromter Abdeckplatte sowie Abwasseranschluss wird je Wohnung vorgesehen.

Um die Hygiene der Warmwasserversorgung sicherzustellen wird eine Zirkulationspumpe gemäß Planung installiert. Die Lage der Wohnungswasserzähler wird so gewählt dass ein Austausch durch den Zuständigen Messdienst stattfinden kann.

Die Sanitärausstattung ist auf Grundlage von Funktionalität und Design ausgewählt.

Die modernen keramischen Sanitär-objekte werden in weiß gemäß Ausstattungsliste „Standart“ montiert. Duschen werden mit Duschtassen ausgeführt.

Die Fertiginstallation in den Bädern erfolgt gemäß Ausstattungskatalog, wie oben bereits beschrieben.

Badmobiliar/ -accessoires gehören nicht zum Lieferumfang.

23 Heizungs/Lüftung

Die Ausführung der Heiz- und Wassererwärmungsanlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen.

Die Zentrale Beheizung der Gebäude erfolgt über einen Gas-brennwert-kessel. Dieser wird im Kellergeschoss des MFH platziert.

Die Verteilung zu den anderen Gebäuden im hinteren Teil des Grundstücks erfolgt über gedämmte Rohrleitungen im Erdreich.

Wärmemengenzähler werden je WE an den Heizkreisverteiltern angeordnet.

Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt nach dem EnEV-Nachweis und der Heizlastberechnung. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche sich über Raumthermostate in den Räumen unterschiedlicher Nutzung regulieren lässt. Abstellräume, Flure und WCs erhalten keinen eigenen Heizkreis. Unabhängig von Möblierungen und in den Bereichen der Küchen werden die Heizkreise bis an die Wände herangeführt.

Bäder erhalten einen Badheizkörper gemäß Haustechnikplanung, der über den niedrig temperierten Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen wird. Für den Sommerbetrieb wird der

Handtuchheizkörper mit einer elektrischer Heizpatrone ausgestattet.

Die Beheizung/ Temperierung des gemeinschaftlichen Treppenhauses erfolgt über kon-ventionelle Plattenheizkörper.

Heizkreisverteiler befinden sich in den jeweiligen Wohnungen, je planerischem Detail in Abstellräumen oder Flur, Auf- oder Unterputz. Jede Wohnung erhält eine separate Absperrung. Dahinter erfolgt die jeweilige Verbrauchserfassung (Wärmemengenzähler) auf Mietbasis.

Sämtliche Wohneinheiten erhalten eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung gemäß erforderlichem Lüftungskonzept.

24 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, den EVU-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Die Leitungsführung erfolgt grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. Im Untergeschoss und in untergeordneten Räu-

men erfolgt die Leitungsführung auf Putz. Die Elektrounterverteilungen (Sicherungs- und Verteilerkästen) befinden sich in-nerhalb der jeweiligen Wohnungen.

Sicherungs- und Verteilerkästen für die Gemeinschaftsbereiche befinden sich im Keller. Hier befinden sich auch die Stromzähler für die Wohnungen und die Gemeinschaftsbereiche.

Loggien, Balkone oder Terrassen werden mit Wandleuchten nach Vorgaben des Architekten im Interesse einer einheitlichen Optik ausgestattet. Jeder Balkon und jede Terrasse erhält eine Außensteckdose, im Erdgeschoss von innen schaltbar.

Gemeinschaftsbereiche im Keller, Treppenhaus und Hauseingang erhalten geeignete Beleuchtungskörper über Bewegungs- oder Präsenzmelder.

Die Ausstattung mit Schaltern, Steckdosen, Antennen- und Datendosen sowie Raumthermostaten erfolgt gemäß Ausstattungsliste.

Die Verteilung ist, in Anlehnung an die RAL-RG 678, mit dem Ausstattungswert 3, wie folgt vorgesehen:

Elektroausstattung der Wohnungen in Anlehnung an die RAL-RG 678 - gemäß DIN 18015-2

Wohnungsausstattung mit elektrischen Installationen	Küche ^{4b)}		Kochfläche ⁴⁾		Bad		WC-Raum		Hausarbeitsraum ⁴⁾		Wohnzimmer ⁴⁾		Esszimmer		je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ⁴⁾		Flur		Freizeit		Abstellraum		Hobbyraum		Keller			
	bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 20 m ²	über 20 m ²	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m	bis 3 m	über 3 m		
Schukosteckdosen allgemein	5	3	3	3	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	1	2	3	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Telefon / Datenanschluss (LuK)												1	1	1														
Steckdosen für Telefon / Daten												1	1															
Radio- / TV- / Datenanschluss (RuK)												2	1	1														
Steckdosen für Radio / TV / Daten																												
Steckdosen f. Kühlgerät, Gefriergerät	2	1																										
Steckdosen für Dunstabzug			1																									
Summe der Steckdosen je Raum	8	5	2	2	4	8	9	5	6	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Anschluss für Lüfter ⁴⁾																												
Rollladenantriebe	Anschlüsse entspr. der Anzahl der Antriebe																											
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis	Elektroherd, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ⁴⁾ , Wäschetrockner, Bügelstation, Warmwassergerät ⁴⁾ , Heizgerät ⁴⁾																											
Stromkreisverteiler	in Mehrraumwohnungen mindestens vierreihig, in Einraumwohnungen mindestens dreireihig																											
Gebäudekommunikation	Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage																											
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise	Wohnfl. der WE in m ²														Anz. der Stromkreise													
	bis 50														3													
	über 50 bis 75														4													
	über 75 bis 100														5													
	über 100 bis 125														6													
	über 125														7													

⁴⁾ in Räumen mit Essecke ist die Anz. der Anschlüsse und Steckdosen um je 1 zu erhöhen die den Bettplätzen und den Arbeitsplätzen von Küchen, Kochnischen und Hausarbeitsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als 2-fach-Steckdosen vorzusehen, sie zählen jedoch nur nur sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist, bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen, ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen
^{4b)} soweit die Heizung / Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt
⁴⁾ davon ist eine Steckdose in Kombination mit einer Waschtischleuchte zulässig
⁴⁾ in einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich
⁴⁾ von mindestens zwei Stellen schaltbar

Rauchwarnmelder auf Mietbasis werden entsprechend der Berliner Bauordnung vorgesehen. Die Mietkosten sind ab Übergabe zu übernehmen.

Das Gebäude erhält einen multimedia-fähigen Kabel-Anschluss eines regionalen Betreibers und einen Telefonanschluss.

Die Kabelgrundversorgung verursacht zusätzliche monatliche Gebühren. Diese werden über das Hausgeld verrechnet. Die Nutzung zusätzlicher Pro-

gramme kann nur durch Eigenbeauftragung beim jeweiligen Anbieter erfolgen.

25 Außenanlagen

Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der genehmigten Außenanlagenplanung. Hierzu gehört insbesondere die Herstellung der Gehwege mit den Eingangsbereichen, die Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen. Erstbepflanzung, Hecken und die Pflasterung der Fußwege erfolgen nach Vorgabe des Landschaftsarchitekten. Die dargestellten Rasenflächen erhalten eine Raseneinsaat.

Terrassen erhalten einen Belag, aus für den Außenbereich geeigneten Holzdielen mit fachgerechtem Unterbau.

Auf dem Grundstück wird ein eingehauster und beleuchteter Müllstandplatz mit Zugang zur Straße gebaut.

Es werden insgesamt 6 Fahrradabstellplätze gemäß Planung erstellt im Außenraum vorgesehen.

Die Gemeinschaftsfläche wird mit einer Wasserentnahmestelle, zur Bewässerung der Außenanlagen, ausgestattet. Diese wird mit einer Sicherung gegen unbefugte Benutzung versehen und gegen Frost gesichert. Die Entnahmestelle erhält einen separaten Wasserzähler.

26 Küchen

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten.

In den Küchen sind nur Umluft Hauben zulässig. Im Bereich der offenen Leitungsführung, kann im Sockelbereich der Küchenzeile ein Rohrkasten zur Ausführung kommen, welcher im Bereich des Leitungsausstrittes nicht geschlossen oder versiegelt wird.

Der Einbau von Küchen kann erst nach Übergabe der Wohnungen stattfinden.

27 Sonstiges

Notwendige Feuerlöscher in öffentlichen Bereichen werden in Abstimmung mit der Feuerwehr bzw. gemäß Brandschutzkonzept geliefert und montiert.

28 Wartung, Pflege und Reinigung

Es obliegt dem Käufer, Bauteile und Anlagen durch laufende Pflege und fachgerechte Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, bedürfen einer regelmäßiger Pflege (z.B. Rauchmelder, Teile der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlage, Fenster- und Türenbeschläge usw.).

Anstriche (außen/ innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn Sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen. Dies gilt vor allem für Außenanstriche und die Beseitigung von Schwindrissen, die sich ggf. aus dem Trocknungsprozess ergeben. Schwindrisse bzw. „Haarrisse“ unterliegen keiner Gewährleistung. Außen-

hölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Des Weiteren neigen Außenhölzer durch die direkte Bewitterung zum Quellen und Schwinden, zum sogenannten „Ausbluten“, sowie zur Haarrissbildung. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar.

Dichtstoffe (elastische Versiegelungen) und Fugenbänder sind besonderen chemischen und/ oder physikalischen Belastungen ausgesetzt. Sie müssen aus diesem Grund in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. ganz oder stellenweise erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Die zur Ausführung gelangenden, elastischen Verfugungen zwischen Bauteilen können z.B. im Zusammenhang mit der Neubaus Austrocknung reißen. Diese Verfugung stellt nach den anerkannten Regeln der Technik „Wartungsfugen“ dar und unterliegt nicht der Gewährleistung.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität ist nach einer Stagnation von Leitungswasser, die länger als 7 Tage

andauert, ein Austausch des gesamten Leitungswasserinhaltes (vom Absperrhahn bis zur Entnahmestelle) erforderlich. Stagnationen die länger als 4 Wochen anhalten, sind unzulässig und organisatorisch auszuschließen. Feuerwehr bzw. gemäß Brandschutzkonzept geliefert und montiert.

29 Schlussbemerkungen

Änderungen in Planung und Ausführungsart bleiben vorbehalten, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Objekts nicht gemindert wird. Ansprüche daraus können grundsätzlich nicht hergeleitet werden.

Änderungen umfassen behördliche Auflagen, gesetzlichen Vorschriften oder Auflagen von Versorgungsbetrieben sowie technisch notwendige Änderungen durch Weiterentwicklungen und besondere Anforderungen sowie Änderungen aus der Detailplanung und Ausführungsplanung. Installationsschächte oder Rohrkästen sind in ihrer Anzahl, Abmessung und Position erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich. Die Größe kann sich während der Bauzeit verändern.

Sofern aufgrund technischer Verbesserungen ein Austausch von Bauprodukten angeraten ist oder Produkte nicht mehr lieferbar sein sollten, sind Änderungen in technischer, gestalterischer und funktionaler Ausführung möglich.

Die in den Zeichnungen, Lageplänen und Ausstattungslisten angegebenen Maße und Flächenberechnungen sind Rohbaumaße/ Richtmaße ohne Wandbekleidung (z.B. Putz). Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau bzw. am Grundstück zu entnehmen. Abweichungen vom im Grundriss der Wohnung oder des Untergeschoss angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bauleranzen möglich. Eingezeichnete Möbel oder Geräte dienen lediglich der Erläuterung und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.