

# **Baubeschreibung 2 Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohnungen Groß Borsteler Straße 30, 22453 Hamburg**

## **Allgemeine Bemerkungen**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Groß Borsteler Straße 30, 22453 Hamburg-Niendorf an der Grenze zu Groß Borstel, Flurstück 3153. Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 744 m<sup>2</sup>. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist gegeben, die Baugenehmigung liegt jedoch noch nicht vor. Eine Baugrunduntersuchung wird von dem Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik durchgeführt, der Baugrund ist ausreichend tragfähig.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die Ausführung erfolgt schlüsselfertig mit allen nachfolgend beschriebenen Leistungen.

Die Gebäudeabmessungen und Raumhöhen sind aus den Plänen, die dem Kaufvertrag beiliegen und somit Bestandteil des Kaufvertrages sind, zu entnehmen.

Das Gebäude wird nach den Vorgaben der KfW-Bank als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und unterschreitet somit die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV von 2016. Die Wohnungen werden ohne kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage angeboten, diese kann als dezentrale Lüftungsanlage auf Wunsch des Käufers optional ausgeführt werden. Das Kellergeschoss wird teilweise zu Wohnzwecken genutzt.

Hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm werden die Anforderungen an die Tag-Schutzzone 2 eingehalten.

Für den Schallschutz der Wohnungen werden erhöhte Anforderungen mit folgenden Grenzwerten eingehalten: Luftschall Wohnungstrennwand  $R'_w \geq 56$  dB; Luftschall Decken  $R'_w \geq 57$  dB, Trittschalldämmung Decken  $L'_{n,w} \leq 46$  dB; Luftschall Wohnungseingangstüren  $R_w \geq 32$  dB; Gebäudetechnische Anlagen,  $L_{AF,max} \leq 30$  dB(A).

Die baurechtlichen Mindestanforderungen an den Brandschutz werden ebenfalls eingehalten.

Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das städtische Kanalnetz.

In den Leistungen sind alle notwendigen Planungsleistungen durch Architekten, Fachingenieure und Vermessungsingenieur enthalten sowie sämtliche Gebühren für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Evtl. Protokolle erhält der Erwerber, soweit diese dann bereits vorliegen, bei Übergabe des Bauwerks. Sollte aufgrund von Fördermaßnahmen eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen notwendig werden, ist diese vom Käufer zu tragen.

Sämtliche Erschließungsgebühren des Grundstücks seitens der Kommune für Straßen, Wege, Beleuchtung, Kanal usw. sind, soweit Sie dem Verkäufer bekannt sind, bereits vollständig bezahlt. Die Erschließung mit Wasser, Strom und Telefon in den allgemeinen Technikraum und Schmutz- und Regenabwasser einschließlich der Verlegung gehört zum Leistungsumfang.

Die folgende Leistungsbeschreibung ist Vertragsbestandteil des Angebotes des Verkäufers. Der Verkäufer verpflichtet sich, die nachfolgenden Leistungen zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis zu erbringen.

## **Baustelleneinrichtung**

Sämtliche Leistungen, die die Baustelleneinrichtung betreffen, sind im Festpreis enthalten. Hierzu gehören - soweit notwendig - insbesondere:

- alle in diesem Zusammenhang notwendigen Anträge bei Behörden,
- alle Sicherungsmaßnahmen wie Zäune, Absperrungen, Beleuchtung usw.,
- Aufstellen eines Krans inklusive Vorbereitung des Kranaufstellplatzes, jedoch nur wenn dieser aus Sicht des Verkäufers erforderlich ist.
- Sicherstellung einer Baustellenzufahrt,
- Aufstellen und Unterhalt eines Chemie-WCs während der gesamten Bauzeit,
- Tagesunterkünfte während des Rohbaus, soweit erforderlich.
- Beantragung, Aufstellung, Vorhaltung und Demontage eines Baustromanschlusses inklusive aller Verbrauchskosten während der Bauzeit,
- Beantragung, Aufstellung, Vorhaltung und Demontage eines Bauwasseranschlusses inklusive aller Verbrauchskosten während der Bauzeit,
- Evtl. Baumschutzmaßnahmen für die Bäume auf dem Grundstück,
- Beseitigung von anfallendem Bauschutt.

## **Erdarbeiten**

Folgende Leistungen sind im Festpreis enthalten:

- Absteckung der Baugrube, wie es aus Sicht des Verkäufers erforderlich ist.
- eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen an benachbarten Bäumen und Gebäuden,
- Abtragen des Oberbodens und seitliche Lagerung,
- Ausheben der Baugrube und seitliche Lagerung von Aushubmaterial, soweit es zur späteren Wiederverfüllung geeignet ist,
- Abtransport des Aushubmaterials zur Deponie inklusive Deponiegebühren,
- Verfüllen der Baugrube mit geeignetem Material inklusive
- Zulieferung von eventuell notwendigem Material,
- Verteilung des gelagerten Oberbodens und Abfuhr überschüssigen Materials inklusive eventueller Gebühren,
- Beseitigung von möglichen Bodenbelastungen, die trotz Baugrunduntersuchung festgestellt werden.

## **Gründung und Bodenplatte**

Die Gründung des Gebäudes wird wie folgt ausgeführt:

Kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte aus Kies mit einer Dicke von 10 cm, Sauberkeitsschicht aus B5, Abdeckung mit PE-Folie, Bodenplatte aus Stahlbeton in Ortbeton, Expositionsklasse XC2/CX1, Beton C25/30 in einer Dicke gemäß Statik.

Fundamenterde unterhalb der Kelleraußenwände. Die Fahne des Fundamenterders wird im Hausanschlussraum nach Erfordernis über den Rohboden nach oben geführt.

## **Kellerwände und Abdichtung**

Die Ausführung der Kelleraußenwände erfolgt bis zu einer Höhe von 1,10 m in Stahlbeton, Expositionsklasse XC2/CX1, Beton C25/30 als „halbhohe“ weiße Wanne (falls gem. Bodengutachten erforderlich, sonst in Kalksandstein) und darüber aus Kalksandstein, Dicke nach Statik. Die Kelleraußenwände erhalten eine Bitumendickbeschichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18195 (Hersteller: Schomburg o.glw. /Produkt C2 oder C2 S o.glw.).

Die Kellergeschosssohle erhält eine Bitumendickbeschichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18195 (Hersteller: Schomburg o.glw. /Produkt C2 oder C2 S o.glw.).

Im Sockelbereich umlaufend Kiesbett ca. 30 cm breit außer in den gepflasterten Bereichen.

Die Ausführung tragender und nichttragender Kellerinnenwände erfolgt gemäß Statik, konventionell gemauert in Kalksandsteinen.

### **Entwässerung der Lichtschächte**

Das Wasser, das in die Lichtschächte gelangt, versickert in eine Ringleitung und wird über eine Pumpe in die Regenwasserleitung entwässert.

### **Kellerfenster und Lichtschächte**

Es werden folgende Kellerfenster und Lichtschächte eingebaut:

- Kellerfenster mit Wärmeschutzverglasung (  $UG = 1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  ) und Drehkipp-Beschlag, Kunststoff, innen weiß, außen Anthrazit, Größe gemäß Planung, (Hersteller: Schüco/Produkt: Corona SI 82 o.glw.).
- Lichtschacht, wenn erforderlich, aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK), weiß mit verzinktem Gitterrost und Rostsicherung, Größe gemäß Planung, (Hersteller: Mea/Produkt: Classic o.glw.).

### **Außenwände allgemein**

Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Massivwand mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem, (Hersteller: Brillux o.glw.). Der U-Wert der Außenwand ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis, die Gesamtdicke der Außenwand beträgt 37,5 cm und setzt sich wie folgt zusammen (von innen nach außen):

- Innenputz als Gipsputz (in der Gesamtaufbaustärke hier nicht berücksichtigt)
- tragendes Mauerwerk aus Kalksandstein  $d = 17,5 \text{ cm}$ ,
- Wärmedämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten WLG 032,  $d = 20 \text{ cm}$ ,
- Außenputz als Mineralleichtputz,  $d =$  nach Herstellervorgaben, Kratzputz; Körnung: 2 mm .
- Teilfassadenflächen werden gemäß den Ansichten in Grau nach Vorgabe der Architektin ausgeführt.

### **Decken**

Die Decken über Keller-, Erd- und Obergeschoss werden als Stahlbeton-Halbfertigteildecken ausgeführt, deren Oberseite nach Verlegung mit Ortbeton überdeckt wird, Gesamtdicke gemäß Statik.

### **Innenwände im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein, gemäß Statik und nicht tragende Innenwände aus Porenbeton oder Gipskartonleichtwänden gemäß Statik hergestellt.

### **Kellertrennwände für Abstellräume**

Die Trennwände für die Abstellräume werden mit dem blickdichten Trennwandsystem Forum, Fabrikat: Gerhardt Braun einschließlich der zugehörigen Systemtüren mit Stumpfdrückergarnitur und PZ-Schloss hergestellt.

## **Innentreppen**

Die Haupttreppe vom KG zum DG wird als Stahlbetontreppenlauf in Ortbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen ausgeführt. Steigung gemäß Planung. Die Treppenläufe werden zu den Treppenhauswänden hin schallentkoppelt. Die Oberbeläge der Treppenläufe und Podeste werden mit Feinsteinzeugfliesen, Fabrikat McTile, Typ Stone Eiger, Farbe Dunkelgrau o. glw. hergestellt und erhalten geschnittene Sockelfliesen.

Die wählbaren Fliesengrößen liegen bei 30/60 cm Kantenlänge. Die Verlegung kleinerer oder größerer Fliesen erfolgt gegen Mehrpreis für die Verlegung. Die Ausführung erfolgt erst nach schriftlicher Bestätigung des Mehr- oder Minderpreises durch den Erwerber.

Die Kosten für die Verlegung der Standardfliese trägt der Verkäufer. Die Verlegung von Fliesenmustern erfolgt gegen Aufpreis.

Das Geländer wird als Stahlgeländer mit senkrechten Stäben, Anthrazit lackiert mit einem Edelstahl-Handlauf o. glw. ausgeführt.

Die internen Treppen in den Wohnungen 1 und 2 vom Keller- zum Erdgeschoss werden gemäß Planung als ½-gewendelte Zweiholm-Treppe mit aufgesetzten Holztritt- und Setzstufen (Buche, keilverzinkt) und Geländer (Hersteller: Fuchs, Typ: Köln o. glw. ) Anthrazit lackiert mit Rundholzhandlauf in Buche geliefert und eingebaut.

## **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion wird als zimmermannsmäßiger Sparrendachstuhl in Holzkonstruktion, Nadelholz Güteklasse II, holzschutzimprägniert ausgeführt. Die Dachneigung beträgt ca. 10°. Die Sparren werden gemäß Statik ausgeführt.

## **Dachdämmung:**

Die Dachdämmung wird mit Mineralwolldämmung WLG 032, d=26 cm zwischen den Sparren belüftet ausgeführt. Der U-Wert des Daches ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis. Raumseitig unterhalb der Dämmung wird eine Dampfbremse/-sperre verlegt, (Hersteller: Prima/Produkt: Dampfbremssfolie, B2 100 my o.glw.).

## **Dachdeckung:**

Die Dachdeckung des Dachgeschosses wird auf einer Grundierung und einer Dampfsperre (Hersteller: Hasse/Produkt: Hassolan S o. glw.) mit einer Gefälledämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmt und mit einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung (Hersteller: Hasse/Produkt: Kubidritt/Hassopren o. glw.) oder mit einer Folienabdichtung (Hersteller: Alwitra/Produkt: Evalon o. glw.) abgedichtet. Der U-Wert ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis.

Die Dachterrasse wird auf einer Grundierung und einer Dampfsperre (Hersteller: Hasse/Produkt: Hassolan S o. glw.) oder mit einer Folienabdichtung (Hersteller: Alwitra/Produkt: Evalon o. glw.) mit einer Gefälledämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmt und mit einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung (Hersteller: Hasse/Produkt: Kubidritt/Hassopren o. glw.) abgedichtet. Der U-Wert der Dachterrasse ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis. Die Oberflächennutzschicht wird mit WPC-Dielen, Fabrikat ThyssenKrupp, Twinson Terrace, Farbe Flussteingrau hergestellt.

Die Balkone im Obergeschoss erhalten ebenfalls diesen Belag.

## **Klempner- bzw. Blechnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Montage der Fallrohre und Abdeckungen werden in Zinkblech ausgeführt. An den Anschlüssen der Regenfallrohre zu den Grundleitungen

kommen Standrohre als verzinktes Stahlrohr zum Einsatz. Alle Befestigungsmittel (Schrauben und Nägel) sind verzinkt oder aus Edelstahl.

### **Schlosserarbeiten**

An den Balkonen und der Dachterrasse werden Geländer,  $h = 90$  cm aus Flachstahl 40/8 mm mit einer undurchsichtigen, anthrazitgrauen Glasfüllung, o. glw. und einem Handlauf aus Stahlrohr,  $d=42$  mm montiert. Die gesamte Geländerkonstruktion wird feuerverzinkt ausgeführt.

### **Fenster und Fenstertüren, Fensterbänke**

Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff ausgeführt, Farbe außen: Grau nach Wahl der Architektin, innen: Weiß), (Hersteller: Schüco/Produkt: Corona SI 82 o.glw.). Wandöffnungsmaße gemäß den Rohbaumaßen aus den Vertragsplänen.

Die Ausstattung der Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen wird soweit zeitlich möglich mit den Erwerberrn abgestimmt. Die Befestigung des Rahmens erfolgt nach Herstellervorschrift, die Zwischenräume zwischen Rahmen und Mauerwerk werden ausgeschäumt. Die Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk wird innen mit speziellen Anputzprofilen oder zugelassener Folie luft- und winddicht geschlossen. Außen werden Anputzprofile des WDVS-Herstellers verwendet.

U-Wert des Fensterelements (Verglasung und Rahmen) beträgt  $0,9$   $W/m^2$  K, Ug-Wert der Verglasung beträgt  $0,7$   $W/m^2$  K.

Die Griffe an den Fenstern und Fenstertüren sind silberfarben, F1 (Hersteller: Hoppe/Produkt: Atlanta). Die Verriegelung erfolgt durch Beschläge (Hersteller: Winkhaus/Produkt Autopilot, Basissicherheit o.glw.).

Die Fensterbänke außen sind aus Aluminium, natur, Verlegung nach Herstellervorschrift ausgeführt.

Die Fensterbänke innen sind aus Agglo-Marmor, Typ: Polar White, Dicke 20 mm, Tiefe: entsprechend der Wandstärke mit ca. 1 - 2 cm Überstand, Kanten gefast.

### **Hauseingangsbereich**

Zum Hauseingangsbereich gehören Hauseingangstür, Klingel mit Video-Sprechanlage, Fabrikat Ritto, Briefkastenanlage, zwei Wandleuchten und einem Glasvordach nach Vorgabe der Architektin.

Hauseingangstürelement aus Kunststoff, Farbe außen: Grau nach Wahl der Architektin, innen: Weiß, U-Wert:  $1,5$   $W/m^2$  K (Hersteller: Schüco o.glw.), Beschläge als Sicherheitsbeschlag mit dreifacher Automatik-Verriegelung, Griffstange außen in Edelstahl, Länge 40 cm. Türgriff innen silberfarben, F1, elektrischer Türöffner. Vom Verkäufer wird eine Schließanlage mit Sicherungskarte für die Haus- und Wohnungseingangstüren gestellt.

### **Telefon, Antenne, Klingelanlage**

**Telefonanschluss:** Je ein Telefonanschluss befindet sich im Flur (gemäß Raumbezeichnung in den Grundrissplänen der Vertragspläne).

**Antennenanschluss:** Es wird ein Kabelanschluss nach Wahl des Verkäufers mit je einem Antennenanschluss im Wohnzimmer und im Elternschlafzimmer montiert.

**Gegensprechanlage:** Die Türstation befindet sich im Flurbereich neben der Wohnungseingangstür.

## Elektroinstallation

Es wird ein zentraler Stromanschluss im allgemeinen Technikraum im Kellergeschoss mit separaten Zählern für jede Wohnungseinheit und den Technikraum erstellt. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung. Der Technikraum erhält eine Ausschaltung, eine Einfachsteckdose an der Tür und die für die vorgesehenen elektrischen Verbraucher erforderlichen Anschlüsse.

Elektroinstallation in verputzten Räumen als Steigeleitungen unter Putz, in unverputzten Räumen als Aufputzleitungen ggf. in Kabelkanälen. Der Aufstellort des Unterverteilerschranks ist im Abstellraum. Es erfolgt eine raumweise Absicherung der Stromkreise, der Herdanschluss und die Waschmaschine werden separat abgesichert. Alle Stromkreise werden zusätzlich über FI-Schutzschalter abgesichert

Im Preis enthalten sind je Wohnung Schalter und Steckdosen gemäß nachfolgender Aufstellung:

im Wohnzimmer

2 Stck Doppelsteckdosen, 1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck TV-Dose,

im Esszimmer

1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

auf der Terrasse/Balkon

1 Stck von innen schaltbare Außensteckdose und Außenbrennstelle

im Flur

1 Stck Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung ( 3 Stck Schalter), 1 Stck Einfachsteckdose in der Küche

Je 1 Stck Einfachsteckdose für Geschirrspül-, Kühlschrank, Mikrowelle sowie Wrasenumluftgerät, 1 Stck Herdanschluss, 2 Stck Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

im WC/Bad

1 Stck Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Einfachsteckdose,

im Arbeits-, Kind-, oder Gästezimmer

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, 1 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose

im Schlafzimmer

1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/ Ausschalter, 2 Stck Doppelsteckdose, 1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck TV- Dose

im Abstellraum

1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter, sowie

1 Stck Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner.

in Kellerräumen

1 Stck Einfachsteckdose, 1 Stck Deckenbrennstelle mit Ein-/Ausschalter

Lage nach Wahl des Erwerbers. Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen wird soweit zeitlich möglich vor Beginn der Elektroinstallation gemeinsam mit dem Erwerber festgelegt.

Mehrpreis inkl. Montage für jede zusätzliche Einfach-Steckdose: 30,12 Euro inklusive MwSt., Doppelsteckdose: 40,54 € inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche Wand oder Deckenbrennstelle und Schalter: 50,68 Euro inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche Telefondose inklusive Montage 44,48 € inklusive MwSt.

Mehrpreis für jede zusätzliche TV-Dose inklusive Montage 68,97 € inklusive MwSt.

Schalter und Steckdosen in Kunststoff, weiß, Ausführung als Unterputz-Modell, (Hersteller: Gira/Produkt: Standard 55). In unverputzten Räumen als Aufputzelement, lichtgrau.

Die Rauchmelder in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren werden durch den Verwalter bei einer Heizkostenabrechnungsfirma für den Erwerber angemietet, sodass die jährliche Wartung durch die Abrechnungsfirma gewährleistet ist und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

### **Heizungsinstallation**

Zum Einsatz kommt ein für alle Wohneinheiten zentraler Pellets-Heizkessel (Hersteller: Ökofen/Produkt: PES o. glw.), mit einer Nennwärmeleistung gemäß Heizlastberechnung, aufgestellt im Kellergeschoss mit Anschluss an einen zugelassenen Schornstein. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation. Die Regelung wird von der Außentemperatur gesteuert. Die Lagerung der Pellets erfolgt mit einem Gewebetank o. glw.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, die Bäder werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper, Fabrikat Zehnder, Typ Zeno o. glw. ausgestattet. In den Allgemeinbereichen im Kellergeschoss werden fertig lackierte Plattenheizkörper, wandhängend mit Thermostatventil (Hersteller: Purmo-Norm Ventil, o.glw.) vorgesehen. Der Anschluss erfolgt auf Putz.

Die Heizflächen sind entsprechend der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

Die Heizkostenverteilung erfolgt über Wärmemengenzähler bzw. Verdunstungszähler an den Heizkörpern im KG. Diese werden durch den Verwalter bei einer Heizkostenabrechnungsfirma für den Erwerber angemietet und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

### **Sanitärinstallation**

**Hausentwässerung:** Abflussrohre aus Kunststoff, Montage mit schallentkoppelten Rohrschellen.

**Wasserversorgung:** Warm- und Kaltwasserleitungen aus diffusionsdichtem 5-Schicht Verbundrohr alternativ Kupferrohr, Rohrdämmung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), Dämmung auch der Kaltwasserleitungen, schallentkoppelte Leitungsbefestigung. Es wird eine gemeinsame Zirkulationsleitung zur Warmwasserverteilung verlegt. Die Leitungen werden in den Kellerräumen auf Putz, in den Wohnräumen unter Putz bzw. unter dem Estrich verlegt. An den Terrassen im Erdgeschoss der Wohnungen 1, 2 und 6 werden je eine Kaltwasser-Außenzapfstelle als frostsichere Außenarmatur Typ: Mora, selbstentleerend montiert.

### **Sanitärgegenstände**

**Bad bzw. Gäste-WC oder Duschbad** (wenn im Plan dargestellt):

- Wandhängendes WC als Tiefspüler aus Porzellan, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 820950, o. glw.)
- WC-Tragelement mit Unterputzspülkasten 6 Liter, Hersteller: Geberit, Duofix-Montageelement, Drücker: weiß, Typ: Sigma 20, Weiß
- Klosettsitz mit Deckel, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Br. 891950, o. glw.)
- Handwaschbecken (im Gäste-WC) aus Porzellan, 45 x 34 cm, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 811951, o. glw.)
- Einhand-Waschtischarmatur, verchromt, (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, S-Size, Art.-Nr. 2337901, o. glw.)
- Designsiphon und Design-Eckventile
- Waschbecken (im Bad) aus Porzellan, 60 x 48 cm, weiß, (Hersteller: Laufen, Typ: Pro, Art.-Nr. 817952, o.glw.)
- Einhand-Waschtischarmatur, verchromt, (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, S-Size, Art.-Nr. 2337901 o. glw.)

- Designsiphon und Design-Eckventile
- Stahl-Einbau-Badewanne 170 x 75 cm, (Hersteller: Kaldewei, Typ: Saniform inkl. Poresta-Träger, Concept Standrohrventil, PVC Sifon VC o. glw.)
- Aufputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausearmatur, (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, Art.-Nr. 33624001, o. glw.)
- Handbrause mit Halter, Brauseschlauch (Hersteller Clivia o. glw.)
- Bodengleiche Dusche mit Designrinnenabdeckung aus Edelstahl (Hersteller: Aco, Typ Quadrato o. glw.)
- Aufputz- Einhand-Brausearmatur (Hersteller: Grohe, Typ: Essence, Art.-Nr. 33636001, o. glw.)
- Brausestange 90 cm, Handbrause mit Brauseschlauch (Hersteller Clivia Top o. glw.)

### **Küche:**

Ein Anschluss für Geschirrspülmaschine und Spüle in der Küche sind im Kaufpreis enthalten.

### **Waschmaschinenanschluss:**

Jeweils ein Kaltwasseranschluss und Abfluss für die Waschmaschine (Standort Bad oder Abstellraum) sind je Wohnung im Kaufpreis enthalten.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden durch den Verwalter bei einer Heizkostenabrechnungsfirma für den Erwerber angemietet und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

### **Innenputz**

In den Räumen des KG (außer Heizung/HA-Raum, Flur Ab. 1 und 2 und Kellerräume 1 - 8, ), EG, OG und DG werden alle gemauerten Kalksandsteinwände mit einlagigem Gipsputz (d = 1,5 cm im Mittel) verputzt, als Untergrund für Tapeten und Fliesenbeläge. Die Kellerräume Heizung/HA-Raum, Flur Ab. 1 und 2 und die Kellerräume 1 - 8 bleiben unverputzt. Gipskartonwände und -decken werden gespachtelt und tapezierfertig vorbereitet (wenn die Malerarbeiten Bestandteil des Kaufvertrages sind).

### **Estrich**

In beheizten Räumen Zementestrich als schwimmender Estrich, Estrichdicke inklusive Dämmung, d=14 cm (wird ggfs. angepasst an Wärmeschutzberechnung).

### **Trockenbau**

Die Dachdecke im Dachgeschoss wird zweilagig mit Gipskartonplatten (d = 12,5 mm) verkleidet, Verkleidungen von Installationsschächten und Leitungen erfolgen mit Wedi- bzw. Gipskartonplatten. Die Plattenstöße der Gipskartonplatten werden malerfertig verspachtelt (wenn die Malerarbeiten Bestandteil des Kaufvertrages sind).

### **Innentüren**

Alle Räume in den Wohnungen im KG, EG, OG und DG erhalten Fertigtürelemente, Innentüren mit Röhrenspaneinlage, weiß fertigbeschichtet, Zargen als Umfassungszarge mit Gummilippendichtung, Holz fertigbeschichtet, uni-weiß, ohne Schallschutzanforderung gemäß Vorschriften, (Hersteller: Jeld-Wen/Serie: Optima o. glw.).

Die Türen erhalten eine Drückergarnitur aus Edelstahl, (Hersteller: Hoppe/Serie: Amsterdam o. glw.) mit Rosetten und ein Buntbartschloss.

Die Wohnungseingangstür wird als Schallschutztürblatt Typ 42, Klimaklasse III inkl. absenkbarer Bodendichtung sonst wie vor beschrieben, jedoch mit Wechsel-Garnitur mit Knopf, Fabrikat Hoppe/Serie Amsterdam, Edelstahl, PZ-gelocht inkl. Kernziehschutz und Spion ausgeführt.

Die Türen vom Treppenhaus und den Wohnungen 3 und 4 zu den Fluren der Abstellräume und zum HA-Raum werden als Holz-T30-Türen mit zugelassener Wechsel-Garnitur mit



Knopf bzw. Drückergarnitur, Fabrikat Hoppe/Serie Amsterdam, Edelstahl, PZ-gelocht und Bodenabsenkichtung ausgeführt.

### **Fliesenarbeiten**

Bodenfliesen werden im Dünnbett in folgenden Räumen verlegt: Bad oder Duschbad bzw. WC. Werden die dazugehörigen Wandflächen nicht gefliest, erhalten die Fliesenbeläge einen Fliesensockel, geschnitten aus dem Fliesenmaterial.

Wandfliesen werden im Dünnbett in folgenden Räumen verlegt: Bad oder Duschbad bzw. WC. Die Bäder werden modern gestaltet, sodass Wandfliesen im Bereich der Waschbecken, an den Vorwandblöcken der WC-Anlagen und der Badewanne 1,20 m, in den Duschen 2,10 m hoch vorgesehen werden.

Im Duschbereich und an den Stellen um die Badewanne, die mit Feuchtigkeit in Berührung kommen, wird zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung auf die Wand aufgebracht, erforderliche Revisionsöffnungen an Duschen und Badewanne werden in Form von Fliesen, die elastisch verfugt werden, ausgeführt.

Es werden Fliesen Fabrikat Crown, Typ Quartz Grau, Format 300 x 600 mm mit Verfugung Farbe Zementgrau ausgeführt.

Für die Fliesen wird ein Materialpreis von 25 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. vereinbart. Die Fliesen können bei der Fa. Croonen (oder einer anderen durch den Verkäufer zu benennenden Firma) ausgesucht werden, bei höherem Preis zahlt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet.

Die wählbaren Fliesengrößen liegen bei 30/60 cm Kantenlänge. Die Verlegung kleinerer oder größerer Fliesen erfolgt gegen Mehrpreis für die Verlegung. Die Ausführung erfolgt erst nach schriftlicher Bestätigung des Mehr- oder Minderpreises durch den Erwerber.

Die Kosten für die Verlegung der Standardfliese trägt der Verkäufer. Die Verlegung von Fliesenmustern erfolgt gegen Aufpreis.

### **Vinylbodenarbeiten**

Es wird ein Vinylboden Tarkett I. D. Essential 30, Cerused Oak Light Brown, Synchronprägung, verklebt verlegt.

Der Materialpreis wird mit 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. angesetzt. Sucht sich der Erwerber Vinylboden zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des vor beschriebenen Materials trägt der Verkäufer. Randabschluss mit weißen Sockelleisten, Höhe = 58 mm an der Wand befestigt, nach Wahl des Erwerbers, Materialpreis 2,24 Euro/m inklusive MwSt.

Sucht sich der Erwerber Sockelleisten zu einem höheren Materialpreis aus, trägt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des Standardvinylboden trägt der Verkäufer. Die Verlegung erfolgt in folgenden in allen Wohnräumen, die nicht gefliest sind.

### **Malerarbeiten, innen**

Die Gipskartonflächen, Fertigteildecken und Innenwände in den Wohnungen und dem Treppenhaus werden gespachtelt und mit Binderfarbe, Farbe Weiß gestrichen. (Risse bis zu einer Rissbreite von 0,7 mm sind unvermeidlich und werden durch den Auftraggeber akzeptiert). Alternativ kann der Käufer die Ausführung mit einer Rauhfaser tapete, mittlere Körnung ohne Mehr- oder Minderkosten oder gegen Aufpreis ein Malervlies wählen.

Die restlichen Kellerräume erhalten auf den Decken und Wänden einen weißen Anstrich mit wischfester Farbe und einen grauen Fußbodenanstrich mit umlaufendem Sockelstrich.

## **Terrasse Wohnung 1, 2, 2a und 6**

Eine Terrasse in der Größe gemäß Lageplan gehört zum Leistungsumfang. Der Unterbau der Terrasse wird fachgerecht hergestellt, auf dem Betonplatten, 40/40 cm, Farbe anthrazit mit sandgefüllten Fugen verlegt werden. Für die Terrassenplatten wird ein Materialpreis von 13,61 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. vereinbart. Der Terrassenbelag kann beim Baustoffhändler Hinrich Plambeck, Norderstedt (oder einem anderen durch den Verkäufer zu benennenden Baustoffhändler) ausgesucht werden, bei höherem Preis zahlt der Erwerber den Differenzbetrag, ein Minderpreis wird vergütet. Die Kosten für die Verlegung des v. g. Belages trägt der Verkäufer, bei geändertem Belag den Mehrpreis der Käufer.

## **Abböschungen Wohnung 1, 2 und 6**

Vor den Fenstern Schlafen im Kellergeschoss der Wohnungen 1, 2 und 6 werden abgestufte Abböschungen gemäß Lageplan mit Granitstelen 25/10 cm, Länge nach Erfordernis hergestellt.

## **Außenanlage**

Die Zugänge zu den Hauseingängen gemäß Lageplan gehören zum Leistungsumfang. Ausführung mit Betonsteinpflaster 10/20 cm mit sandgefüllten Fugen auf verdichteter Schotterlage im Sandbett. Die gepflasterten Flächen sind im Lageplan der Vertragspläne dargestellt. Die Sondernutzungsflächen und die dazwischen liegenden Flächen im Vorgarten werden mit einer wasserdurchlässigen grauen Grandschicht hergestellt, so dass keine Oberflächenversiegelung erfolgt. Zum Leistungsumfang gehören Geländemodellierung, Planum und Rasenansaat aller nicht gepflasterten Flächen. Die Spielfläche wird mit Rasen angelegt und eine Sandkiste und ein Schaukelgerüst mit Rutsche aufgestellt.

Begrünung und Bepflanzung der restlichen Grundstücksflächen sowie eine Einfriedung des Grundstücks mit Zäunen oder Sträuchern sind nicht Bestandteil des Vertrages.

## **Allgemeines**

Die Leitungsführung und somit die Größe und Lage der erforderlichen Abmauerungen und Rohrkästen können erst nach erfolgter Haustechnikplanung endgültig festgelegt werden und erfolgen in Absprache mit dem Käufer, jedoch nach der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

Änderungen in diesem Bereich bleiben vorbehalten. Bei den Maßangaben handelt es sich um Rohbaumaße. Abweichungen aufgrund baulicher Erfordernisse, sowie aus statischen Gründen müssen auch hier vorbehalten bleiben und werden vom Käufer akzeptiert.

Änderungen der Grundriss- und Ausstattungsvarianten sind bis zu den sogenannten Bemusterungsterminen, die durch den Verkäufer aufgegeben werden, möglich. Sollten bis zu diesen Terminen keine Angaben, Änderungen bzw. Zusatzbeauftragungen des Käufers vorliegen, wird gemäß der Baubeschreibung nach Vorgabe der Architektin ausgeführt.

Einrichtungsgegenstände, Möbel, Schränke, Kamin, Küchen, Duschtrennwände, etc. sind nicht Bestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung nicht beschrieben sind.

Die Erwerber schließen für die Heizungsanlage, evtl. Pumpen, Fenster und das Wärmedämmverbundsystem Wartungsverträge ab, sodass diese in den vorgeschriebenen Intervallen gewartet werden, andernfalls kann dies zu Gewährleistungsverlusten führen.

Hamburg, den 24.01.2017