



*Blankenburger 29*

IM GRÜNEN PANKOW

[www.blankenburger29.de](http://www.blankenburger29.de)



Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung





# TÜV SÜD

## BAUGEGLEITENDES QUALITÄTSCONTROLLING

Als Bauherr möchte die fiducia investment den künftigen Erwerbern ein Höchstmaß an Qualität bieten und daher haben wir uns bewusst und frühzeitig für die Installierung der unabhängige TÜV SÜD-Sachverständigenkontrolle wie auch Projektbegleitung entschieden.

TÜV SÜD-Sachverständige begehen regelmäßig die Baustelle. Sie prüfen ob die Bauausführung den Plänen, den Normen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung entsprechen. Ein besonderes Augenmerk richten Sie auf neuralgische Bauteile und Bauteilanschlüsse. Nach jeder Begehung wird ein Bericht erstellt. Der TÜV SÜD wird auch neben der Bautenstandskontrolle auch die gutachterliche Betreuung der Abnahme nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums durchführen.



# FIDUCIA INVESTMENT

BEDEUTET GEMÄSS ÜBERSETZUNG VERTRAUEN

Vertrauen ist die höchste Währung und vertrauen können Sie der fiducia Investment GmbH mit Sitz in Berlin, einer modernen Gesellschaft für Immobilien- und Projektentwicklung, welche auf Grund der Erfahrung der Gesellschafter auf mehrere Jahrzehnte Expertise im Immobiliengeschäft zurückgreifen kann.



[www.fiducia-investment.de](http://www.fiducia-investment.de)

Willkommen Zuhause .....	9
Freizeit- und Erholungswert.....	10
Umgebungskarte.....	14
Umgebung.....	15
Ausstattung.....	17
Wohnungsliste.....	26
Grundstücksplan .....	27
Grundrisse Mehrfamilienhaus.....	28
Grundrisse Townhouse .....	34
Baubeschreibung.....	40
Rechtliche Hinweise.....	52
Vertriebskoordination.....	55
Impresseum .....	55





# WILLKOMMEN ZUHAUSE

## IM GRÜNEN PANKOW

Gefühlt fernab vom Trubel und der Hektik der Großstadt entsteht in der Blankenburger Straße 29 in Berlin-Pankow im Ortsteil Niederschönhausen ein familienorientiertes Wohnprojekt.

Hinter der zeitlosen Klinkerfassade im Vorderhaus erwarten Sie neun großzügige Eigentumswohnungen inklusive Maisonette- und Penthouse-Wohnung mit Wohnungsgrößen von 81 – 172 Quadratmetern.

Im hinteren Grundstücksbereich entstehen ferner vier weitere Townhouse-Einheiten (sog. Stadthäuser) mit einer Wohnfläche von jeweils 160 Quadratmetern plus Privatgärten.



# FREIZEIT- UND ERHOLUNGSWERT

ZENTRUMSNAH UND BEQUEM ERREICHBAR

Einst war Pankow durch den Hit von Udo Lindenberg mit seinem „Sonderzug“ in aller Munde und auch der Ortsteil Prenzlauer Berg hat International u.a. durch den Kollwitzplatz Berühmtheit erlangt.

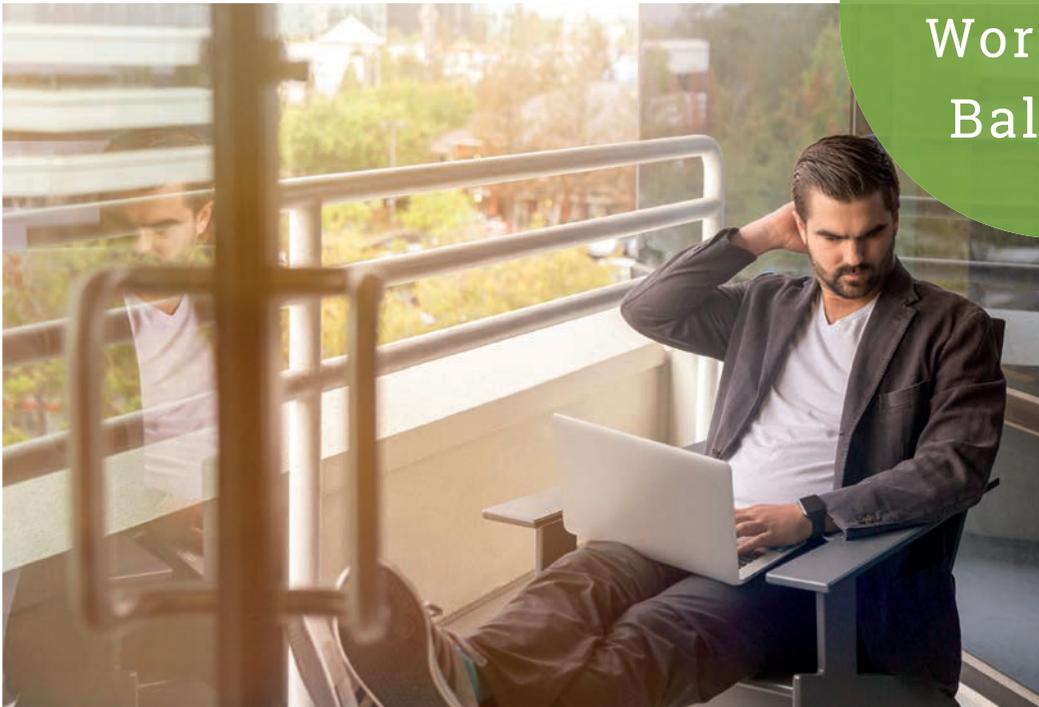
Aber Pankow bietet viel mehr!

Viele Berliner und Neuberliner lieben genau diese perfekte Mischung aus der Nähe zum quirligen Treiben im Zentrum und dem urbanen Wohnbezirk mit hohem Erholungswert wie den Ortsteil Niederschönhausen. Das Wohnumfeld in der Blankenburger Straße, bietet eine attraktive Nachbarschaft mit weitläufigen Parkanlagen wie dem Brosepark und dem Schloß Niederschönhausen, bildschönen Straßenzügen und einer gut gewachsenen Infrastruktur inkl. fußläufig erreichbaren Kitas und Schulen.

Pankow ist nicht nur „hip“, sondern auch grün, ruhig und rasch sowie bequem von überall erreichbar – oder mit einem Wort: „Toll“



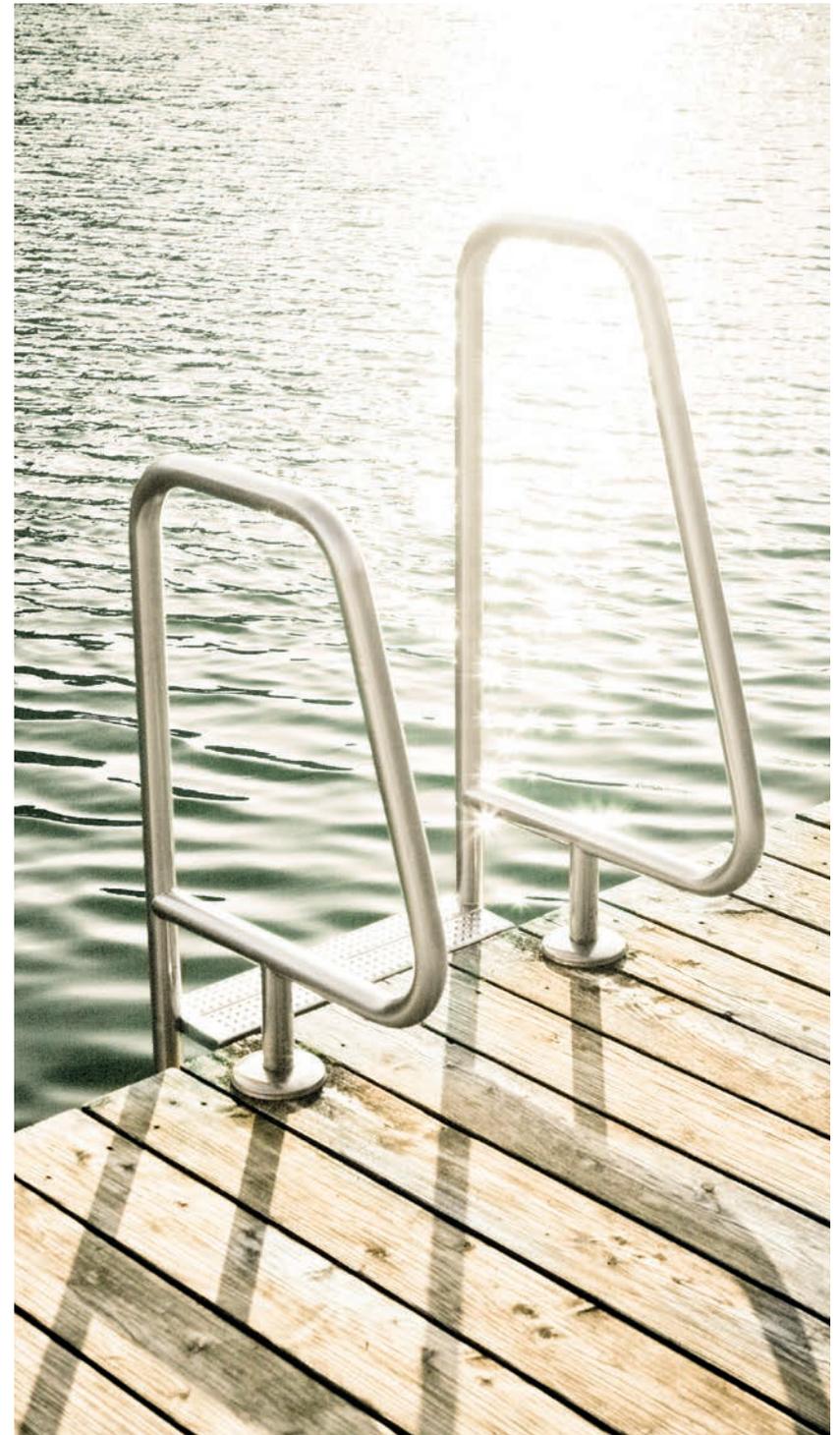
Ihr  
Zuhause für Ihre  
**Work Life  
Balance**

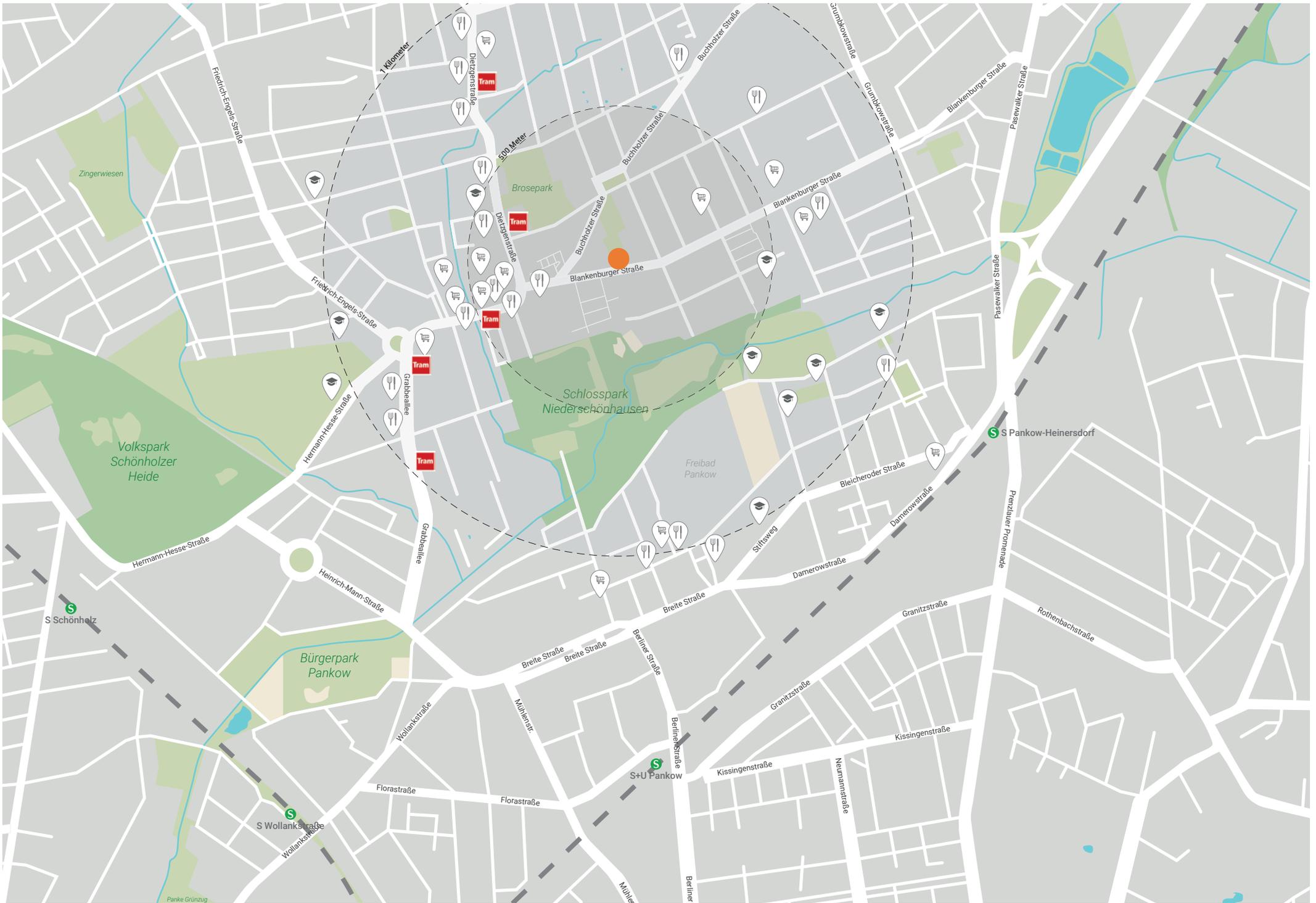






ZENTRUMSNAHER  
FREIZEIT- UND ERHOLUNGSWERT  
BERLIN-PANKOW







# SCHNELL IM GRÜNEN

## UND DOCH MITTEN IM KIEZ



- 2 Min.** Bus 150/250 Ossietzkyplatz
- 3 Min.** Schlosspark Schönhausen
- 5 Min.** Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten
- 5 Min.** Tram M1  
Hermann-Hesse-Straße
- 7 Min.** Brosepark
- 8 Min.** Max-Delbrück-Gymnasium
- 10 Min.** Sommerbad Pankow



- 2 Min.** Schloss Schönhausen
- 5 Min.** Volkspark Schönholzer Heide
- 7 Min.** S+U Bahnhof Pankow
- 17 Min.** Volkspark Humboldthain
- 20 Min.** Mauerpark
- 23 Min.** KulturBrauerei
- 25 Min.** Golf Resort Berlin Pankow



- 7 Min.** Rathaus-Center Pankow
- 9 Min.** Freizeit- und Erholungspark  
Lübars
- 10 Min.** Autobahn A 109
- 15 Min.** Gesundbrunnen-Center
- 20 Min.** Alexanderplatz Berlin
- 27 Min.** Kurfürstendamm Berlin



- 16 Min.** Botanischer Volkspark  
Pankow
- 23 Min.** Friedrich-Ludwig-Jahn-Sport-  
park / Max-Schmeling-Halle
- 28 Min.** Berlin  
Zoologischer Garten
- 29 Min.** Berlin Alexanderplatz
- 42 Min.** Flughafen Berlin-Tegel





# INDIVIDUELLER KOMFORT

## Ausstattung

- Fußbodenheizung ■ Kaminanschluss im Penthouse
- Echtholzparkett von Hinterseer ■ Video-Gegensprechanlage
- mindestens 2 Balkone je Wohnungseinheit ■ private Gartenanteile & Stellplätze
- hochwertige Designer-Badarmaturen und Raumwärmer ■ einbruchshemmende Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
- Außenjalousien im gesamten Erdgeschossbereich inkl. Terrassen ■ liebevoll angelegter Spielplatz und Erholungsbereich
- vorinstallierte Multimedia-Verkabelung ■ Personenaufzug im Vorderhaus
- barrierefreie Wohnungen im Vorderhaus ■ Terrassenhölzer aus Massaranduba
- Holzfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung ■



Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung



Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung



# KLUG DURCHDACHTE AUSSTATTUNG

## DIGITALE SMART-HOME-TOOLS

Neben den branchenüblichen Neubaustandards will das Wohnprojekt Blankenburger Straße 29 mit innovativen, zukunftsorientierten Funktionen überzeugen.

Hierzu gehören unseres Erachtens ein Schlüssel- bzw. kontaktloser Türzugang zu den Gemeinschaftsflächen durch personalisierte Responderysteme sowie optional ein digitales Bussystem zur Bündelung der Anschlüsse für ein SMART HOME u.a. zur Steuerung Ihrer individuellen Wohnungselektronik und Steuerung des Heizsystems via Smartphone oder Tablet.





# EFFIZIENT GEPLANTER WOHNRAUM

MODERNSTE ANFORDERUNGEN

Die Ausstattung des straßenseitigen Mehrfamilienhauses sowie der Townhouses auf dem rückseitig gelegenen Grundstücksanteil entspricht den modernsten Anforderungen. Jede Wohnungseinheit im Vorderhaus wird über 3 – 5 Zimmer sowie mindestens zwei Balkone oder eine Terrasse verfügen.

Die Townhouse-Einheiten bieten neben den 4 – 5 Zimmern weiterhin mehrere Balkone sowie eine große Grill-Terrasse plus einen eigenem Gartenanteil.

Der Gemeinschaft wird neben einer ansprechenden Gartenanlage auch ein kindgerechter Spielplatz geboten.





Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung







# WOHNUNGEN

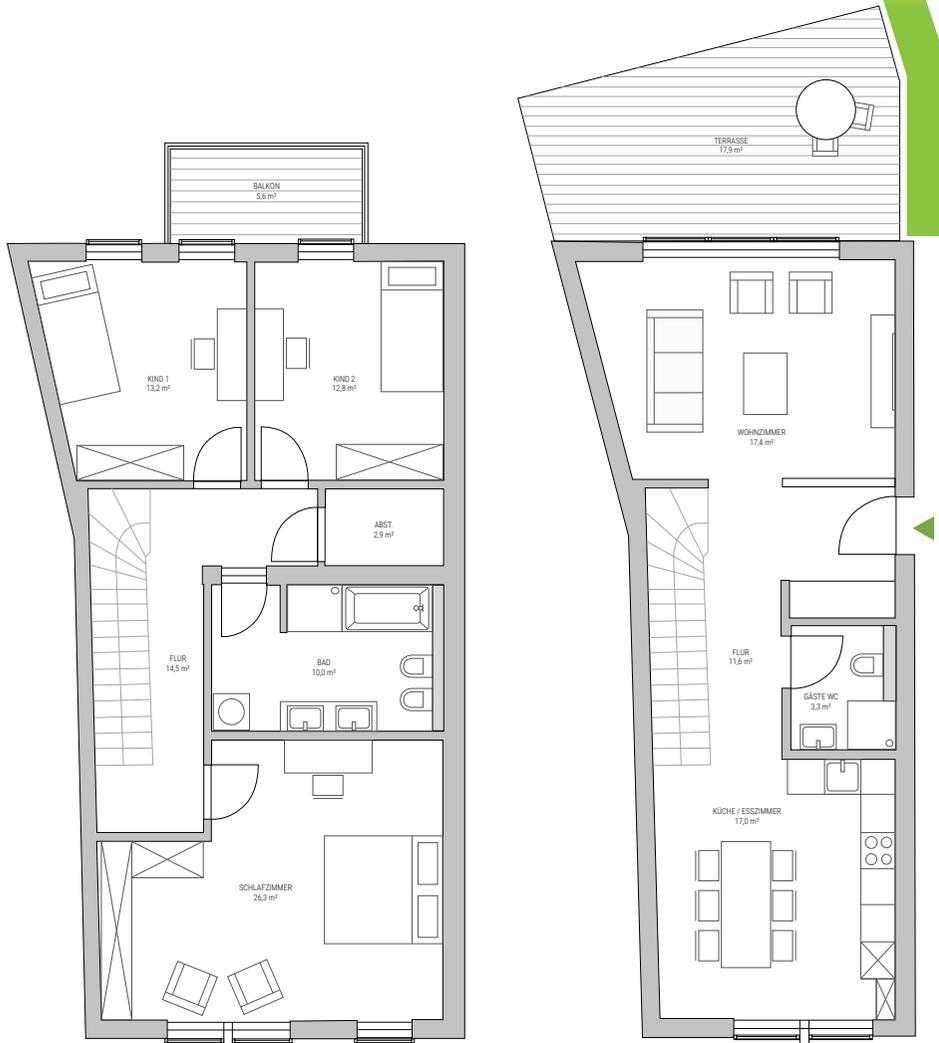
EINHEIT	LAGE	ETAGE	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	BALKON / TERRASSE
WE01	Vorderhaus	EG - 1. OG	5	130,63 m <sup>2</sup>	2
WE02	Vorderhaus	1.OG	4	107,92 m <sup>2</sup>	2
WE03	Vorderhaus	2.OG	3	81,69 m <sup>2</sup>	2
WE04	Vorderhaus	2. OG	4	117,19 m <sup>2</sup>	2
WE05	Vorderhaus	3. OG	3	81,69 m <sup>2</sup>	2
WE06	Vorderhaus	3. OG	4	117,14 m <sup>2</sup>	2
WE07	Vorderhaus	4. OG	3	81,69 m <sup>2</sup>	2
WE08	Vorderhaus	4. OG	4	117,19 m <sup>2</sup>	2
WE09	Vorderhaus	Penthouse	5	172,98 m <sup>2</sup>	5
WE10	Townhouse I	EG - 2. OG	4	161,17 m <sup>2</sup>	4
WE11	Townhouse I	EG - 2. OG	5	163,04 m <sup>2</sup>	5
WE12	Townhouse II	EG - 2. OG	4	163,27 m <sup>2</sup>	5
WE13	Townhouse II	EG - 2. OG	5	163,04 m <sup>2</sup>	5





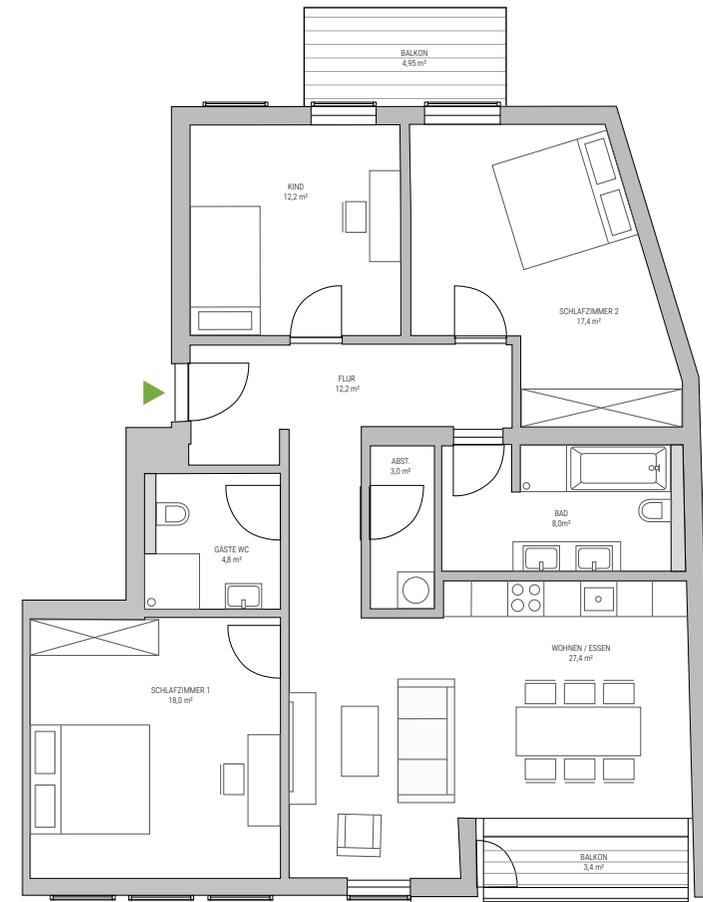
## WE01

EG + 1.OG links  
130,63 m<sup>2</sup> · 5 Zimmer



## WE02

1.OG rechts  
107,92 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer

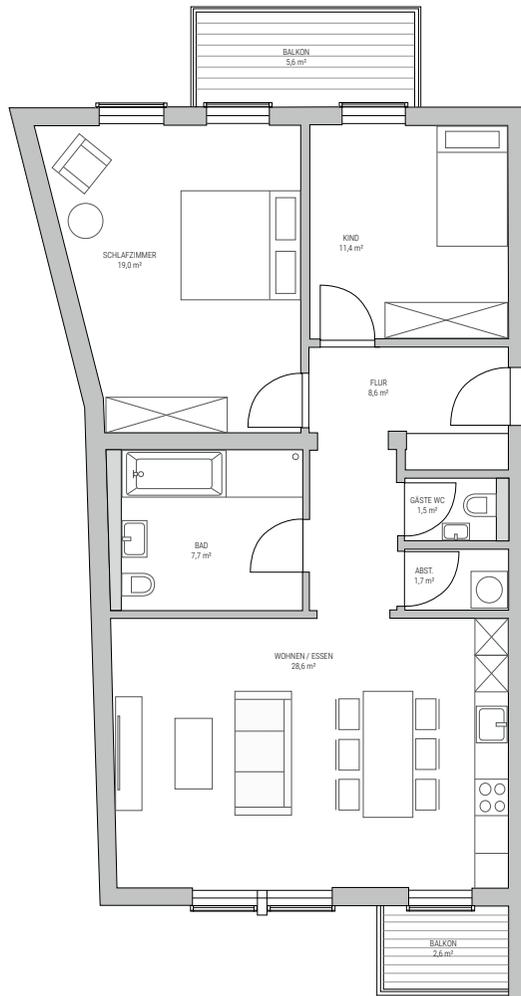




## WE03

2.OG links

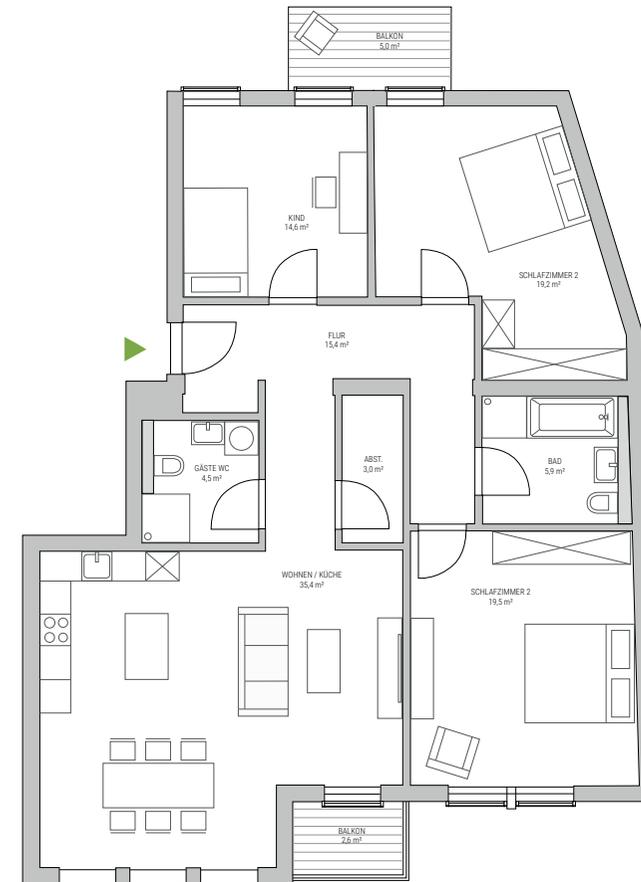
81,69 m<sup>2</sup> · 3 Zimmer



## WE04

2.OG rechts

117,19 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer

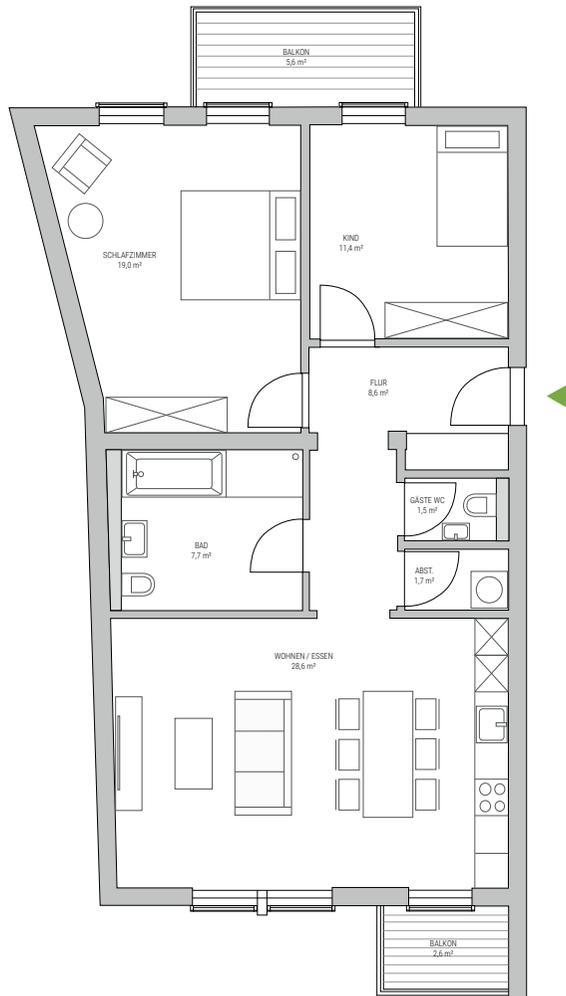




## WE05

3.OG links

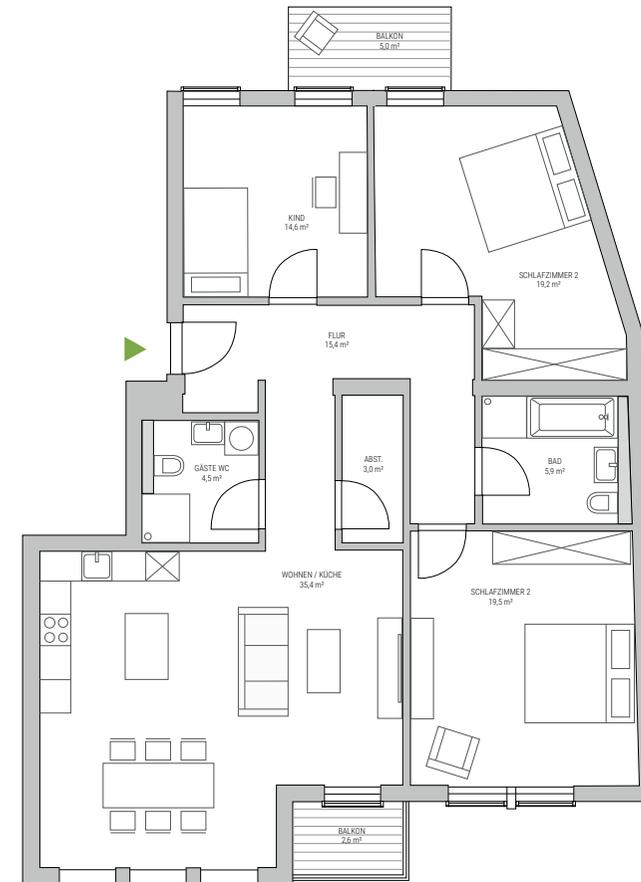
81,69 m<sup>2</sup> · 3 Zimmer



## WE06

3.OG rechts

117,14 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer

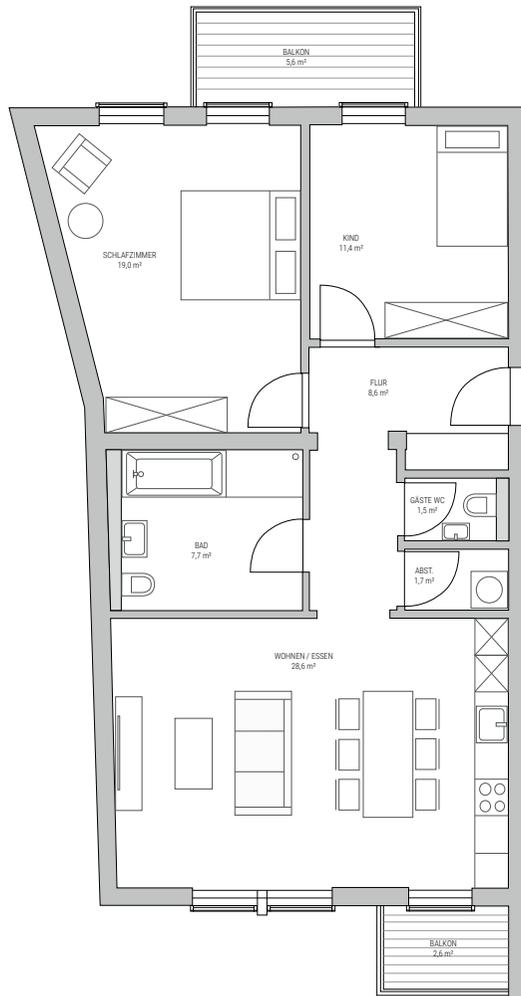




## WE07

4.OG links

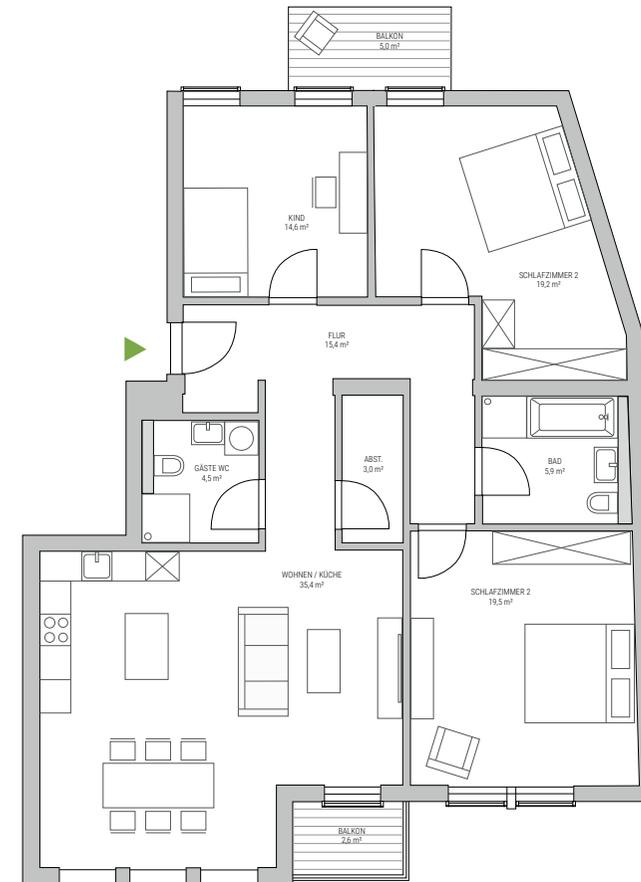
81,69 m<sup>2</sup> · 3 Zimmer



## WE08

4.OG rechts

117,19 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer





# WE09

5.OG - Penthouse

172,98 m<sup>2</sup> · 5 Zimmer



abgebildete Einrichtungsgegenstände inkl. Einbauküchen dienen nur der Veranschaulichung

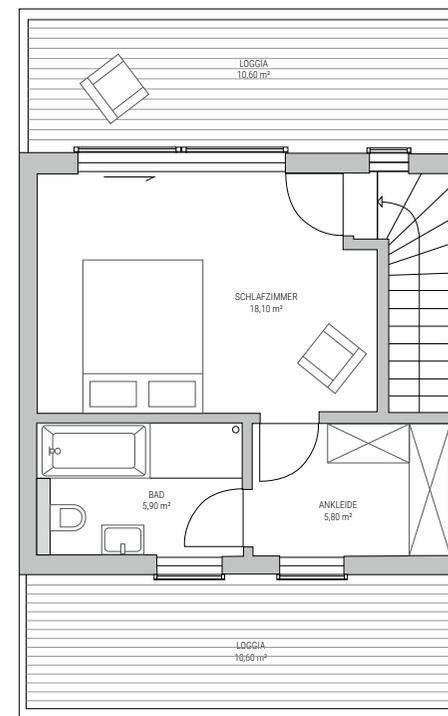
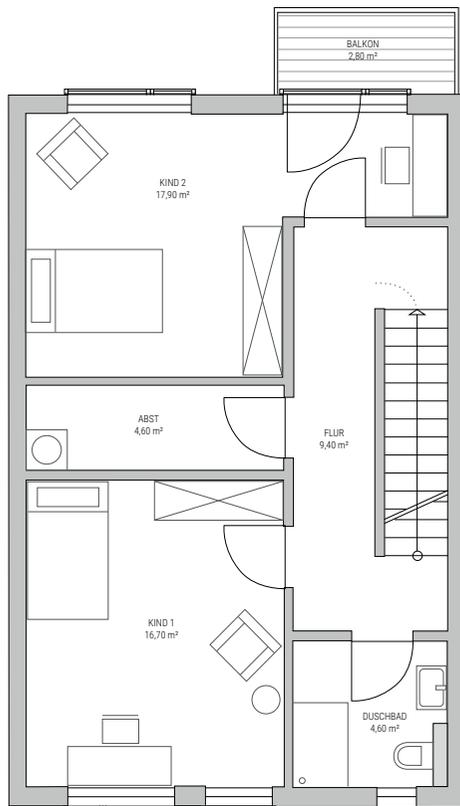


Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung



# WE10

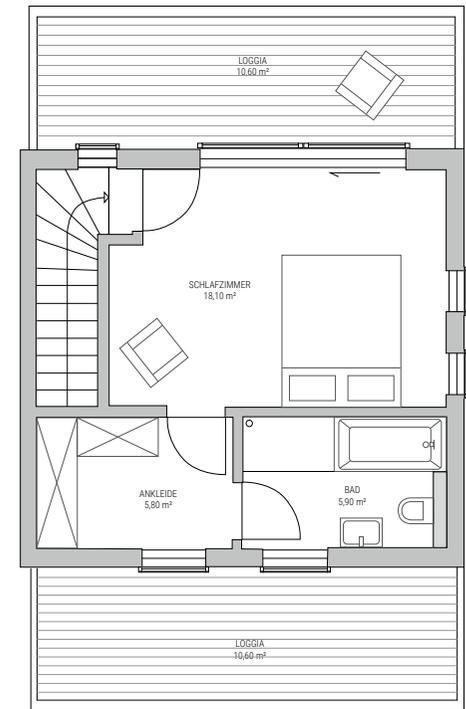
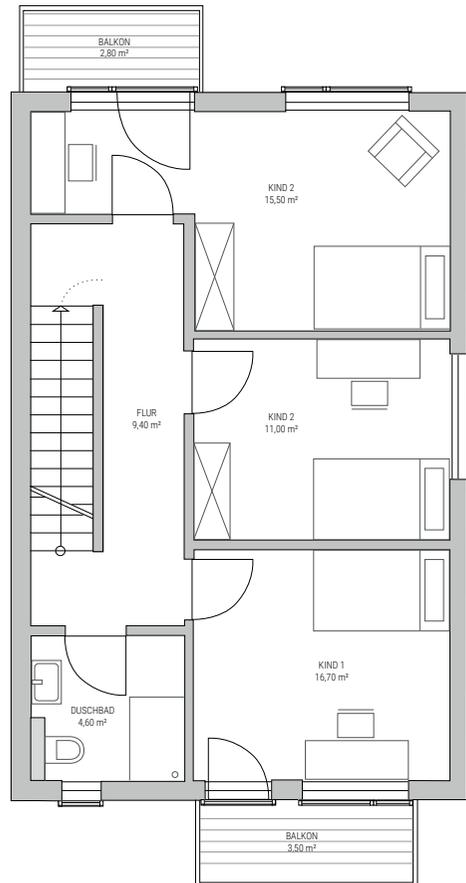
Townhouse I links  
161,17 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer





# WE11

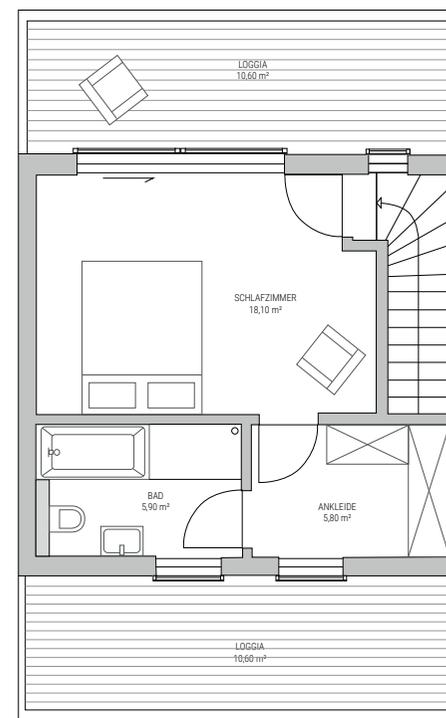
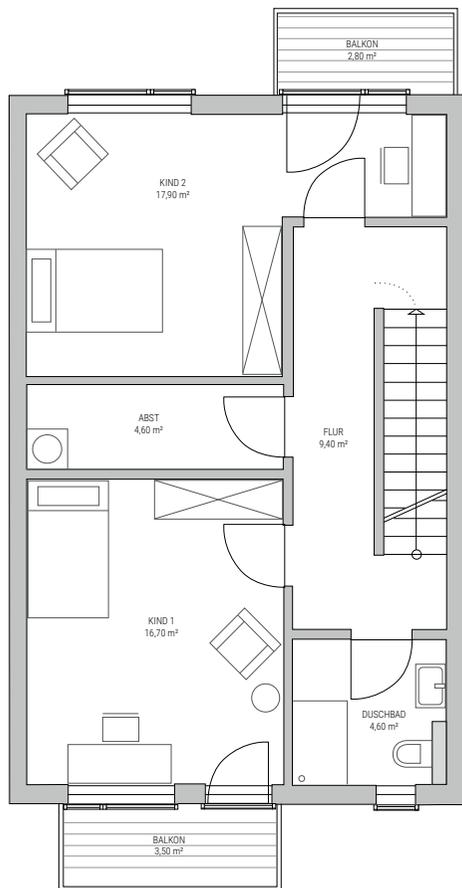
Townhouse I rechts  
163,04 m<sup>2</sup> · 5 Zimmer





# WE12

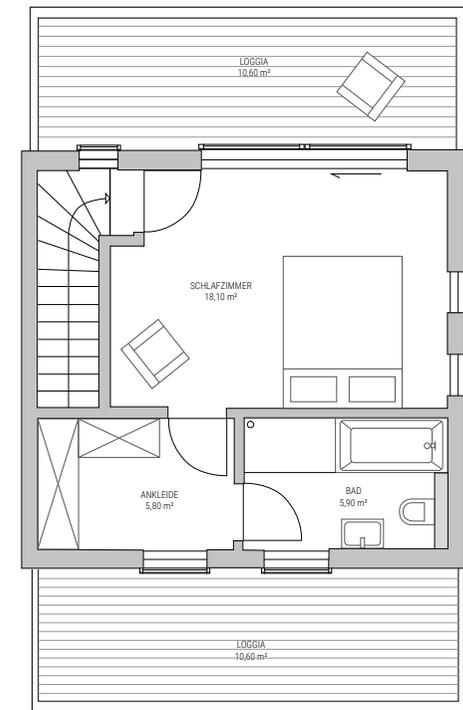
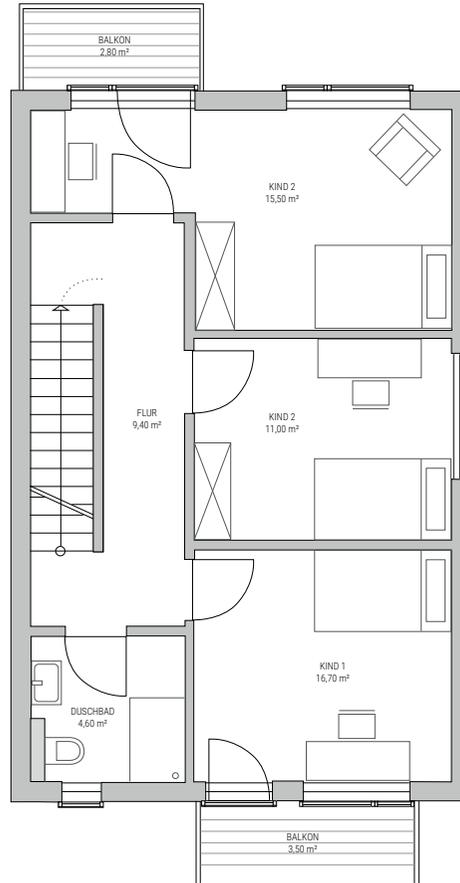
Townhouse II links  
163,27 m<sup>2</sup> · 4 Zimmer





# WE13

Townhouse II rechts  
163,04 m<sup>2</sup> · 5 Zimmer







Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung

# BAUBESCHREIBUNG

(Auszug) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei Townhäusern in der Blankenburger Straße 29 in Berlin-Pankow

## 1.0 ALLGEMEINE ANGABEN UND VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Auf dem ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück werden drei neue Baukörper errichtet. Es wird ein Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) mit fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss als straßenseitiger Baulückenschließung mit Tordurchfahrt mit ca. 1.003 m<sup>2</sup> für neun Wohnungseinheiten sowie im hinteren Grundstücksbereich zwei sog. Townhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss mit jeweils ca. 325 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche je Baukörper für insgesamt vier Wohnungseinheiten jeweils auf Bodenplatte gegründet.

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Berlin. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

Von der Baubeschreibung abweichende Erwerberausstattungen finden insbesondere dann keine Berücksichtigung, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind zulässig, wenn solche aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch technisch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden Balkone/Loggien im Allgemeinen mit 50% der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen und die vorhandenen Terrassen aufgrund der Gartenanteile (Sondernutzungsrechte) der jeweiligen Wohnungen ebenfalls mit 50% der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen.

## 1.1 LAGE

Das Grundstück Blankenburger Straße 29 befindet sich in 13156 Berlin-Pankow im Ortsteil Niederschönhausen. Berlin-Pankow zählt mit seinen zahlreichen Grünanlagen und seinen gepflegten Altbauten zu den beliebten Wohngebieten Berlins.

Im Sommer laden der nah gelegene Schlosspark (ca. 270 m Fußweg) mit seinem Schloss und seinen herrlichen Spazierpfaden, das Freibad am Schlosspark (ca. 800 m Fußweg) mit seinen ausgedehnten Liegewiesen und der ebenfalls nahe gelegene Brosepark zur Erholung und Entspannung ein. Mehrere Kindergärten, Schulen, Ärztehäuser und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Biomärkte, Supermärkte, Drogerien) sind in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden.

Pankow ist über S- und U-Bahn, Straßenbahn und Bus sehr gut mit dem Rest Berlins verbunden. Der Bürgerpark mit großem Spielplatz, ausgedehnten Grünflächen und seinem Park-Café sowie die Schönholzer Heide mit ihren geschlossenen Waldflächen gehören ebenfalls zum grünen Gürtel von Pankow und sind gut erreichbar.

## 1.2 ERSCHLIESSUNG

Im Leistungsumfang enthalten sind die Anschlussgebühren für Gas, Wasser, Elektro und Telekommunikation (TELEKOM oder ähnliche Anbieter) sowie ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz zur Fernsehversorgung (ggf. Kabel-Deutschland). Die individuellen Anschlussgebühren der Fernseh- oder Telekommunikationsanbieter innerhalb der Wohnungen gehen zu Lasten des Käufers. Die Kosten für die Erschließungswege, innerhalb des Grundstücks, sind ebenfalls enthalten.

## 2.0 ROHBAUARBEITEN

### 2.1 FUNDAMENTE / BODENPLATTE

Die Gründung erfolgt auf Stahlbetonplatte, die entsprechend der Statik auf Streifenfundament ruht.

### 2.2 DECKEN

Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die Deckenstärke wurde durch die statische Berechnung ermittelt. Die für die Geschosse zu erwartende Verkehrslast wurde nach aktuell gültiger DIN ermittelt.

### 2.3 WÄNDE

Wände werden aus Stahlbeton gem. Statik hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein in Stärke 24cm und die sonstigen Wohnungsinnenwände werden im Trockenbausystem hergestellt.

### 2.4 TREPPENHÄUSER

Tragende Treppenhauswände werden aus Ortbeton mit Handlauf aus gebürstetem Edelstahl hergestellt. Die Bauteilabmessungen wurden durch statische Berechnungen ermittelt. Innenliegende Treppen in den Townhäusern sowie in der Maisonette-Wohnung im Vorderhaus werden ebenso in Ortbeton offen gestalteten ausgeführt, mit Handläufen und Treppengeländern aus gebürstetem Edelstahl hergestellt. Die innenliegenden Treppenabsätze, Treppenstufen und Podeste in den Wohnungseinheiten werden im Holzbelag entsprechend der vom Erwerber gewählten Parkettart ausgebildet.

### 2.5 TERRASSEN UND BALKONE

Die Gestaltung der Terrassen und Balkone erfolgt in Abhängigkeit des Architekturkonzepts der einzelnen Häuser mit Brüstungen oder mit feuerverzinkten, pulverbeschichteten Stahlbrüstungsgeländern. Die Stahlkonstruktion der Balkone wird mit zementgebundenen Platten verkleidet und geputzt, thermisch entkoppelt und mit einer geeigneten Entwässerung versehen. Die Oberseite wird gemäß Angaben des Architekten mit Betonwerksteinplatten oder Holzbelag Massaranduba belegt.

### 2.6 FASSADEN / DÄMMUNG

Alle Betonbauteile und Mauerwerk mit Verbindung Außen-Innenbereich werden entsprechend dem Wärmeschutznachweis EnEV wärmegeklämt. Darüber hinaus erfolgt eine traditionelle Fassadengestaltung im Vorderhaus straßenseitig zusätzlich mit Klinker sowie teilweise mit Zierelementen mit imitierter Holzoberfläche bzw. feuerverzinkten, pulverbeschichteten Stahlelementen nach Vorgabe des Architekten. Die Fassadenflächen der Townhäuser werden im Eingangs und Terrassenbereich ebenfalls mit Zierelementen mit imitierter Holzoberfläche verkleidet.

### 2.7 DACHKONSTRUKTION

Flachdachbereich als Stahlbeton Flachdach mit Attika nach Statik und den schall-/wärmetechnischen Anforderungen, Gefälleausbildung mit Gefälledämmung gemäß EnEV und Aufbringen einer mehrlagigen bituminösen Abdichtung inkl. einer UV-beständigen Wurzelschutzfolie.

Die vier Townhouse-Einheiten erhalten auf den beiden Baukörpern zusätzlich eine extensive Dachbegrünung auf einer UV-beständigen Wurzelschutzfolie.

## 2.8 KLEMPNERARBEITEN

Sämtliche Klempnerarbeiten wie Rinnen, Rinnenabläufe und Fallrohre in Titanzink.

## 3.0 AUSBAU

### 3.1 NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Die nichttragenden Innenwände innerhalb der Wohnung werden als Metallständerwände mit Gipskartonplatten doppelt beplankt mit Mineralfaser-Dämmstoffkern hergestellt. Die Wandoberflächen werden bis zur Qualitätsstufe Q3 gespachtelt und mit Dispersionsfarbe einheitlich beschichtet. Für das Verlegen von Wandfliesen in den Nassbereichen der Bäder werden die Wandflächen vorbehandelt.

Vorsatzschalen, Installationsschächte, Abkofferungen und Abseitenswände werden ebenfalls in Trockenbau hergestellt.

Wandseiten zu Feucht- und Nassräumen erhalten imprägnierte GK-Platten (GKI).

### 3.2 FENSTER, FENSTERTÜREN

Holzfenster mit Dreifachverglasung nach Wärmeschutznachweis EnEV, Flügel und Blendrahmen mit Stahlkernverstärkung, rundumlaufende Gummidichtung, Einhand-Dreh-Kipp-Markenbeschlag mit Pilzkopfverriegelung. Rahmenfarbe außen gem. Farbkonzept des Architekten – Fensterrahmenfarbe innen weiß. Leichtmetall-Fenstergriffe Fabrikat Hoppe Amsterdam. Fenstertüren als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel und feststehende Fensterelemente nach der Gebäudeplanung des Architekten. Alle Beschläge im Erdgeschoss einbruchhemmend nach Stufe RC2 ausgeführt und die Fenster- wie auch Balkon-/Terrassentüren im Erdgeschoss sind abschließbar.

Die Werte nach EnEV-Nachweis sind für das Rahmenmaterial  $U_f = 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$  und für das Glas  $U_g = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten eine VSG-Sicherheitsverglasung. Die Verglasung in Obergeschossen ohne Geländer (Festverglasung) wird entsprechend TRAV ausgebildet.

Die Anschlussfugen sind mit Mineralwolle ausgestopft, außen mit Kompriband und innen mit Dampfbremse und Abschlussprofilen zu verschließen.

Ein Fenster pro Raum erhält eine Falzlüftung zur Erfüllung des Lüftungskonzeptes gemäß EnEV.

### 3.3 FENSTERBÄNKE

Die Fenster erhalten Fensterbänke Außen aus Aluminium in der Farbe Silber mit Abschlussprofilen und innen aus Naturstein gem. Vorgabe des Bauherren.

### 3.4 ROLLLÄDEN

Alle Wohnungsfenster in den Erdgeschossen erhalten eingeputzte Rolllädenkästen mit Rollladenpanzer aus Aluminium, Farbe nach Vorgabe des Bauherren. Die Rollläden werden elektrisch durch einen Rollladen-Wippschalter, mit separater Schaltmöglichkeit für das „Hoch- und Runter-“ Fahren der Rollläden des jeweiligen Raumes, bedient. Zusätzlich wird ein zentraler Taster je Wohnung eingebaut, mit dem alle Rollläden gleichzeitig bedient werden können.

### 3.5 BRIEFKÄSTEN

Die Briefkastenanlage wird DIN A4 geeignet, im Hauseingang des Vorderhauses wandbündig als Unterputz-Sammelanlage mit Edelstahlblenden eingebaut.

### 3.6 PUTZ- und TROCKENBAUARBEITEN

#### Außenputz

Ausführung als Wärmedämmverbundsystem WDVS mit 16 cm Dämmstärke gemäß EnEV und den brandschutztechnischen Anforderungen, Oberputz mineralisch gebunden. Das Vorderhaus erhält straßenseitig zusätzlich eine Klinkerfassade. Farbliche Gestaltung der Fassade und des Sockels nach Festlegung durch den Bauherrn.

#### Innenputz

Ausführung als einlagiger, glatter Gipsputz nach Vorschrift, in Feuchträumen Kalkzementputz zur Aufnahme von Fliesen in Qualitätsstufe Q3.

### 3.7 ESTRICHARBEITEN

Alle Räume erhalten einen schwimmenden – ausgelegt als Heizestrich – Zementestrich auf verlegter Fußbodenheizung, die Dämmung mit Dämmstärke nach Vorschrift für Trittschallschutz, Wärmeschutznachweis EnEV.

Im Erdgeschossbereich der Abstellräume erhält die geglättete Betonbodenplatte einen geeigneten Anstrich, dort, wo nach Wärmeschutznachweis EnEV erforderlich, einen schwimmenden Zementestrich auf Wärmedämmung.

### 3.8 FLIESEN- und FEINSTEINZEUGARBEITEN

#### Feinsteinzeug Treppenhaus

Die Treppenläufe (Tritt-/Setzstufen mit Sockel) und Podeste mit Sockel aus Feinsteinzeug nach Vorgabe des Bauherren. Im Hauseingangsbereich wird eine ca. 1,20 m x 1,50 m große Sauberlaufmatte mit Edelstahlrahmen flächenbündig in den Belag eingelassen.

#### Fliesen Wohnen

Für nachstehend aufgeführte Räumlichkeiten der Wohnungen, soweit nach Planung vorhanden, ist die Verlegung von Fliesen für Boden und/oder Wände vorgesehen. Die Auswahl und Bestimmung der einzubauenden VILLEROY & BOCH-Fliesen erfolgt gemäß Ausstattungskatalog des Bauherren.

Der Standard-Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen ohne Sockel nach Preisliste beträgt 20,- Euro/ m<sup>2</sup> zzgl 19% MwSt.

#### WC/Bad

Bodenfliesen, Fliesensockel in Wandbereichen ohne Wandfliesen.

Wandfliesen jeweils hinter den Sanitärobjekten WC und Waschbecken, Breite wie Vorwandinstallation und Höhe ca. 1,20 m, einschließlich horizontaler und seitlicher Flächen bei Vorwandinstallationen, sowie im Dusch- und Badewannenbereich türzargenhoch und eine Fliesenbreite seitlicher Überschneidung zu den nicht gefliesten Wandbereichen.

#### Offene Küchen

Für die nach Architektenplanung offenen Wohnen/Küchen- Räume ist ein durchgehender Parkettboden als Bodenbelag vorgesehen. Alternativ Bodenfliesen mit Fliesensockel umlaufend.

### 3.9 BODENBELAGSARBEITEN

Alle nicht gefliesten Räume erhalten ein fußbodenheizungsggeeignetes Echtholz-Zweischichtparkett gemäß Ausstattungskatalog des Bauherren verlegt gemäß om Erwerber ausgewählter Verlegeart aus dem Ausstattungskatalog des Bauherren, Holzsockelleiste weiß, Edelstahlrennschienen und Korkfugen an Übergängen zu anderen Bodenbelägen.

Der Standard-Materialpreis für Parkettboden beträgt 50,- Euro / m<sup>2</sup> zzgl. 19% MwSt.

### 3.10 TÜREN

Haustüranlagen und Durchfahrt

Ausführung als Aluminium-Rahmentür mit Glasfüllung aus VSG-Sicherheitsglas. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt. Drückergarnitur innen und Stoßgriff außen türhoch in Edelstahlausführung, elektrischer Türöffner und Obentürschließer.

Wohnungseingangstüren

Einbruchwiderstandsklasse RC2 als Holztür mit Stahlumfassungszarge. Metallkerneinlage gefertigt, Oberflächen weiß, kunststoffbeschichtet. Türblattstärke nach schalltechnischen Erfordernissen und der Klimaklasse 3. Die Türhöhe beträgt im Rohbaumaß 2,13 m. Die Türen erhalten einen Weitwinkel-Türspion und einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig einen Drücker, beide in Edelstahlausführung. Die Tür einen gleitschienengeführten, integrierten Obentürschließer sowie eine Bodenabdichtung, höhenverstellbar.

Innentüren

Die Innentüren werden als glatte Holz- Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung ausgeführt, Türhöhe im Rohbaumaß ca 2,13 m. 3-seitig umlaufende Kunststofflippen-Dichtung, Oberflächen endlackiert weiß. Beschläge und Drücker Leichtmetall Fabrikat Hoppe Amsterdam. Innenliegende Räume mit elektrischer Abluftanlage haben eine Nachströmöffnung ausgebildet als Unterschnitt der Innentür.

Schliessanlage

Es kommt eine Zentral-Sicherheits-Schließanlage zur Ausführung inkl. Transpondersystem (Karte, Chipsystem) zur Betätigung der elektrischen Türöffnerfunktion der Hauseingangstüren und der Toranlage zu den Gemeinschaftsaußenbereichen.

### 3.11 METALLBAU- und SCHLOSSERARBEITEN

Treppengeländer innen als Flachstahlgeländer, grundiert für Endanstrich, mit Edelstahl-Handlauf ca 42 mm. Balkon- und Dachterrassengeländer sowie französische Gitter vor den raumhohen Fenstertüren als Rundstahlgeländer, feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

### 3.12 MALERARBEITEN

Die geputzten und/oder gespachtelten Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen (ausgenommen WC und Bäder) werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weißmatt gestrichen, Oberflächenqualität Q3.

Die Wände der Treppenhäuser werden mit eingespachteltem Malervlies versehen und mit Latex-Dispersionsfarbe weiß matt gestrichen, Oberflächenqualität Q3. Die Decken, die Treppen- und Podestsichtseiten der Treppenhäuser erhalten einen wisch- und waschfesten Anstrich mit Latex-Dispersionsfarbe weiß matt.

Fußböden im Erdgeschossbereich der Gemeinschaftsflächen erhalten einen Staub bindenden Kunststoffanstrich mit Sockel, 15 cm hoch, die Randfuge Boden/ Wand wird elastisch ausgefugt. Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt u./o. in Edelstahl eingebaut, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm, Farbfestlegung durch den Bauherrn

## 4. HAUSTECHNIK

### 4.1 VER- UND ENTSORGUNG

Im Erdgeschoss des Vorderhauses des Bauvorhabens ist eine gemeinsame Technikzentrale vorgesehen, einschließlich Hausanschlußraum und Heizzentrale der Gasbrennwerttherme.

Über diese Technikzentrale werden auch die beiden Townhäuser versorgt. In beiden Townhäusern ist ebenfalls ein Hausanschlußraum vorgesehen, in denen sich die Zähleranlagen und Unterverteilungen befinden.

Einmaliger Anschluß an das öffentliche Entwässerungs-, Wasser, Elektro-, Kabel-TV und Telefonnetz, einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse und der ortsüblichen Messeinrichtungen.

### 4.2 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung erfolgt zentral über eine Gasbrennwerttherme mit Luftwärmepumpe. Die Heizwärme wird über eine Zentralheizung erzeugt. Die Regelung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Steuerung, Auslegung nach Heizlastberechnung bzw. Berechnung gemäß EnEV.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mindestens für das Vorderhaus zentral über einen heizungsseitig angeschlossenen Warmwasserbereiter. Das Abgas wird über einen Schornstein über Dach geführt, Dimensionierung nach Fachplanung.

### 4.3 HEIZSYSTEM

Alle Wohnbereiche erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, offene Räume (wie z.B. Wohnen/Essen) gelten als ein Raum. Die Raumtemperaturen werden mittels Raumthermostate, pro Raum ein Thermostat, in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt. Ausgenommen hiervon Abstellräume und sonstige innerhalb der Wohnung liegende geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden.

In den Bädern wird ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an die Fußbodenheizung betriebsfertig installiert, außerhalb der Heizperiode wird der Heizkörper über eine Elektropatrone beheizt.

Die Verbrauchszählung jeder Wohnung ist vorgesehen mittels von der WEG angemieteten Wärmemengenzähler.

### 4.4 LÜFTUNG

Die Entlüftung der Wohnbereiche erfolgt über eine Wohnraumlüftung entsprechend den Anforderungen an die Raumluftqualitäten. Elektrische Abluftführung über in den WC's und Bädern installierte Lüfter. Fabrikat, Anordnung, Anzahl und Leistung der Lüfter je Wohneinheit nach Vorgabe der Fachplaner. Zuluftführung über Fensterfalzlüfter, ein Falzlüfter pro Raum nach Vorgabe der Fachplaner.

### 4.5 SANITÄR

Be- und Entwässerung

Zentrale Warmwasserversorgung für Küche, WC, Bäder mit Zirkulationsleitung.

Die Frischwasserinstallation beginnt hinter dem Hauswasserzähler, Anschlussstrecke bestehend aus Wasserzähler, Filter und Absperrereinrichtung. Sämtliche Leitungen werden in Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich verlegt.

Angrenzend zu den Steigesträngen werden als Unterputzarmaturen Absperrorgane und Wasserzähler eingebaut. Die wasserführenden Leitungen (Steiger) werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Verteilungsleitungen (Warmwasser, Zirkulation und Frischwasser) in der Wohnung werden als Kunststoffverrohrung einschl. Isolierung verlegt.

Die Abwasserrohre in der Wohnung werden in HT-Ausführung an den Steigestrang angeschlossen und bis an die Objekte montiert.

In der Küche werden die Wasser- und Abwasseranschlüsse für eine Spüle und einen Geschirrspüler installiert. Im Abstellraum/HWR werden die Wasser- und Abwasseranschlüsse für eine Waschmaschine installiert. Zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Außenanlagen wird ein frostsichere Außenzapfstelle montiert.

Die Terrasse der Erdgeschoss-Einheit des Vorderhauses sowie die vier Gartenterrassen der Townhouse-Einheiten, sowie die Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder und WCs, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden mit Markenfabrikaten gemäß Ausstattungskatalog des Bauherren ausgeführt. Nachfolgend aufgeführte Fabrikate wie bspw. Armaturen Bad und WC aus der Serie Grohe Tales E / Ecostate sollen lediglich den Qualitätsstandard beschreiben.

#### Bad

Badewanne (Hersteller KALDEWEI, Saniform), 170 cm x 75 cm mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur und verchromter Hans Grohe Ecostat Einhebelmischbatterie sowie Hans Grohe Croma 100 Handbrause und Brauseschlauch.

Waschtisch Keramag Renova Plan Nr. 1, ca. 65 cm x 48 cm, inkl. Anbausatz, Röhrengeruchsverschluss (Design-Traps), verchromte Einhebelmischbatterien Grohe Talis E und Eckventile.

oder

Waschtisch Keramag Renova Plan Nr. 1, ca. 65 cm x 48 cm, inkl. Anbausatz, Röhrengeruchsverschluss, verchromte Einhebelmischbatterien Hans Grohe Talis E und Eckventile.

Wandhängendes WC-Becken Keramag Renova Plan Nr. 1, einschl. Gestell, Spülkasten, Drückerplatte und WC-Sitz mit Absenkautomatik.

Duschen mit flacher Duschtasse ca. 90 cm x 90 cm o. größer, verchromte Einhebelmischbatterie Hans Grohe Ecostat, Hans Grohe Croma 100 Handbrause und Brauseschlauch und Duschabtrennung (Tür) aus Echtglas (mit Aquaperle-Beschichtung).

#### WC

Duschen mit flacher Duschtasse ca. 90 cm x 90 cm o. größer, verchromte Einhebelmischbatterie Hans Grohe Ecostat, Hans Grohe Croma 100 Handbrause und Brauseschlauch und Duschabtrennung mit Doppeltür aus Echtglas (mit Aquaperle-Beschichtung).

Waschtisch Keramag Renova Plan Nr. 1, ca. 50 cm x 38 cm, inkl. Anbausatz, Röhrengeruchsverschluss, verchromte Einhebelmischbatterien Grohe Talis E und Eckventile.

Wandhängendes WC-Becken Keramag Renova Plan Nr. 1, einschl. Gestell, Spülkasten, Drückerplatte und WC-Sitz mit Absenkautomatik.

## 4.6 ELEKTROINSTALLATIONEN

Die elektrotechnische Installation in den Wohnungen werden gemäß den DIN/VDE Bestimmungen, den TAB des örtlichen EVU und den allgemein anerkannten Regeln der Technik ab Steigestrang installiert und umfassen alle Installationen komplett mit E- und Medienverteilung sowie Potentialausgleich.

Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden über Allgemeinzähler erfasst, Anordnung im Zählerschrank Erdgeschoss.

Die Wohnung erhalten Unterverteilung für Elektro und Media. Die Leitungsverlegung erfolgt Unterputz bzw. in in den abgehängten Decken.

Die Gegensprechanlage wird als Videoanlage mit Bildtelefon in den Wohneinheiten ausgeführt, Fabrikat Gira Typ E2.

Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Gira Typ E2 zur Ausführung.

#### 4.6.1 AUSSTATTUNGEN WOHNUNGEN

Die Ausstattung der Wohneinheiten erfolgt, soweit möglich, entsprechend einer individuellen Erwerberplanung.

Bezüglich Qualität und Quantität richtet sich die Ausstattung dabei nach folgendem Beispiel. Gleiches gilt wenn eine individuelle Planung nicht vorliegt, vereinbart wird oder gewünscht ist:

Es werden in allen Einheiten Netzwerktechnik (Doppelleitung CAT 7 mit RJ45-Dose) und Fernseh Dosen (nebeneinander) in allen Wohnräumen verlegt.

Steckdose für Waschmaschine und Trockner entsprechend Grundrisszeichnung im Bad oder Abstellraum.

Alle Steckdosen (außer Küchengeräte, Waschmaschine und Trockner) mit integrierter Kinderschutzsicherung.

Fernsehanschluss erfolgt über Kabelbetreiber (z.B. Kabel Deutschland).

Alle LED-Einbaustrahler mit mindestens Leuchtmitteln der Energieklasse A+.

In den Wohn-, und Aufenthaltsräumen sowie Fluren jeder Wohnung werden batteriebetriebene Rauchmelder angeordnet.

Wohnräume: 1 dimmbare Deckenbrennstelle (1 Schaltkreis) und 12 Steckdosen

Bad: LED-Einbaustrahler nach Erfordernis (1 Schaltkreis), 1 Ein-/Ausschaltung mit Kontroll-Leuchte, 1 Wandbrennstelle im Waschtischbereich (schaltbar im Waschtischbereich), 2 Steckdosen im Waschtischbereich

WC: LED-Einbaustrahler nach Erfordernis (1 Schaltkreis), 1 Ein-/Ausschaltung mit Kontroll-Leuchte, 1 Wandbrennstelle im Waschtischbereich (schaltbar im Waschtischbereich), 2 Steckdosen im Waschtischbereich

Küche/Essen: 1 Deckenbrennstelle (1 Schaltkreis), 1 Anschluss (Steckdose für Dunsthaube), 1 Anschluss Herd 10 kW, 1 Anschluss Geschirrspülmaschine, 1 Anschluss Kühlschrank, 1 Anschluss Backofen, 1 Anschluss Arbeitsplatzbeleuchtung und 12 Steckdosen einschl. Arbeitsplatzsteckdosen

Flur: 1 Steckdose, Elektro- und Medienverteiler (mit Telefondose), Klingel- Türöffner- u. Video-/Gegensprechanlage

Abstell/HWR: 1 Deckenbrennstelle (1 Schaltkreis), 2 Steckdosen, 1 Steckdose Waschmaschine und 1 Steckdose Trockner

Terrasse/Balkon: 1 Steckdosen mit Kontrollleuchte, 1 Taste für Außenbrennstelle

Abstellraum im Erdgeschossbereich: 1 Deckenleuchte mit Ausschaltung, 1 Steckdose allgemein jeweils aufgelegt auf Wohnungszähler

#### OPTIONAL:

Automatisierte zentrale Steuerung der Heizung, Türen, Licht, Jalousien, TV- u. Hifi-Anlagen und Haushaltsgeräte über Smartphone oder Tablet mittels eines intelligenten Bussystems. Via Internet oder SMS ist es dann auch möglich, Geräte von Ferne zu steuern.

#### 4.6.2 ALLGEMEINELEKTRIK

##### Außenbrennstelle

1 Wandleuchte je Hauseingang, geschaltet über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter

##### Treppenhaus

2 Wandlampen pro Geschoss bzw. Podest, geschaltet über Treppenlichttaster.

##### Klingel-, Türöffner- und Video-/Gegensprechanlagen

Systemtelefon mit Video für Wechselsprechverkehr, mithörgesperrt, mit eingebautem Läutwerk, Farbe weiß, Fabrikat GIRA E2, im Flur jeder Wohnung.

##### Gemeinschaftsräume UG

Alle Räume, Flure, und dergleichen werden ausreichend nach den Erfordernissen beleuchtet, Zeitschaltautomaten und/oder Bewegungsmelder nach Fachplanung Elektro.

##### Kabelfernsehen/Fernsehen/Datentechnik

Der Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen wird durch den Anschluss an das Breitkabelnetz des örtlichen Netzbetreibers hergestellt.

Der Telefonanschluss für die Gebäude erfolgt über den Netzbetreiber.

##### Außenbeleuchtung

Fahr- und Fußweg begleitende Beleuchtung durch Pollerleuchten in ausreichender Anzahl, zentrale Steuerung über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

### 5. AUFZUGSANLAGE

Das Vorderhaus wird mit einer Personenaufzugsanlage ausgestattet.

Die Gestaltung der Aufzugsportale erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Bauherren. Wände und Türfeld Edelstahl gebürstet, die Aufzugstüren im Erdgeschoss werden in Edelstahl ausgeführt, Decke als Leuchtdecke nach Herstellersystem, Bodenbelag Naturstein, grundsätzlich Belag wie Podestbelag im Treppenhaus, Edelstahlhandlauf rund an der Seitenwand, 1 Spiegelfläche an der Seitenwand, über dem Handlauf Kabinentableau Edelstahl, nach Herstellersystem und Vorschrift. Auslegung für 450kg bzw. 5 Personen.

### 6. SONSTIGE AUSSTATTUNG

#### 6.1 BRIEFKASTENANLAGE

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Briefkasten im DIN A 4 Format. Der Briefkasten ist mit dem Wohnungstürschlüssel schließbar. Der Standort der Briefkastensammelanlage wird im Rahmen des architektonischen Gesamtkonzepts festgelegt.

#### 6.2 SCHLIESSANLAGE

Für die Haus- und die Wohnungseingangstüren wird eine zentrale Schließanlage eingerichtet. Diese beinhaltet für jede Wohnung 3 gleichschließende Schlüssel, mit denen zusätzlich die Türen zum Eingangsbereich im Erdgeschoss, die Torzufahrt zum Innenhof, zu den Kellertüren und der Briefkästen schließbar sind. Zusätzlich wird zur Betätigung der elektrischen Türöffnerfunktion der Hauseingangstür im Erdgeschoss und Toranlage zu den Gemeinschaftsaußenbereichen ein integriertes Transpondersystem (Karte, Chipsystem) installiert.

### 6.3 KAMINOFEN

Die Penthousewohnung 09 im Vorderhaus erhält die Möglichkeit eines Kaminanschlusses.

## 7. AUSSENANLAGEN

Die Anordnung und Gestaltung der begrünter Flächen, der Fahrradabstellplätze, des Müllplatzes werden nach dem Freiflächenplan des Architekten bzw. Landschaftsplaners und gemäß den Anforderungen der Behörden vorgenommen. Die Müllstandflächen erhalten eine Holzzierverkleidung bzw. Begrünung gemäß Architektenplanung. Befestigte Flächen werden in Kleinsteinpflaster bzw. Betonplatten gemäß Außenanlagenplanung hergestellt. Für Kinder wird eine Spielfläche mit verschiedenen Geräten gestaltet. Hinsichtlich des Brandschutzes sind die notwendigen Rettungswege für die Feuerwehr gewährleistet. Sofern nicht durch Zaunanlagen oder Gebäude abgegrenzte Flächen erhalten eine neue Zaunanlage gem. Freiflächenplanung des Bauherren.

Sofern gemäß den aktuellen Anforderungen der Behörden zulässig, werden Außenstellplätze auf dem hinterem Grundstücksbereich geschaffen. Der gesonderte Bauantrag für Aussenstellplätze wurde im Januar 2019 eingereicht. Eine entsprechende Baugenehmigung zur Schaffung von Sondernutzungsrechten lag im April 2019 noch nicht vor, dementsprechend hat Erwerber keinen Anspruch auf Lieferung eines Stellplatzes, da diese nicht Bestandteil der Baubeschreibung sind!

## 8. ABSCHLIESSENDE BESTIMMUNGEN

Oberste Grundsätze bei der Neuerrichtung sind die anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Normen mit Stand zum Zeitpunkt des Bauantrags, falls nicht anders erwähnt. Es gelten die Bestimmungen der VOB.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen oder Verkaufsunterlagen wie eventuelle Möblierung, Einbauküchen, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern sind wie in den fotorealistischen Visualisierungen lediglich Gestaltungsvorschläge. In den Bauzeichnungen ausgewiesene PKW-Stellplätze sind nicht Leistungsumfang dieser Baubeschreibung, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung bzw. Größenorientierung. Größen- und Maßangaben auf Grundrissen dieses Online- bzw. Expose-Angebotes dienen lediglich der Orientierung, ausschlaggebend sind lediglich die Architektenpläne der Genehmigung- bzw. der sog. Ausführungsplanung, welche für die entsprechende Wohnungseinheit beim Erwerb als Anlage zum notariellen Kaufvertrag geführt werden.

Sonderwünsche können auf Anfrage und in Abhängigkeit vom Bauten- und Planungsstand erfüllt werden, sofern zuvor die Kostenübernahme durch den Käufer geklärt ist. Sofern in der Baubeschreibung sowie dem Prospekt / Onlineangaben der Zusatz „OPTIONAL“ geführt wird, entstehen für den Erwerber individuelle Mehrkosten, für welche zuvor die Kostenübernahme durch den Käufer eingeholt wird.

Bei der Durchführung von Planung, Ausschreibung und Bauausführung kann es wie eingangs erwähnt zu geringfügigen Abweichungen in den technischen Einzelheiten sowie Maßen und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleich- oder höherwertiger Qualität kommen. Ebenso können sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder bei Änderungen von rechtlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung Änderungen ergeben. Diese behält sich der Verkäufer ausdrücklich vor.

Visualisierung; gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung





Visualisierung: gezeigte Einrichtungsdetails inkl. Sonderausstattung sind exemplarisch und nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung

# RECHTLICHE HINWEISE

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt, oder wir hier gewählt Onlineangebot nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Mit diesem Onlineangebot werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Bauträgers / Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Immobilienangebotes sind nur die bis zum Veröffentlichungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzierungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern.

Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen notariellen Kaufverträge (Bauträgervertrag) die Teilungserklärung samt Grundlagenurkunde inkl. Baubeschreibung und Gemeinschaftsordnung Gültigkeit. Die im Expose enthaltenen Angaben und Angebote sind dementsprechend unverbindlich.

## Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer wie auch für die Käuferseite.

Blankenburger29 Projektgesellschaft mbH (nachfolgend nur „Verkäuferin“ genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Umgekehrt offenbart die Verkäuferin – welche für dieses Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde – ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit mit Kooperationspartnern begleiteten Projekte. Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen.

Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Erwerbern/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Erwerber die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Immobilienkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten diesem nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

## Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Onlineangebot ([www.blankenburger29.de](http://www.blankenburger29.de)) wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch den eingesetzten Vertrieb angeboten. Gleichzeitig wird mit Kaufvertragsabschluss ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt. Der hier angebotene Erwerb von noch zu errichtenden Neubauwohn-/Teileigentumseinheiten erfolgt im Wege eines Kaufvertrages mit Herstellungsverpflichtung, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung sowie Sonder-Ausstattungsünschen des Erwerbers, zu einem Festpreis (Bauträgervertrag unter der Berücksichtigung der ges. Veränderungen per 01.01.2018). Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung / Townhouse, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuferin erbracht wurden.

Die Verkäuferin/die Bauträgerin steht darüber hinaus für die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes einschließlich der Außenanlagen bis zum 30.04.2021 ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder entsprechend gestellter Sicherheit. Diese Fertigstellungssicherheit gem. § 632a BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik, Aussperrung, Transportsperre, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt durch berufsständige Vereinigungen bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung bzw. -verzögerung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidung, Ausführung von Sonderwünschen des Käufers, weiterer von der Verkäuferin nicht zu vertretender Umstände als auch der Nichtzahlung bzw. verspäteten Zahlung der fälligen Kaufpreisrate durch den / die Käufer. Die Baugenehmigung wurde im Sommer 2018 erteilt. Der gesonderte Bauantrag für die Aussenstellplätze wurde im Januar 2019 eingereicht – eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

## Qualität der Baumassnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und zeitgemäßen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend. Vorliegend richtet sich die Bauqualität nach der vertragsgemäßen Umsetzung der im Vertrag enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung.

Im Kaufvertrag wird hierzu festgelegt, dass für das Bauvorhaben die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Beurkundung der Stammurkunde Anwendung finden.

Zu beachten ist, dass aufgrund der gewählten Bauweise möglicherweise aus Gründen der Statik in den Plänen dargestellte Wände statt in Trockenbauweise in Massivmauerwerk ausgebildet werden müssen, was zu größeren Wandstärken im betroffenen Bereich führen kann. Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 3 % der Quadratmeter) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt.

Kaufpreisminderungen oder -erhöhungen sind demnach erst angezeigt, wenn diese Toleranzschwelle von 3 % überschritten ist. Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV), mit der Einschränkung, dass zugeordnete Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen aufgrund der dazugehörigen Gartenanteile unter Anrechnung der Hälfte der Fläche sowie Sondereigentum an Balkonflächen ebenso unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche erfolgen.

## Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie ggf. des Sondereigentums. Es wurde seitens der Verkäuferin eine Hausverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Berlin zum Verwalter berufen mit dementsprechender Ausweisung in der Teilungserklärung mit Offenlegung des Verwaltervertrages. Die Hausverwaltungsgesellschaft hat auch den prognostizierten Wirtschaftsplan inkl. die Ausweisung zur obligatorische Instandhaltungsrücklage vorgenommen.

## Steuern

Für das Erreichen vom Käufer eventuell verfolgter steuerlicher Ziele kann weder von der Blankenburger29 Projektgesellschaft mbH noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

## Visualisierungen / Grundrisse

Die auf den Grundrissplänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände inkl. Stellplätze und Fahrzeuge sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern. Fotorealistischen Visualisierungen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentlicher Bestandteil im Sinne der Baubeschreibung. Pflanzen, Fahrzeuge, Fahrräder und Mobiliar in Visualisierungen dienen lediglich dem besseren Verständnis. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Größen- und Maßangaben auf Grundrissen dieses Online- bzw. Expose-Angebotes dienen lediglich der Orientierung, ausschlaggebend sind lediglich die Baupläne der Genehmigung- bzw. der sog. Ausführungsplanung. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge samt Baubeschreibung.

## Vertriebskoordination

BerlinProjektBorchert  
Immobilien-gesellschaft mbH

Bayerische Straße 30  
10707 Berlin

Telefon +49 (30) 28 04 55 17

blankenburger@berlin-projekt.de  
www.berlin-projekt.de



Stand: April 2019

## Impressum

Blankenburger29 Projektgesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 60 98 98 450  
Telefax: +49 30 60 98 98 451  
E-Mail: mail@blankenburger29.de  
Web: www.blankenburger29.de

## Vertreten durch Geschäftsführer

Dr. Bodo Antonic

## Registereintrag

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg (Berlin)  
Registernummer: HRB 179 163B

## Steuerliche Anmeldung

Steuernummer: 27/231/50124  
Finanzamt für Körperschaften I, Bredtschneiderstr.5 in 14057 Berlin

## Aufsichtsbehörde / Zulassung

Erlaubnis gemäß § 34c der Gewerbeordnung (GewO)  
Bezirksamt BA Mitte von Berlin, Ordnungsamt, 13341 Berlin

## Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>.  
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

