

BAUBESCHREIBUNG

für die Eigentumswohnanlage in Berlin-Zehlendorf mit 2 Wohngebäuden Wohngebäuden Haus D (Kleinaustraße 17) und Haus E (Kleinaustraße 9)

I. ROHBAU-KONSTRUKTION

1. Gründung

Fundamente nach statischer Berechnung in Stahlbeton

2. Umfassungswände

Kellergeschoß = 36,5 cm stark aus KSL-, bzw. porositertem Ziegelmauerwerk

Wohngeschoß = 36,5 cm im Bereich des Verblendmauerwerkes 37,5 cm porositertes Ziegelmauerwerk im Dachgeschoß nach Plan zum Teil 30 cm porositertes Mauerwerk

Im Erdgeschoßbereich:

Bei Haus E (Kleinaustraße 9) Vormauerziegel für den Kellergeschoßbereich über Geländeniveau; bei Haus D Vormauerziegel für den Erdgeschoßbereich bis Unterkante Geschoßdecke zum I. Obergeschoß.

3. Innenwände

Tragende und aussteifende Wände:

Kellergeschoß:

24 cm KSL, KSV, Poroton

Treppenhauswände:

24 cm Schallschutzstein nach DIN

Wohnungstrennwände:

24 cm stark aus Schallschutzstein KSV nach DIN

Wohnungszwischenwände:

7,5 cm starke Bims- bzw. Rigipständerwände (8,0 cm)

Konstruktive Wandteile aus Beton 24 cm stark.

4. Deckenkonstruktion

Geschoßdecken aus Stahlbeton nach statischer Berechnung.

5. Treppen (Treppenhaus):

Vom Keller bis Dachgeschoß aus Stahlbeton; Untersichten und Wangen verputzt und gestrichen. Treppenpodeste aus Stahlbeton wie vor. Setz- und Trittstufen sowie Podeste in Natursteinbelag. Die seitliche Sockelleiste im Bereich der Podeste und Stufen ebenfalls in Naturstein. Treppengeländer als Stahlrahmenkonstruktion mit Füllstäben und Holzhandlauf.

6. Treppen in Wohnungen

Haus E: Stahlspindeltreppe mit Holzauftritten furniert.

Haus D: Gewendelte Stahltreppe mit Holzauftritten furniert.

7. Dachkonstruktion

Dachform:

Satteldach, Holzdachstuhl nach statischer Berechnung.

Aufbau:

Rote Ton-Dachpfanne, Dachlattung, Konterlattung, Unterspannbahn, konstruktive Sparren, Isolierung nach Vorschrift. Gipskartonverkleidung, Anstrich.

Klempner:

Dachrinnen und Regenfalleitungen werden in legiertem Zinkblech ausgeführt. Die Belichtung der Abstellräume im Dachgeschoßbereich des Hauses D erfolgt durch Dachflächenfenster.

8. Loggia

Bodenplatte aus Ort beton, Brüstungen aus Beton und verputzt, teilweise Stahlgeländer mit Füllstäben.

Belag:

Betonplatten auf Stelzlager, Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung, Entwässerung über Bodeneinlauf.

II. AUSBAU

1. Außenwände

Außenputz.

Brüstungen der Balkone soweit betoniert, verputzt und gestrichen.

Bei Haus D: Erdgeschoßzone rotes Klinkervormauerwerk.

Bei Haus E: Kellergeschoßzone über Geländeniveau rotes Klinkermauerwerk.

2. Innenwände Wohngeschosse, einschl. Hobbyräume

10 mm Maschinenputz mit Ausnahme der Rigipswände, die nicht verputzt werden. Alle Wände erhalten einen hellen Dispersionsfarbanstrich.

3. Innenwände Keller

Mauerwerk weiß geschlemmt. Unterteilung der Wirtschaftskeller durch Lattenverschläge und Lattentüren.

4. Deckenflächen

Decken über Kellergeschoß
Stahlbetondecke-Schalung rau gestrichen.

Decken über Wohngeschossen, einschl. über Hobbyräumen
Stahlbetondecken verputzt und mit hellem Dispersionsfarbanstrich versehen.

5. Fliesen- und Plattenarbeiten

Wandbeläge

Bad

Bis Deckenhöhe gefliest, ohne Sockel bis auf Fußboden gehend (ringsum).

WC:

An Waschbeckenwand 1,50 m hoch sowie an den Seitenwänden in Anschluß daran in einer Breite von 0,30 m ebenfalls 1,50 m hoch.

Material:

Keramische Wandplatten 15/15 cm, erste Sorte geflammt, 4 Farben zur Auswahl nach Festlegung des Bauträgers.

Bodenbeläge

In Bad, WC, Abstellraum und Küche; glasierter Steinzeugboden 10/20 cm nach Festlegung des Bauträgers.

6. Fußbodenoberbeläge

Wohn und Schlafräume sowie Diele: Teppichboden, Schlingenware nach Wahl des Bauträgers.

Trittschall- und Wärmeschutz:

Nach DIN 4108 und 4109 schwimmender Zementestrich. Wärmeschutz gemäß Wärmeschutzberechnung.

Kellerräume:

Zementestrich rau, auf Feuchtigkeitsisolierung. In Hobbyräumen schwimmender Zementestrich mit Wärmedämmung.

7. Türen:

Haustürelemente:

Aluminium-Hauseingangstüre, einbrennlackiert mit Anläuteplatte und Türsprechanlage sowie Türöffneranlage und oberem Flachformtürschließer, die Briefkastenanlage wird jeweils im Windfang aufgestellt. Anläuteplatte und Türsprechanlage alternativ zum Mauerwerk.

Hoftüre:

Aluminiumtüre einbrennlackiert mit oberem Flachformtürschließer.

Wohnungseingangstüren:

Türblatt mit Umfassungszarge, umlaufende Gummidichtungen und Vollspantürblatt Macore furniert. Türspion, Drückergarnitur sowie Zylinderschloß gleichschließend mit Hauseingangs- und Hoftüre.

Innentüren:

Holz Futtertür mit Rohrenspantürblatt Macore furniert, jedoch Zimmertürausführung mit Buntbartschloß. Wohnzimmer- und Küchentüren bzw. Kinderzimmer mit Ornament-Glasausschnitt.

Türen für WC und innenliegendem Bad mit Lüftungsgitter.

Kellereingangstüren:

Stahlblech-Türblätter bzw. FH-Türen gemäß behördlicher Auflage. Innentüren als Lattentüren.

8. Fenster

Holzfenster nach einschlägigen DIN-Vorschriften sowie nach den Empfehlungen des Arbeitskreises Holz e. V., weiß gestrichen.

Je Raum ein Stück 1-Handdrehkippschlag, bei mehrteiligen Fenstern werden die übrigen Flügel als Drehflügel ausgebildet, bzw. fest verglast.

Verglasung:
Isolierverglasung

Bei Haus D: Isolierverglasung mit Schallschutzklasse III an der Straßenfront.

WEG Kleinaustr. 17

9. Rolläden

Rolläden sind nur im Erdgeschoßbereich vorgesehen. Bei abgerundeten 3-teiligen Fenstern entfällt der Einbau von Rolläden; ersatzweise erfolgt die Verglasung dieser Fenster mit Sicherheitsglas.

Rollädenkästen aus wärmedämmendem Material.

Kunststoffrolläden in verschiedenen Größen für Fenster und Fensterelemente aus PVC-Stäben, arretiert, Alu-Führungsschienen.

10. Fensterbänke

Innen: Naturstein Jura Gelb, 3 cm stark
Außen: Aluminium-Fensterbänke.

III. TECHNISCHER AUSBAU

1. Heizungsanlage

Heizsystem:

Gasbefeuerte Warmwasser-Etagenheizung mit Außenwandtherme. Wärmebedarf nach DIN 4701/1.59.

Regelung:

Raumthermostat Nachtabsenkung durch Schaltuhr.

Heizkörper:

Alle Heizkörper sind Flachheizkörper. Die Heizkörper erhalten im Vorlauf ein thermostatisches Heizkörperventil mit Maximalbegrenzung, im Rücklauf eine absperrbare Verschraubung.

Rohrleitungen:

Das Rohrnetz ist aus nahtlosem Kupferrohr nach DIN 1786 erstellt und auf Putz verlegt. Die Verkleidung des Rohrnetzes erfolgt mit Sockelleisten nach Festlegung des Bauherrn.

2. Sanitär-Installation

Entwässerungsanlagen:

Fall-, Verzugs-, Entlüftungrohrleitungen aus Faser-Zementrohr DIN 19830, Waschbecken-, Wannen- und Spülbeckenanschlüsse aus verzinktem Stahlrohr nach DIN 19530. Abflußrohre im Erdbereich aus Kunststoff nach DIN 19534.

Kaltwasserleitungen:

Aus nahtlosen gezogenen Kupferrohren nach DIN 1786.

Warmwasserleitungen:

Aus Kupferrohr nach DIN 1786 wie Kaltwasserleitungen.

Gasleitungen:

Aus schwarzem geschweißtem Gewinderohr nach DIN 2440,
1 Küchenherdanschluß

Sanitäre Einrichtungsgegenstände
(Sanitäröbekte Farbe weiß)

Separates WC:

- 1 Stand-WC; Ringsitz mit Deckel
- 1 tiefsitzender Aufputz-Spülkasten
- 1 WC-Papierrollenhalter
- 1 Handwaschbecken 31/35 aus Sanitärporzellan mit Standventil für Kaltwasser

Bad:

Badewannen-Anlage bestehend aus:

- 1 Wannengriff 300 mm lang
- 1 Badetuchstange 800 mm lang
- 1 Stahlblech-Körperform-Einbauwanne
Abmessungen 1700 mm x 750 mm auf Poresta-Wannen-träger
- 1 An- und Überlaufgarnitur mit Excenter
- 1 Wannenfüll- und Brausebatterie, einschl. Brausestange

Waschtischanlage bestehend aus:

- 1 Waschtisch, Größe 65/51 cm, Farbe weiß
- 1 Einlochmischbatterie
- 1 Stück Ablegeplatte 65 cm aus Sanitärporzellan
- 1 Handtuchhalter

WC in Badezimmer:

- 1 Wandhängendes Tiefspülklossett mit Ringsitz und Deckel oder Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten
- 1 Wandeinbau-Spülkasten mit Abdeckplatte aus Chromnickelstahl, bzw. aufgesetztem Spülkasten
- 1 WC-Papierrollenhalter.

Warmwasserbereitung:

- 1 Stück Untertisch-Kleinspeicher, 10 Liter Inhalt, für Küche
- 1 Stück Elektro-Durchlauferhitzer hydraulisch gesteuert für Bad 21 KW.

Wohnungen Nr. 2, 5, 8, 11 im Haus D:

Warmwasserbereitung für Küche und Bad über Kombi-Heiztherme.

Wohnungen mit 2 Bädern:

In Wohnungen mit 2 Badezimmern wird in einem Badezimmer statt einer Badewanne eine Duschanlage, bestehend aus einer Duschwanne 75/90 aus Stahlblech mit Brausebatterie und Brausegarnitur eingebaut.

3. Lüftungs-Anlagen für Küchen, Bäder und WCs:

Küchen erhalten einen Außenwandlüfter, fensterlose Bäder und WCs erhalten Lüftungsanlagen nach DIN 18017 mit separatem Lüfter im Bad/WC. Zum Nachströmen von Luft sind die Türen der betreffenden Räume mit Nachströmgittern versehen.

4. Elektroinstallation

Aufgrund unterschiedlicher Raumaufteilung in den Wohnungstypen ergeben sich bei einzelnen Räumen verschiedene Anordnungen. Hierdurch sind unterschiedliche Stückzahlen und Schaltungsarten möglich. Maßgeblich ist der Ausführungsplan.

Elektroversorgung

Eingangsdiele:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 1 Telefonanschlußdose
- 1 Türsprechstelle mit Türöffner
- 1 Steckdose

EBecke:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter

Flur (soweit vorhanden):

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter bzw. Ausschalter
- 1 Steckdose

Wohnzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Serienschalter
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose FS + RF

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 4 Steckdosen

Elternschlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 4 Steckdosen

Bad:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Steckdose am Waschbecken
- 1 Anschluß für Tauch-Durchlauferhitzer 21 KW (außer bei Wohnungen mit Warmwasserversorgung) über Kombi-Heizthermen.
- 1 Steckdose für Waschmaschine

Bei Wohnungen mit 2 Bädern:

- 1 Steckdose für Waschmaschine nur in einem Bad.

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle und
- 1 Wandbrennstelle mit Serienschalter
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 4 Steckdosen
- 1 Anschluß für Warmwasserspeicher, 10 Liter (außer bei Wohnungen mit Warmwasserversorgung über Kombi-Heiztherme.
- 1 Steckdose für Dunsthaube.
- 1 Steckdose für Kühlschrank

Hobbyraum:

- je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter für Hobby-, Keller- und Vorräum
- 4 Steckdosen im Hobbyraum

Loggia:

- 1 FR-Steckdose

Treppenhäuser:

- 1 Anläuteplatte mit Türsprecher und Lichtschalter
je Treppenpodest eine Nurglasleuchte 25 x 25 cm
Schaltung mit Taster und Treppenhausautomat
je Wohnungstür 1 Klingeltaster mit auswechselbarem
Namensschild .

Beleuchtungskörper

Treppenhäuser, Eingangsflure
zu den Wohnungen erhalten Nurglasleuchten mit opalem
Glas, seidenmatt, quadratisch oder rund, mit grauem
oder schwarzem Kontrastsockel.

Gebäudeein- und -ausgänge:

Nurglasleuchten wie vor, jedoch in wetterfester Aus-
führung.

Kellerflure:

Ovalleuchten mit Glas und Drahtschutzkorb (Schiffsar-
matur).

Geräte und Geräteanschluß:

Anschlußmöglichkeit für Spülmaschine vorhanden.

Schwachstromanlage

Diese umfaßt Telefon-Leerrohre, Hausgegensprechanla-
ge, Haustüröffnungsanlage, sowie Installationen für
den Rundfunk- und Fernsehempfang über den Anschluß an
das Kabelfernsehprojekt der Deutschen Bundespost,
nach VDE und DIN 18382, sowie den Bestimmungen der
Deutschen Bundespost.

IV. AUSSENANLAGEN

Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen ist der Au-
ßenanlagenplan.

1. Mülltonnenstandplatz
2. Hauszugangsweg und Kfz-Abstellplätze:
Natursteinpflaster.
3. Bepflanzung, soweit möglich, entsprechend dem Außen-
anlagenplan.

V. ALLGEMEINES

Die Ausführungen und Angaben über die städtebauliche Situation, Erschließung, Versorgung und Bebauung von Nachbargrundstücken entsprechen dem derzeitigen Stand.

Das anfallende Regenwasser wird über Sickerschächte in den Untergrund abgeleitet.

Änderungen hieran sowie in der Planung und Konstruktion der Gesamtbaumaßnahme, die behördlich auferlegt werden oder sich als technisch notwendig bzw. zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Nachbarbebauung.

Änderungen der Bauausführung und Ausstattung, die keine wesentlichen Gebrauchs- oder Wertminderungen darstellen, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Für die Bauausführung und Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Baubeschreibung erstellt: 6. August 1984

chrieben.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen von dem Notar
vorgelesen, einschließlich der Anlagen, von ihm
genehmigt und alsdann, wie folgt, eigenhändig unter-
schrieben:

Kennrich
Kenn, Notar

Kostenrechnung:

Gebühr §§ 141, 154 KostO
Geschäftswert: 1.737.704,-- DM

5/10 Gebühr gem. §§ 36 I, 144

Porti

14 % MWSt.

1.342,50 DM

6,-- DM

188,79 DM

1.537,29 DM

Kenn

Notar

V o l l m a c h t

ich, der unterzeichnete Geschäftsführer Kurt Straßberger bin gemeinschaftlich mit dem Geschäftsführer Bernhard Seebald zur Vertretung der PETRUS-WERK, Katholische gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (nachstehend kurz "PETRUS-WERK" genannt) berechtigt.

Das PETRUS-WERK beabsichtigt, auf den ihm gehörigen Grundstücken Kleinaustraße 9 und 11 in 1000 Berlin 31, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Zehlendorf in Band 34 Blatt 1029 und Band 19 Blatt 596, zunächst 3 Gebäude mit zusammen 34 Eigentumswohnungen, insgesamt 5 Gebäude mit zusammen 60 Eigentumswohnungen zu errichten und die Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Ich bevollmächtige hiermit

Herrn Bernhard Seebald,

mich in meiner Eigenschaft als Geschäftsführer des PETRUS-WERKES beim Abschluß von Kaufverträgen mit Erwerbern der Eigentumswohnungen zu vertreten und alle im Zusammenhang mit dem gesamten Projekt notwendigen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, Rechtsgeschäfte abzuschließen und Handlungen vorzunehmen. Er ist insbesondere auch zur Abgabe und Annahme entsprechender Angebote, zur Erklärung der Auflassungen und zur Belastung der vorgenannten Grundstücke ebenso wie der künftigen Eigentumswohnungen sowie zur Zusammenlegung und Teilung der vorgenannten Grundstücke berechtigt. Ferner ist er bevollmächtigt, alle in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Anträge ans Grundbuchamt und alle sonst in Betracht kommenden Behörden zu stellen.

1985

einseitig besd

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB
befreit und berechtigt, Untervollmachten - ebenfalls unter
Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - zu
erteilen.

Berlin, den 17. August 1983

Dr. Linnig

1985

4.9.195.

Die vorstehende, heute vor mir gefertigte Unterschrift
des mir persönlich bekannten Geschäftsführers Kurt
Straßberger, geschäftsansässig in 1000 Berlin 37,
Kleinaustraße 10, beglaube ich hiermit.

Zugleich bescheinige ich aufgrund heute vorgenommener
Einsicht der Akten HRB 1083 des Handelsregisters beim
Amtsgericht Charlottenburg, daß gemeinschaftlich vertretungs-
berechtigte Geschäftsführer der Petrus-Werk Katholisch
gemeinnützige Wohnungsbau - und Siedlungsgesellschaft mbH,
Kleinaustraße 10, 1000 Berlin 37, die Herren Straßberger
und Seebald sind.

Berlin, den 17. August 1983
Urkundenrolle Nr. 296/1983



Notar

Kostenrechnung

§§ 141, 154 KostO

Geschäftswert: Höchstwert

Gebühr §§ 144, 145, 38 (2) 4

Gebühr § 150

MWST 14 %


250,-- DM

10,-- DM

36,40 DM

296,40 DM

=====



Notar

1985

g einseitig be:

Vorstehende Fotokopie ist ein einwandfreies
und vollständiges Lichtbild der Original-
urkunde.

Berlin, den 23. Oktober 1985



Notar

1985

14.9.