



V E R H A N D E L T

ZU DORTMUND AM 03. MÄRZ 2025

VOR MIR, DER UNTERZEICHNENDEN NOTARIN

VIOLETTA DAWIDOWSKI

MIT DEM AMTSSITZ IN DORTMUND



erschien heute:

Herr Dr. Leonard Sträter,  
geboren am 15.12.1989,  
geschäftsansässig Am Alten Ostbahnhof 11, 44135 Dortmund,

handelnd für die

casa sogno GmbH,  
geschäftsansässig Am Alten Ostbahnhof 11, 44135 Dortmund,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter  
HR B 25407,

Der Erschienenene ist mir bekannt.

Auf Grund heute auf elektronischem Wege erfolgter Einsicht in  
das Handelsregister bescheinige ich, dass der Erschienenene als  
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der casa sogno  
GmbH zu deren Vertretung berechtigt ist.

Der Erschienenene erklärte: Der Notar sowie Personen, die sich mit  
ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden haben, sind oder  
waren außerhalb der Amtstätigkeit des Notars in dieser Angele-  
genheit noch nicht tätig.

Sodann erklärte der Erschienenene zu notarieller Niederschrift  
folgende

## G R U N D L A G E N U R K U N D E :

### I.

#### V O R B E M E R K U N G / E I G E N T U M S V E R H Ä L T N I S S E

Die casa sogno GmbH ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amts-  
gerichts Dortmund, Grundbuch von Dortmund B, Blatt 33423, ver-  
zeichneten Grundbesitzes Gemarkung Dortmund, Flur 18, Flurstücke



332, 333 und 334. Die Flurstücke 332, 333 und 334 werden im Folgenden auch als „Grundbesitz“ bezeichnet.

In Abteilung II ist eine Dienstbarkeit (Nr. 4) eingetragen. In Abteilung III ist der Grundbesitz mit drei brieflosen Grundschulden in Höhe von € 2.397.000,00 (Nr. 1), € 2.100.000,00 (Nr. 2) und € 1.000.000,00 (Nr. 3) jeweils mit 15 % Zinsen und einmaliger Nebenleistung von 5 % für die Dortmunder Volksbank eG belastet.

Die Eigentümerin hat das auf dem Grundbesitz stehende Gebäude modernisiert und saniert. Die Wohnungen und nicht zu wohnzwecken dienenden Räume sollen als Wohnungs- und Teileigentum im Rahmen von Kauf- und Bauverträgen an Erwerber veräußert werden.

## II.

### B E S T A N D T E I L S Z U S C H R E I B U N G

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, die Flurstücke 332 und 333 dem Flurstück 334 als Bestandteil zuzuschreiben.

## III.

### B E Z U G S U R K U N D E

In den mit den Erwerbern abzuschließenden Kauf- und Bauverträgen wird die Eigentümerin auf die dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügte Baubeschreibung Bezug nehmen.

## IV.

### T E I L U N G S E R K L Ä R U N G ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM GEMÄSS § 8 WEG



## 1. TEILUNG

---

Die Eigentümerin teilt den in Abschnitt I. dieser Urkunde beschriebenen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum auf, und zwar in der Art und Weise, dass entsprechend der Anlage 2 zu dieser Urkunde mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Die Teilung erfolgt in Übereinstimmung mit der dem Erschienenen bekannten Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Dortmund vom 25.02.2025 zum Aktenzeichen 61/5-1-055386. Auf diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird verwiesen. Auf eine Verlesung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird verzichtet; ebenso wird darauf verzichtet, dass eine Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung dieser, heute errichteten Urkunde beigelegt wird.

## 2. GRUNDBUCHANTRÄGE

---

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen:

- Die Teilung des Grundbesitzes gemäß Ziffer 1 unter Übernahme der Belastungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs in die Grundbuchblätter und
- die Bestimmungen gemäß Ziffer 1. der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

## 3. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

---

### a) Allgemeine Gebrauchsregelungen

Jeder Eigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes und - neben den übrigen Eigentümern - auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen,



die die Rechte der übrigen Eigentümer nicht über Gebühr beeinträchtigt oder dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. Eine untergeordnete freiberufliche Nutzung der Wohnungen ist zulässig, eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Eigentümern zugefügten Schäden haftet der betreffende Eigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, für die vertretenen Miteigentümer entgegenzunehmen und abzugeben.

Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art ist in den Treppenhäusern untersagt. Satellitenschüsseln, Außenantennen und Balkonkraftwerke dürfen nicht montiert werden. Das Anbringen von Lichterketten an Fenstern oder Balkonen ist nur im warmweißen Ton und ohne Lichteffekte gestattet.

b) Besondere Gebrauchsregelungen für die gewerbliche Einheit  
Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer der gewerblichen Einheit Nr. 2 ist - vorbehaltlich etwaig einzuholender öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - ausschließlich zu einer Nutzung dieser Teileigentumseinheit als Gastronomie, Büro, Ausstellungsfläche, Einzelhandelsgeschäft (ausgenommen Trinkhalle, Kiosk oder Büdchen) sowie Praxis berechtigt, wobei Publikumsverkehr werktags nur in den Zeiträumen 9 -21.30 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nur in den Zeiträumen 9-20.30 Uhr stattfinden darf.



Eine Bestuhlung bzw. Bewirtschaftung im Außenbereich (vor der Teileigentumseinheit) ist - vorbehaltlich etwaig einzuholender öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - gestattet.

Eine Beschallung im Außenbereich ist grundsätzlich nicht gestattet.

Werbung darf oberhalb des Eingangsbereichs und oberhalb der Schaufenster der Einheit angebracht werden. Eine Beleuchtung der Werbung ist ausschließlich im warmweißen Ton (ohne Lichteffekte) zulässig.

Eine Lüftungsanlage (Edelstahlkamin) darf an der rückseitigen Fassade gemäß den jeweils geltenden technischen Vorschriften installiert und unterhalten werden. Eine Entlüftung an der straßenseitigen Fassade ist lediglich über einen Mauerdurchbruch/Mauerkasten gestattet. Die Lüftungsanlage ist so zu planen, zu bauen und zu unterhalten, dass Geruchs- und Geräuschbelastungen für die Bewohner gänzlich ausgeschlossen sind.

Die zu der Einheit gehörende Terrasse im Kellergeschoss darf nicht für Publikumsverkehr genutzt werden.

#### c) Gebrauchsregelungen zu Grundstücks- und Kellerflächen

Die im Sondereigentum stehenden Grundstücks- und Kellerflächen sind vom jeweiligen Eigentümer stets in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und zu unterhalten. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten und Lasten sind ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Kommt der jeweilige Eigentümer diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung durch die Gemeinschaft nicht innerhalb angemessener Frist nach, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen notwendigen Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme anstelle des jeweiligen Eigentümers vorzunehmen und die hierfür anfallenden Kosten ersetzt zu verlangen.

Die im Sondereigentum der gewerblichen Einheit Nr. 2 stehende Terrasse im Innenhof ist nicht für Publikumsverkehr zugelassen.



#### d) Bauliche Veränderungen

Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Jeder Eigentümer ist dazu berechtigt, sein Wohnungs- bzw. Teileigentum in zwei oder mehrere Sondereigentumseinheiten aufzuteilen. Umgekehrt ist jeder Eigentümer zweier oder mehrerer Sondereigentumseinheiten dazu berechtigt, diese zu einem Sondereigentum zusammenzufassen. Jeder Eigentümer ist dazu verpflichtet, die insoweit ggf. notwendige Zustimmungserklärung und sonstige Erklärungen in der jeweils erforderlichen Form abzugeben.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 9, 12, 13 und 14 sind - auch ohne zustimmenden Beschluss der Eigentümergeinschaft - dazu berechtigt, Markisen an den Balkonen an der rückseitigen Fassade anzubringen.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 13 und 14 sind - auch ohne zustimmenden Beschluss der Eigentümergeinschaft - berechtigt, im Bereich ihres jeweiligen Sondereigentums Kamine für offene Feuerstellen durch die Dachfläche zu führen. Sie sind außerdem dazu berechtigt, im Bereich ihres jeweiligen Sondereigentums unter Putz Leitungen zum Zwecke der Installation einer Klimaanlage durch das Dach zu führen und auf dem Dach das Außenteil der Klimaanlage aufzustellen. Das Außengerät darf, wenn man vor dem Haus steht, nicht sichtbar sein und ein flüsterleiser Betrieb des Außengeräts (max. 50 dB (A) tagsüber, max. 35 dB (A) nachts) muss gewährleistet sein. Die Spezifikationen des Geräts sind dem Verwalter auf Anforderung vorzulegen.

Die jeweiligen Eigentümer tragen sämtliche im Zusammenhang mit den vorgenannten Installationen verbundenen Kosten, auch Folgekosten wie für spätere Instandhaltungen und -setzungen.

#### e) Instandhaltung und Instandsetzung



Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes in einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betroffenen Eigentümer.

Jeder Eigentümer hat von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen, nach vorheriger Anmeldung, den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume und der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen.

#### f) Stimmrecht

Das Stimmrecht in der Versammlung der Wohnungseigentümer richtet sich nach den Miteigentumsanteilen; jeder 1/1000 Anteil gewährt eine Stimme.

#### g) Kosten und Lasten

Die Heizkosten und die Kosten für die Warm- und Kaltwasserversorgung werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die sonstigen Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, falls die Versammlung der Wohnungseigentümer nicht Abweichendes beschließt. Der jeweilige Eigentümer der gewerblichen Einheit Nr. 2 ist verpflichtet, seinen gewerblichen Abfall getrennt vom Hausmüll auf eigene Kosten zu entsorgen. Auf die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (Betriebskosten und Verwalterhonorar) hat jeder Eigentümer vom Verwalter festgelegte monatliche Abschlagszahlungen als Hausgeld zu leisten. Das Hausgeld ist in monatlichen Raten bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das von dem Verwalter unterhaltene Hausgeldkonto zu zahlen. Über die Voraus-



zahlungen rechnet der Verwalter einmal jährlich ab. Von der Zahlung einer Instandhaltungsrücklage ist die teilende Eigentümerin bis zum 31.12.2028 befreit.

## V.

### V O L L M A C H T E N / K O S T E N

#### 1. VOLLMACHTEN

---

Die Eigentümerin bevollmächtigt den Notar dazu, erforderliche Genehmigungen und Bescheinigungen zu beantragen und in Empfang zu nehmen - diese sollen mit Zugang beim Notar wirksam werden - , die Bewilligungen und Anträge zu ändern und zurückzunehmen und alle den Vollzug der Teilungserklärung betreffenden Erklärungen abzugeben, zu empfangen und zurückzunehmen.

Die Eigentümerin bevollmächtigt die Notariatsangestellten Valentina Kurtaj, Veronika Richert und Monika Olbrich, dienstansässig beim amtierenden Notar, dazu, die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge zu ändern, Identifizierungserklärungen abzugeben sowie nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bestimmen, dass die Teilung entsprechend dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgt.

Die Vollmachten gelten für die Bevollmächtigten jeweils einzeln, befreien von den Beschränkungen des § 181 BGB, wirken über den Tod des Vollmachtgebers hinaus, berechtigen zur Erteilung von Untervollmacht und sind im Außenverhältnis unbeschränkt. Die den Notariatsangestellten erteilten Vollmachten dürfen jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder einem in seiner Kanzlei tätigen Notar ausgeübt werden.

#### 2. KOSTEN

---

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Eigentümerin. Der Objektwert beträgt ca. € 5.000.000,00.



Diese Niederschrift einschließlich der verlesbaren Anlagen habe ich dem Erschienenen vorgelesen. Nicht verlesbare Anlagen habe ich dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Der Erschienenene genehmigte die Niederschrift und unterzeichnete sie wie folgt:

*A. J. M.*

*V. Davidovskij  
-Notariz-*

**ANLAGE 1**

zur notariellen Verhandlung vom 03.03.2025

UVZ-Nr. 18 /2025 der Notarin Violetta Dawidowski

*Dawidowski*<sup>6</sup>

- Notarin -



**Bau- und Leistungsbeschreibung  
(Stand 20.2.2025)**



**Dein Viertel. Dein Zuhause am Sonnenplatz.**



## Vorwort

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung notwendigen Kosten, wie etwa der Bauantrag, die Baugenehmigung, statische Berechnungen und Prüfstatik, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen enthalten. Für die Bauphase wurde eine Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbausversicherung abgeschlossen.

## Erschließung

Das Gebäude ist an die öffentlichen Netzwerke für Strom, Gas, Wasser und Abwasser angeschlossen. Der Multimediaanschluss (Telekom) mit Übergabepunkt liegt zentral im Hausanschlussraum des Kellergeschosses.

## Rohbau

Neue Innenwände zur Herstellung der neuen Grundrisse werden gemäß statischer Anforderung unter Einhaltung der Auflagen hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz massiv aus Mauerwerk oder in Leichtbauweise (Trockenbau) hergestellt.

## Fassade/Dämmung

Die rückseitige Fassade wird von außen mit Dämmplatten aus Mineralwolle (60mm) gedämmt. Im Anschluss wird die Fassade mit einem mineralischen Scheibenputz be-

schichtet und mit einer Silikat-Fassadenfarbe (Farbton weiß bis hellgetönt) gestrichen. Es werden neue Fensterbänke aus Aluminium eingebaut.

Die straßenseitige Fassade wird ausgebessert (Ausbesserungen von Putzrissen und Fehlstellen in Gesimsen, Fensterbänken, etc.). Der Anschluss an die neu eingebauten Fenster wird versiegelt. Gesimse, Lisenen und Fensterbänke erhalten eine Schutzbeschichtung mittels einer mineralischen Dichtschlämme. Der Sockelbereich (Erdgeschoss) wird in Kammzugtechnik neu verputzt. Die Fassade erhält eine Beschichtung mit Caparol ThermoSan (Farbton in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde). Die Holzflächen werden lackiert und erhalten zusätzlich einen Wetterschutzlack.

Die Dämmung der straßenseitigen Fassade erfolgt von innen mittels eines Wärmedämmputzes (30mm), Weber 507 (oder gleichwertig).

## Dachkonstruktion

Der vorhandene Dachstuhl bleibt erhalten und wird gemäß statischen Vorgaben mit Stahlträgern und/oder Holzbalken verstärkt.

Die gesamte Dacheindeckung sowie Gauen- und Kaminanschlüsse werden erneuert. Für die Dacheindeckung werden Tondachziegel der Fa. Braas (Farbton Kupferrot) verwendet.

Regenrinnen, Fall- und Standrohre und Verwahrungen werden erneuert und in Titanzink ausgeführt.



Die Dämmung der Dachfläche erfolgt von innen mittels Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle (220mm) einschließlich der dichtgestoßenen Anschlüsse an andere Bauteile. Im Bereich des zu wohnzwecken ausgebauten Spitzbodens (Wohnung No. 14) erfolgt zusätzlich eine Untersparrendämmung (30mm).

## Hauseingang

Der Hauseingang sowie der Eingang zur Gewerbeeinheit No. 2 erhalten Holztüren mit großen Glasausschnitten, Sicherheitsbeschläge aus Edelstahl.

Die Klingelanlage mit integrierter Videokamera und elektrischem Türöffner wird an geeigneter Stelle vor dem Hauseingang platziert. Die Briefkastenanlage (Renz oder gleichwertig) wird innerhalb des Gebäudes an geeigneter Stelle im Eingangsbereich platziert (Wandmontage).

## Treppenhaus

Der vorhandene Steinbodenbelag wird aufgearbeitet. Zudem werden die Boden- und Wandfliesen im Eingangsbereich aufgearbeitet. Trotz sorgfältiger Aufbereitung ist zu beachten, dass es sich um alte Bauteile handelt, bei denen Fehlstellen (z.B. Krater, Risse) nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Zudem ist zu beachten, dass Stufenhöhen und Treppenmaße ggf. nicht heutigen Anforderungen an eine Treppenplanung nach DIN18065 entsprechen. Dies kann dazu führen, dass das Bege-

hen der Treppe subjektiv als weniger komfortabel empfunden wird als bei modernen Neubauten.

Die Treppenpodeste erhalten im Bereich vor den Aufzugstüren einen Fliesenbelag, der farblich zum übrigen Steinbodenbelag abgestimmt ist.

Die Treppenhauswände erhalten eine hoch strapazierfähige Wandbeschichtung (Caparol VarioPutz oder gleichwertig) und werden im Anschluss versiegelt. Die Deckenflächen und Treppenuntersichten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

Die Beleuchtung erfolgt über Wand- oder Deckenlampen, die über Bewegungsmelder aktiviert werden.

Das vorhandene Holz-Treppengeländer wird gereinigt, ausgebessert und neu lackiert. Es ist zu beachten, dass das Treppengeländer nicht heutigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt, da der Abstand zwischen den vertikalen Stäben größer als 12cm ist und die heutigen Anforderungen an die Geländerhöhe teils unterschritten wird. Bei dem Geländer besteht daher eine höhere Absturzgefahr als bei Neubauten nach heutigen Anforderungen.

## Außenanlagen

Im Innenhof werden Fahrradständer mit Platz für mindestens 22 Fahrräder installiert. Der Bereich der Fahrradstellplätze wird beleuchtet, wobei die Beleuchtung über Bewegungsmelder aktiviert wird.



Nicht befestigte Außenflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen eingesetzt. Zudem wird ein Spielplatz gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund errichtet.

## Balkone

An der rückseitigen Fassade werden auf der linken Gebäudehälfte fünf und auf der rechten Gebäudehälfte vier Balkone neu angebaut. An der straßenseitigen Fassade entstehen drei neue Balkone.

Die Balkone bestehen aus Stahl und sind entsprechend den statischen Berechnungen errichtet bzw. am Gebäude befestigt. Die Unterseiten der Balkone sind mit weißen Aluminiumwannen verkleidet. Der Bodenbelag besteht aus granitfarbenen Betonwerksteinplatten (rückseitige Balkone) bzw. aus Holzdielen (straßenseitige Balkone). Die Geländer bestehen aus Stützen, die mit weißen Kunststoffplatten gefüllt sind. Die Geländer der straßenseitigen Balkone werden mit Aluminiumblechen verkleidet, verputzt und farblich passend zur straßenseitigen Fassade gestrichen.

Die beiden bestehenden Balkone an der Straßenseite, die zur Wohnung Nr. 11 gehören, erhalten eine neue Abdichtung sowie einen Bodenbelag aus Holzdielen. Die Brüstungshöhe dieser beiden Balkone genügt nicht den heutigen Anforderungen der Landesbauordnung, weshalb eine erhöhte Absturzgefahr besteht.

Der bestehende Balkon der Wohnung Nr. 14 auf der Gebäuderückseite wird ebenfalls

neu abgedichtet, mit Holzdielen versehen und mit einem Geländer ausgestattet, das den neuen rückseitigen Balkonen entspricht.

## Aufzug

Es wird ein Personenaufzug über alle Etagen, mit automatischen Teleskopschiebetüren und Notrufsystem installiert. Die Fahrkorbgröße beträgt ca. 1,6 m<sup>2</sup> und ist damit für bis 630 kg oder 8 Personen geeignet. Die Innenwände des Fahrkorbs sind in Edelstahloptik beschichtet und erhalten Spiegelstreifen sowie einen Handlauf aus Edelstahl, die Decke ist mit Einbauspots versehen.

## Keller

Die Kellerwände werden gereinigt und erhalten einen Anstrich mit weißer Silikatfarbe. Die Kellerdecke wird von unten mit Mineralwollplatten (100mm) gedämmt. Die Dämmplatten werden im Anschluss mit einer Silikatfarbe weiß gestrichen. Die Kellerböden werden gereinigt, ausgebessert und versiegelt (Relius TC-300 oder gleichwertig).

Die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile werden in Holzkonstruktion ausgeführt und erhalten einen Beschlag zur Aufnahme eines Vorhängeschlosses. Die den Kellerabteilen übergeordneten Räume erhalten zusätzlich abschließbare Stahltüren (Hörmann oder gleichwertig).



In der Waschküche erhalten die Wohnungen No. 5 ,8 und 11 einen Waschmaschinenanschluss sowie zwei Steckdosen, gezählt über den Stromzähler der jeweiligen Wohnung.

Der Müllraum ist mit einem Fenster ausgestattet.

Hinweis zur Altbausubstanz des Kellers: Bei den Außenwänden des Kellers sowie der Bodenplatte handelt es sich um Altbausubstanz, die nicht von der Sanierung umfasst sind. Diese Bauteile verfügen über keinen Schutz gegen Feuchtigkeit aus dem Erdreich. Der Keller entspricht daher nicht den aktuellen Anforderungen an Neubauten und ist nicht für die Lagerung empfindlicher Gegenstände wie Kleidung, Dokumente oder Ähnliches geeignet.

## Fliesenarbeiten

In den Bädern und WCs werden Boden- und Wandfliesen im WC und Spritzwasserbereich, je nach Fliesenformat, etwa 1,20m hoch verlegt. Im Duschbereich werden die Wandfliesen etwa 2,40m hoch verlegt.

## Innenputz und Malerarbeiten

In den Wohnungen werden die Wände und Decken in der Oberflächenqualität Q3 gemäß geltender DIN-Vorschriften hergestellt, mit einer strukturlosen Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

## Fenster

Es werden doppelverglaste Holzfenster bzw. Balkon- und Terrassentürenelemente eingebaut. Fenster und Türenelemente sind dreh- und kippbar und erhalten samtgrau Griffe von Griffwerk (Modell Carola).

Die Fenster bzw. Balkon- und Terrassentürenelemente verfügen teils über feststehende Seitenteiler und/oder Oberlichter. Es ist angeordnet, dass die Reinigung dieser feststehenden Elemente von außen aus Sicherheitsgründen regelmäßig durch einen von dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft beauftragten Dienstleister erfolgt.

Die Fenster verfügen teils über integrierte, manuell zu bedienende Lüfter, die für einen angenehmen Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster sorgen.

## Elektroinstallationen

Die Stromkreise der Wohnungen werden in Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen abgesichert und in den Abstellräumen oder Fluren der Wohnungen montiert.

Die zu den Wohnungen gehörenden Zählereinheiten werden im Hausanschlussraum des Kellergeschosses installiert.

Sämtliche Leitungen – mit Ausnahme der Leitungen in den Kellerräumen – werden gemäß VDE-Norm unter Putz verlegt. Für das Leitungs- und Schalterprogramm im



Gemeinschaftseigentum werden Qualitätsprodukte des Markenherstellers Gira (oder gleichwertig) verwendet.

### **Elektroausstattung**

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt gemäß VDE-Norm, DIN 18015, Ausstattungswert 2. Für das Leitungs- und Schalterprogramm werden Qualitätsprodukte des Markenherstellers Gira, System 55 (oder gleichwertig), verwendet.

Zudem erhält jeder Wohn- und Schlafrum eine Multimediadose, bestehend aus einem Antennen- und Netzwerkanschluss (homeway one oder gleichwertig). Ein Unterputz-Multimediaverteiler zur Aufnahme von Routern wird an der gemäß Elektroplanung vorgesehenen Stelle montiert. Zudem sind Leerrohre für die Aufnahme von Glasfaserkabeln vom Hausanschlussraum bis in den Multimediaverteiler jeder Wohnung vorgesehen.

Die Balkone erhalten bauseits jeweils eine Leuchten (schaltbar von innen) und mindestens eine Außensteckdose.

### **Heizung**

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch zwei in Kaskade geschaltete Luft-/Wasser-Wärmepumpe(n) der Fa. Wolf (oder gleichwertig). Die beiden Außengeräte werden im Innenhof aufgestellt. Für Spitzenlasten wird zusätzlich eine Gasbrennwert-Heiztherme (Fa. Wolf oder gleichwertig) installiert.

Die Wohnungen erhalten Warmwasser-Fußbodenheizungen. Die Temperatursteuerung erfolgt über Raumthermostate. Die Wohnungen erhalten Unterputz-Vorbereitungen zur Aufnahme von Wärmemengenzählern an den Heizkreisverteilern der Fußbodenheizungen. Die Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

### **Sanitärinstallationen**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wohnungen werden je nach Erfordernis in Installationsschächten, unter Putz oder im Fußbodenaufbau verlegt und – falls erforderlich – gegen Schallübertragung, Schwitzwasser und Wärmeverlust gedämmt.

Die Abwasserführung innerhalb der Wohnungen bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohren. Die Fallleitungen werden mit Schallschutzrohren ausgeführt.

Jeder Hauswirtschaftsraum erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Die Kalt- und Warmwasserführung erfolgt in zugelassenen Kupfer- und/oder Kunststoffrohrsystemen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten, temperaturgesteuerten Trinkwasserspeicher (oder gleichwertig), der im Technikraum im Kellergeschoss aufgestellt wird.

Die Küchen erhalten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle auf



Putz und ein Kombi-Eckventil für die Spülmaschine.

Zum Zwecke des Innenhofs wird eine frostsichere Außenzapfstelle an geeigneter Stelle installiert.

Die Wohnungen erhalten Unterputz-Vorbereitungen zur Aufnahme von Kalt- und Warmwasserzählereinrichtungen zwecks Verbrauchserfassung. Die Anmietung der Zählereinrichtungen erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die im Erdreich verlaufenden Grundleitungen des Gebäudes werden über eine Kamerabefahrung überprüft. Etwaige Fehlstellen in den Grundleitungen werden mittels Inliner-Verfahren saniert.

## Sanitärausstattung Bäder

- Duschen mit flacher Duschtasse, Rainshower, Unterputz-Armatur (Hansgrohe Talis S) sowie Schlauchbrause concept 100.
- Je nach baulicher Anforderung: feste Duschabtrennung oder Duschtür aus Sicherheitsglas.
- Ideal Standard Connect Air Cube Waschtisch (60x46 cm) mit Hansgrohe Talis S Armatur (chrom)
- Wand-Tiefspül-WC Ideal Standard Connect Air AquaBlade mit WC-Sitz aus der gleichen Serie
- Sofern zeichnerisch vorgesehen: Rechteck-Badewanne concept 100 mit

Hansgrohe Talis S Unterputz-Badewannenarmatur und Schlauchbrause  
Hansgrohe Croma Select

## Wohnungseingangstüren

Es werden weiße Wohnungseingangstüren (HGM oder gleichwertig) mit Umfassungszarge und Stil-Türblatt, PZ-Schloss, Klimaklasse 3, 2-fach-Sicherheitspilkopfverriegelung und absenkbarer Bodendichtung mit Schutzbeschlag Griffwerk Serie Carola (oder gleichwertig) verbaut.

## Innentüren

Es werden weiße Innentüren (HGM oder gleichwertig) mit Holzumfassungszarge und Türblatt aus Röhrenspan mit Profilierung (Kassettentür) eingebaut. Die Drückergarnituren sind analog zu den Fenstergriffen von Griffwerk, Serie Carola (oder gleichwertig).

## Fensterbänke

Außen Rückseite: Aluminium

Außen Straßenseite: Beschichtung (siehe Fassadenarbeiten)

Innen: Marmor, außer in Fliesenbereichen.

## Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe des Gebäudes wird eine Grundreinigung durchgeführt.



## **Deckenaufbau und Hinweise zum Schallschutz**

Grundsätzlich wird mindestens der Mindestschallschutz gem. DIN 4109-1 eingehalten. Abweichend davon genügen neu errichtete Wohnungstrennwände sowie Wohnungseingangstüren den Anforderungen an den erhöhten Schallschutz gem. DIN4109-5. Die Fenster halten mindestens die Schallschutzklasse 2 gem. VDI2719 ein, wobei die VDI2719 für Wohngebäude in Ballungsgebieten bzw. an Hauptstraßen höhere Schallschutzklassen für Fenster empfiehlt.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Verbesserung des Trittschallschutzes gelegt. Der Deckenaufbau der Geschossdecken über EG, 1.-3. OG sowie der Decke zwischen DG und dem zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden ist wie folgt:



10-20 mm	Bodenbelag erwerberseits (z.B. Parkett, Fliesen, etc.)
25 mm	Fermacell Trockenestrich (25mm) schwimmend verlegt
20 mm	Fußbodenheizung (Heizschlangen in Noppenplatten),
10-40 mm	Ausgleichsschüttung
Bestand	Bestandsdecke (Holzbalkendecke mit Holzdielen)
min. 100 mm	Neue Abhangdecke mit Dämmung (min. 40mm Mineralwolle) und unterseitig GK-Platten (Knauf Diamant)

Trotz der beschriebenen Maßnahmen kann ein bestimmter Trittschall- und Luftschallschutz in Bezug auf die Geschossdecken nicht gewährleistet werden. Daher ist eine höhere Schallbelastung möglich, die über dem Niveau liegt, das bei Neubauten in gehobener Ausführung üblich ist.

## Sonstige Hinweise

Die in den Verkaufsunterlagen, in den Bauzeichnungen und in den in dieser Baubeschreibung dargestellten Visualisierungen und Beispielfotos enthaltenen Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. sind nicht Vertragsbestandteil, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt. Visualisierungen sollen einen Eindruck des Gebäudes verschaffen, die Ausführung kann jedoch davon abweichen.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt. Baubeschreibungen mit „oder“ bzw. „oder gleichwertig“ sowie die Farbgebung werden im Sinne einer abgerundeten Gesamtgestaltung des Bauvorhabens durch den Architekten entschieden.

**ANLAGE 2**

zur notariellen Verhandlung vom 03.03.2025

UVZ-Nr. 18 /2025 der Notarin Violetta Dawidowski

*V. Dawidowski* <sup>o</sup>

- Notarin -

Lfd. Nr. gemäß Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil	Wohnung / Räume
01	57/1.000	Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links mit Balkon
02	118/1.000	Gewerbeeinheit Nr. 2 im Kellergeschoss rechts mit Terrasse und Erdgeschoss Mitte
03	53/1.000	Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss rechts mit Balkon
04	58/1.000	Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links mit Balkon
05	61/1.000	Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss Mitte mit Balkon
06	62/1.000	Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss rechts mit Balkon
07	58/1.000	Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss links mit Balkon
08	61/1.000	Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss Mitte mit Balkon
09	60/1.000	Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss rechts mit Balkon
10	58/1.000	Wohnung Nr. 10 im 3. Obergeschoss links mit Balkon
11	63/1.000	Wohnung Nr. 11 im 3. Obergeschoss Mitte mit Balkon
12	60/1.000	Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss rechts mit zwei Balkonen
13	137/1.000	Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss mit Balkon und Spitzboden links
14	94/1.000	Wohnung Nr. 14 im Dachgeschoss mit zwei Balkonen und Spitzboden rechts