



BAUBESCHREIBUNG

Version Nr. I

WOHNANLAGE
Wohnen am Gut Branitz

Liebermannstraße 25, 25 a - k
03042 Cottbus

Inhalt

1. Allgemeines	2
2. Anlagen zur Baubeschreibung	2
3. Planung, Statik, Bauantragstellung	2
4. Bauleitung und Objektüberwachung	3
5. Einmessung	3
6. Baugrunduntersuchung	3
7. Fundament- und Betonarbeiten	3
8. Ver- und Entsorgungsanschlüsse	3
9. Wandaufbau	3
10. Decken	4
11. Dachkonstruktion/Dachhaut	4
12. Klempnerleistung	4
13. Fußböden	4
14. Wand- und Deckenbeläge	4
14.1 Wandfliesen	4
14.2 Maler- und Tapezierarbeiten	4
15. Innentreppe	5
15.1 Innentreppe in den Wohnungen	5
16. Fenster und Fensterbänke	5
16.1 Fensterelemente in den Wandebenen	5
17. Hauseingangstüren, Innentüren, Briefkästen	5
18. Heizung	6
19. Sanitär	6
20. Abluftanlage	6
21. Elektroinstallation	7
22. Balkone	8
23. Außenanlagen	9
24. Garagen / Stellplätze	9
25. Fahrradabstellraum	9
26. Bauendreinigung	9
27. Sonderwünsche	9
28. Schlussbemerkungen	9

1. Allgemeines

Die vorliegende Baubeschreibung beschreibt die Wohnanlage in seiner Standardausstattung, die im Zusammenhang zum jeweiligen Wohnungstyp zu betrachten ist.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 12 Wohneinheiten (WE) und bildet eine Eigentumswohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Es wird an dieser Stelle eindeutig darauf hingewiesen, dass es sich nicht um Einzelhäuser handelt. Beschrieben werden in gleichem Maße Teile des Gemeinschafts- sowie des Sondereigentums. Die hier beschriebene Standardausstattung entspricht der einer Wohnung und ist gleichbedeutend für die Standardausstattung aller Wohnungen.

Das Objekt wird nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung erlassenen Gesetzen sowie den anerkannten Regeln der Technik in Anlehnung an die gültigen Vorschriften der DIN (Deutsche Industrienorm) errichtet. Die Wärmeschutzmaßnahmen werden gemäß des GebäudeEnergieGesetz 2023 (GEG) ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden als einschalige Trennwände hergestellt. Die Schallschutzmaßnahmen entsprechen DIN 4109. Ein höherer Schallschutz ist nicht vereinbart. Die Verkäuferin ist berechtigt, von der vereinbarten Baubeschreibung abzuweichen, wenn dies durch nachträgliche behördliche Auflagen oder Anordnungen gefordert wird oder wenn sich eine Notwendigkeit aus technischen Gründen ergibt. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn beschriebene Baustoffe und/oder Produkte nicht mehr erhältlich sind, die beschriebene Bauweise den anerkannten Regeln der Technik widerspricht, Anforderungen der Statik bzw. Sicherheit zu erfüllen sind oder die Zustimmung der Behörde bzw. Medienträger zur Verlegung von Medien im öffentlichen Raum verweigert wird usw. Die dadurch bedingten Änderungen des Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentums dürfen für den Käufer nicht unzumutbar sein und insbesondere den Wert und den Gebrauch des Kaufgegenstandes nicht unzumutbar herabsetzen.

2. Anlagen zur Baubeschreibung

- Anlage I:

Ausstattung - Bemusterungstabelle Standard (im Kaufpreis enthalten)

In der Anlage I ist beschrieben, welcher Standard in der Wohnungsausstattung ausgeführt wird. Alternative Ausstattungen gemäß Anlage 1, welche mit Mehrkosten verbunden sind, werden als Zusatz- bzw. Sonderleistung verrechnet und dem Käufer separat in Rechnung gestellt. Bei Entfall von durch die Käuferin zu erbringenden Leistungen oder Ausstattungsgegenständen auf Wunsch des Käufers werden diese nicht vom Kaufpreis abgezogen.

- Anlage II:

Ausstattung - Abbildungsverzeichnis gemäß Standardausführung (Anlage 1)

3. Planung, Statik, Bauantragstellung

Planung, Statik, Energiepass und Bauantragstellung werden von der Verkäuferin erstellt und sind im Kaufpreis enthalten. Die Grundrisszeichnungen in der Standardausstattung werden dieser Baubeschreibung zu Grunde gelegt, ausgenommen sind abgebildete Einrichtungsgegenstände. Die Baubeschreibung geht den Plänen voraus.

4. Bauleitung und Objektüberwachung

Die verantwortliche Bauleitung liegt bei der Verkäuferin und einem von ihr eingesetzten fachlichen Bauleiter, der die Ausführung der Arbeiten kontrolliert und koordiniert.

5. Einmessung

Die Einordnung des Gebäudes bezüglich der Lage und Höhen erfolgt nach den Angaben und Vorschriften der Baugenehmigung und/oder des zuständigen Bauamtes.

6. Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchungen erfolgen durch die Verkäuferin.

7. Fundament- und Betonarbeiten

Der Einbau der Fundamente/Frotschürze und der Bodenplatte (mit Bewehrungsmatten und Potentialausgleichserdung) erfolgen in Beton. Die Dimensionierung und Ausführung erfolgen gemäß statischen Berechnungen.

8. Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die vollständige Herstellung der Hausanschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektroenergie, Telefon / Internet, Wärmeversorgung und Fernsehen sind im Kaufpreis enthalten.

Enthalten sind die Anbindung an die öffentlichen Versorgungsnetze und das Errichten der vorgeschriebenen Revisionsschächte. Im Kaufpreis sind etwaige zu zahlende Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzungen der Versorgungsträger enthalten. Das Setzen der Hauptzähler/Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst auf deren Kosten. Hauptzähler/Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum.

9. Wandaufbau

Die Außenwände der Wohnanlage werden massiv nach den Erfordernissen der Statik errichtet, die nach den Erfordernissen der Statik sowie des Wärmeschutzes bemessen sind, alternative Rohbausysteme sind möglich. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach GEG. Notwendige Brandschutzstreifen aus mineralischem Dämmstoff werden bei Bedarf eingearbeitet. Der Außenputz erfolgt als durchgefärbter Putz. Alternative und gleichwertige Ausführungen sind nach Festlegung der Verkäuferin möglich.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen massiv errichtet. Die restlichen Innenwände der Wohnungen werden als Leichtbauwände hergestellt. Für die Nassbereiche werden gegen Feuchtigkeit behandelte Gipskartonplatten eingebaut. Steig- und Fallleitungen für die Haustechnik werden über Installationstrennwände, Installationsvorwände und Installationsschächte und über die Decken geführt. Alle Wandoberflächen der Innenwände sind tapezierfertig für das Aufbringen von Raufasertapete mittlerer Struktur. Etwaige notwendige Spachtelarbeiten sind dem Gewerk Maler zugeordnet. Die lichte Raumhöhe ab Oberkante Fertigfußboden beträgt im Erd- und im Obergeschoss mindestens 2,50 m. Abweichungen von dieser Raumhöhe können in den Bädern vorliegen, da ggf. abgehangene Decken zum Einsatz kommen können.

10. Decken

Die Geschossdecken werden als Fertigteil-Stahlbetondecken oder Filligrandecken gemäß Statik eingebaut. Entstehende Deckenfugen werden geschlossen. Alle Deckenunterseiten sind tapezierfertig für das Aufbringen von Raufasertapete mittlerer Struktur. Etwaige notwendige Spachtelarbeiten sind dem Gewerk Maler zugeordnet.

11. Dachkonstruktion/Dachhaut

Die Ausführung der Flachdächer der Wohnanlage erfolgt gemäß Flachdachrichtlinie und entspricht den aktuellen Standards der Energieeinsparverordnung und des Brandschutznachweises. Die Entwässerung wird über Fallrohre aus Zink mit Standrohr und Revisionsöffnungen realisiert. Anschlüsse und Einfassungen, sowie bei vorhandenen Dachterrassen und Attiken, erfolgen in Blech. Für Dachterrassen und Balkone werden an den umgrenzenden Wänden eine mindestens 15 cm hohe Kunststoffabdichtung nach DIN angebracht. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der bodentiefen Fenster (Balkon- / Terrassentüren). Alternative Abdichtungssysteme sind möglich.

12. Klempnerleistung

Die Dachentwässerung und die Entwässerung der Terrassen und Balkone erfolgen über außenliegende Rinnen und Fallrohre.

13. Fußböden

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Dämmung. Der Boden im Bad und Windfang wird orthogonal (rechtwinklig) gefliest. Der Materialpreis beträgt brutto 30,00 €/m². In allen anderen Zimmern sowie Fluren wird Vinylboden verlegt. Der Materialpreis beträgt brutto 25,00 €/m². Auf gesonderten Wunsch des Käufers kann gegen Mehr- oder Minderpreis für den Käufer auch ein anderer Bodenbelag verlegt werden. Die Auswahl des jeweiligen Bodenbelages erfolgt bei der entsprechenden Bemusterung.

Die Fußböden der Garagen in den Gebäuden und die gemeinschaftlichen Abstellräume werden gefliest.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z. B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

14. Wand- und Deckenbeläge

14.1 Wandfliesen

Die Wände des Bades werden in den Spritzwasserbereichen (Waschbecken, WC) in einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Fertigfußboden gefliest. Im Dusch- und Badewannenbereich werden die Wände raumhoch orthogonal gefliest. Die Badewanne wird ebenfalls außenseitig auf dem Wannenträger gefliest. Die Dusche wird bodengleich gefliest. Der Materialpreis beträgt brutto 30,00 €/m². Die jeweilige Auswahl der Fliese erfolgt bei der Bemusterung.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z. B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

14.2 Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wände und Decken der Wohnungen werden mit Raufasertapete mittlerer Struktur tapeziert und mit einem weißen, wischfesten Dispersionsfarbanstrich gestrichen. Abweichungen vom Standard (z. B. Vlies-Tapeten mit Vollverspachtelung) sind auf

gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer möglich. Alle nicht gefliesten Wände und Decken in den Bädern werden mit Malervlies tapeziert und mit einem weißen, wischfesten Dispersionsfarbanstrich gestrichen. Abweichungen vom Standard (z. B. Struktur-Tapeten) sind auf gesonderten Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer möglich. Die Wände und Decken der Garagen, gemeinschaftlichen Flächen und Hausanschlussräume erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

15. Innentreppen

15.1 Innentreppen in den Wohnungen

Als Zugang zum Obergeschoss wird eine Betontreppe eingebaut. Es werden einseitige Handläufe aus Edelstahl in erforderlicher Höhe angebracht. Die Treppen werden im Standard mit einem Fliesenbelag belegt.

Die Unterseiten der Treppenläufe werden mit einem weißen, wischfesten Dispersionsfarbanstrich gestrichen.

Hinweis: Alle elastisch hergestellten Fugen (z.B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen und somit nicht Bestandteil der Gewährleistung.

16. Fenster und Fensterbänke

16.1 Fensterelemente in den Wandebenen

Die Ausführung der Fenster- und Fenstertürelemente erfolgt in Kunststoff mit einer 3-fach Isolierverglasung mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag und teilweiser Festverglasung. Die Fenster erhalten elektrische Rollläden, ausgenommen hiervon sind die Fenster im Flur des Obergeschosses. Diese erhalten einen außenliegenden Raffstore.

Sofern es das Lüftungskonzept erfordert, werden notwendige Fenster mit einer Zuluft-Funktion ausgestattet.

Die innenliegenden Fensterbänke bestehen einem Naturstein-Material. Die außenliegenden Fensterbänke bestehen aus Aluminium. Bodentiefe Fensterelemente im OG besitzen bei Erfordernis eine untere Festverglasung als Absturzsicherung nach erforderlicher Höhe.

17. Hauseingangstüren, Innentüren, Briefkästen

Die Hauseingangstüren der Wohnungen werden aus Kunststoff in der Widerstandsklasse RC2N ausgeführt und mit einem Profilzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet. Das Türelement besteht aus einem Gehflügel und einem festen Seitenteil mit Glasfüllung.

Alle Wohnungsinnentüren werden als weiße Röhrenspantüren, CPL-beschichtet, mit Öffnungsbreiten entsprechend der Planung eingebaut. Die Türbeschläge (Kurzschild oder Rosette) und die Drückergarnituren bestehen aus Metall.

Hinweis: Fenster und Türen sind Gebrauchsgegenstände. Zur Erhaltung von Nutzungssicherheit und Gebrauchstauglichkeit ist - beginnend bereits während der Gewährleistungszeit - eine regelmäßige Kontrolle, Pflege, Wartung und Instandhaltung erforderlich. Diese Aufgaben sind nicht Bestandteil der vertraglichen Leistung. Der Wohneigentümer hat die Möglichkeit zum Abschluss eines Wartungsvertrages mit dem Montagebetrieb der Fenster und Türen. Dieser erfolgt auf eigene Kosten.

Die einzelnen Briefkästen befinden sich direkt am jeweiligen Wohnungseingang.

18. Heizung

Das Gebäude wird von einem Nahwärmenetz und einer zentralen Fernwärmeheizstation versorgt. Die Anlagen der Wärmeversorgung werden in dem dafür vorgesehenen und im Aufteilungsplan bezeichneten Heizraum/Hausanschlussraum errichtet und betrieben. Der Heizraum wird zu diesem Zweck dem Wärmelieferanten kostenlos zur Nutzung überlassen. Das Nahwärmenetz ist durch Eigentumsmarken von dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Verteilungsnetz abgegrenzt. Der Wärmelieferant stellt den Eigentümern die am Übergabepunkt gelieferte Wärmemenge in Rechnung.

Die Wärmeübergabe an die Wohnräume wird mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung realisiert. In den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist die Temperatur über je einen Raumtemperaturfühler (Thermostat) regulierbar. Der Verbrauch wird über Wärmemengenzähler ermittelt. Das Setzen der Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst. Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum. Die gemeinschaftlichen Hausanschluss-, Fahrrad- und Müllräume sind unbeheizt. Die Bäder im Obergeschoss erhalten elektrische Handtuchheizkörper.

19. Sanitär

Die Einspeisung aller erforderlichen Medien sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt unterhalb der Bodenplatte des Erdgeschosses. Alle Fall- und Steigstränge bzw. die gesamte Haustechnik werden in den Wohnräumen in Installationswänden verlegt. Von dort aus erfolgen die horizontalen Verteilungen bzw. die Direktanschlüsse der Sanitär-objekte. Der Einbau aller Rohrleitungen erfolgt nach der DIN. Im Standard werden an den Waschbecken verchromte Einhebelmischbatterien montiert. In der Dusche wird ein Thermostat mit Brause und Halterung und an der Badewanne eine Mischbatterie mit Brause und Halterung gemäß Anlage 1 eingebaut. Die Warmwasserversorgung an den Entnahmestellen, wie der Dusche, der Badewanne, des Waschbeckens im Bad und der Anschlussmöglichkeit einer Spüle (Küche) wird durch einen im zentralen Hausanschlussraum befindlichen Warmwasserspeicher und mit den eingebauten Zirkulationspumpen für jede Wohneinheit, sowie der Zirkulations- und Stichleitung in den Wohnungen gewährleistet. Weiterhin ist je ein Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine, für die Geschirrspülmaschine und die Toilette vorgesehen. Der Wasserverbrauch jeder einzelnen Wohnung wird separat durch Wasseruhren erfasst. Das Setzen der Messeinrichtungen erfolgt durch die Versorgungsträger bzw. den beauftragten Messdienst. Messeinrichtungen verbleiben in deren Eigentum.

Im Bad wird eine Einbauwanne 170 cm x 75 cm und für die bodengleiche, schwellenlose Dusche eine verglaste Dusch-Abtrennung, Höhe ca. 2,00 m, eingebaut. Weiterhin werden im Bad ein Waschbecken und ein wandhängendes Toilettenbecken (Tiefspüler, spülrandlos) mit Kunststoffsitze und -deckel, mit Absenkautomatik und Einbau-Spülkasten mit Drückerplatte eingebaut.

20. Abluftanlage

Sofern es das Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 bzw. DIN 18017-3 erfordert, werden Lüftungsanlagen gemäß Vorschrift installiert. Falls erforderlich, erhalten die Türen in den Wohnungen Nachström-Öffnungen.

21. Elektroinstallation

Die Montage des Hausanschlusses für Elektroenergie einschließlich des Sicherungskastens erfolgt nach Vorgabe der Versorgungsunternehmen. Die Versorgungsverträge für Strom, Fernsehempfang, Telefon und Internet sind durch den Käufer selbst abzuschließen.

Wohnzimmer:	2 Deckenauslässe mit Wechselschalter 8 Steckdosen 2 Fernseh Dosen 2 Netzwerk Dosen Rollladerantrieb
je Zimmer:	1 Deckenauslass mit Schalter 6 Steckdosen 1 Fernsehdose 1 Netzwerkdose Rollladerantrieb
Küche:	1 Deckenauslässe mit Schalter und 1 Wandauslass mit Schalter 6 Steckdosen (Arbeitsplatte) 1 Steckdose (Geschirrspüler) 1 Steckdose (Dunstabzug) 1 Herdanschluss (Starkstrom) 1 Steckdose (Kühlschrank) 1 Doppelsteckdose (Waschmaschine + Trockner) 2 Steckdosen 1 Netzwerkdose Rollladerantrieb
Bad (EG):	1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Wandauslass mit Schalter 1 Doppelsteckdose am Waschtisch 1 Steckdose
Bad (OG):	1 Deckenauslass mit Schalter und 1 Wandauslass mit Schalter 1 Doppelsteckdose am Waschtisch 1 Steckdose 1 Steckdose für den Anschluss eines elektrischen Handtuchrockners 1 elektrischer Handtuchrockner Rollladerantrieb
Wohnungsflur EG:	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss
Wohnungsflur OG:	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Steckdosen 1 Telefonanschluss

Treppenaufgang:	1 Wandauslass mit Wechselschalter
Windfang:	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Steckdosen
Abstellraum EG:	1 Wandauslass mit Schalter 1 Steckdose
Abstellraum OG:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose
Wohnungseingang:	1 Außenwandleuchte, Steuerung über zentralen Dämmerungsschalter 1 Briefkasten mit integrierter Video-Wechselsprechanlage (außen) 1 Video-Türsprechanlage (innen, OG)
Balkon/ Dachterrasse:	1 Wandauslass außen mit Außenleuchte und 1 Kontrollschalter innen 1 Außendoppelsteckdose IP44
Einzel-Garage:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 innenliegender Taster für das Tor 1 Steckdose für Torantrieb 2 Steckdosen
Fahrradabstellraum:	1 Deckenauslass mit Schalter, Langfeldleuchte 10 Anschlüsse (E-Bike)
Abfallraum:	1 Deckenauslass mit Schalter, Langfeldleuchte 2 Steckdosen
äußere Gemein- schaftswege:	die zentrale Beleuchtung findet über die Hauseingangsbeleuchtung statt

Die Elektroausstattung kann auf Wunsch des Käufers gegen Mehrpreis für den Käufer erweitert werden. Standardfarbe für Schalter/Steckdosen des Schalter-programms ist die Farbe weiß gemäß Anlage I + II.

22. Balkone

Jede Wohnung erhält einen Balkon. Der Bodenbelag besteht aus Betonwerkstein auf Stelzlager. Die Balkone erhalten ein Brüstungsgeländer in erforderlicher Höhe. Die Dachterrassen und Balkone sind durch ca. 2,00 m hohe blickdichte Sichtschutzelemente voneinander getrennt.

23. Außenanlagen

Es wird ein Abfallraum vorgesehen, um die Müllbehälter unterzubringen. Die Anordnung der Müllbehälter erfolgt entweder entsprechend den Anweisungen des Verwalters oder den Vorgaben der zuständigen Behörde/ Entsorgungsträger. Die Müllbehälter sind durch die Käufer bei dem öffentlichen Entsorgungsträger zu bestellen. Die gemeinschaftliche Zufahrt zum Innenhof und den innenliegenden Garagen wird aus Pflaster oder Asphaltbelag hergestellt. Alternative Baustoffe sind aus wichtigem Grunde möglich. Die Entscheidung obliegt der Verkäuferin.

24. Garagen / Stellplätze

Die Wohnungen erhalten jeweils eine Garage mit einem Pkw-Stellplatz, welche in der Erdgeschosebene der Wohnung integriert ist. Die Ausführung des Garagentors erfolgt als doppelwandiges, wärmegeämmtes Sektionaltor.

Alle Garagenstellplätze verfügen über eine Vorrüstung zum Elektroanschluss einer Installation (käuferseits) einer Ladestation für ein Elektroauto. Es wird darauf hingewiesen, dass die zurzeit vorhandene Stromversorgung für den Anschluss aller Garagen mit einer Ladestation mit dem örtlichen Netzbetreiber abschließend zu klären ist.

25. Fahrradabstellraum

Die Verkäuferin errichtet in der Erdgeschosebene einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum mit 10 Fahrradstellplätzen. Jeder Wohnung werden maximal ein Fahrradstellplatz zugeordnet. Die Wände werden weiß gestrichen. Die Zugangstür besteht aus Kunststoff und wird mit einem Profilzylinderschloss und Drückergarnitur ausgestattet.

26. Bauendreinigung

Die Wohnung wird nach Fertigstellung im gereinigten Zustand übergeben. Zur Übergabe erhält der Käufer alle Schlüssel für die bezugsfertige Wohnung sowie die Briefkastenanlage und etwaige Nebenräume.

27. Sonderwünsche

Die vorliegende Baubeschreibung beschreibt die Eigentumswohnanlage in seiner Standardausstattung in Verbindung mit Anlage I und II. Sonderwünsche werden im Rahmen der Bemusterungen nach Beurkundung des Kaufvertrages individuell zwischen Käufer und Verkäufer schriftlich vereinbart. Änderungswünsche des Käufers dürfen den Bauablauf nicht behindern und gehen bei etwaigen Verzögerungen zu Lasten des Käufers. Eventuelle Eigenleistungen des Käufers werden ebenfalls schriftlich vereinbart. Je Gewerk ist eine einmalige Bemusterung pro Ausstattungsmerkmal im Standard enthalten. Jede weitere auf Wunsch des Käufers stattfindende Bemusterung wird gesondert berechnet.

28. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Baubeschreibung basiert auf dem Planungsstand mit unten genanntem Datum. Änderungen in der Planung oder Bauausführung bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen oder behördlichen Gründen erforderlich sind. Die Entscheidung hierfür obliegt der Verkäuferin. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend. Abweichungen von den vorgesehenen und beschriebenen Materialien und Ausstattungen bleiben ebenfalls vorbehalten, sofern gleichwertige Produkte, die keine Qualitätsminderung des Objektes nach sich ziehen, eingebaut werden.

Für nicht beschriebene Lieferungen und Leistungen liegt deren Bestimmung im pflichtgemäßen Ermessen der Verkäuferin. Zur Verfügung gestellte Pläne des Bauvorhabens und dazugehörige Berechnungen beinhalten Rohbaumaße. Änderungen dieser Pläne und Berechnungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Solche können sich insbesondere beim Aufstellen der Werkpläne, auf Verlangen oder auf Vorschlag des Statikers ergeben. Auch bezüglich der in den Plänen und der Wohnflächenberechnung zugrunde gelegten Größe, Lage und Anzahl der Installationszellen für die Sanitär- und Heizleistungen können sich nach Maßgabe des Planungsingenieurs noch Änderungen ergeben. Die sich aus den vorgenannten Änderungen gegenüber der Wohnflächenberechnung ergebenden Mehr- oder Minderflächen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf den natürlichen Verschleiß, damit ist im Leistungsumfang lediglich der Vollaustreich der Holzteile erfasst. Wartungsarbeiten dieser und anderer Art, insbesondere auch hinsichtlich der Heizungsanlage und der technischen Einrichtungen einschließlich der Instandhaltung und Unterhaltung, hat die Eigentümergeinschaft selbst auf eigene Kosten zu erledigen. Sofern der Käufer Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten nicht durchführt, läuft er Gefahr, dass das Bauwerk oder einzelne Teile Schaden erleiden, dies gilt insbesondere für dauerelastische Fugen. Kosten, die durch die Anzeige von Mängeln durch den Käufer entstehen (Kosten für die Untersuchung der Sache / Leistung, Reisekosten, Arbeitskosten etc.) sind vom Käufer zu tragen, wenn kein von der Verkäuferin zu vertretender Mangel feststellbar ist. Der Anschluss der Küchenausstattung (Elektroherd, Spüle / Spülmaschine und weiterer Geräte) muss durch den Käufer selbst beauftragt werden.

Die im Prospekt und in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Veranschaulichung und sind kein Leistungsbestandteil der Verkäuferin.

Die Pflege der Außenanlagen ist ab dem Tag der Übergabe Sache der Eigentümergeinschaft bzw. bei Flächen im Sondernutzungsrecht Sache des jeweiligen Eigentümers selbst. Änderung auf gesonderten Wunsch und Sonderwünsche können Mehrkosten verursachen.

Cottbus, 31.05.2024

Anlage I zur Baubeschreibung

Ausstattung - Bemusterungstabelle Standard (im Kaufpreis enthalten)

- Bauvorhaben:** "Wohnen am Gut Branitz"
Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten (Eigentum)
- Anschrift:** Liebermannstraße 25, 25 a - k
03042 Cottbus
- Bauherr:** Quattrohaus GmbH & Co. KG
Händelweg 9
03044 Cottbus
- Hinweis:** Ausstattungsgegenstände, welche mit (*) gekennzeichnet sind, erhalten diesen Standard oder vergleichbar (z.B. anderer Hersteller)
- Leistungsumfang:** Bis zur Übergabe der Wohnung an den Käufer werden sämtliche Leistungen von den durch die Verkäuferin beauftragten Firmen ausgeführt.
- Werden auf Wunsch Eigenleistungen durch den Käufer erbracht, so ist die Leistung des jeweiligen Gewerkes zuvor durch die Verkäuferin abzunehmen und als Teilübergabe an den Käufer zu übergeben. Die Gewährleistung seitens der Verkäuferin endet an dieser Schnittstelle. Mängel und Schäden durch die käufereigene Folgeleistung sind nicht haftbar.

Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
Alle Räume					
	Elektro	Dosen- und Schalterprogramm	Kunststoff weiß	/	nach Bemusterung
Windfang					
	Fliesenleger	Bodenfliesen inkl. 6cm Fliesensockel	Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung
	Türenbauer				
		Zimmertür zu Flur	Röhrenspan CPL weiß, Drückergarnitur Edelstahl	/	nach Bemusterung Herstellerkatalog
		Garagentür T30	Stahlblech, weißer Anstrich; schwarze Kunststoffdrückergarnitur nach für Brandschutztüren	/	Anstrich nach Farbwahl
Flur EG					
	Bodenbelag Bodenleger				
		Fußboden	Vinyl, Planke geklebt	25 € / m ²	sonstige Beläge, Materialpreis Vinyl > 25 €/m ²
		Sockelleiste	Hartschaum-Sockelleiste weiß, 60 mm (HSL)	6 € / lfm	sonstige Leisten
	Fliesenleger	Treppenbelag Trittstufe	Fliese mit Sockel 6cm	30 € / m ²	sonstige Beläge
	Metallbau	Treppe Handlauf einseitig	Edelstahl, Rundrohr	/	Sonstige Materialien, Farbbeschichtung
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung
	Türenbauer	Zimmertür zu Küche	Röhrenspan CPL weiß, Drückergarnitur Edelstahl	/	nach Bemusterung Herstellerkatalog

Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
Bad EG					
	Fliesenbelag				
		Wandfliesen	Format 30 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung
		Bodenfliesen	Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung
		Bodenfliesen Dusche	Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm oder Mosaikfliese	30 € / m ²	Duschwanne / großformatige Fliesen, nach Bemusterung
		Eck- und Abschlusschienen	Aluminium silber eloxiert	10 € / lfm	nach Bemusterung
	Maler	Wand + Decke	Malervlies	/	Wandbelag sonstige Tapete
	Türenbauer	Zimmertür	Röhrenspan CPL weiß, Drückergarnitur Edelstahl (WC-Schloss)	/	nach Bemusterung Herstellerkatalog
	Sanitär	Siehe Anlage „Aufstellung Sanitärausstattung mit Bebilderung“			
		Waschbecken*	Vigour clivia rund 50 x 35 cm, weiß	/	Waschbecken oder Waschtischanlage nach Bemusterung
		Waschtisch-Armatur*	Vigour clivia Einhand-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt	/	nach Bemusterung
		WC*	Vigour one Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos	/	nach Bemusterung
		WC Drückerplatte*	Vigour Tees weiß, 2-Mengen-Spülung	/	nach Bemusterung
		WC Deckel*	Vigour, weiß, mit Absenkautomatik	/	nach Bemusterung

Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
		Duschablauf	Punktablauf 10 x 10 cm, Edelstahl gebürstet	/	nach Bemusterung
		Duschtrennwand	Pendeltür mit festem Seitenteil, ESG-Verglasung	/	nach Bemusterung
		Dusche Brause-Thermostat und Brausegarnitur*	Set Vigour clivia verchromt mit Aufputz-Brausethermostat, 90cm-Schlauch, Stangenhalterung; Handbrause rund, 3-fach-Einstellung	/	nach Bemusterung
Kochen / Essen					
	Bodenbelag Bodenleger				
		Fußboden	Vinyl, Planke geklebt	25 € / m ²	sonstige Beläge, Materialpreis Vinyl > 25 €/m ²
		Sockelleiste	weiß, 60 mm HSL / KSL	6 € / lfm	sonstige Leisten
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung
	Sanitär	Küchenanschlüsse	gemäß vorliegender Planung	/	nach individueller Küchenplanung
	Elektro	Küchenanschlüsse	gemäß vorliegender Planung	/	nach individueller Küchenplanung
Flur OG					
	Bodenbelag Bodenleger				
		Fußboden	Vinyl, Planke geklebt	25 € / m ²	sonstige Beläge, Materialpreis Vinyl > 25 €/m ²
		Sockelleiste	weiß, 60 mm HSL / KSL	6 € / lfm	sonstige Leisten
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung
	Türenbauer	Zimmertüren	Röhrenspan CPL weiß, Drückergarnitur Edelstahl	/	nach Bemusterung Herstellerkatalog

Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
Bad OG					
	Fliesenbelag				
		Wandfliesen	Format 30 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung
		Bodenfliesen	Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung
		Bodenfliesen Dusche	Format 30 x 60 cm bzw. 60 x 60 cm oder Mosaikfliese	30 € / m ²	Duschwanne / großformatige Fliesen, nach Bemusterung
		Eck- und Abschlusschienen	Aluminium silber eloxiert	10 € / lfm	nach Bemusterung
	Maler	Wand + Decke	Malervlies	/	Wandbelag sonstige Tapete
	Türenbauer	Zimmertür	Röhrenspan CPL weiß, Drückergarnitur Edelstahl (WC-Schloss)	/	nach Bemusterung Herstellerkatalog
	Sanitär	Siehe Anlage „Aufstellung Sanitärausstattung mit Bebilderung“			
		Waschbecken*	Vigour clivia rund 60 x 55 cm, weiß	/	nach Bemusterung
		Waschtischarmatur*	Vigour clivia Einhand-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt	/	nach Bemusterung
		WC*	Vigour one Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos	/	nach Bemusterung
		WC Drückerplatte*	Vigour Tees weiß, 2-Mengen-Spülung	/	nach Bemusterung
		WC Deckel*	Vigour, weiß, mit Absenkautomatik	/	nach Bemusterung
		Badewanne*	Vigour one, Stahl; 170x75cm, Höhe 57 cm; weiß; mit Badewannenträger	/	nach Bemusterung
		Badewanne Thermostat-Wannenbatterie und Brausegarnitur*	Vigour clivia Einhand-Aufputz-Badebatterie; Wandhalter mit Schlauch und Handbrause rund; verchromt	/	nach Bemusterung

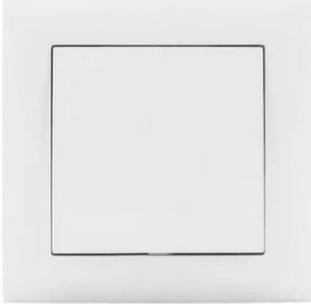
Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
		Duschablauf	Punkt Ablauf 10 x 10 cm, Edelstahl gebürstet	/	nach Bemusterung
		Duschtrennwand	Pendeltür mit festem Seitenteil, ESG-Verglasung	/	nach Bemusterung
		Dusche Brause-Thermostat und Brausegarnitur*	Set Vigour clivia verchromt mit Aufputz-Brausethermostat, 90cm-Schlauch, Stangenhalterung; Handbrause rund, 3-fach-Einstellung	/	nach Bemusterung
		Heizkörper	elektr. Handtuchheizkörper weiß, ca. 50 x 120 cm	/	nach Bemusterung
Wohnen					
	Bodenbelag Bodenleger				
		Fußboden	Vinyl, Planke geklebt	25 € / m ²	sonstige Beläge, Materialpreis Vinyl > 25 €/m ²
		Sockelleiste	weiß, 60 mm HSL / KSL	6 € / lfm	sonstige Leisten
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung
Schlafen					
	Bodenbelag Bodenleger				
		Fußboden	Vinyl, Planke geklebt	25 € / m ²	sonstige Beläge, Materialpreis Vinyl > 25 €/m ²
		Sockelleiste	weiß, 60 mm HSL / KSL	6 € / lfm	sonstige Leisten
	Maler	Wand + Decke	Raufasertapete mittlerer Struktur	/	Wandbelag Malerflies, sonstige Tapete, Q3-Spachtelung

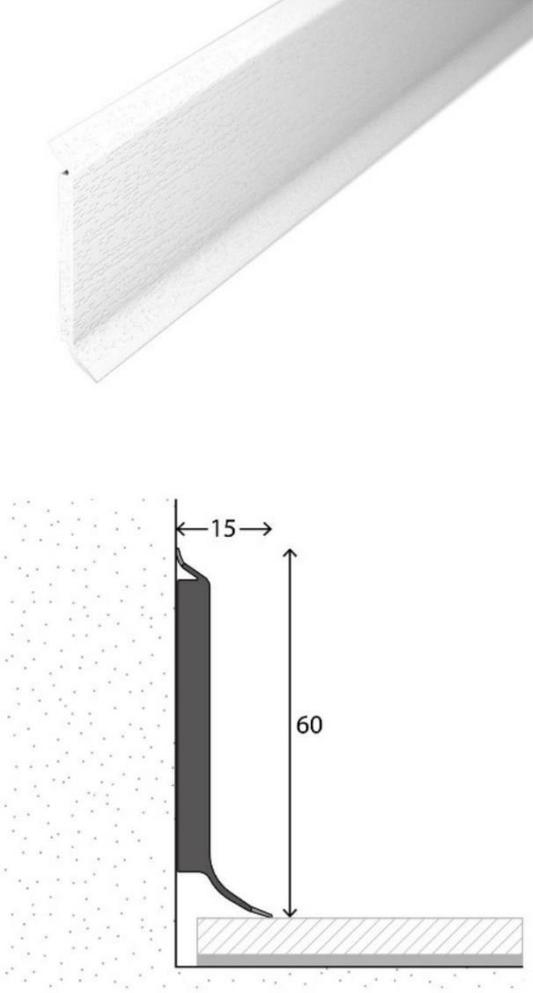
Raum	Gewerk	Bauteil	Standard	Preis (Brutto)	Zusatzleistung
Balkon / Terrasse					
	Dachdeckerarbeiten				
		Balkonbelag	Terrassenbelag aus Beton-Werkstein 40x40cm auf Stelzlager	60 € / m ²	WPC-Dielen / Holzdielen auf Stelzlager
		Terrassenbelag	Terrassenbelag aus Beton-Werkstein 40x40cm auf Stelzlager	60 € / m ²	WPC-Dielen / Holzdielen auf Stelzlager
Garage					
	Maler	Wand + Decke	Farbanstrich, waschbeständig, weiß	/	farbiger Anstrich nach Bemusterung / Putz
	Fliesenleger	Bodenfliesen inkl. Fliesensockel 6 cm	Format 30 x 60 cm	30 € / m ²	nach Bemusterung

Anlage II zur Baubeschreibung

Ausstattung - Abbildungsverzeichnis Standard (im Kaufpreis enthalten)

- Bauvorhaben:** "Wohnen am Gut Branitz"
Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten (Eigentum)
- Anschrift:** Liebermannstraße 25, 25 a - k
03042 Cottbus
- Bauherr:** Quattrohaus GmbH & Co. KG
Händelweg 9
03044 Cottbus
- Hinweis:** Ausstattungsgegenstände, welche mit (*) gekennzeichnet sind, erhalten diesen Standard oder vergleichbar (z.B. anderer Hersteller)
- Leistungsumfang:** Bis zur Übergabe der Wohnung an den Käufer werden sämtliche Leistungen von den durch die Verkäuferin beauftragten Firmen ausgeführt.
- Werden auf Wunsch Eigenleistungen durch den Käufer erbracht, so ist die Leistung des jeweiligen Gewerkes zuvor durch die Verkäuferin abzunehmen und als Teilübergabe an den Käufer zu übergeben. Die Gewährleistung seitens der Verkäuferin endet an dieser Schnittstelle. Mängel und Schäden durch die käufereigene Folgeleistung sind nicht haftbar.

Raum	Gewerk	Bauteil	Abbildung Standard
Alle Räume			
	Elektro	Schalterprogramm	
	Elektro	Dosenprogramm	
Flure, Wohnräume, Kochen			
	Bodenbelag Bodenleger	Fußboden Vinyl, Planke geklebt	

Raum	Gewerk	Bauteil	Abbildung Standard
	Bodenbelag Bodenleger	Hartschaum- Sockelleiste weiß, 60 mm	

Raum	Gewerk	Bauteil	Abbildung Standard
	Türenbauer	Zimmertüren	
	Türenbauer	Garagentür T30	
Flur EG			
	Metallbau	Treppe Handlauf einseitig	

Raum	Gewerk	Bauteil	Abbildung Standard		
Bäder					
	Türenbauer	wie Zimmertür, jedoch mit WC-Schloss			
	Sanitär	Siehe Anlage „Aufstellung Sanitärausstattung mit Bebilderung“			
Balkon / Terrasse					
	Dachdeckerarbeiten				
		Balkonbelag, Terrassenbelag aus Beton-Werkstein 40x40cm auf Stelzlager			