

Urkundenrolle Nr. 547 /2008

Berlin, 18. Juni 2008

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



Verhandelt

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 18. Juni 2008:

Herr Stefan Lorenzen,
geboren am 07.05.1959,
wohnhaft Grünberger Straße 26, 10245 Berlin,
- dem Notar von Person bekannt -.

Der amtierende Notar befragte den Erschienenen vor Beurkundung nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, die dieser verneinte.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

**Firma Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin,**

und diese wiederum als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin der

**Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin,**

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 und HRA 31528 vom 13. Juni 2008, dass der Erschienene wie angegeben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten und diese wiederum wie angegeben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Dies vorangestellt erklärte der Erschienene:

Baubeschreibung

Im Hinblick auf den Grundbesitz

Kopernikusstraße 32 in Berlin-Friedrichshain,
eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Lichtenberg zu Blatt 10678N

verpflichtet sich die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, die Gebäude - wie aus der dieser Urkunde weiter beigefügten Baubeschreibung ersichtlich - zu errichten.

Der Grundbesitz wurde zur Nr. 548 /2008 der UR des amtierenden Notars in Wohnungs- und Teileigentum gem. § 7 WEG aufgeteilt.

Im Hinblick auf die Vollständigkeit der Baubeschreibung wies der Notar den Erschienene ausdrücklich darauf hin, dass diese Baubeschreibung weder in wirtschaftlicher noch technischer Hinsicht durch ihn zu überprüfen sei und die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG bei ungenauen und unvollständigen Beschreibungen das Risiko von Auseinandersetzungen eingeht.

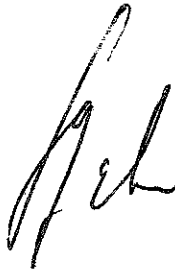
Eine Baugenehmigung für die genehmigungspflichtigen Maßnahmen liegt bisher nicht vor, ist jedoch von der WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG beantragt.

Sollte ein Qualitätsstandard nicht ausreichend beschrieben sein, so werden jedenfalls stets Leistungen mittlerer Art und Güte geschuldet.

Änderungen der Ausführungen und/oder Ausstattung, soweit sie keine Wertminderung darstellen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.

Die Anlage Baubeschreibung wurde vollständig verlesen.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:



Notar, Notar

Baubeschreibung Kopernikusstr. 32

Städtebau / Standort

Der Standort für das geplante Wohngebäude mit 56 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 44 - 50 KFZ - Tiefgaragenstellplätzen befindet sich im Berliner Stadtteil Friedrichshain.

Das Ensemble bestehend aus 4 Lofthäusern schließt unter anderem die Baulücke zwischen den Brandwänden des Vorderhaus und Gartenhauses der Kopernikusstr. 31 und 33.

Im hinteren Grundstücksbereich werden an den Westgiebel der Grünberger Str. 24 zwei Lofthäuser errichtet.

Die Penthousegeschosse staffeln sich zurück

Die Hoffläche auf der Tiefgaragendecke soll durch eine intensive Begrünung die Wohnqualität ergänzen, ein Spielplatz und gemeinnützige Aufenthaltsflächen schaffen ein attraktives Ambiente.

Baukonstruktion

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt.

Die Dachdecke über der zweiten Penthouseebene wird als Holz- Stahlkonstruktion hergestellt. Alle anderen Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Sie werden als Flachdecken mit einer punkt weisen Lagerung auf den Innenstützen sowie einer linienförmigen Lagerung auf den tragenden Wänden erstellt.

Die tragenden Wände werden je nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk oder Stahlbeton errichtet.

Die Tiefgarage sowie der Keller des Gebäudes werden in WU - Beton (wasserundurchlässig) ausgeführt.

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf einer Fundamentplatte, ebenfalls in WU -Beton. Die Dicke der Bodenplatte beträgt je nach statischen Erfordernissen $d= 30$ cm bis $d=50$ cm. Im Bereich der Stahlbetonstützen erfolgt eine Verdickung der Bodenplatte gemäß statischen Erfordernissen.

Außenwände / Fassade

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk / Stahlbeton hergestellt.

erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einer hellen sandfarbenen Oberputzschicht (Farbton Maroc/ wie Loftgebäude Grünberger Str. 26). Die Fenster der Erdgeschosses können nach Bedarf auch bodentief ausgeführt werden.

In den Penthouseebenen werden die Fassadenbereiche mit gewelltes Aluminiumblech verkleidet. Teilbereiche können auch geputzt, jedoch farblich an das Aluminiumblech angepasst werden. Die Lage der Fenster kann etwaigen Grundriss Veränderungen angepasst und ebenso wie im Erdgeschoss bodentief ausgeführt werden.

Das Erscheinungsbild der Fassade wird in Anlehnung an das Loftgebäude Grünberger Str. 26 ausgeführt. In der Dachebene werden die Fassadenbereiche in farblich grauem Putz und Aluminiumblech (gewellt) ausgeführt.

Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise (Stahlbeton, Mauerwerk) gemäß Statik hergestellt.

Alle nicht tragenden Innenwände werden als leichte Ständerwände mit Gipskartonbekleidung gemäß schallschutz- und brandschutztechnischer Anforderungen ausgebildet. In Nassbereichen wird feuchtbeständige Gipskartonbekleidung verwendet. Alle Stöße Wand / Wand und Wand / Decke werden dauerelastisch versiegelt.

Decken

Die Stahlbetondecken werden als Filigrandecken größtenteils mit deckengleichen Unterzügen ausgeführt. Im Bereich der Bäder, Du/WC, WC; Flure und Dielen werden die Decken in Trockenbau (Gipsplatten) abgehängt und Downlights in ausreichender Zahl eingebaut.

Dach

Das Flachdach über dem Penthouse 5.OG ist als Stahlbetonkonstruktion konzipiert. Die Terrassenbereiche werden mit Hartholzdielen belegt.

Das Flachdach über dem Penthouse im DG ist als Holz- Stahlkonstruktion mit darüber liegendem Gründach (extensive Dachbegrünung) konzipiert.

Das Treppenhaus setzt sich als Massivbau bis ins DG fort.
Auf den Dachflächen werden je nach Bedarf in Art und Umfang Sonnenkollektoren angebracht.

Klempnerarbeiten

Sämtliche Klempnerarbeiten werden aus Zinkblechen hergestellt. Der obere Fassadenabschluss erhält zur Betonung eine Attika mit Schattenfuge, alternativ ein Zinkblechgesims mit ausreichendem Unterschnitt (Tropfkante).

Heizung, Warmwasser

Beheizung und Warmwasser erfolgen über Fernwärme und Solarthermie. Zur weiteren nachhaltigen Reduzierung der Heizkosten werden alle Wohnungen und auch das Gewerbe mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung ausgestattet. Wärmemengenzähler werden dieser zentralen Steuerung vorgeschaltet. Die Heizungsleitungen werden aus Alu-Verbundrohren hergestellt und nicht sichtbar in Schächten oder im Fußbodenaufbau verlegt. Die Bäder erhalten Handtuchheizkörper.

Lüftung / Oberlichter (RWA)

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgarageneinfahrt sowie Lüftungsschächte im nördlichen hinteren Grundstücksbereich natürlich querbelüftet. Die Mindestlüftungsöffnung von 3000 cm² pro Stellplatz wird dabei eingehalten.

Die sonstigen Kellerbereiche werden durch Lichtschächte belüftet.

Innen liegende Bäder und WC erhalten eine mechanische Entlüftung. Bei Umplanungen in den Penthouses ist der Einbau zusätzlicher Oberlichter in die Dachfläche möglich. Zur Entrauchung des Treppenhauses ist im Dach ein RWA mit mind. 1 m² freiem Querschnitt vorgesehen.

Elektroinstallation

Alle Räume werden mit einer ausreichenden Anzahl von Schaltern und Steckdosen (Gira) ausgestattet (6 -10 Stück je nach Zimmergröße).

Die Leitungen werden unter Putz verlegt.

Die Terrassen erhalten eine Außensteckdose, schaltbar von innen und eine Außenbeleuchtung (Bega) Schalter von innen.

Alle Wohnungen werden an eine zu installierende zentrale Klingel/ Gegensprechanlage mit Kamera und automatischer Türöffnungsanlage angeschlossen. Ausführung in Edelstahl.

Treppenhaus

Die Treppenhauswände werden in verputztem Mauerwerk bzw. Stahlbeton (Fahrstuhlschacht) ausgeführt. Die Treppenläufe und Podeste sind ebenfalls aus Stahlbeton (Ortbeton / Fertigteil) ausgeführt. Geländer werden aus Flach- oder Rundstählen, Farbe stahlgrau, Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

Der Eingangsbereich erhält einen Belag aus Naturstein. Sonstige Gestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude untergebracht (Ausführung in Edelstahl).

Fenster / Fensterbänke

Es werden Holzfenster mit Isolierverglasung (U - Wert 1,0) und Dreh- / Kippbeschlägen eingesetzt. Farbe Kiefer 2 / wie Loftgebäude Grünberger Str. 26.

Die Sprossenteilung der Fenster kann vom Architekten, den räumlichen Notwendigkeiten angepasst werden.

Die Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt und farblich der Farbe der Innenfenster angepasst.

Die Fenster / Fenstertüren erhalten Griffe in Edelstahl.

Die Fensterbänke außen werden optisch als Klinkerrollschicht (Material Klinker) ausgeführt/ wie Grünberger Str. 26.

Türen

Die Wohnungen erhalten dicht- und selbst schließende, Einbruch hemmende Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlag und PZ- Schloss.

Die Innentüren werden als Holzwerkstofftüren (Höhe 213,5 cm) mit Holzumfassungszarge end beschichtet weiß ausgeführt.

Sie erhalten Leichtmetallbeschläge und Buntbartschlösser. Alle Griffe in Edelstahl

Estricharbeiten

Die Wohnräume erhalten einen Fußbodenaufbau aus Estrich auf tritt schall dämmender Ausgleichsschicht. Bäder, WC und Hauswirtschaftsräume erhalten eine Abdichtung gem. DIN.

Fußböden

Als Bodenbelag wird in allen Zimmern, Fluren und Dielen ein Holz- Mehrschichtparkett (Eiche hell oder dunkel, Buche etc.) verlegt.

Die Küchen und Sanitärbereiche erhalten einen Natursteinbelag.

Die Terrassen erhalten einen Oberbelag Hartholzdielen.

Fliesenarbeiten

Alle Bäder, Du/ WC und WC werden nach Gestaltungsplanung gefliest. Duschen werden in jedem Fall türhoch gefliest. Alle nicht gefliesten Bereiche erhalten einen Dispersionsanstrich (Farbe weiß) gestrichen.

Bäder / Duschen / WC / Küchen

Die Armaturen entsprechen gehobenen Standard (Friedrich Grohe o. glw.)

Alle Sanitärobjekte werden in weiß (Keramag o. glw.) eingebaut. Die Anschlüsse werden in Vorwandinstallationen ausgeführt. Es werden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Innen liegende Bäder, Du/WC oder WC erhalten eine mechanische Entlüftung.

Bad

Acryleinbauwanne 180 / 80 cm bzw.

Flachduschtasse 90 / 90 cm mit Echtglasduschabtrennung Fa. Sprinz o. glw.

Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur

Wandhängendes Porzellan-WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

Waschtisch, Porzellan, ca. 60 cm breit, mit Einhebelmischbatterie

Waschmaschinenanschluss

Gäste WC

Wandhängendes Porzellan-WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

Waschtisch, Porzellan, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie

Waschmaschinenanschluss

Küche

Es werden die Sanitäranschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Abwasser und Geschirrspüler hergestellt.

Es werden Elektroanschlüsse für Kühlschrank, Herd und Dunstumlufthaube hergestellt.

Außerdem 3 - 4 Doppelsteckdosen

Grundsätzlich werden die Anschlüsse gem. Küchenplan des Käufers ausgeführt.

Die Lage und Anzahl der Installationsschächte kann von der vorliegenden Planung abweichen

Kaminanschluss

Jede Wohneinheit und das Gewerbe wird mit einem Kaminanschluss ausgestattet.

Die Lage des Kaminanschlusses kann noch geringfügig abweichen.

Malerarbeiten

Alle Wände und Decken werden in notwendigen Teilbereichen gespachtelt und mit einem deckend weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen matten Latexanstrich (heller Farbton/ abwaschbar).

Die Deckenspiegel erhalten hellen einen Dispersionsanstrich (Farbe nach Angabe des Architekten).

Schlosserarbeiten

Terrassengeländer werden aus Flach- oder Rundstählen, verzinkt, Farbe stahlgrau, Handlauf in Edelstahl ausgeführt. Die bodentiefen Fenster ohne vor gelagerte Terrassen erhalten ein französisches Geländer in gleicher Ausführung.

Außenanlagen

Der Gartenhof wird gemäß der Freiflächenplanung gestaltet. An der Hoffassade werden Außenleuchten mit Energiesparlampen und Dämmerungsschalter angebracht.
Die Freiflächen des Gemeinschaftseigentums werden gärtnerisch gestaltet: Rasenflächen, Pflanzbeete, Spielplatz und Sitzgelegenheiten bilden ein angenehmes Wohnumfeld-Ambiente.
Umgestaltungen aufgrund von Anforderung der Feuerwehr sind möglich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten vorgelagert eine Terrasse und einen Gartenanteil. Die privaten Gärten erhalten einen Rollrasen und Hecken als optische Abgrenzung. Jeder Käufer einer Erdgeschosswohnung mit Sondernutzung Garten hat das Recht einen geschlossenen Container (Tonnengarage Fa. Menz Holz) für Gartengeräte (ca. 2,00 m x ca. 0,90 m, Höhe ca. 1,15 m) auf dem Bereich seiner Sondernutzung zu errichten, allerdings ohne Fundament.
Die genau Fläche und Position an den diese Container zu errichten sind, ist in den Plänen (Sondernutzung Garten) der Teilungserklärung ausgewiesen.

Grundsätzlich dürfen die Gärten individuell gestaltet werden. Ausgenommen die Errichtung von massiven Mauern.
Hecken sollten max. eine Höhe von 1,60 m -1,80 m haben. Buschwerk und kleine Bäume nicht höher als 3,00 m und einen Abstand von min. 3m zur nächsten Sondernutzung Garten des Nachbarn.

Spielplatz

Der Spielplatz wird in seiner Größe und Ausstattung gemäß der Spielplatzverordnung hergestellt. Es gibt eine Sandspielfläche, zwei Spielgeräte (große Sandkiste, Kletterhaus) sowie Sitzmöglichkeiten.

PKW-Stellplätze / Tiefgarage / Kellerräume

Im Untergeschoss sind die Tiefgarage sowie Mieterkeller und Funktionsräume (Hausanschlussraum, Fahrradabstellplätze) untergebracht. Umplanungen der Lage und Größe der verschiedenen Räume ist möglich. Jeder Mieter erhält jedoch einen mindestens 6 qm großen Kellerraum und die Möglichkeit der Mitnutzung eines mindestens 20 qm großen Gemeinschaftskeller je Lofthouse. Alle Bereiche werden über die Treppenhäuser erschlossen.
Die Zu- bzw. Ausfahrt mündet direkt auf die Kopernikusstrasse.
Das Zufahrtstor kann mittels Fernbedienung geöffnet werden.

Müllstellplatz

Im Erdgeschoss, neben dem Durchgang zum Treppenhaus, befindet sich der Müllraum.
Der Müllraum wird in einem Schacht (F90) über Dach mechanisch entlüftet.

Sicherheit

Der Durchgang in die Wohnanlage wird durch ein mit dem Schriftzug „Kopernikushöfe“ verziertes leichtgängiges Stahltor versehen, dass an die Video- Gegensprechanlage angeschlossen ist.
Die Einfahrt in die Tiefgarage erhält ebenfalls ein Verziertes Stahltor das mit einer Fernbedienung oder dem Hausschlüssel geöffnet und geschlossen werden kann.

Der gesamte Erdgeschossbereich und die Terrassentüren des 1. Obergeschosses werden mit Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgestattet.
Die Einbruch hemmenden Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsbeschlag mit Aufbohrschutz (WK 2 / Klimaklasse 3).

Sonnenschutz

Terrassen werden ggf. mit Markisen (Farbe Markisengestänge/ Markisenstoff - aluminiumfarben/ grau), Fenster mit Innen- oder Außenrollläden (aluminiumfarben/ grau)

Sonstiges

Die eingezeichneten Küchen und sonstigen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die TV-Versorgung erfolgt über Breitbandkabel.

Materialpreisliste (Brutto)

Kopernikusstr. 32

Stand 17 06 2008

Artikel	Material	Bauteil	Bemerkungen	Fabrikat	Einheit	Preis
Beschläge	Edelstahl/ Matt	Hauseingangstür	Tasmania	Karcher	Stck	250,00
	Edelstahl/ Matt	Wohnungseinganstür	Tasmania	Karcher	Stck	150,00
	Edelstahl/ Matt	Zimmertür	Tasmania	Karcher	Stck	50,00
	Edelstahl/ Matt	Badtür	Tasmania	Karcher	Stck	65,00
	Edelstahl/ Matt	Fenster	Tasmania	Karcher	Stck	30,00
Armaturen	Chrom	Waschtisch	Eurodisc	Grohe	Stck	150,00
	Chrom	Wanne	Eurodisc	Grohe	Stck	250,00
	Chrom	Dusche	Eurodisc	Grohe	Stck	165,00
Sanitär Objekte	Keramik	WC		KERAMAG/Nr.1/Plan	Stck	180,00
	Keramik	Waschtisch		KERAMAG/Nr.1/Plan	Stck	180,00
	Acryl	Wanne	incl. Träger	KERAMAG/Nr.1	Stck	600,00
	Acryl	Duchtassee	incl. Träger	KERAMAG/Nr.1	Stck	450,00
	Glas	Duschabtrennung	Eckverglasung	Sprinz		1.500,00
Elektro Schalter	Reinweiß	Schalter		GIRA S- Colour	Stck	12,00
	Reinweiß	Steckdose		GIRA S- Colour	Stck	7,50
	Reinweiß	TV/Multimedia		GIRA S- Colour	Stck	8,00
	Reinweiß	Dimmer		GIRA S- Colour	Stck	85,00
Bodenbeläge	Holz	Fertigparkett	2-Schichtparkett		qm	45,00
		Linoleum	auf Wunsch		qm	45,00
Briefkästen	Stahl				Stck	70,00
Klingeldrucker	Colour/Alu	Treppenhäuser	TX 44	GIRA	Stck	25,00
Türen	Röhrenspantür	Zimmer, u. - Badtür	CPL-Oberflä./Weiß		Stck	175,00
	Vollspantür	Schiebetür	CPL-Oberflä./Weiß		Stck	450,00
	Vollspantür	Wohnungseinganstür	ET-1/WK-2		Stck	700,00
Beleuchtung	Edelstahl/Matt	Bad und Diele	Einbaustrahl./Rund	RZB	Stck	12,00
	Edelstahl/Matt	Treppenhäuser	Wand,-Deckenleu.	Glashütte Limburg	Stck	200,00
	Edelstahl/Matt	Hofbeleuchtung	Wandleuchten	Glashütte Limburg	Stck	150,00
Fliesen	Keramamik	Wandfliesen			qm	25,00
		Bodenfliesen			qm	45,00