



**Verhandelt**

vor dem unterzeichnenden Notar

**Alexander Stelter**

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 29. Dezember 2011:

Herr Stefan Lorenzen,  
geboren am 07. Mai 1959,  
wohnhaft: Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
- dem Notar von Person bekannt -.

Der 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  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

**Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,**  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 vom heutigen Tag, dass Herr Stefan Lorenzen wie oben beschrieben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528 vom heutigen Tag, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Sodann bat der Erschienene namens der von ihr Vertretenen um Beurkundung der nachfolgenden

### **B a u b e s c h r e i b u n g**

Im Hinblick auf den Grundbesitz,

**Grünberger Straße 26,  
Warschauer Straße 18/19**

in Berlin-Friedrichshain,  
eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg  
zu Blatt 2100N, 8521N und 16826N,

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

Der Grundbesitz wird in Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG aufgeteilt.

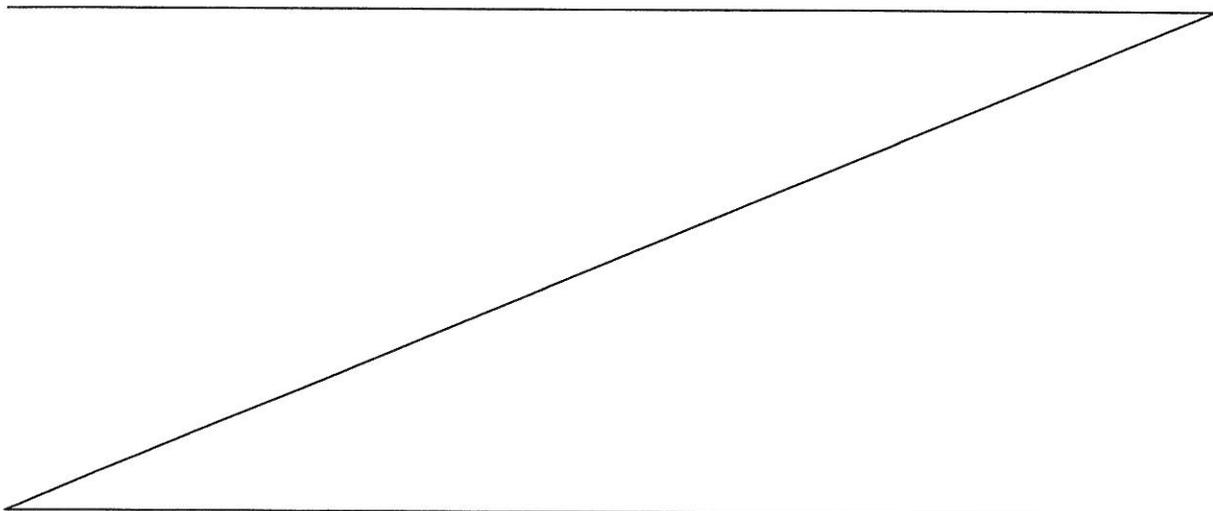
Im Hinblick auf die Vollständigkeit der Baubeschreibung wies der Notar den Erschienenen ausdrücklich darauf hin, dass diese Baubeschreibung weder in wirtschaftlicher noch technischer Hinsicht durch ihn zu überprüfen sei und die Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, bei ungenauen und unvollständigen Beschreibungen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

Eine Baugenehmigung für die genehmigungspflichtigen Maßnahmen liegt bisher nicht vor, ist jedoch von der Firma 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. Die Aufstellung „Ausstattungsübersicht“ wurde durchgesehen und gegengezeichnet. Auf ein Verlesen durch den Notar wurde verzichtet, § 14 BeurkG.



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



The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, cursive name that appears to be 'Jude'. The second signature on the right is also cursive and appears to be 'Notar, Notar'.

# Baubeschreibung „Grünberger Lofts“ in der Grünberger Straße 26

## Präambel

Die folgende Baubeschreibung gilt für das gesamte Bauvorhaben soweit nicht in Teil B dieser Baubeschreibung Abweichungen für den Altbaubestand beschrieben sind.

## TEIL A (Neubau)

### Städtebau / Standort

Der Standort für das geplante Wohngebäude mit 34 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 31 KFZ - Tiefgaragenstellplätzen befindet sich im Berliner Stadtteil Friedrichshain. Das Ensemble bestehend aus 4 Lofthäusern schließt unter anderem die Baulücke zwischen den Brandwänden des Vorderhauses und Gartenhauses der Grünberger Str. 24 - 28. Im hinteren Grundstücksbereich schließen die beiden Bestandsgebäude an den Westgiebel der Grünberger Str. 24 an. Sie werden um vierte und fünfte Geschoss aufgestockt. Die Penthousegeschosse (fünfte Geschosse) 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 Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Sie werden als Flachdecken mit einer punkweisen 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  $d=40$  cm bis  $d=60$  cm. Im Bereich der Stahlbetonstützen erfolgt eine Verdickung der Bodenplatte gemäß statischen Erfordernissen.

### Außenwände / Fassade

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk / Stahlbeton hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einer hellen sandfarbenen Oberputzschicht (Farbton Maroc). In den Penthouseebenen werden die Fassadenbereiche mit gewelltem Stahlblech verkleidet. Teilbereiche können auch geputzt, jedoch farblich an das Aluminiumblech angepasst werden. Die Lage der Fenster kann etwaigen Grundrissveränderungen angepasst und bodentief ausgeführt werden. Das Erscheinungsbild der Fassade wird in Anlehnung an das Loftgebäude C Grünberger Str. 26 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 brandschutztechnischen 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 mit darüber liegendem Gründach (extensive Dachbegrünung) konzipiert. Die Terrassenbereiche werden mit Dielen belegt. 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 Warmwasserbereitung 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 natürlich querverlüftet. Die sonstigen Kellerbereiche werden durch Lichtschächte belüftet. Innen liegende Bäder und WC's 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 m<sup>2</sup> freiem Querschnitt vorgesehen.

## **Elektroinstallation**

Alle Räume werden mit einer ausreichenden Anzahl von Schaltern und Steckdosen ausgestattet (6 - 10 Stück je nach Zimmergröße). Die Elektroleitungen werden unter Putz verlegt. Die Terrassen erhalten eine Außensteckdose und eine Außenbeleuchtung, jeweils schaltbar von innen. Alle Wohnungen werden an eine zentrale Videogegensprechanlage mit Kamera und Farbdisplay angeschlossen, Tableaueinführung in Edelstahl.

## **Treppenhaus**

Die Treppenhauswände werden in verputztem Mauerwerk bzw. Stahlbeton (Fahrstuhlschacht) ausgeführt. Die Treppenläufe und Podeste sind 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 (Dreifachverglasung / U - Wert ca. 1,0) und Dreh- / Kippbeschlägen eingesetzt. Farbe Kiefer 2 / wie Loftgebäude C 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 Lofthouse C 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 endbeschichtet 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 und WC´s erhalten eine Abdichtung gem. DIN.

### **Fußböden**

Als Bodenbelag wird in allen Zimmern, Fluren und Dielen ein Massivparkett (Eiche hell oder geräuchert, Kirsche etc.) verlegt.

Die Küchen und Sanitärbereiche erhalten einen Natursteinbelag.

Die Terrassen und Balkone erhalten einen Dielenbelag.

### **Fliesenarbeiten**

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

### **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. 190 / 90 cm

Flachduschtasse 90 / 90 cm bzw. 100 / 100 cm mit Echtglasduschabtrennung Fa. Sprinz o. glw.

Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur

Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

WC-Sitz auf Wunsch mit Absenkautomatik

Wandhängendes Bidet (auf Wunsch)

Waschtisch ca. 65 - 90 cm breit, mit Einhebelmischbatterie

Waschmaschinenanschluss und elektrischer Anschluss für Wäschetrockner

#### *Gäste WC/ Gästebad*

Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

WC-Sitz auf Wunsch mit Absenkautomatik

Waschtisch, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie

Waschmaschinenanschluss oder Flachduschtasse 90/90 mit Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur

#### *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 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 einen hellen Dispersionsanstrich (Farbe nach Angabe des Architekten).

## **Schlosserarbeiten**

Terrassengeländer werden aus Flach- oder Rundstählen, verzinkt, 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. Es werden Außenleuchten mit Energiesparlampen und Dämmerungsschalter eingebaut. 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.

## **Spielplatz**

Der Spielplatz wird in seiner Größe und Ausstattung gemäß der Spielplatzverordnung hergestellt. Es gibt folgende Spielgerät: große Sandkiste, Kletterhaus mit Rutsche, Schachspiel mit Schach – und Damefiguren sowie Bänke und Sonnenliegen.

## **PKW-Stellplätze / Tiefgarage / Kellerräume**

Im Untergeschoss sind die Tiefgarage sowie Wohnungskeller und Funktionsräume (Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum, 2 Kinderwagenabstellräume etc.) untergebracht. Umlanungen der Lage und Größe der verschiedenen Räume ist möglich. Jeder Mieter erhält jedoch einen mindestens 5 qm großen Kellerraum und die Möglichkeit der Mitnutzung eines ca. 80 qm großen Gemeinschaftskellers, der im Lofthouse C untergebracht ist. Alle Bereiche werden über die Treppenhäuser erschlossen.

Die Zu- bzw. Ausfahrt mündet direkt auf die Grünberger Straße. 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**

Die Schließanlage entspricht modernem Standard. Gleichschließende Zylinder für Haus- und Durchgangstüren, sowie Gemeinschaftsräume.

Der Durchgang in die Wohnanlage wird durch ein mit dem Schriftzug „Grünberger Lofts“ 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 (WK 2 / Klimaklasse 2).

## **Sonnenschutz**

Die Fenster der Penthouselofts erhalten Raffstores (aluminiumfarben/ grau).

Die Terrassen der Penthouselofts und Lofthouse C, 4.OG werden auf Wunsch mit Markisen (Farbe Markisengestänge/ Markisenstoff - aluminiumfarben/ grau) ausgestattet.

## **Sonstiges**

Die eingezeichneten Küchen und sonstigen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang.

## **TEIL B (Altbau)**

### **Kellerbereiche**

Die Qualität der Kellerbereiche in Haus C+D entspricht dem üblichen Zustand für Berliner Altbauten.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Abbürsten der Wandflächen
- Abdichtung der Bodenflächen
- Aufbringung eines Estrichs ca. 5 cm

Durch die Maßnahmen wird die Qualität der Bodenbereiche bezüglich aufsteigender Bodenfeuchte bzw. Grundwasser verbessert.

Es kann aber dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Feuchtigkeit in den Kellerbereichen dieser Altbauflächen auftreten kann.

### **Baukonstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt.

### **Außenwände / Fassade**

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk hergestellt und mit einer hellen sandfarbenen Oberputzschicht (Farbton Maroc) versehen.

### **Decken**

Stahlbetondecken mit deckengleichen Unterzügen in Lofthouse D und sichtbaren Unterzügen (Stahlträger mit Putzausfachung) in Lofthouse C.

### **Fenster / Fensterbänke**

Die Fenster sind Holzfenster mit Isolierglasfenster (Zweifachverglasung/ U- Wert ca. 1,4). Fenster die erneuert werden (z.B. an den neuen Balkonen) werden als Holzisolierglasfenster mit Dreifachverglasung (wie TEIL A) ausgeführt.

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

Die Fenster / Fenstertüren erhalten Griffe in Edelstahl.

Die Fensterbänke außen sind als Klinkerrollschicht ausgeführt.

### **Türen**

Einbruch hemmende Wohnungseingangstüren aus Stahl mit Sicherheitsbeschlag und PZ- Schloss.

**Ausstattungsübersicht Grünberger Lofts / Berlin- Friedrichshain**
**Sondereigentum**

22.12.2011

Artikel	Bauteil	Material	Fabrikat	Bemerkungen
<b>Sanitär Objekte</b>	Einzel-Waschtisch 53/31cm	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon xs
	Einzel-Waschtisch 60/48,5cm	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Einzel-Waschtisch 75/48,5cm	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Einzel-Waschtisch 90/48,5cm	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Doppel-Waschtisch 120/48,5cm	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	WC, wandhängend	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	WC-Sitz mit Absenkautom.	weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Bidet, wandhängend	Keramik, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Wanne 80/180 cm	Acryl, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Wanne 90/190 cm	Acryl, weiß	KERAMAG	Serie iCon
	Duschwanne 90/90 cm	Acryl, weiß	BETTE	superflach
	Duschwanne 100/100 cm	Acryl, weiß	BETTE	superflach
	Duschabtrennung	Glas/chrom	Sprinz	rahmenlos
Handtuchheizkörper	weiß	Kermi	Basic-50	
<b>Armaturen</b>	Waschtisch	chrom	Grohe	Serie Atrio Jota/Ypsilon
	Wanne	chrom	Grohe	Serie Atrio Jota/Ypsilon
	Dusche	chrom	Grohe	Serie Atrio Jota/Ypsilon
	Kopfbrause (optional)	chrom	Grohe	Euhporia Rain 180
	Bidet	chrom	Grohe	Serie Atrio Jota/Ypsilon
	WC-Betätigung	chrom, weiß	Grohe	Skate cosmopolitan
<b>Bodenbelag</b>	Zimmer, Diele, Flur	Holz, Massivparkett		Eiche natur
		Holz, Massivparkett		Roteiche natur
		Holz, Massivparkett		Black Cherry
		Holz, Massivparkett		Amerikan. Nussbaum
		Holz, Massivparkett		Amerikan. Ahorn
		Holz, Massivparkett		Bambus
<b>Wandfliesen</b>	Bad, Gäste-WC, Küchenspiegel	Steinzeug, glasiert	Villeroy & Boch	Pro Architectura
				50/5, 10/30
		Steingut, glasiert	Villeroy & Boch	Bianco Nero, 30/60 cm
<b>Bodenfliesen</b>	Bad, Gäste-WC, Küche	Naturstein	brasilianischer Schiefer	30/60, 60/60 cm
			kalibriert, spaltrauh	(grau, grün, schwarz)
		Feinsteinzeug, glasiert	La Fenza	Tudor uni 33/33, 45/45 cm
		Feinsteinzeug	Villeroy & Boch	Scope 30/60, 45/45 cm