

Durchgehend einseitig
beschriebene Urkunde

Urkundenrolle Nummer F 323 für das Jahr 2007

Beglaubigte Fotokopie



Verhandelt

zu Berlin, am 28.06.2007

Vor dem unterzeichnenden Notar

Frank Fürstenberg

mit dem Amtssitz in Berlin

und der Geschäftsstelle in 10179 Berlin-Mitte, Wallstraße 58/59,



erschien heute:

Herr Maik Hinkel, geboren am 27.02.1963,
Kleine Jägerstraße 11, 10117 Berlin, und von Person bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

- a) als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 76154 B eingetragene

Kastaniengärten Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
mit Sitz in Berlin,
Kleine Jägerstraße 11, 10117 Berlin,

wobei der amtierende Notar die vorstehenden Vertretungsverhältnisse aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg am Tage der Beurkundung gemäß 21 BNotO bescheinigt,

- b) als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vertreter aufgrund Vollmacht vom 19.06.2007, Urkundenrolle Nummer F 300 für das Jahr 2007 des amtierenden Notars, deren Ausfertigung vorlag, von der eine beglaubigte Abschrift beigeheftet wird, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 70114 B eingetragene

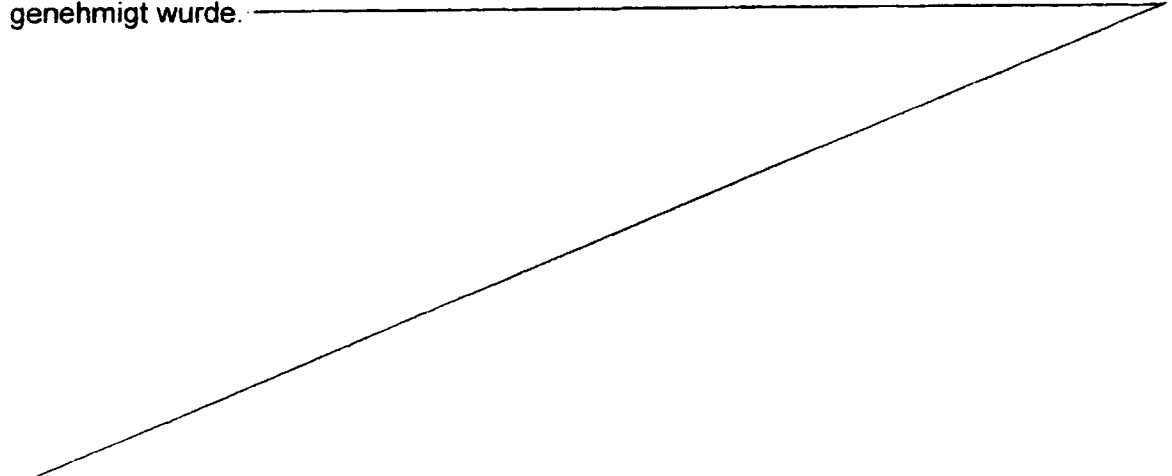
DEMARA Immobiliengesellschaft mbH
mit Sitz in Berlin,
Schlüterstraße 16, 10629 Berlin.

Der Erschienene verneinte die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG und bat für die von ihm Vertretenen um Beurkundung nachstehender Erklärungen:


Die von mir vertretenen Gesellschaften werden als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümer des im Grundbuch von Prenzlauer Berg beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg in den Blättern 14768N und 14105N verzeichneten Grundbesitzes, gelegen Schwedter Straße 41, 42, und 43.

Die Grundstücke werden vorbehaltlich der von Amts wegen noch zu erteilenden Genehmigungen mit einem Mehrfamilienhaus mit 17 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, 8 Stadthäusern mit 12 Wohneinheiten und 4 Atelierhäusern bebaut. 49 Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt.

Für die Durchführung der Bauarbeiten ist die als Anlage beigefügte Baubeschreibung maßgeblich, auf die verwiesen wird und die dem Erschienenen vorgelesen und von ihm genehmigt wurde.



Das Protokoll ist von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:



Friedrich
Notar

(L. S. Siegel)



K A S T A N I E N G Ä R T E N

Stand 31.05.2007

BAU- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG
Schwedter Strasse 41 – 43 in Berlin – Prenzlauer Berg / Mitte
Kastaniengärten

1. Allgemeiner Überblick

Das Grundstück Schwedter Strasse 41-43 befindet sich im historischen Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, dem heutigen Stadtbezirk Pankow an der Grenze zum Bezirk Berlin-Mitte. Es befindet sich im Sanierungsgebiet.

Bei allen Bauausführungen werden die zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung geltenden Bestimmungen, die Regeln der Technik und die Bauordnung des Landes Berlin berücksichtigt. Es gilt das Werkvertragsrecht nach BGB.

2. Grundstück

Das Grundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.200 m² ist ein geradlinig geschnittenes, Grundstück mit einer Grundstücksbreite von ca. 38,00 m zur Schwedter Strasse.

Auf dem linken benachbarten Grundstück wurde bereits ein Neubau, bestehend aus mehreren Baukörpern realisiert. Auf dem rechten Nachbargrundstück befinden sich Bestandsbauten, die im Zuge einer Neubebauung abgerissen werden.

3. Nutzung

Auf dem Grundstück wird das Wohnquartier „Kastaniengärten“ errichtet, bestehend aus 4 verschiedenen Gebäudetypen:

- straßenseitiger Geschosswohnungsbau (Vorderhaus) als Anschluss der gebietstypischen Blockrandbebauung in Ost- Westausrichtung, sowie
- 8 so genannte Stadthäuser im Blockinnenbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit jeweils eigenen kleinen Gärten, sowie
- 4 Atelierhäuser im Blockinnenbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit jeweils eigenen kleinen Gärten
- Tiefgarage mit Kellern, ca. 50 Stellplätzen und 24 Fahrradabstellplätzen

Durch die unterschiedlichen Gebäudetypen können sowohl das familiengerechte „eigene Haus“ mit Garten, als auch gebietstypische großzügige Geschosswohnungen angeboten werden.



KASTANIENGÄRTEN

4. Architekten- und Statikerleistungen

Unser Architekt erstellt den kompletten Bauantrag einschließlich aller Wohnflächenberechnungen. Ebenso wird auf dieser Grundlage die Statik fertig gestellt und der Behörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit einer Baugenehmigung ist im Juli/August 2007 zu rechnen.

5. Bauleitung

Mit Erteilung der Baugenehmigung durch das zuständige Bauamt und Erreichen der Vertriebsauflage von 20% der zu verkaufenden Wohnfläche wird innerhalb von 4 Wochen mit dem Bauvorhaben begonnen. Zur Finanzierung des Bauvorhabens wurde die HypoVereinsbank AG gebunden. Für die gesamte Bauzeit steht Ihnen ein Ingenieurbüro, die TEWAC Baugesellschaft mbH, mit langjähriger Erfahrung im schlüsselfertigen Hausbau zur Seite. Damit haben Sie während der gesamten Bauphase einen kompetenten persönlichen Ansprechpartner, der mit Ihnen auch sämtliche Bemusterungen und Sonderwünsche koordiniert.

Wenn sämtliche Voraussetzungen für den Baubeginn gegeben sind, wird die TEWAC mit Ihnen einen Termin für die Baudurchsprache vereinbaren. Hier wird der gesamte Bauablauf erklärt, ggf. präzisiert und es werden Termine abgestimmt. Hauptbestandteil der Baudurchsprache wird die Bemusterung und das Raumbuch sein. Bei der Bemusterung werden Ihnen alle Details und Materialien für die Gestaltung und Bestückung Ihrer Wohnung incl. Ausstattung von Bädern, Küche und Fußbodenbelägen in aller Ruhe zur Auswahl fachmännisch vorgestellt.

Sollten Sie Sonderwünsche oder Beanstandungen trotz sorgfältiger Bauausführung nach Ihrem Einzug haben, steht Ihnen die TEWAC auch weiterhin als persönlicher Ansprechpartner gern zur Verfügung.

6. Baustelleneinrichtung

Die behördlich geforderten Unterlagen wie z. B. Bodengutachten, amtlicher Lageplan werden kurzfristig beschafft. Der öffentlich bestellte Vermesser führt alle erforderlichen Einmessungsarbeiten aus und nimmt die Gebäudeabsteckung vor.



KASTANIENGÄRTEN

7. Kanalisation

Die Abflussleitungen werden im erforderlichen Gefälle im Kellergeschoss angeordnet und werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

8. Fundamente/Bodenplatte

Das Fundament bzw. die Fundamentplatten werden frostfrei nach statischen Erfordernissen hergestellt. Vor dem Betonieren der Fundamente wird ein umlaufender Potentialausgleich eingelegt. Die Bodenplatte wird auf einer Sauberkeitsschicht gelegt.

Falls erforderlich wird der Boden unter der Bodenplatte verdichtet. Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden als WU-Konstruktion ausgebildet.

9. Rohbau

Die lichte Deckenhöhe (Rohbau) soll ca. 3,15 m in allen Geschossen betragen. Die lichten Raumhöhen im Vorderhaus betragen ca. 2,85 m, in den Stadthäusern ca. 2,80 m und in den Atelierhäusern ca. 2,80 m. Dies gilt nicht zwangsläufig für Nebenräume, Abstellräume und Untergeschoss, da hier ggf. Abkofferungen für Leitungen notwendig werden.

Wände, Stützen und erforderliche Unterzüge bzw. Überzüge werden in Ortbeton hergestellt, die Abmessungen erfolgen gemäß statischem Erfordernis. Die Ausführung der Wände kann alternativ auch in Ziegelmauerwerk oder tragendem Mauerwerk erfolgen (ggf. Flächenabweichungen möglich). Die Massivdecken über den einzelnen Etagen sind Betondecken. Diese massiven Betondecken unterstützen zusätzlich den Schallschutz. Die Bewehrung und Stärke erfolgt gemäß statischer Berechnung. Die Deckenfugen werden vorgespachtelt.

Die Ausführung der Treppenlaufplatten erfolgt in Ortbeton oder als Fertigteil.

Die Balkonplatten werden in Ortbeton oder als Fertigteil hergestellt.

Der Aufzugsschacht für den innen liegenden Aufzug des Vorderhauses (Blockrandbebauung) wird unter höchster Beachtung des Schallschutzes einschließlich Entkopplung von Decken hergestellt. Es besteht je nach Planungs- und Ausführungsstand die Möglichkeit, in die Wohneinheiten der Stadthäuser einen integrierten, internen Hausaufzug einzubauen (Sonderleistung).



KASTANIENGÄRTEN

10. Fassade

Je nach Gebäudetyp werden die Fassaden nach Bemusterung und Freigabe durch das Stadtplanungsamt in Kalkzementleichtputz nach Werksvorschrift hergestellt. Je nach architektonischer und behördlicher Gestaltungsvorgaben werden Glas-, Putz- und Gesimsbänder in das Fassadenbild eingefügt. Bei Ausführung in Kalkzementleichtputz wird die Oberfläche mit einem Edelputz (2-3 mm Körnung) verputzt. Die Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung für Neubauten sowie entsprechende behördliche Auflagen werden selbstverständlich eingehalten.

11. Dachkonstruktion, Dacheindichtung

Die Dachkonstruktionen werden entsprechend den Architektenplänen und der Statik ausgeführt.

Alle Flachdachflächen werden mit bituminöser Abdichtung entsprechend DIN und Flachdachrichtlinien einschließlich erforderlicher Aufdachdämmung ausgeführt. Die entsprechenden Einläufe für Niederschlagswasser- bzw. Rohrdurchführungen für Abluft usw. werden normgerecht eingebaut und abgedichtet. Die Dachentwässerung einschließlich der Fallrohre wird aus hochwertigem Titan-Zink (vorbewittert) ausgeführt.

Alternativ werden die Flachdächer der Terrassen in Holzkonstruktion mit Dämmeinlage und mit bituminöser Abdichtung entsprechend DIN und Flachdachrichtlinien ausgeführt.

12. Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten werden bis auf genannte Ausnahmen in Titan-Zink (vorbewittert) ausgeführt.

Die Anschlüsse an Titan-Zink im Bereich der Fenster / Fenstertüren sowie Gesimsen werden fachgerecht hergestellt und elastisch verfugt.

Optisch werden Edelstahl und verchromte Elemente das Objekt aufwerten.

Die Fensterbankabdeckungen werden außen aus Titan-Zink (vorbewittert) mit hinterer Aufkantung, verdeckter Befestigung, Einschnitt in seitliche Putzlaibung und dauerelastischer Verfugung hergestellt.

Die Regenfallrohre einschließlich aller Bogen, Winkel und Reinigungsklappen sowie Standrohre werden ebenso ausgeführt und angeschlossen.

Die Entwässerungsanschlüsse der Balkone werden soweit möglich verdeckt in der Fassade entsprechend den gültigen Vorschriften verlegt.



KASTANIENGÄRTEN

13. Keller

Jeder Wohnung / Gewerbeeinheit wird ein Kellerabteil/ -raum zugeordnet. Weiterhin wird das jeweilige Kellerabteil/ -raum mit Schloss und Schließzylinder passend zur Schließanlage sowie einer Nummernzuordnung passend der jeweiligen Wohn / Gewerbeeinheit ausgestattet. Wohnungen der Stadthäuser haben teilweise einen direkten Kellerzugang.

Darüber hinaus werden ein Heizungskeller, Hausanschlussräume für Wasser, Elektrik und ein Maschinenraum für den Aufzug des Vorderhauses (Blockrandbebauung) nach technischem Erfordernis erstellt.

Den Nutzern der Einheiten werden gemeinschaftlich ein Müllraum sowie ein Fahrradraum im Keller oder EG Bereich, ggf. auch im Außenbereich zur Verfügung gestellt.

Folgende Arbeiten werden darüber hinaus im Einzelnen erbracht:

- Beleuchtung in den Kellerabteilen: je 1x Schalter, Steckdose, Beleuchtung (Schildkröte), Anschluss über Zähler der jeweiligen Wohnung,
- Beleuchtung einschl. Leuchtmitteln in der Tiefgarage gemäß technischen Vorschriften,
- zusätzlich mehrfach Beleuchtung und Steckdosen im Gemeinschaftskeller,
- alle erforderlichen Anschlüsse für den Heizungskeller und im Maschinenraum,
- Einbau verzinkter Stangen oder Fahrradständer im Fahrradraum zum Anstellen oder Anschließen von Fahrrädern,
- Beschriftung bzw. Beschilderung aller Türen und Fluchtwege,
- notwendige Schleusen zur Tiefgarage mit Türöffnungen unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen und Brandschutzvorschriften sowie Lüftung entsprechend den gültigen Bestimmungen.

14. Tiefgarage

Die Tiefgarage verfügt derzeit über ca. 50 PKW-Stellplätze. Für jede Wohneinheit besteht die Möglichkeit des Erwerbs mind. eines Stellplatzes. Die Breite der PKW-Stellplätze ist bewusst mit durchschnittlich 2,75m – 3,00m großzügig ausgeführt, um den gehobenen Ansprüchen und Platzbedarf gerecht zu werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Schwedter Straße direkt zum Untergeschoss über eine Rampe.

In der Tiefgarage sollen mindestens 24 Fahrradstellplätze erstellt werden.



KASTANIENGÄRTEN

15. Fenster / Fenstertüren

Alle Fenster sind auf der Grundlage der DIN-Vorschriften und der Wärmeschutzverordnung gefertigt. Es werden ausschließlich RAL geprüfte Fenster und Türenfenster entsprechend den Erfordernissen und mit 2-fachem Dichtsystem verwendet. Dies bietet hervorragenden Wärme- und Schallschutz und gewährleistet einen U_w -Wert von $1,1 \text{ W/m}_2\text{K}$. Die Fenster und Fenstertürelemente sowie Terrassentüren werden aus Holz mit einer Isolierverglasung (Doppelverglasung nach DIN 68121) einfarbig endlackiert hergestellt.

Die Detaillierung der Fenster erfolgt nach Vorgaben des Bauträgers.

Es werden Fenster, Fenstertüren und Haustüren in Holzausführung von Markenherstellern, Farbe nach Bemusterung der Architekturvorgaben eingebaut. Die Terrassentüren sind nach innen zu öffnen und erhalten einen Dreh-Kippbeschlag. Sämtliche Beschläge und Oliven werden einheitlich in Edelstahloptik nach Bemusterung durch den Verkäufer ausgeführt.

Die Balkon- und Terrassenaustritte werden soweit technisch möglich, niveaugleich mit dem Innenbereich ausgeführt. Die Sicherheit gegen eintretendes Wasser bzw. Schnee wird gewährleistet.

Zweiflügelige Fenster und Terrassentüren sind an einem Teil dreh- und am anderen Teil dreh- und kippbar. Damit haben Sie bei geöffneten Fenster keinen störenden Pfosten und bei Terrassentüren einen besonders breiten Durchgang.

Feststehende Fensterelemente werden als Festverglasung im Blendrahmen ausgeführt. Auf Anfrage sind verschiedene Verglasungen entsprechend Ihrem Sicherheitsbedürfnis in A1 (durchwurfschwer) bis A3 gegen Aufpreis möglich.

Die Treppenhausfenster sind in Form und Aufteilung den übrigen Fenstertüren angelehnt, einflügelig und jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Die Fensterbänke in den Treppenhäusern werden aus Naturstein oder aus Holz mit einem Anstrich entsprechend Bemusterung durch den Verkäufer gefertigt. Die Fensterbänke werden in die Laibung eingelassen.

Der Dachausstieg bzw. die Rauchabzugsklappe werden als Lichtkuppel mit Ausziehleiter entsprechend der einschlägigen Vorschriften (z.B. Brandschutz, Schornsteinfeger) gestaltet.

16. Balkone

Die erforderlichen Geländer bestehen aus gestaltetem Stabgeländer sowie Ober- und Untergurt. Der Handlauf ist verzinkt. Die Geländerausführung und Farbgestaltung erfolgen nach Bemusterung durch den Verkäufer.



KASTANIENGÄRTEN

Der Bodenbelag besteht aus frostbeständigen und rutschfesten Bodenfliesen oder geeigneten Terrassendielen nach Bemusterung durch den Verkäufer.

17. Personenaufzug, hydraulische Anlage

Für das Vorderhaus (Blockrandbebauung) ist ein innenliegender Personenaufzug (vorbehaltlich entsprechender Baugenehmigung) mit Zugang zu den Hauptpodesten des Treppenhauses mit einer Tragfähigkeit von mindestens 6 Personen vorgesehen. Es sind 7 Haltestellen geplant: im Keller, im EG und auf den Hauptpodesten der 5 Obergeschosse.

Der Aufzugsschacht wird unter größter Beachtung des Schallschutzes für die Wohnungen errichtet.

Material und Gestaltung der Kabineninnenseite und der Ausstattung erfolgen nach Bemusterung durch den Verkäufer.

Vorgesehen ist für die Kabine: Kabinenwände aus Edelstahl und einem halbhohen Spiegel. Die Kabinendecke ist ebenso mit Edelstahl verkleidet, der Kabinenboden mit Natursteinplatten belegt. Das Kabinenzubehör besteht aus Lichtschränke, Rufanlage, Bedientableau (Messing), Spiegel, Handlauf sowie Beschriftung gemäß den TÜV-Bestimmungen.

Für die viergeschossigen Stadthäuser sowie den zweigeschossigen Atelierhäusern besteht die Möglichkeit innenliegende Hausaufzüge einzubauen. Beide Stadthäuser können auch an das Untergeschoss angebunden sein (gegen Mehrpreis als Sonderleistung).

18. Hauseingangstüren, Durchgangstüren

Vorderhaus:

Es ist eine zweiflügelige Hauseingangs-Türanlage zur Erschließung des Treppenhauses als Zugang aus der Durchfahrt von der Schwedter Straße vorgesehen. Links und rechts neben der Tür sind schmale, kleingefasste Fensterscheiben angepasst an die Vorgaben des Architektenkonzeptes vorgesehen.

Die Gewerbeeinheiten mit direktem Zugang von der Schwedter Strasse werden über zweiflügelige Türen entsprechend Architektengestaltungsvorgaben erschlossen.

Stadthäuser / Atelierhäuser:

Die Hauseingangstüren werden in Gestaltung und Ausführung der Hauseingangstür des Vorderhauses unter Berücksichtigung der Architekturvorgaben angepasst. Es werden hochwertige Hauseingangstüren mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinder und isolierverglastem Lichtausschnitt eingebaut. Die Erschließung zu den Häusern erfolgt hofseitig.

Die Hauseingangstüren und die Wohnungseingangstüren erhalten auf der Außenseite im Fußbereich Stoßbleche in Edelstahl. Außerdem sind Türschließer und Feststelleinrichtungen vorgesehen. Die Drückergarnituren werden in Edelstahl entsprechend Bemusterung durch den Verkäufer ausgeführt.



KASTANIENGÄRTEN

Der Eingangsbereich des Vorderhauses wird ein Klingelfeld mit Gegensprech-Videoanlage in Edelstahlfinish mit Zierabdeckrahmen nebst Eingangsbeleuchtung über beleuchteter Hausnummer bzw. über 2 Eingangsleuchten versehen. Ebenfalls werden die Stadt- und Atelierhäuser an die Gegensprech-Videoanlage angeschlossen, um sicherzustellen dass der Zugang zu dem halb-öffentlichen Bereich der Hoffläche nur den Eigentümern und den Besuchern gewährt ist.

19. Durchgänge, Treppenhauszugang

Die Trennwände zum Gewerbe und zu den Wohnungen sowie die Decken werden entsprechend den einschlägigen Bestimmungen zu Brand-, Wärme- und Schallschutz hergestellt.

Die Kellerzugänge werden mit Stahltüren und unter Berücksichtigung der entsprechenden Brandschutzaufgaben versehen.

Der Hauseingang und der Aufzugvorraum werden mit hochwertigen Bodenfliesen ausgestattet. Die Feldeinteilung und Lambrie erfolgen nach Architektendetail und Bemusterung durch den Verkäufer.

Die Wände im Eingangsbereich werden bis zu einer Höhe von ca. 1,10 m ebenfalls mit Fliesen verkleidet. Oberhalb der Verkleidung werden die Wände und Decken feingespachtelt und mit einem Farbanstrich entsprechend Treppenhausgestaltung versehen.

Im Durchgangsbereich werden exklusive Wandleuchten angebracht. Die Schaltung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über eine Zeitschaltung sowie Bewegungsmelder.

20. Treppenhäuser

Es ist keine zentrale Briefkastenanlage vorgesehen: Die Post wird direkt an der Wohnungseingangstür zugestellt. Hierzu sind Briefkästen neben den einzelnen Wohnungs-/ Hauseingangstüren vorgesehen.

Im Treppenhaus wird mittig ein Teppichbelag (Farbe nach Bemusterung durch den Architekten) verlegt und mit Edelstahlschienen befestigt. Die Podeste werden ganzflächig belegt.

Die Handläufe werden aus Holz mit einem Anstrich oder gleichwertigem Material nach Angaben des Verkäufers hergestellt.

Farben und Beläge, Leuchten und Schalter erfolgen nach Farbkonzept und Bemusterung durch den Verkäufer, in der Regel in Edelstahloptik (grau/weiß).

Wände, Decken, Unterseiten der Treppenläufe und Podeste sowie die Treppenwangen werden vollständig gespachtelt und deckend gestrichen.

Mitlaufend mit den Treppenläufen wird in etwa 1,10 m Höhe eine Stoßleiste befestigt. Die Wände über der Stoßleiste werden mit hellem Dispersionsanstrich versehen; die Wände unter-



KASTANIENGÄRTEN

halb der Stoßleiste wie der Eingangsbereich mit einem strapazierfähigen Material (Strukturtapeten) versehen.

21. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden mit entsprechender Wärmedämmung und erhöhter Einbruchshemmung ausgeführt. Das Türblatt wird glatt und die Zarge mit einer Schattenfuge versehen werden.

Neben den Zargen werden Klingel- und Lichtschalter in Edelstahl angebracht.

Die Schlösser erhalten eine Dreifachverriegelung sowie eine Sicherheitsgarnitur mit Ausziehschutz und Spion mit Deckel innen. Die Knopf-Drückergarnituren werden in Edelstahl/Messing-Optik nach Bemusterung ausgeführt.

Die Schließanlage für jede Wohnung funktioniert in Verbindung mit der Haustüranlage, Keller und Tiefgarage.

Vor allen Wohnungseingangstüren ist außerdem ein Fußabtreter in Edelstahlrahmen aus Filz o.ä. vorgesehen.

22. Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspantürblätter mit Umfassungszargen in weiß glatt ausgeführt. Zur Bemusterung stehen zwei Varianten zur Verfügung: ein glattes Türblatt mit glatter Zarge oder ein Türblatt mit Facetten und profilierte Zarge (Sonderleistung). Als Sonderwunsch können diese mit Glaseinsatz angeboten werden. Ebenfalls stehen Schiebetüren aus Glas oder Holz als Sonderleistung zur Auswahl.

In den Bädern werden für Feuchträume geeignete Röhrenspantüren verwendet.

Alle Drückergarnituren werden in Edelstahl (verchromt Sonderleistung) nach Bemusterung durch den Verkäufer ausgeführt.



KASTANIENGÄRTEN

23. Innentreppen in den Wohneinheiten / Stadthäuser / Atelierhäuser

Für die Einheiten werden Stahltreppen nach Angaben des Architekten inklusive aller erforderlichen Anschlüsse und Geländer eingebaut.

Die Belegung der Trittstufen erfolgt mit an den Bodenbelag angepassten Holzstufen. Massive Holzstufen werden als Sonderleistung angeboten.

Das Sprossengeländer erhält Handläufe in Holz entsprechend Trittstufen.

24. Bodenbelagsarbeiten, Fußbodenbeläge

Es ist die Verlegung von Stabparkett vorgesehen (Material: Eiche oder gleichwertig nach Bemusterung) aus mindestens 12 mm Vollholz. Alle Trittschall- und Schallschutzbestimmungen werden eingehalten.

Die Oberflächenbehandlung bzw. Versiegelung des Parketts erfolgt nach Bemusterung durch den Architekten bzw. nach Käuferwunsch (gebeizt, geölt, gewachst oder lackiert).

Die Sockelleisten werden einheitlich je Wohnung, in weißem Holz profiliert ausgeführt.

Niveauunterschiede zwischen den Räumen sollen generell vermieden werden. Zwischen zwei Räumen bzw. nach Erfordernis werden Dehnfugen (Kork) eingearbeitet oder Abdeckschienen (Edelstahl) eingebaut.

Die Ausführung der Fußböden in Küchen, Bädern und WC erfolgt aus Fliesen oder auf Sonderwunsch in den Küchen mit durchgehendem Parkett. Die Kellerflächen werden ohne Beläge und Fußbodenanstrich hergestellt.

25. Fliesen-, Platten- und Estricharbeiten in Wohnungen

Wand- und Bodenfliesen sowie Fliesenstäbe und Bordüren können nach Vorauswahl durch den Architekten bemustert werden.

Küchen, Bäder und Gäste-WC (bis auf Sonderwünsche) erhalten Fliesenfußboden oder Epoxidharzestrichboden.

Die Bäder bzw. Duschen und Toiletten werden an allen Wänden 1,20 m hoch gefliest. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Sollten Eckschutzschienen eingebaut werden, werden diese in Edelstahl ausgeführt.

Die Fußbodenfliesen in Bad, Gäste-WC und ggf. Küche werden aus rutschfesten keramischen Steinzeug im Format bis 30 x 60 cm glasiert, 1. Wahl, Farbton hell bzw. nach Bemusterung, Ab-



KASTANIENGÄRTEN

riebsklasse III., Materialpreis 35,00 €/m_ inkl. MwSt. (Großhandelspreis) angeboten. Die Sockelfliesen sind aus gleichem Material. Die Wandanschlüsse werden dauerelastisch verputzt. Die Verlegung erfolgt auf Wunsch diagonal unter 45 Grad.

Generell werden die Duschbereiche aufgemauert und ebenfalls eingefliest.

Die Wandfliesen in Bädern und Gäste-WC bestehen aus keramischen glasierten oder Steinzeugfliesen im Maß 10 x 10 bis 30 x 60 cm, 1. Wahl, Farbton nach Bemusterung. Der Materialpreis beträgt bis zu 35,00 €/m_ inkl. MwSt. (Großhandelspreis).

Badewannen, ggf. Duschwannen sowie Schachtverkleidungen werden eingefliest.

26. Malerarbeiten

Die Decken und Wände werden für den nachfolgenden zweimaligen Anstrich mit Malervlies beklebt, grundiert und mit Dispersionsfarbe, weiß, oder farbig nach Bemusterung durch den Architekten bzw. Käufer versehen.

Die Fußleisten werden ggf. passend zum Fußboden gestrichen. Die Heizkörperanschlussrohre werden in der Farbe der Wand lackiert.

Auf Sonderwunsch kann an den Decken der Aufenthaltsräume und des Entrées eine Stuckkante (2-fach gefasst) vorgesehen werden.

27. Sanitärobjekte und Armaturen in den Bädern, Gäste-WC

Geplant ist ein mittlerer Standard für den Einbau von Sanitärobjekten von Markenherstellern. Die Badarmaturen sind ebenfalls in dieser Qualität (Richtpreis 200,00 € brutto Listenpreis pro Armatur) als Standard vorgesehen. Die Sanitärarmaturen und -ausrüstungen werden verchromt bzw. in Edelstahl.

Als Einbauwanne ist eine Saniformwanne (oder gleichwertig) aus emailliertem Stahl oder Kunststoff mit Wannenträger, Farbe weiß, Größe mind. 180 cm x 75 cm, einschließlich Wannenfällbatterie mit Handbrause und Brause-Wandhalter (und Duschstange, wenn keine separate Dusche im Bad) aus Edelstahl mit Ab- und Überlaufgarnitur vorgesehen (Richtpreis 800,00 € brutto). Alternativ ist der Einbau einer Eckbadewanne, Größe mind. 160 x 160 cm, einschließlich Armaturen, in der Qualität wie vor, vorgesehen.

Duschtassen haben ein Maß von bis zu 90 cm x 90 cm in der Farbe weiß. Die Duscbatterie mit Handbrause ist in Edelstahl ausgeführt (Richtpreis 600,00 € brutto). Alternativ sind gemauerte Duschtassen in der Regel im Maß 90 cm x 90 cm, die komplett eingefliest werden, vorgesehen. Die Duschtrennung erfolgt aus kalkabsorbierendem Glas nach Bemusterung durch den Architekten.



KASTANIENGÄRTEN

Das Tiefspül-WC (Richtpreis: 300,00 €) im Bad ist wandhängend aus Kristallporzellan, weiß, einschließlich WC-Sitz mit Deckel, Farbe weiß, in schwerer Ausführung mit wassersparendem, integriertem Spülkasten mit Spartaste und Druckplatte in Edelstahl.

Bidets sind, als Sonderwunsch möglich, ebenfalls wandhängend aus Kristallporzellan in der Farbe weiß.

Es ist ein weißer Kristallporzellan-Waschtisch vorgesehen (Richtpreis 500,00€ brutto), soweit als Doppelwaschbecken geplant je in den Maßen ca. 100 cm x 48 cm bzw. als Einzelwaschbecken in den Maßen ca. 60 cm x 48 cm.

Über den Waschtischen werden Spiegel wandfüllend montiert oder in den Fliesenspiegel eingelassen.

Die Ausstattung der Gäste-WCs erfolgt mit wandhängendem Tiefspül-WC, weißem Waschtisch aus Kristallporzellan in den Maßen ca. 50-60 cm x 48 cm und Waschtischbatterie wie vor.

Die Waschmaschinenanschlüsse werden wahlweise und nach technischen Möglichkeiten in Bad oder Kammer bzw. in der Küche installiert.

Auf weitere Badausstattung wie Handtuchhalter, WC-Bürste, Toilettenpapierhalter, Aschenbecher etc. wurde in dieser Baubeschreibung bewusst verzichtet. Hier sind die Wünsche – unseren Erfahrungen nach – zu individuell. Diese Details werden für Sie gemeinsam geplant und entwickelt.

28. Küchen

Zum Leistungsumfang gehört das Erstellen von Küchenplänen zur Festlegung der Standorte und Anschlüsse von:

- Ceran-Kochfeld (4 Felder),
- Umluftbackofen,
- Kühlgefrierkombination (groß),
- Geschirrspüler (groß),
- Dunsthaube als Umlufthaube,
- Einfachspüle (Edelstahl oder Porzellan weiß) mit integrierter Ablage,
- bis zu 6 Unterschränke, bis zu 6 Hängeschränke (wahlweise hoch oder niedrig), 1 Hochschrank, nach Möglichkeit über Eck,
- kleine verbleibende Nischen und Ecken sind durch Regale zu füllen bzw. abzurunden

Der Geräteanschlüsse werden bis an Eckventile, Anschlussdosen, Steckdosen und Abflussanschlüsse (mit Geruchsverschluss) vorbereitet.

Die Bemusterung, Bestellung und Kostenübernahme erfolgt durch den Käufer direkt mit dem Küchenlieferanten. Unsere Küchenplaner stehen Ihnen kostenfrei zur Verfügung.



K A S T A N I E N G Ä R T E N

29. Wohnungsausstattung Elektro

Alle Leitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt. Im Allgemeinen wird pro Zimmer ein Stromkreis entsprechend Elektroprojekt installiert. Ein abgedeckter Sicherungskasten (unter Putz) ist im Entrée / Flurbereich vorgesehen.

Es ist der Einbau eines zentralen Aus-Schalters (passend zum Schalterprogramm mit Leuchtdiode) für die gesamte Wohnung geplant. Ausgenommen von der Schaltung sind mindestens Kühl-/Gefrierschrank, Videorecorder und Anrufbeantworter (Medienpunkte) sowie vom Käufer gewählte Punkte der Elektroinstallation.

Als Standard wird das Schalterprogramm einer renommierten Firma (z.B. Busch Jäger Reflex S) zur Bemusterung durch den Käufer vorgelegt.

Ausstattung:

- Entrée / Flur: 1 Deckenauslass mit Schaltung von den Zugängen, 4 Schukosteckdosen
1 zentraler Aus-Schalter
1 Video-Wechselsprechanlage mit Türöffner und Lichtschalter für TH
1 Telefonsteckdose mit nichtschaltbarer Steckdose
- Diele/Garderobe: 1 Deckenauslass mit Schaltung von den Zugängen, 2 Schukosteckdosen
- Zimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschalter/n (bei einer Fläche über 25 m² zwei)
Medienpunkt: 1 TV/Radiosteckdose mit nichtschaltbarer Steckdose
max.6 Doppelsteckdosen über zentralen Aus-Schalter
- Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschalter/n
ein Ausschalter für schaltbare Steckdosen über den Hängeschränken für spätere
Unterschrankbeleuchtung
2 Doppelsteckdosen
2 Dreifachsteckdosen
3 Deckenstrahler (weiß)
Anschluss für Geschirrspülmaschine, Waschmaschine (teilweise im
Bad bzw. Hauswirtschaftsraum), Kühlschrank sowie Dunstabzug
1 Herdanschluss
- Bad: 1 Deckenauslass mit Ausschalter bzw. Wechselschaltung
1 Wandauslass mit Ausschalter
2 Doppelsteckdosen
3 Deckenstrahler (Edelstahl)



K A S T A N I E N G Ä R T E N

Gäste-WC	2 Deckenstrahler (Edelstahl) 1 Doppelsteckdose 1 Wandauslass mit Ausschalter
Balkone	je 1 Doppelsteckdose in Feuchtraumausführung je 1 Wandauslass mit Leuchte, Ausschalter innen

Auf Wunsch des Käufers werden gesondert zu bemusternde Deckenstrahler (weiß oder Edelstahl) eingebaut (Sonderleistung).

30. Kamine und Kaminschornsteine

Nach Käuferwunsch können Kamine in nahezu allen Wohnungen mit Brandmauern errichtet werden (Sonderleistung) nach vorheriger Klärung durch den Bezirksschornsteinfegermeister.

Die Anschlussvorbereitung für alle Wohnungen erfolgt entsprechend den geltenden Bestimmungen bauseits, soweit der Baufortschritt und Verkaufsstand ggf. den Einbau für die jeweilige Wohnung zulassen.

31. Heizungsanlage

Es ist der Anschluss einer Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz vorgesehen. Die Übergabestation wird im Keller des Vorderhauses errichtet. Alternativ wird ein Gas-Brennwertkessel nach neuestem Standard, bestehend aus Brennwertkessel mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Vaillant oder gleichwertig, eingebaut und mit allen sicherheitstechnischen Ausrüstungen versehen.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Außentemperatur.

Alle Rohre im Keller, in den Steigesträngen, in den nicht sichtbaren Teilen der Wohnungsverteilung und in den nicht angeschlossenen Wohnungen werden vollständig isoliert.

Die weißen glatten Plattenheizkörper werden mit Thermostatreglern ausgestattet und in der Regel wandhängend montiert. Es ist zentralisierter Wärme-Verbrauchsmengenzähler für die getrennte Ablesung je Wohneinheit vorgesehen. Auf Sonderwunsch werden Röhrenheizkörper in den Wohnungen gegen Aufpreis eingebaut.

In Bädern und Gäste-WC werden Badheizkörper aus Rundrohren sowie elektrisch betriebene, stufenlos regelbare Fußbodenheizungen als Zusatzheizungen eingebaut.

Wenn die örtliche Situation (z.B. an schmalen Pfeilern, in Balkonzimmern) dies erfordert, werden anstelle der Plattenheizkörper Radiatoren ohne Aufpreis verwendet. Die Rohre werden unter Putz, in Ständerwänden oder Schächten verlegt. Die Abdeckung von Wandanschlüssen erfolgt mit Flachrosetten.



KASTANIENGÄRTEN

32. Warmwasserversorgung

Die Zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärmeversorgung, alternativ über eine Gaszentralheizung mit Speicherwassererwärmer.

Es sind eine Zapfstelle je Küche sowie in Bädern Zapfstellen am Waschtisch und an der Wanne, sowie an der Dusche vorgesehen.

33. Außenanlage

Die Außenanlage im Hofbereich mit interner Zuwegung steht der Gemeinschaft als Begegnungs- und Spielfläche für Kinder zur Verfügung. Eine weitere Nutzung ist ausschließlich Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr und der Andienung durch Umzugsfahrzeuge gestattet. Die Gemeinschaftsflächen im Außenbereich werden begrünt und mit einem Kinderspielplatz ausgestattet. Es wird eine Gestaltungssatzung für die Sonderfläche im Außenbereich verbindlich für alle Erwerber durch den Verkäufer erstellt. Das Gelände wird straßenseitig durch eine Toranlage mit Klingeltableau und Sprechanlage geschlossen, so dass der Zugang zu dem halböffentlichen Bereich nur den Eigentümern und ihren Besuchern gewährt ist.

Die Einheiten im Erdgeschoss der Stadthäuser sowie die Atelierhäuser verfügen jeweils über einen eigenen Garten mit Sondernutzungsrecht.

34. Schlussbemerkungen


Alle Angaben erfolgen mit dem Planungsstand zum 31.05.2007. Änderungen auf Grund planungsrechtlicher Änderungen der Baugenehmigung, Bemusterungen, Änderung der Teilungserklärung sowie technischer Änderungen müssen ausdrücklich vorbehalten bleiben.

Diese Baubeschreibung steht unter dem Vorbehalt der Erteilung der Baugenehmigung sowie der entwicklungsrechtlichen Genehmigung im Sanierungsgebiet und aller damit verbundenen eventuellen behördlichen Auflagen.

Die Ausführung von Sonderwünschen und die Bemusterungen durch den Käufer stehen unter dem Vorbehalt des jeweiligen Baufortschritts bzw. Verkaufsstandes (soweit durch die Ausführung von Sonderwünschen andere Einheiten betroffen sind).

Berlin, den 31.05.2007

Kastaniengärten Grundstücksgesellschaft mbH


M. U. Hinkel
Geschäftsführer

Beglaubigte Fotokopie

Durchgehend einseitig
beschriebene Urkunde

Anlage zur UR-Nr. **F 323 / 20 07**
des Notars **Frank Fürstenberg**
in Berlin.

Urkundenrolle Nummer F 300 für das Jahr 2007

1. Ausfertigung



Verhandelt

zu Berlin, am 19.06.2007

Vor dem unterzeichnenden Notar

Frank Fürstenberg

mit dem Amtssitz in Berlin

und der Geschäftsstelle in 10179 Berlin-Mitte, Wallstraße 58/59,

der sich auf Ersuchen nach 10117 Berlin, Kleine Jägerstraße 11, begeben hatte,

erschien heute:

Herr Dr. Jakob Kandler, geboren am 03.06.1953,
geschäftsansässig Schlüterstr. 16, 10629 Berlin,
und dem Notar von Person bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des
Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 70114 B eingetragenen

DEMARA Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Berlin

- nachfolgend **Vollmachtgeber** genannt -

wobei der Notar die vorstehenden Vertretungsverhältnisse aufgrund Einsichtnahme in das
elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 70114 B am 14.06-2007
gemäß § 21 BNotO bescheinigt.

Der Erschienene verneinte vorab die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i. S. v. § 3 Abs.
1 Nr. 7 BeurkG und erklärte folgende

Vollmacht

zu notariellem Protokoll:

Hierdurch bevollmächtige ich

Herrn Maik Hinkel, geboren am 27.02.1963,
geschäftsansässig Kleine Jägerstr. 11, 10117 Berlin,

die DEMARA Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Berlin in allen den Grundbesitz Schwedter
Straße 41, 42 und 43, eingetragen beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg im Grundbuch von
Prenzlauer Berg Blätter 14768N und 14105N, betreffenden Angelegenheiten, soweit dies
gesetzlich zulässig ist, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere ist der
Bevollmächtigte befugt,

- ganz oder geteilt den Grundbesitz Schwedter Straße 41, 42 und 43, eingetragen beim Amtsge-
richt Tempelhof-Kreuzberg im Grundbuch von Prenzlauer Berg Blätter 14768N und 14105N, zu
verkaufen,
- die Bezeichnung der Immobilien zu berichtigen und zu vervollständigen,
- alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, um das Eigentum am zu
veräußernden Vertragsgegenstand zu übertragen;
- alle erforderlichen vom Gesetz vorgeschriebenen Bewilligungen und Anträge
abzugeben;
- Dienstbarkeiten aller Art zu begründen, abzuändern und auf sie zu verzichten;
- den Kaufpreis und die Bedingungen festzulegen;
- den Verkaufserlös, samt Zinsen und Nebenleistungen für den Verkäufer
entgegenzunehmen;

- die Zahlung des Verkaufserlöses ganz oder zum Teil zu Gunsten von Gläubigern anzuweisen zum Ausgleich von fälligen oder fällig werdenden Schulden;
- Vereinbarungen jeder Art mit den besagten Gläubigern zu treffen;
- von den Erwerbern oder Erstehern jede Mobiliar- oder Grundstückssicherheit anzunehmen;
- jede Erklärung zur Übertragung des Eigentums abzugeben und anzunehmen;
- alle Eintragungen, Übertragungen oder Löschungen in den Grund- oder Hypothekenbüchern und Registern zu bewilligen und zu beantragen, auch auf Eintragungen jeder Art zu verzichten, selbst wenn sie von Amts wegen zu bewirken sind;
- jede Maßnahme gegen den in Verzug befindlichen Erwerber zu vereinbaren und anzuwenden;
- Abkommen jeder Art zu treffen, sich zu vergleichen und Schiedsverfahren zu vereinbaren;
- alle Bescheinigungen und Belege, die für die Formalitäten der Eintragung, der Übertragung oder der Löschung in Grundbüchern und Hypothekenregistern gefordert werden, zu erteilen und vorzulegen, auszuhändigen oder auszustellen;
- den Vollmachtgeber in seiner Eigenschaft als Eigentümer der verkauften Sache der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen;
- überhaupt alle notwendigen oder nützlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Eingaben einzureichen.

Zu den angeführten Zwecken darf der Vollmachtnehmer alle Urkunden und Schriftstücke errichten und unterzeichnen, überhaupt alles tun, was notwendig oder nützlich ist, selbst wenn es nicht ausdrücklich in der vorliegenden Urkunde vorgesehen ist.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Rechtsgeschäfte mit sich im eigenen Namen und als Vertreter Dritter vorzunehmen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Dem Bevollmächtigten sind beliebig viele Ausfertigungen dieser Urkunde zu erteilen.

Von der Erteilung jeder Ausfertigung hat mir der Notar unverzüglich Nachricht zu geben. Zum Widerruf meiner Ermächtigung an den Bevollmächtigten, sich Ausfertigungen erteilen zu lassen, genügt meine Erklärung gegenüber dem beurkundenden Notar. _____

Diese Niederschrift wurde dem Vollmachtgeber vor dem Notar vorgelesen, vom Vollmachtgeber genehmigt und zusammen mit dem Notar wie folgt unterschrieben:

Paul Kändler

Notar

(L. S. Siegel)

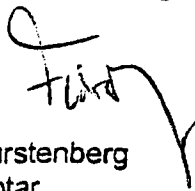
Notarkostenberechnung

berechnet nach der Kostenordnung
für Notare (§§ 141, 154 KostO)

Geschäftswert: 500.000,00 €

Beurkundung Vollmacht oder Widerruf einer Vollmacht §§ 32, 38 II Nr. 4

KostO	5/10	403,50 €
Erteilung einer Bescheinigung nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO § 150 Nr. 1 KostO		13,00 €
Post- und Telekommunikationsgebühren § 152 II 1 b KostO		2,90 €
Dokumentenpauschale §§ 136 I, II, 152 I KostO (Ablichtungen 8 Stück)		4,00 €
Zwischensumme netto		423,40 €
19 % Umsatzsteuer § 151a KostO		80,45 €
Gesamtbetrag		<u>503,85 €</u>



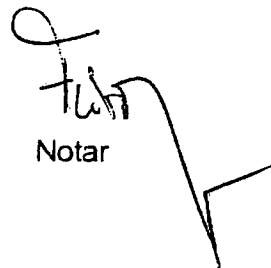
Fürstenberg
Notar

Die vorstehende, unter Nummer **F 300/2007** der Urkundenrolle eingetragene Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese Ausfertigung, die wörtlich mit der Urschrift übereinstimmt,

Herrn Maik Uwe Hinkel,
Kleine Jägerstr. 11, 10117 Berlin,

heute erteilt.

Berlin, den 28.06.2007



Notar

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit der mir vorliegenden 1. Ausfertigung beglaubige ich.

Berlin, den 28.06.2007

Fürstenberg
Notar



Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender ~~umstehender~~ Fotokopie - mit der mir vorliegenden Urschrift ~~7~~ Ausfertigung beglaubigten ~~Abchrift~~ - beglaubige ich.

Berlin, den 24.07.2007


Notar