

Durchgehend einseitig  
beschriebene Urkunde

**FOTOKOPIE**

Urkundenrolle Nr. F 193 für das Jahr 2005



**Verhandelt**

**zu Berlin, am 04. Mai 2005**

**Vor dem unterzeichneten Notar  
Frank Fürstenberg  
mit dem Amtssitz in 10179 Berlin-Mitte  
Wallstraße 58/59**

erschien heute:

Herr Maik Hinkel, geboren am 27.02.1963, geschäftsansässig Monbijouplatz 10, 10178 Berlin, und von Person bekannt, hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 78843 eingetragene

**Friedrichswerder Grundstücksgesellschaft mbH**

- nachfolgend "**Eigentümer**" genannt -

wobei der amtierende Notar aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister nach § 21 BNotO die Registrierung des Eigentümers unter der angegebenen Firma und des Erschienenen als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer des Eigentümers bescheinigt.


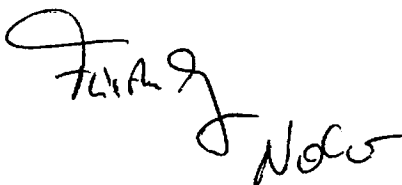
Der Erschienene verneinte die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG und bat um Beurkundung nachstehender Erklärungen:

Die von mir vertretene Gesellschaft wird Eigentümer des im Grundbuch von Mitte beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg in Blatt 21304N verzeichneten Grundstücks Flur 720, Flurstück 409, Gebäude- und Freifläche Niederwallstraße 37 in einer Größe von 608 qm laut Grundbuch.

Das Grundstück wird vorbehaltlich der von Amts wegen noch zu erteilenden Genehmigungen mit einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und 1 Gewerbeinheit bebaut. 16 Stellplätze werden als Vierfachparkliffe in der Tiefgarage hergestellt, ein weiterer als Einzelstellplatz.

Für die Durchführung der Bauarbeiten sind der als Anlage 1 beigefügte Gestaltungsleitfaden Friedrichswerder und die als Anlage 2 beigefügte Baubeschreibung maßgeblich, auf die verwiesen wird und die dem Erschienenen vorgelesen und von ihm genehmigt wurden.

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

(L. S. Siegel)

## **Anlage 1**

### **zur Urkundenrolle Nr. F 193 für das Jahr 2005 des Notar Frank Fürstenberg in Berlin**

#### **Gestaltungsleitfaden Friedrichswerder**

Das kleinteilig strukturierte Bauen auf dem Friedrichswerder bedarf einer dem Ort angemessenen gestalterischen Einbindung, die die gewünschte Vielfalt des individuellen Bauens und Gestaltens leitet und die angestrebte Geschlossenheit des Stadtbildes unterstützt.

Der Gestaltungsleitfaden bezieht sich auf die Bereiche:

- Gebäude
- Vorgarten
- Hofgarten

#### Gebäude:

- Fassadenmaterial: Naturstein, Putz, Keramik, Klinker
- Die Materialauswahl der einzelnen Gebäude sowie die Farbgebung sollen ein harmonisches Gesamtbild im Ensemble ergeben.
- Fenster/Türen: Holz oder Stahl
- Werbung am Gebäude: Einzelbuchstaben im Erdgeschossbereich (horizontal)

#### Grundstück mit Vorgarten:

- Einfriedung: Metallzaun 0,90 - 1,20 m hoch, dunkle Farbe; zusätzlich können Hecken gepflanzt werden, die auch die Grundstücke untereinander trennen.
- Der Vorgarten soll den Charakter als Vorgarten widerspiegeln, d.h. nicht zu viel versiegelte Flächen aufweisen. Mülltonnenstandorte sind ausschließlich im Haus vorzusehen.
- Bepflanzung: 1 kleinkroniger Baum wie z.B. Felsenbirne oder Flieder
- Werbung: keine freistehenden Werbeschilder

#### Hofgarten:

- Einfriedung: Terrassenbereich Mauer max. 3 m lang und 2 m hoch; als seitliche Fortführung und hintere Einfriedung sind Hecken z.B. Hainbuche vorgeschrieben.
- Bepflanzung: Es soll max. 1 mittelkroniger Baum pro 150 m<sup>2</sup> nicht bebaubare Grundstücksfläche gepflanzt werden z.B. Feldahorn, Kornelkirsche



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **BAUBESCHREIBUNG**

#### **Kleine Jägerstraße 11 / Niederwallstraße in Berlin - Mitte**

##### **1. Allgemeiner Überblick**

Das Grundstück Kleine Jägerstraße 11 / Niederwallstraße befindet sich im historischen Berliner Stadtteil Mitte. Es liegt innerhalb des Entwicklungsgebietes „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“.

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. 608 m<sup>2</sup> ist als ein geradlinig geschnittenes, an der Ecke Niederwallstraße / Kleine Jägerstraße spitz zulaufendes Viereck zu bezeichnen.

Die benachbarten Grundstücke im Bereich Kleine Jägerstraße / Niederwallstraße / Kurstraße / Alte Leipziger Straße sind noch unbebaut. Die Bebauung der benachbarten Grundstücke wird zeitgleich durch den Eigentümer, das Land Berlin, angestrebt, kann jedoch im zeitlichen Ablauf durch die Verkäuferin nicht zugesichert werden.

##### **3. Nutzung**

In Anlehnung an die historischen Proportionen wird ein Baukörper mit 5 Geschossen errichtet.

Für das Erdgeschoss ist hierbei an der Ecke Kleine Jägerstraße / Niederwallstraße eine Gewerbeeinheit vorgesehen. Daneben werden je eine Wohnung mit möglicher teilgewerblicher Nutzung im Hochparterre mit Zugang vom Treppenhaus sowie zum Hof eingeordnet.

Im 1. und 2. Obergeschoss sollen jeweils 4 Wohnungen entstehen, in den darüber liegenden Etagen jeweils 3 Wohnungen, die über ein Treppenhaus mit Fahrstuhl erschlossen werden. Zu allen Wohnungen gehört mindestens ein Balkon bzw. eine Loggia. Die Wohnungen im 4. Obergeschoss erhalten einen direkten Zugang zu den darüber liegenden, zugeordneten Dachterrassen. Weitere Dachterrassen können den übrigen Wohnungen frei zugeordnet werden und sind über das Treppenhaus begehbar.

Die Fenster sind teilweise als bodentiefe französische Fenster gestaltet.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Die Wohnungen mit einer Fläche zwischen ca. 70 m<sup>2</sup> und ca. 170 m<sup>2</sup> sind als 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant und jeweils mit großzügigen Wohn- und Essbereichen sowie separaten Gästebädern und Hauswirtschaftsräumen ausgestattet. Im Innenausbau sind hochwertige Materialien vorgesehen, die nach den Wünschen der zukünftigen Nutzer bemustert werden können.

Im 1. Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, für die Vierfachparker vorgesehen sind. Die Tiefgarage wird über einen PKW-Aufzug von der Niederwallstraße her erschlossen. Treppenaufgang und innenliegender Fahrstuhl werden ebenfalls bis in die Tiefgaragenebene geführt.

Daneben werden in der Tiefgarage weitere Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller und Müllraum entstehen. Weiterhin wird jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Optional können Anteile an einem Weinkeller erworben werden.

Der Hofbereich soll als Terrasse gestaltet und den beiden Erdgeschoss-Wohnungen ca. je zur Hälfte zur Nutzung zugeordnet werden.

Im Gebäude sollen

- 2 Wohnungen im Hochparterre,
- je 4 Wohnungen im 1. & 2. OG
- je 3 Wohnungen im 3. & 4. OG,
- 1 Gewerbeeinheit mit Zugang vom Straßenland sowie
- 6 Dachterrassen,

insgesamt folglich 16 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit entstehen.

### **4. Rohbau**

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden wasserdicht ausgebildet.

Die lichte Deckenhöhe (Rohbau) soll ca. 3,30 m in allen Geschossen betragen.

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 erfolgen (ggf. Flächenabweichungen möglich).

Die Ausführung der Treppenaufplatten erfolgt in Ortbeton oder als Fertigteil.

Die Balkonplatten werden in Ortbeton oder als Fertigteil hergestellt.

Ein Aufzugsschacht für den innen liegenden Aufzug wird unter höchster Beachtung des Schallschutzes (zweischalig) einschließlich Entkopplung von Decken hergestellt.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **5. Fassade**

Die Fassaden werden in Klinkermauerwerk nach Bemusterung hergestellt, strukturiert durch durchgehende weiße Gesimsbänder zwischen jedem Geschoss (z.B. Weißbetonfertigteile als Stuckelemente). Die Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung in der jeweils aktuellen Fassung für Neubauten sowie entsprechende behördliche Auflagen werden selbstverständlich eingehalten.

### **6. Dachkonstruktion, Dacheindichtung**

Die Dachflächen über dem 4. Obergeschoss werden als Terrassen für 6 Nutzer aufgeteilt und erhalten mindestens 3 separate Zugänge vom Treppenhaus sowie je einen weiteren Zugang jeweils von den 3 Wohnungen im 4. OG. Auf den Dachflächen entsteht über dem Treppenhaus sowie den direkten Zugängen von den 3 Wohnungen ein Dachaufbau (Studio), abgetrennt für die 3 Wohnungen des 4. OG, teilweise mit Nebenräumen. Für die 3 Terrassen, die frei den Wohnungen (z.B. im 3. OG) zugeordnet werden können, sind ebenfalls teilweise Nebenräume vorgesehen. Die Dachkonstruktionen werden entsprechend den Architektenplänen und der Statik ausgeführt.

Die Türen zu den Dachterrassen im erhöhten Treppenhaus werden den vorgeschriebenen Brandschutz gewährleisten und als Außentüren ausgeführt sein.

Alle Flachdachflächen über dem 4. Obergeschoss sowie Studiodächer 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.

Alternativ werden die Flachdächer auf den Studios in Holzkonstruktion mit Dämmeinlage, mit bituminöser Abdichtung entsprechend DIN und Flachdachrichtlinien ausgeführt.

### **7. Dachgärten im Dachgeschoss**

Die erforderlichen Geländer bzw. Brüstungen werden in Stahl, verzinkt und nach Angabe des Architekten in Anlehnung an die Balkongeländer farblich gestaltet, die Handläufe der Geländer in Edelstahl ausgeführt.

Alternativ können die Terrassenabschlüsse als Attika in Klinkermauerwerk mit Kupferabdeckung ausgeführt werden.

Der Terrassenbelag wird aus frostbeständigen und rutschfesten Klinkern oder Klinkerplatten hergestellt.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Alternativ wird der Bodenbelag aus dafür geeigneten Terrassendielen mit ca. 25 mm starken und ca. 12 cm breiten Planken hergestellt.

Außerhalb der Dachterrassenflächen ist eine harte Bedachung mit Werksteinplatten, alternativ eine Kiesschüttung (Farbe weiß) vorgesehen, soweit keine Dachbegrünung ausgeführt wird.

Je Terrasse werden folgende Anschlüsse hergestellt: Wasser, Licht, Steckdosen, Klingelsignal und Türöffner.

Die Abtrennungen zwischen den einzelnen Terrassen werden in Anlehnung an die Terrassengeländer und in Abstimmung mit den Erwerbern, ggf. als Sonderwunsch ausgeführt.

### **8. Spenglerarbeiten**

Spenglerarbeiten werden bis auf genannte Ausnahmen in Kupferblech ausgeführt.

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

Die Fensterbankabdeckungen werden außen aus Kupferblech 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 an den Fassaden werden soweit möglich verdeckt in der Fassade entsprechend den gültigen Vorschriften verlegt.

### **9. Keller**

Jeder Wohnung / Gewerbeeinheit wird ein Kellerabteil zugeordnet, das mit der jeweiligen Nummer beschildert und einschließlich Schloss und Schließzylinder passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohn / Gewerbeeinheit ausgestattet wird.

Darüber hinaus werden ein Heizungskeller, ein Hausanschlussraum für Wasser, Elektrik und ein Maschinenraum des Aufzugs nach technischem Erfordernis erstellt.

Den Nutzern der Einheiten wird gemeinschaftlich ein Müllraum, Fahrradraum sowie ein Gemeinschaftskeller (Weinkeller mit elektronischer Temperaturregulierung) zur Verfügung gestellt (Anteil am Weinkeller optional erwerbbar).



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Folgende Arbeiten werden darüber hinaus im Einzelnen erbracht:

- Beleuchtung in den Kellerabteilen: je 1x Schalter, Steckdose, Beleuchtung (Schildkröte Messing), 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 mind. 16 Fahrrädern,
- beleuchtete Beschriftung bzw. Beschilderung aller Türen und Fluchtwege,
- Anbringen der erforderlichen Feuerlöschgeräte,
- notwendige Schleusen zur Tiefgarage mit Türöffnungen unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen und Brandschutzvorschriften sowie Lüftung entsprechend den gültigen Bestimmungen.

### **10. Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird durch eine Aufzugsanlage für PKW mit Funkregulierung von der Niederwallstraße aus erschlossen. Die Bedienung erfolgt mit Schlüssel (passend zur Schließanlage) oder Funkfernsteuerung.

Das Garagentor wird in der Gestaltung angepasst an die Hauseingangstüren nach Bemusterung durch den Architekten.

Die Funktion des Tores und des Aufzugs soll erhöhten Schallschutzanforderungen genügen.

In der Tiefgarage werden 4 Stck. Vierfachparker errichtet sowie 1 weiterer Einzel-Stellplatz. Alle Stellplätze können separat voneinander genutzt werden.

### **11. Fenster / Fenstertüren**

Die Fenster und Fenstertürelementen sowie Terrassentüren werden aus Holz mit Isolierverglasung (Doppelverglasung nach DIN 68121) einfarbig endlackiert hergestellt mit einem  $U_v = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Die Fenster und Fenstertüren werden als drei- bis viergliedrige Sprossenfenster ausgeführt. Die Detaillierung der Fenster erfolgt nach Architekturvorgaben.

Die französischen Fenster bestehen aus mindestens einflügligen Fenstertür-Elementen, jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

An den Balkonen straßenseitig werden links und rechts je ein feststehendes Fensterelement eingebaut, in Aufteilung und Größe angepasst wie das mittlere, einflügelige Fenstertür-Element mit Dreh-Kipp-Beschlag.

An den hofseitigen Balkonen ist ein einflügeliges Fenstertür-Element jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag vorgesehen.

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

Die Fensterbänke in den Treppenhäusern werden in die Laibung eingelassen und bestehen aus Naturstein entsprechend Bemusterung oder Holz mit einem Anstrich nach Bemusterung durch den Architekten.

Die Balkon- und Terrassenaustritte werden soweit technisch möglich niveaugleich mit dem Innenbereich ausgeführt. Die Sicherheit gegen eintretendes Wasser bzw. Schnee (z.B. mit Magnetschwellen) wird gewährleistet.

Sämtliche Beschläge und Oliven werden einheitlich in Messing oder in Kupferoptik nach Bemusterung durch den Architekten ausgeführt.

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

### **12. Balkone**

Die erforderlichen Geländer bestehen aus verzinktem Stahl als gestaltetes Stabgeländer mit Verzierungen (Logo) sowie Ober- und Untergurt. Der Handlauf ist verzinkt. Die Geländerausführung und Farbgestaltung erfolgen nach Bemusterung durch den Architekten.

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

### **13. Personenaufzug, hydraulische Anlage**

Es 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 4 Obergeschosse sowie im Dachgeschoss.

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



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Material und Gestaltung der Kabinenninnenseite und der Ausstattung erfolgen nach Bemusterung durch den Architekten.

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

Alternativ ist eine komplette Innenausstattung des Fahrstuhls in Messingoptik bzw. Edelstahl möglich entsprechend Ausstattungskonzept des Architekten.

### **14. Hauseingangstüren, Durchgangstüren**

Es ist eine zweiflügelige Hauseingangs-Türanlage zur Erschließung des Treppenhauses als Zugang von der Kleinen Jägerstraße vorgesehen. Links und rechts neben der Tür sind schmale, kleingefasste Fensterscheiben in der Gestaltung angepasst an das Architektenkonzept vorgesehen.

Zur Erschließung der Gewerbeeinheit mit Zugang von der Ecke Kleine Jägerstraße / Niederwallstraße ist eine zweiflügelige Tür geplant in der Gestaltung entsprechend Architektenplänen.

Die Hauseingangstür und die Wohnungseingangstüren erhalten auf der Außenseite im Fußbereich Stoßbleche in Messing-Optik bzw. Edelstahl. Außerdem sind Türschließer und Feststellrichtungen vorgesehen. Die Drückergarnituren werden in Messingoptik oder Kupfer ausgeführt entsprechend Bemusterung durch den Architekten.

In das Haustürelement wird ein Klingelfeld mit Gegensprechanlage und Kamera in Messingfinish mit Zierabdeckrahmen integriert, gestalterisch angepasst erfolgt auch die Eingangsbeleuchtung mit beleuchteter Hausnummer bzw. 2 Eingangsleuchten.

### **15. Durchgänge, Treppenhauszugang**

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

Hinter der Eingangstür im Bereich des Flures ist ein in den Boden eingelassener Fußabtreter mit auswechselbaren Lamellen vorgesehen.

Der Kellerzugang wird mit einer Tür in der Optik entsprechend den Wohnungseingangstüren und unter Berücksichtigung der entsprechenden Brandschutzauflagen verschlossen.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Der Hauseingang und der Aufzugvorraum werden mit hochwertigem Natursteinboden und Seitenfries aus Naturstein ausgestattet. Die Feldeinteilung und Lambrie erfolgen nach Architektendetail und Bemusterung.

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

Im Durchgangsbereich werden etwa 6 exklusive Wandleuchten angebracht. Die Schaltung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über eine Zeitschaltung sowie Bewegungsmelder.

Weiterhin sollen im Eingangsbereich großflächige Spiegel eingebaut werden.

### **16. Treppenhäuser**

Es ist keine zentrale Briefkastenanlage vorgesehen, sondern die Post wird direkt an der Wohnungseingangstür zugestellt werden. Hierzu sind Briefschlitze (außen) und Briefkästen (innen) in den einzelnen Wohnungseingangstüren vorgesehen.

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

Die Handläufe sind aus Holz mit einem Anstrich nach Angaben des Architekten oder gleichwertigem Material.

Farben und Beläge, Leuchten und Schalter nach Farbkonzept und Bemusterung durch den Architekten, in der Regel in Messingoptik.

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 unterhalb der Stoßleiste wie der Eingangsbereich mit einem Natursteinsockel bzw. Holzkassetten (Laminat) versehen.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **17. Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren werden mit entsprechender Wärmedämmung und erhöhter Einbruchshemmung ausgeführt. Das Türblatt erhält Facetten und die Zarge eine Profilierung in der Optik angepasst an die Hauseingangstür.

Neben den Zargen werden Klingel- und Lichtschalter 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 Messingrahmen aus Filz o.ä. vorgesehen.

### **18. Innentüren**

Die Innentüren werden als Holztüren mit Holz-Umfassungszargen in weiß ausgeführt. Zur Bemusterung stehen zwei Varianten zur Verfügung: ein glattes Türblatt mit glatter Zarge oder ein Türblatt mit Facetten und profilierte Zarge. Als Sonderwunsch können diese mit Glaseinsatz angeboten werden.

In den Bädern werden für Feuchträume geeignete Holztüren verwendet.

Alle Drückergarnituren werden in Messingoptik oder Edelstahl nach Bemusterung durch den Architekten ausgeführt.

### **19. Treppen in den Wohneinheiten**

Für die Dachgeschosseinheiten werden Treppen nach Angaben des Architekten für die Verbindung des 4.OG mit dem Dachstudio inklusive aller erforderlichen Anschlüsse und Geländer eingebaut.

Die Belegung der Trittstufen erfolgt mit an den Bodenbelag angepassten Holzstufen.

Das Sprossengeländer erhält Handläufe in Holz entsprechend Trittstufen bzw. aus Edelstahl.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **20. Bodenbelagsarbeiten, Fußbodenbeläge**

Es ist die Verlegung von Stabparkett vorgesehen (Material: Eiche oder gleichwertig nach Bemusterung) aus mindestens 20 mm Vollholz. Alle Trittschall- und Schallschutzbestimmungen werden eingehalten. Generell ist die Verlegung in Fischgrätmuster auf Käuferwunsch möglich.

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, passend zum Belag bzw. in weiß ausgeführt.

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

Die Ausführung der Fußböden in Küchen, Bädern und WC erfolgt aus Fliesen oder auf Sonderwunsch in den Küchen mit durchgehendem Parkett.

### **21. 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 türzargenhoch gefliest. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren. Sollten Eckschutzschienen eingebaut werden, werden diese in Edelstahl oder Messingoptik 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, Abriebklasse III., Materialpreis 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Großhandelspreis) angeboten. Die Sockelfliesen sind aus gleichem Material. Die Wandanschlüsse werden dauerelastisch verfugt. Die Verlegung erfolgt auf Wunsch diagonal unter 45 Grad.

Generell werden die Duschbereiche aufgemauert und ebenfalls eingefliest. Alternativ werden Duschtassen bis zu einem Maß von 90x90 cm angeboten.

Als Alternative zur Verlegung von Fußbodenfliesen ist die Verarbeitung von farblich gestaltetem Estrich mit geglätteter Oberfläche als Fertigfußboden oder Epoxidharzestrich mit Kopfversiegelung möglich.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

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<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Großhandelspreis).

Badewannen, ggf. Duschwannen sowie Schachtverkleidungen werden eingefliest.

In Küchen im Bereich des Küchenblocks wird ein Fliesenspiegel (Fliesenformat 15 x 20 oder 15 x 15 cm, Farbe und Qualität wie vor) bzw. auf Sonderwunsch ein Ölsockel in Spezialfarben (z.B. orange, blau etc.) oder Metalllaminat in einer breite von ca. 60 cm angebracht

### **22. Malerarbeiten**

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

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.

### **23. Sanitärobjekte und Armaturen in den Bädern, Gäste-WC und Küchen**

Geplant ist ein mittlerer Standard für den Einbau von Sanitärobjekten von Markenherstellern. Die Bad- und Küchenarmaturen sind ebenfalls in dieser Qualität (Richtpreis 200,00 € brutto Großhandels-Listenpreis pro Armatur) als Standard vorgesehen. Die Sanitärarmaturen und -ausrüstungen sind verchromt bzw. in Edelstahl oder alternativ als weiße Porzellanarmaturen (Sonderleistung) ausgeführt.

Als Einbauwanne ist vorgesehen eine Saniformwanne (oder gleichwertig) aus emailliertem Stahl oder Kunststoff mit Wannenträger, Farbe weiß, Größe mind. 180 x 75 cm, einschließlich Wannenfüllbatterie mit Handbrause und Brause-Wandhalter (und Duschstange, wenn keine separate Dusche im Bad) aus Edelstahl mit Ab- und Überlaufgarnitur. 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 90/90 cm in der Farbe weiß. Die Duscbatterie mit Handbrause ist in Edelstahl ausgeführt. Alternativ sind gemauerte Duschtassen in der Regel im Maß 90x90 cm, die komplett eingefliest werden, vorgesehen. Die Duschtrennung erfolgt aus kalkabsorbierendem Glas nach Bemusterung durch den Architekten.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

Das Tiefspül-WC 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, soweit vorgesehen, ebenfalls wandhängend aus Kristallporzellan in der Farbe weiß.

Es ist ein weißer Kristallporzellan-Waschtisch vorgesehen, soweit als Doppelwaschbecken geplant je in den Maßen ca. 60 x 48 cm bzw. als Einzelwaschbecken in den Maßen ca. 80 x 48 cm.

Über den Waschtischen werden Kristallspiegel mit Ablage montiert bzw. in den Fliesenspiegel eingelassen.

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

In Bädern und Gästebädern sind integrierte Toilettenpapierhalter und WC-Bürsten (Edelstahl) nach Bemusterung durch den Architekten geplant.

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

### **24. 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,
- 6 Unterschränke, 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.



## OXFORD RESIDENZ

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### 25. 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 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).

Als Standard wird das Schalterprogramm einer renommierten Firma (z.B. Busch-Jäger Reflex, oder GIRA Standart 55) zur Bemusterung durch den Architekten bzw. Käufer vorgelegt.

#### Ausstattung:

Entrée:	1 Deckenauslass mit Schaltung von den Zugängen, 4 Schukosteckdosen 1 zentraler Aus-Schalter 1 Video-Wechselsprechanlage mit Türöffner und Lichtschalter für TH
Diele/Garderobe:	1 Deckenauslass mit Schaltung von den Zugängen, 2 Schukosteckdosen
Zimmer:	1 Deckenauslass mit Ausschalter/n (bei einer Fläche über 25 m <sup>2</sup> zwei) Medienpunkt: 1 TV/Radiosteckdose mit nichtschaltbarer Steckdose 1 Telefonsteckdose mit nichtschaltbarer Steckdose
Küche:	6 Doppelsteckdosen über zentralen Aus-Schalter 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
Bad	1 Herdanschluss 1 Deckenauslass mit Ausschalter bzw. Wechselschaltung 1 Wandauslass mit Ausschalter
Gäste-WC	2 Doppelsteckdosen 3 Deckenstrahler (Edelstahl) 2 Deckenstrahler (Edelstahl) 1 Doppelsteckdose 1 Wandauslass mit Ausschalter
Balkone	je 1 Doppelsteckdose in Feuchtraumausführung je 1 Wandauslass mit Leuchte, Ausschalter innen
DG-Terrassen	je 2 Doppelsteckdosen in Feuchtraumausführung Klingelsignal und Türöffner 4 WA mit Leuchte, Ausschalter innen

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



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **26. Kamine und Kaminschornsteine**

Nach Käuferwunsch können Kamine in nahezu allen Wohnungen errichtet werden (Sonderleistung).

Für den Anschluss von Kaminen müssen ausreichend Edelstahlschornsteinzüge in erforderlicher Dimension ab dem 1. OG beginnend bis über das Dach geführt werden. Die Anschlussvorbereitung für alle Wohnungen vom 1.-4. OG und Verkleidung entsprechend geltenden Bestimmungen erfolgt bauseits, soweit der Baufortschritt und Verkaufsstand ggf. den Einbau für die jeweilige Wohnung zulassen.

### **27. Heizungsanlage**

Es ist der Anschluss der Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung an das Fernwärmenetz vorgesehen. Die Übergabestation wird im Keller 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.

Als Rohrmaterial wird Kupfer verwendet. 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 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.

### **28. 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, falls vorhanden an der Dusche vorgesehen.



## **OXFORD RESIDENZ**

Kleine Jägerstrasse 11  
Berlin-Mitte

### **29. Außenanlage**

Die Außenanlage im Hofbereich wird in 2 Terrassenflächen aufgeteilt und jeweils den beiden Erdgeschosswohnungen zugeordnet.

Die Holzbeplankung mit Unterkonstruktion erfolgt analog zu den Dachterrassen mit ca. 25 mm starken und ca. 12 cm breiten Planken aus geeigneten Terrassendielen.

Das erforderliche Geländer wird aus verzinktem Stahl mit Anstrich nach Angabe des Architekten in Anlehnung an die Balkongeländer hergestellt.

Der Übergang von innen nach außen ist als barrierefreier Austritt mit Drainagerost und Magnetschwellen geplant.

Alternativ ist der Einbau einer Treppe vom Niveau Hochparterre zur ebenerdigen Terrasse möglich. Podeste, Stufen, Geländer werden normgerecht ausgeführt, das Treppengeländer ggf. analog zu den Balkongeländern.

Je Terrasse im Hof werden folgende Anschlüsse bereitgestellt: Wasser, Licht, Steckdosen und Klingelsignal mit Türöffner.

### **30. Schlussbemerkungen**

Alle Angaben erfolgen mit dem Planungsstand zum Datum der Erstellung dieser Baubeschreibung. Änderungen auf Grund planungsrechtlicher Änderungen, Bemusterungen, Änderung der Teilungserklärung sowie technischer Änderungen usw. bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Diese Baubeschreibung steht unter dem Vorbehalt der Erteilung der Baugenehmigung sowie der entwicklungsrechtlichen Genehmigung 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 01.04.2005

Friedrichswerder Grundstücksgesellschaft mbH

M.U. Hinkel  
Geschäftsführer