

Nummer 411 der Urkundenrolle für 2020

V e r h a n d e l t

zu Wedel

am 24. Juni 2020

Vor mir, der unterzeichnenden

N o t a r i n

Martina Tamm

mit dem Amtssitz in 22880 Wedel

erschieden:

- 1.** Herr Bernhard Karl **Ebenhöch**, geb. am 16.01.1956,
wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg,
von Person bekannt,

a)

der erklärte nicht für sich selbst zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 132215 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**CBH Immobilienwerke GmbH,
Loogestieg 6, 20249 Hamburg**

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister, dass Herr Bernhard Karl Ebenhöch berechtigt ist, die CBH Immobilienwerke GmbH als Geschäftsführer allein zu vertreten.

b)

Darüber hinaus erklärte Herr Bernhard Karl Ebenhöch aufgrund der ihm am 02.06.2020, UR-NR. 357/2020 der Notarin Martina Tamm, 22880 Wedel, erteilten Vollmacht für die im Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg unter HRB 5854 PI eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung,
Lohe 3, 25474 Hasloh**

zu handeln.

Die Vollmacht lag bei Beurkundung in 1. Ausfertigung vor und wird dieser Niederschrift als **Anlage** in beglaubigter Ablichtung beigelegt.

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister die vorstehenden Vertretungsverhältnisse.

Die von dem Erschienenen zu 1. jeweils vertretene CBH Immobilienwerke GmbH und I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung sind alleinige Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes unter der Bezeichnung

„Strandallee 90 GbR“

Anschrift: Ebertpassage 4, 25421 Pinneberg.

Auf Befragen der beurkundenden Notarin gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob sie oder ihr Sozius für eine an der Beurkundung beteiligte Person in dieser Angelegenheit außerhalb ihrer Amtstätigkeit bereits tätig war, verneinte dies der Erschienene.

Der Erschienene erklärte darüber hinaus, dass er mit einer Speicherung von Daten im Sinne der DSGVO im Zusammenhang mit dieser Beurkundung und deren Vollzug einverstanden ist.

Der Erschienene erklärte sodann zu Protokoll der beurkundenden Notarin was folgt:

Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz

BAUBESCHREIBUNG

Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz

Inhaltsverzeichnis

DAS PROJEKT	Vorbemerkung	2
	Die Beteiligten	2
	Allgemeine Beschreibung	2
GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	Grundstück, Erschließung, Gründung	3
	Gebäudekonstruktion	3
	Souterrain/Kellergeschoss	
	Erd-, Ober- und Dachgeschoss	
	Gebäudehülle	3
	Riemchenfassade	
	Dachstuhl	
	Fenster und Außentüren	4
	Dachflächen	
	Balkone	
	Hauseingang	
	Außenanlagen	
	Erschließungsflächen	
	Briefkasten	
	Terrassen	
	KFZ-Stellplätze	
	Zuwegungen	
Müllstandplätze		
Fahrrad-Stellplatz		
Gemeinschaftsflächen		
Treppenhaus	5	
Kellerabstellräume mit Zugangsfluren		
Haustechnikraum		
Stahltüren		
Beleuchtung		
Haustechnik		
Heizung	5	
Sanitär		
Verbrauchserfassung		
Lüftung	6	
Zentrale		
Elektro		
SONDEREIGENTUM	Allgemein	7
	Geschossdecken	
	Estriche/Bodenbeläge	
	Innenwände	
	Holztreppe	
	Dachschrägen	
	Innentüren und Drücker	
	Fenstergriffe	
	Schalterprogramm Elektroinstallationen	
	Elektro-Mobilität	8

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Sanitärräume	8
Decken	
Wandbeläge	
Fußbodenbeläge	
Beleuchtung	
Heizung/ Lüftung	
Sanitär	
Duschtrennwände	
Küche	9
ANMERKUNGEN UND HINWEISE	9/10

AUSSTATTUNGSLISTE

DAS PROJEKT

Vorbemerkung

**Bauvorhaben: Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Die Erstellung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend dieser Baubeschreibung, den Plänen und der Teilungserklärung. Die Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht des Verkäufers, ist Grundlage für den Kaufvertrag und gilt grundsätzlich vor den Planunterlagen.

Die nachstehend aufgeführten Bauleistungen sind Bestandteil des Angebotes und im Festpreis enthalten.

Alle für die Planung, Genehmigung, Erschließung und Errichtung notwendigen Baunebenkosten, wie z.B. Architekten- und Fachplanerhonorare, Genehmigungsgebühren, Prüfungen und Abnahmen, Vermessungen und Untersuchungen sind im Leistungsumfang enthalten.

Für die Bauzeit wird vom Verkäufer bzw. den beauftragten Baufirmen für das Bauvorhaben eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

Eine Bauleistungsversicherung wird für den Zeitraum der Bauausführung vom Bauherren abgeschlossen.

Die Beteiligten

Bauherr: GbR Strandallee 90
Ebertpassage 4, 25421 Pinneberg

Architekt: SEHW Architekten PartG mbB
Bogenallee 14, 20144 Hamburg

Allgemeine Beschreibung

Das Bauvorhaben wird in Scharbeutz Strandallee 90 errichtet .Auf ca. 695 m² Grundstücksfläche entstehen 6 Ferien-Appartements mit einer Nutzungseinheit im Souterrainbereich unterschiedlicher Größe mit KFZ-Außenstellplätzen.

Der Souterrainbereich ist nach Westen ausgerichtet. 4 Wohnungen mit jeweils 2 im EG und OG haben den Blick mit dem Balkon zur Ostsee. Weitere 2 Wohnungen jeweils 1 im EG und OG

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

haben einen seitlichen Balkonblick zur Ostsee. Die 3 Wohnungen im OG sind als Maisonette mit einer innenliegenden Treppe zu den Räumen im Dachgeschoss konzipiert. Der elegante und zeitgemäße Entwurf besteht aus 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 2,60 m im EG und OG. Das Kellergeschoss hat eine Lichte Höhe von ca. 2,45 m. Alle Appartements verfügen über Balkone bzw. Terrassen.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Grundstück

Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz

Erschließung

Die Erschließungskosten sind Bestandteil des Leistungsumfangs. Dazu gehören die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Erdgas, Strom, Schmutzwasser, Regenwasser sowie die Vorrüstung der Leitungen für Telekommunikation und TV bis in den Hausanschlussraum und in die Wohnungsverteilung.

Gründung

Die Gründung erfolgt gemäß Baugrundgutachten und Statik als Flachgründung.

Gebäudekonstruktion

Souterrain/Kellergeschoss

Die tragenden Wände und Stützen des Souterrains und des Kellergeschosses werden gemäß Statik in Stahlbeton (StB) oder Mauerwerk hergestellt, die Decke aus Stahlbeton. Die erdberührten Bauteile werden aus wasserundurchlässigem Beton (WU) hergestellt oder aus Mauerwerk mit Abdichtung gemäß DIN. Der Technikraum sowie die Abstellräume liegen im separaten Bereich des Kellers. Diese Abstellräume sind untereinander durch ein Metalltrennwandsystem abgetrennt.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Außenwände, Wohnungstrennwände, Stützen und tragende Innenwände werden gemäß Statik sowie schall- und brandschutztechnischen Anforderungen in Stahlbeton bzw. Mauerwerk errichtet.

Geschoßdecken und Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton gemäß Statik.

Die Balkonplatten werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Gebäudehülle

Riemchenfassade

Die Außenfassade erhält eine Riemchenfassade gemäß Visualisierung mit einer Dämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV 2016. Aus architektonischen Gründen werden Teilbereiche der Riemchenfassade optisch hervorgehoben.

Dachstuhl

Das Gebäude erhält ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion. Zwischen den Holzsparren wird eine Dämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV2016 eingebaut. Innenseitig werden die Dachschrägen mit Gipskartonplatten auf Konterlatten verkleidet.

Fenster und Außentüren

Die Fenster werden in einem hochwertigen, dreifachverglasten Kunststoffprofilsystem hergestellt. Farbe innen weiß und außen nach Farbkonzept des Architekten.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Die Fenster werden im Rahmen des Wohnraumlüftungskonzepts mit verdeckt eingebauten Fensterfalzlüftern versehen. Die Fenster (außer Terrassenelemente) erhalten eine nach außen geneigte Alu-Fensterbank.

Dachflächen

Die Dachflächen werden mit flachen anthrazitfarbigen Betonsteinpfannen eingedeckt. In der Dachflächenebene werden Dachfenster eingebaut. Weiterhin sind nach Süden bodentiefe Dachflächenfenster vorgesehen.

Balkone/Dachterrasse

Die Balkonplatten des Obergeschosses sowie die Balkonplatte der westlich ausgerichteten Wohnung werden aus wasserundurchlässigem Beton-Fertigteilen errichtet, die thermisch getrennt an den Stahlbeton-Decken befestigt sind. Die Außengeländer erhalten eine Glasfüllung.

Der Austritt vom Innenraum auf Balkone und Terrassen ist in allen Geschossen nicht barrierefrei.

Hauseingang

Die Haustüranlage wird aus Aluminium, beidseitig im Außen-Farbtönen der Fenster hergestellt inkl. eines Obentürschließers. Das Treppenhaus erhält 2 durchgehende Fensterbänder aus Aluminium im Farbkonzept wie die Haustüranlage.

Das Objekt erhält eine Gegensprechanlage mit Videoauge.

Die Tür erhält außen eine Edelstahlgriffstange und innen einen Edelstahlrücken.

Außenanlagen

Erschließungsfläche

Die Flächen vor den Terrassen werden den jeweiligen EG-Appartements als Sondernutzungsfläche zugeordnet

Die weiteren Gemeinschaftsflächen dienen der Erschließung und Entsorgung. Die nicht gepflasterten Flächen werden mit Mutterboden angedeckt, mit Rasensaat eingesät und erhalten punktuelle Pflanzungen. Der Gemeinschaftsweg von der Straße zum Hauseingang und weiter zu den Stellplätzen erfolgt mit grauem Betonsteinpflaster. Der Gemeinschaftsweg zu den Stellplätzen wird unterbrochen durch einzelne Stufen um die Geländeneigung aufzunehmen.

Briefkasten

Vor dem Hauseingang wird eine freistehende Briefkastenanlage aufgestellt.

Terrassen

Die Terrassen, erhalten einen Betonwerksteinbelag.

Kfz-Stellplätze

Für die Appartements sind 6 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die 6 Stellplätze werden über die Straße an der Göschbek angefahren.

Der Belag besteht aus Beton-Pflastersteinen. Farbe grau mit anthrazitfarbigen Stellplatz Abgrenzungen. Die Einfassung erfolgt mit Bordern. Vor den Stellplätzen erfolgt eine Beschilderung mit Nummern..

Zuwegung

Die Zuwegung von der Strandallee zum Hauseingang der sich nördlich vom Gebäude befindet, erfolgt mit dem gleichen Betonsteinpflaster wie bei den KFZ-Stellplätzen..

Müllstandplätze

Es wird eine Müllstellplatzfläche hergerichtet die mit einem Stabmattenzaun eingefasst ist. Die Müllbehälter selbst sind durch die Verwaltung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beschaffen.

Fahrrad-Stellplatz

Es ist ein Fahrrad-Stellplatz auf der Grundstücksfläche für die Ferien-Appartementanlage vorgesehen.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Gemeinschaftsflächen

Treppenhaus

Das Treppenhaus vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erhält einen Belag aus Feinsteinzeug im Format 30cm/60cm mit einer Sockelfliese aus gleichem Material. Hinter der Hauseingangstür befindet sich eine eingelassene Fußmatte.

Die Wand- und Deckenflächen sind geputzt bzw. gespachtelt, erhalten eine Vliestapete und werden in getöntem Weiß gestrichen.

Das Treppengeländer besteht aus Stahlprofilen gestrichen nach Farbkonzept des Architekten und einem Edelstahlhandlauf.

Die Appartamenteingangstüren mit Holzzargen sowie einer hochwertigen weißen Beschichtung werden mit einer erhöhten Widerstandsklasse für den Einbruchschutz in RCIII ausgeführt. Sie erhalten einen Sicherheitsschließzylinder mit Kernziehschutz als Teil der zentralen Schließanlage sowie einen Türspion. Die Gegensprechanlage wird seitlich an der Wand innen neben der Apartmenttür montiert. Das Beleuchtungskonzept sieht Deckenleuchten vor.

Kellerabstellräume mit Zugangsfluren

Die Abstellräume im Kellergeschoss erhalten einen Zementestrich mit einem staubbindenden Anstrich. Decken und Wände werden weiß gestrichen, sofern diese massiv ausgeführt sind. In den übrigen Bereichen kommt ein Metall-Trennwandsystem zur Anwendung. Die Kellerräume erhalten eine mechanische Lüftung, die feuchtegesteuert ist. An Decken oder Wänden können ggfls. Dämmplatten oder haustechnische Leitungen befestigt sein.

Jeder Abstellraum verfügt über eine Leuchte und eine Steckdose, die an den jeweiligen Appartmentstromzähler angeschlossen sind. Die Installation erfolgt auf den Wänden.

Haustechnik-Raum

Der Bodenbelag des Haustechnik-Raumes besteht aus einem mit staubbindendem Anstrich versehenen Zementestrich und weiß gestrichenen Decken und Wänden.

Stahltüren

Die Stahlblechtüren mit Brandschutzeigenschaften gemäß Brandschutzgutachten werden vor dem Keller- und Technikraum nach RAL-Farbe gestrichen.

Beleuchtung

Beleuchtung mit Decken- oder Wandleuchten gemäß Beleuchtungsplanung.

Haustechnik

Die Anlagentechnik Heizung Lüftung Sanitär allgemein entspricht den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Vorschriften wie VDI-Normen, DIN-Normen, Leitungsanlagen-Richtlinien (LAR SH) und dem Stand der Technik.

Heizung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, ausgelegt sind die Raumtemperaturen nach Norm. Die witterungsgeführte Regelung erfolgt zentral im Heizungsraum. Über Raumthermostate werden Stellantriebe auf dem Heizkreisverteiler angesteuert und ermöglichen so eine stufenlose Raumtemperaturregelung in den einzelnen Räumen des jeweiligen Appartements. Im Badezimmer wird ein zusätzlicher Bad-Handtuch-Heizkörper mit Elektropatrone vorgesehen.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Sanitär

Die Abwasserinstallation erfolgt mit Schallschutz-Abwasserrohren.
Die Trinkwasserleitungen aus Mehrschichtverbund- und Edelstahlrohr werden vom Hausanschluss im Kellergeschoss bis in die einzelnen Wohnungen geführt. Das Trinkwarmwasser wird über eine zentrale Warmwasserbereitung versorgt.
Eine Außenzapfstelle für Gartenbewässerung der Gemeinschaftsflächen ist vorgesehen und wird separat gezählt.

Verbrauchserfassung

Die Wohnungen sowie die Anlagen des Gemeinschaftseigentums erhalten die erforderlichen Vorrichtungen zum Einbau von Warm-/Kaltwasserzählern und Erfassung der Heizwärme. Die gesetzlich vorgeschriebenen Erfassungsgeräte werden von einem durch die Eigentümer zu beauftragenden Serviceunternehmen installiert und gewartet.

Lüftung

Für die Lüftung ist ein bedarfsgeführtes dezentrales-Abluftsystem vorgesehen.
Die Abluft wird im Badezimmer und WC über einen feuchtegeführten EC-Ventilator abgesaugt, gleichzeitig strömt frische Zuluft über Aussenfalzdurchlässe in dem Fensterfalz in Wohn- und Schlafräume.

Zentrale

Die Wärmeenergie wird über einen Gas-Brennwertkessel und einer Wärmepumpe erzeugt. Die Wärme aus der Wärmepumpe wird in einem Pufferspeicher in der Heizzentrale gespeichert und für die Heizungsunterstützung genutzt.

Elektro

Die Elektroinstallations-Anlage entspricht den zum Errichterzeitpunkt geltenden Vorschriften, DIN VDE-Normen, DIN-Normen, Leitungsanlagen-Richtlinien (LAR SH) und Technischen Anschlussbestimmungen des Netzbetreibers.

Im Kellergeschoss ist im Technikraum der elektrische Hausanschluss und der Zählerschrank vorgesehen. Jedes Appartement erhält einen eigenen Stromzähler. Über Steigeschächte werden die einzelnen Appartements versorgt. Das gilt auch für TV- und Telefon.

Die von der Allgemeinheit genutzten Flächen wie Treppenhaus, usw. werden über einen gesonderten Stromzähler erfasst.

Der Stromverbrauch der Abstellräume im Kellergeschoss wird dem entsprechenden Appartementstromzähler zugeordnet.

Diese Abstellräume erhalten einen Lichtschalter, eine Steckdose und eine Leuchte.

Die Elektroinstallation in den Abstellräumen im Kellergeschoss und in dem Technikraum erfolgt auf Putz in Rohren, Kanälen und auf Kabelbahnen. Es kommen Wand-/ oder Deckenleuchten zur Ausführung.

Die Elektroinstallation in dem Treppenhaus, Fluren und in den Appartements erfolgt unter Putz.

Entsprechend der Norm DIN VDE 0100-410 und DIN 18015 sind alle Steckdosenstromkreise mit einem Personenschutz-Schalter / einer sogenannten Fehlerstrom-Schutzeinrichtung (FI) geschützt. Jede Unterverteilung in den Appartements wird mit einem Überspannungsschutz ausgestattet.

Der Technikraum mit den Zugangsfluren wird mit einer Feuchtraum-Wannenleuchte ausgestattet. Die Flure und das Treppenhaus erhalten eine energiesparende Beleuchtung in der Ausführung als Deckenleuchte.

Die Lichtschaltungen in den Fluren und im Treppenhaus sind zeitgesteuert. Die Außenleuchten der Allgemeinbereiche sind über einen Dämmerungsschalter automatisch geschaltet.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Das Gebäude wird mit einer modernen Video-Gegensprechanlage ausgestattet. Klingeltaster und Lautsprecher-Mikrofon-Einheit sind im Haustürelement am Eingang integriert. Vor jeder Appartamenteingangstür ist ein Klingeltaster positioniert. Der TV- und Telefonanschluss erfolgt über das Netz des vor Ort befindlichen Anbieters. TV ist über Kabelfernsehen möglich. Eine SAT-Anlage ist nicht vorgesehen. Ein zusätzlicher Mediaverteiler wird in der Nähe der Stromkreisverteilung einschließlich der Stromversorgung montiert. Steigeleitungen vom TV und Netzwerk werden von dort sternförmig verlegt. Rauchwarnmelder sind seitens der Eigentümer von einem Dienstleistungsunternehmer anzumieten, zu montieren und zu warten.

SONDEREIGENTUM

Allgemein

Geschossdecken

Die Deckenuntersichten der Stahlbeton-Decken der Appartements werden gespachtelt oder geputzt, mit einer Vliestapete versehen und weiß gestrichen. In Teilbereiche, z.B. Flure, Bäder, Hauswirtschaftsräume, können Trockenbauverkleidungen aufgrund von Leitungsführungen, insbesondere für die Apartmentlüftung, notwendig sein.

Estriche/ Bodenbeläge

Die Fußböden der Wohngeschosse werden mit schwimmendem Estrich und Fußbodenheizung gemäß Heizungsplanung gebaut.

Als Bodenbelag für die Sanitärräume und Abstellräume sind Feinsteinzeugfliesen der Größe 30cm/60cm oder 60cm/60cm mit einer Sockelfliese aus gleichem Material vorgesehen mit einem Fliesen-Materialpreis von 40,00€/m² inkl. MWST.

Für die übrigen Räume ist Parkett mit weiß lackierter Sockelleiste nach Wahl des Erwerbers bis zu einem Parkett-Materialpreis von 50,00 €/m² inkl. MWST vorgesehen

Die Dachgeschossflächen erhalten ebenfalls einen Parkett Belag mit weißer Holzfußleiste zum vorgenannten Materialpreis.

Ggf. anfallende Minderkosten werden nicht vergütet.

Innenwände

Die Wandinnenflächen der Mauerwerk-Wände erhalten einen Gipsputz mit weißem Anstrich.

Die nichttragenden Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände mit innenliegender Schalldämmeinlage und Vliestapete mit einem weißen Anstrich ausgeführt.

Die Wandflächen werden mit einer Vliestapete und einem weißen Anstrich versehen.

Holztreppe

Die Obergeschosswohnungen Nr. 4,5 und 6 erhalten als inneren Zugang zum Dachgeschoss eine Holztreppe in Buche mit weißen Wangen und weißen Geländerstäben.

Dachschrägen

Die Dachschrägen werden gedämmt gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV2016 und werden innenseitig mit Gipskartonplatten auf Konterplatten verkleidet.

Innentüren und Drücker

Die Türblätter mit Holzzargen und verdeckten Bändern der Wohnungen sind weiß beschichtet und haben eine Türhöhe von 2,26 m.

Die Türen erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl mit runden Rosetten

Fenstergriffe

Alle Fenstergriffe erhalten weiße Druckknopfoliven.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Schalterprogramm Elektroinstallationen

Schalterprogramm für Schalter und Steckdosen ist in weiß glänzend vorgesehen.

Fabrikat: Busch-Jaeger future linear oder glw.

Es wird eine Video-Klingelanlage mit Farbmonitor installiert.

Die Raumtemperaturregelung erfolgt über Raumthermostaten mit Drehregler neben der Zimmertür.

Die Appartements sind in der Regel mit folgenden elektrotechnischen Einrichtungen ausgestattet (Abweichungen sind aufgrund der unterschiedlichen Grundrisse möglich):

Balkone / Terrassen:

- Kabelauslass an der Wand mit Ausschalter inkl. Außenlampe
- Steckdose unter Putz mit Ausschalter mit Kontrolllicht

Badezimmer:

- Kabelauslass über Waschbecken und an der Decke mit Serienschalter
- 2 Steckdosen neben dem Waschbecken
- 1 Steckdose für elektrischen Handtuch-Heizkörper
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner

Schlafzimmer:

- Kabelauslass an der Decke mit Ausschalter
- Steckdose unter Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Datendose mit 2 Kommunikationsanschlüssen (z.B. Telefon)
- 1 TV-Anschlussdose

Wohnen:

- Kabelauslass an der Decke im Bereich „Essen“ mit Ausschalter
- Kabelauslass an der Decke im Bereich „Wohnen“ mit Ausschalter
- 8 Doppelsteckdosen
- 1 Datendose mit 2 Kommunikationsanschlüssen (z.B. Telefon)
- 1 TV-Anschlussdose
- Je Wohnung wird auf dem Balkon/Terrasse ein Markisenanschluss mit Schalter vorgesehen

Elektro-Mobilität:

Gegen Aufpreis kann zu jedem Außenstellplatz vom Technikraum zu dem Außenstellplatz ein Elektrokabel oder ein Leerrohr verlegt werden.

Der Elektro-Anschluss, spezifisch für das dementsprechende Auto, muss gesondert bei dem Stromanbieter beantragt und beauftragt werden. Die WEG ist hierzu parallel zu informieren.

Sanitärräume

Decken

Die Decken werden mit einer Vliestapete belegt und weiß gestrichen. Teilbereiche sind für die Lüftungsleitungen mit einer Gipskartondecke abgehängt.

Wandbeläge

Alle nicht gefliesten Wandflächen erhalten eine Vliestapete mit einem weißen Anstrich, die Wandflächen in Nassbereichen erhalten eine Flüssigabdichtung.

Die zu fliesenden Wandflächen im Bereich der Objekte werden mit Feinsteinzeugfliesen im Format 30cm/60cm belegt im Bereich der Dusche zargenhoch, hinter wandhängenden Objekten bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m.

Innenecken des Fliesenbelags werden elastisch versiegelt, Außenecken und sichtbare Kanten erhalten Edelstahlabschlußprofile.

Fliesenmaterialpreis 40,00 €/m² inkl. MWST.

Ggf. anfallende Minderkosten werden nicht vergütet.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Fußbodenbeläge

Die Bodenflächen werden mit Feinsteinzeug im Format 30cm/60 cm oder 60cm/60cm mit einer Sockelfliese aus gleichem Material belegt. Die Duschen werden bodengleich ausgeführt. Die Fliesen werden im Gefälle bis zur Einbaurinne geführt.

Fliesenmaterialpreis 40,00 €/m² inkl. MWST.

Ggf. anfallende Minderkosten werden nicht vergütet.

Heizung / Lüftung

Zusätzlich zur Fußbodenheizung erhält jedes Bad einen rein elektrischen Handtuchheizkörper (gemäß Ausstattungsliste). Für die Lüftung ist ein bedarfsgeführtes dezentrales Abluftsystem vorgesehen.

Sanitär

Die Objektbestückung der Sanitärräume erfolgt gemäß der Badplanung.

Die Regelausstattung ist je ein Waschtisch mit Einhandarmatur, bodengleiche Dusche mit Einhandbrausebatterie und Aufputz-Brausegarnitur als Raindusche, Wandhänge-WC mit Betätigungsplatte.

Siehe beigefügte Ausstattungsliste

Duschtrennwände

Die Dusche als „Walk in“ wird eingefasst mit einer deckenhohen Glasscheibe und einem Seitenteil. Eine Zugangstür ist nicht vorgesehen..

Küche

Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil der Leistung. Dieses erfolgt vom Erwerber einschließlich des Anschlusses.

Im Lieferumfang sind die Anschlussleitungen für Wasser- und Abwasser einschließlich der notwendigen Elektroleitungen enthalten. Damit die Energieeinsparverordnung EnEV2016 eingehalten wird, dürfen nur Abzugshauben mit Umluft eingebaut werden.

ANMERKUNGEN UND HINWEISE**Wohnflächenberechnungen**

Die Wohnfläche wurde auf Basis der Bauzeichnungen der Genehmigungsplanung (überwiegend Rohbaumaße) ermittelt. Balkone und Dachterrassen sind mit 50 % ihrer tatsächlichen Fläche in die Wohnfläche einberechnet. Terrassen im Erdgeschoss sind vergleichbar und, soweit möglich, mit 50 % der überdeckten Fläche (z.B. darüber liegende Balkonflächen) als Wohnfläche berechnet.

Schallschutz

Die Ausführung erfolgt als erhöhter Schallschutz gem. Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt 2.

Lüften

Die Energieeinsparverordnung zur Vermeidung von Wärmeverlusten besonders dichter Gebäude verlangt zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (Neubaufeuchte) vor allem in den ersten 2 Jahren nach Übergabe ein überdurchschnittliches Lüftungsverhalten, d.h. den konsequenten Einsatz und die regelmäßige Funktionskontrolle der installierten Lüftungsanlage und zusätzlich bei entsprechenden äußeren Rahmenbedingungen oder hoher Raumfeuchte kurzzeitige Stoß-/Querlüftung über die Fenster. Kellerräume müssen witterungsabhängig zeitweise angepasst gelüftet werden und eignen sich in der Phase der Neubaufeuchte nicht zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände.

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

Gewährleistung / Wartung

Diese ist zum Erhalt der Gewährleistungsansprüche unbedingt zu beachten und ist Bestandteil der Baubeschreibung. Die in der Gewährleistungszeit erfolgten Maßnahmen sowie die Einhaltung der Wartungs- und Pflegeintervalle sind bei Mangelanzeigen entsprechend betroffener Bauteile nachzuweisen.

Beschläge von Fenstern und Türen (inkl. Türschließer) unterliegen im Betrieb Veränderungen und sind regelmäßig zu warten, einzustellen oder nachzuregulieren. Schwind- und Haarrisse in Vollholzteilen, Decken und Wänden sind systembedingt und stellen daher keinen Mangel dar. Sie

begründen keinen Ersatzanspruch. Elastische Verfügen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Auch Fassadenbeschichtungen, Schutzanstriche und Beschichtungssysteme müssen nach Vorgaben der Systemhersteller gewartet werden.

Ist für die Teile von maschinellen, elektrischen oder elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat (z.B. Leuchtmittel, Verschleißteile o.Ä.) nichts anderes vereinbart, dann beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mangelansprüche zwei Jahre, wenn der Auftraggeber oder Erwerber sich dafür entschieden hat, die regelmäßige Wartung für die Dauer der sonstigen Verjährungsfrist nicht an einen Fachbetrieb zu übertragen. Dies gilt auch, wenn für weitere Leistungen eine andere Verjährungsfrist gilt.

Nachstehende Wartungen sollten grundsätzlich vom Erwerber bzw. der Eigentümergemeinschaft vorgenommen werden:

- dauerelastische Verfügen
- Fenster, Fenstertüren
- Wohnungs- und Innentüren
- Rauchmelder
- Hauseingangstüren, Stahltüren
- Aufzug
- Heizungs- und Lüftungsanlagen

Allgemein

Grundsätzlich gilt diese Baubeschreibung in der beim Kauf gültigen Fassung vor Planungsunterlagen und kann durch gesonderte Vereinbarung in Teilen, verändert werden. In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Küchen, Bepflanzungen usw. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung anders erwähnt, nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfanges.

Infolge statischer, technischer oder konstruktiver Erfordernisse sowie Überlegungen zur Zweckmäßigkeit seitens des Verkäufers oder Behördenauflagen, können sich Änderungen ergeben. Änderungen bleiben somit vorbehalten.

Sämtliche Visualisierungen, Abbildungen, Fotos o.ä. auch in der Baubeschreibung, dem Exposé oder der Ausstattungsliste dienen Anschauungszwecken und sind als unverbindlich anzusehen.

Eventuelle Maßangaben sind ca. Angaben. Abweichungen sind möglich. Maße, insbesondere für vom Käufer geplante Einbauten oder Einrichtungen, sind am Bau zu nehmen. Ein Aufmaß der fertiggestellten Wohnungen ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Es gelten zudem die selbstständigen Beschaffungsvereinbarungen, sowie die Wartungs- und Pflegehinweise.

22.06.2020

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau einer Appartementanlage mit 6 Ferien-Wohnungen und einer Nutzungseinheit
im Souterrain
Strandallee 90 | 23683 Scharbeutz**

AUSSTATTUNGSLISTE

siehe Anlage 1

BV Strandallee 90 Scharbeuz

Keramik Waschtisch 600x480mm

Duravit Vero Air weiss c-bonded in weiss hochglanz



Duravit L-Cube in weiss hochglanz mit Me by Starck
Handwaschbecken 420x294

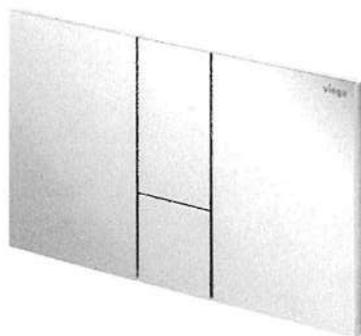


Waschtisch Einhebelmischer

Friedrich Grohe Eurocube



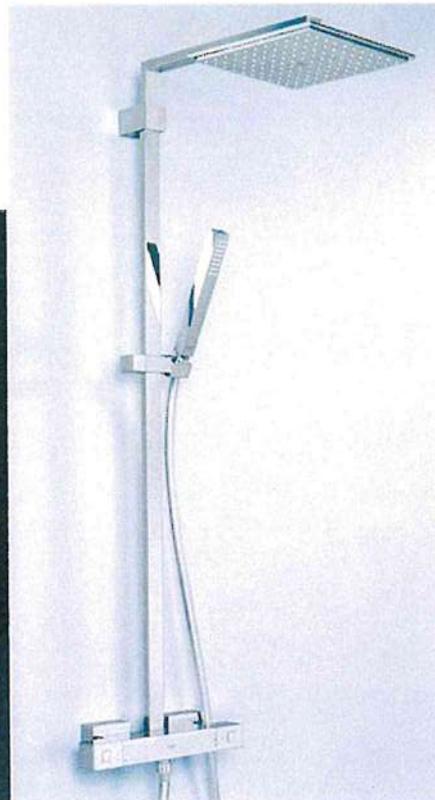
Betätigungsplatte Viega for Style 24 verchromt



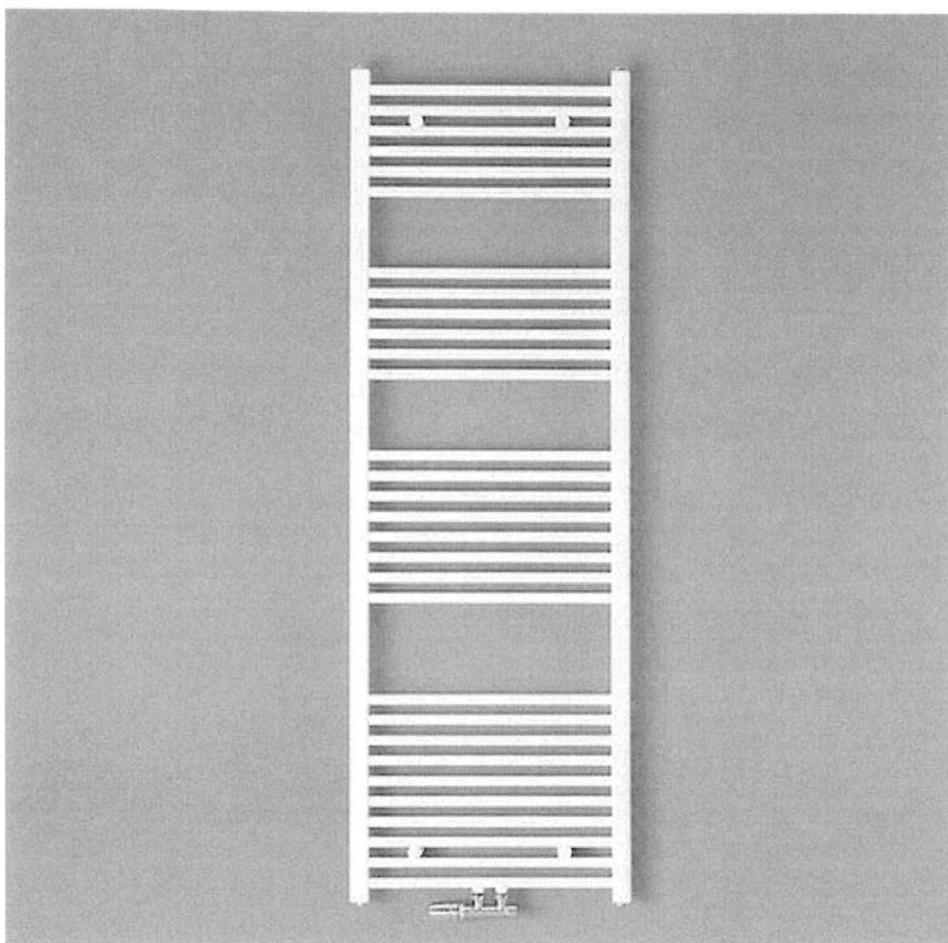
Wand-Tiefspül-WC Villeroy&Boch Venticello



Ablaufrinne Geberit cleanline 20 Edelstahl 900mm
Grohe Eurocube Duschsystem



Badheizkörper 1800 x 600mm gerade



**Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen,
von ihm genehmigt und eigenhändig von ihm und der Notarin wie folgt
unterschrieben:**

gez. Bernhard Ebenhöch

L. S. gez. Tamm, Notarin

Beglaubigte Ablichtung

Nummer 357 der Urkundenrolle für 2020

Verhandelt

zu Wedel

am 2. Juni 2020

Vor mir, der unterzeichnenden

Notarin

Martina Tamm

mit dem Amtssitz in 22880 Wedel

erschien:

1. Herr Eckhard **Stapelfeld**, geb. am 27.03.1958,
wohnhaft: Lohe 3, 25474 Hasloh,
von Person bekannt,

der erklärte nicht für sich selbst zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg unter HRB 5854 PI eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung,
Lohe 3, 25474 Hasloh.**

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme am 02.06.2020 in das Handelsregister, dass Herr Eckhard Stapelfeld berechtigt ist, die I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung als Geschäftsführer allein zu vertreten.

Auf Befragen der beurkundenden Notarin gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob die Notarin oder ihr Sozium für eine an der Beurkundung beteiligte Person in dieser Angelegenheit außerhalb ihrer Amtstätigkeit bereits tätig war, verneinte dies der Erschienene.

1. Ausfertigung

Anlage zum notariellen
Protokoll vom 24.06.2020
-Ur.-Nr. 4-1/2020 der
Notarin **Martina Tamm**
gez. Tamm
-Notarin-

Der Erschienene erklärte darüber hinaus, dass er mit einer Speicherung von Daten im Sinne der DSGVO im Zusammenhang mit dieser Beurkundung und deren Vollzug einverstanden ist.

Der Erschienene erklärte sodann zu Protokoll der beurkundenden Notarin folgende:

VOLLMACHT:

Hiermit bevollmächtigt die **I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung**

Herrn Bernhard Karl Ebenhöch,
geb. am 16.01.1956,
wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg,

diese in sämtlichen Angelegenheiten betreffend das Bauvorhaben Strandallee 90, eingetragen im Grundbuch von Haffkrug-Scharbeutz Blatt 6576, Gemarkung Scharbeutz, Flur 003, Flurstück 10/1, Gebäude- und Freifläche, Strandallee 90, zur Größe von 694 m², für die „Strandallee 90 GbR “ zu vertreten.

Insbesondere umfasst diese Vollmacht die Vertretung unter anderem für,

- den Abschluss von Bauverträgen mit Bauhandwerkern, Bauunternehmen, Architekten,
- die Beurkundung der Teilungserklärung für das Grundvermögen einschließlich möglicher Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung,
- die Beurkundung der Baubeschreibung,
- die Beurkundung der Bauträgerkaufverträge an Endkäufer,
- die Bestellung von Grunddienstbarkeiten auf dem vorgenannten Grundvermögen,
- die Bestellung von Grundpfandrechten,
- städtebauliche Verträge die Zufahrt betreffend, Verträge diesbezüglich mit den benachbarten Grundstückseigentümern.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens alle erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und abzugeben, die zur Verwirklichung des Bauvorhabens und aller damit zusammenhängenden Verträge zweckdienlich und erforderlich sind.

Der Bevollmächtigte ist auch ermächtigt, auf dem verkauften Grundbesitz Grundpfandrechte in unbeschränkter Höhe zu bestellen, deren Bedingungen zu vereinbaren, den Vollmachtgeber der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Kaufobjekts zulässig ist, sowie überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die mit der Bestellung der Grundpfandrechte an der vom Gläubiger geforderten Rangstelle erforderlich sind und den Vollmachtgeber bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Die Übernahme einer persönlichen Haftung für den Erschienenen zu 1. bzw. die I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung ist nicht gestattet. Aufgrund der zu vereinbarenden Sicherungsabrede darf der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur in der Höhe als Sicherheit verwerten oder behalten, in der er tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Endkäufers geleistet hat. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt.

Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht sowohl im Rahmen der Abwicklung der Bauträgerkaufverträge als auch für die Bestellung der Grundpfandrechte zu erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht kann jederzeit durch den Vollmachtgeber widerrufen werden.

Dem Bevollmächtigten ist eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Stapelfeld

L. S. gez. Tamm, Notarin

Vorstehende Ausfertigung, die mit der mir vorliegenden Urschrift der Urkunde wortwörtlich übereinstimmt, wird hiermit zum **ersten** Male ausgefertigt und diese Ausfertigung

**Herrn Bernhard Karl Ebenhöch, geb. am 16.01.1956,
wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg**

erteilt

Wedel, den 02.06.2020

- Martina Tamm -
Notarin



**Die wörtliche Übereinstimmung vor-
stehender Ablichtung mit dem mir
vorliegenden Original beglaubige ich
hiermit.**

Wedel, den 24.06.2020

**L. S.
gez. Tamm, Notarin
Notarin**