

Energieeffizienzklasse A +  
Photovoltaikanlage inklusive



# Bochumer Landstraße 396

3 EINFAMILIENHÄUSER  
MIT GARAGE  
IN ESSEN-FREISENBRUCH

Energieeffizienzklasse A +  
Photovoltaikanlage inklusive



# Bochumer Landstraße 396

3 EINFAMILIENHÄUSER  
MIT GARAGE  
IN ESSEN-FREISENBRUCH

# Willkommen

## IN ESSEN-FREISENBRUCH

In direkter Nachbarschaft an die weitläufigen Wiesen und Felder des Landschaftsschutzgebietes in Essen-Freisenbruch entstehen hier in zweiter Reihe zur Bochumer Landstraße insgesamt 3 attraktive und moderne Einfamilienhäuser in Massivbauweise mit Vollkeller und Garagen.

Der noch zum Grundstück gehörende Altbau zur Bochumer Landstraße wird umfangreich revitalisiert und zu 4 Eigentumswohnungen mit Aufzug umgebaut. Bei Interesse melden Sie sich auch hierzu gern bei uns.

Das Grundstück liegt im grünen Osten von Essen, an der Stadtgrenze zu Bochum. Die sehr gute infrastrukturelle Anbindung

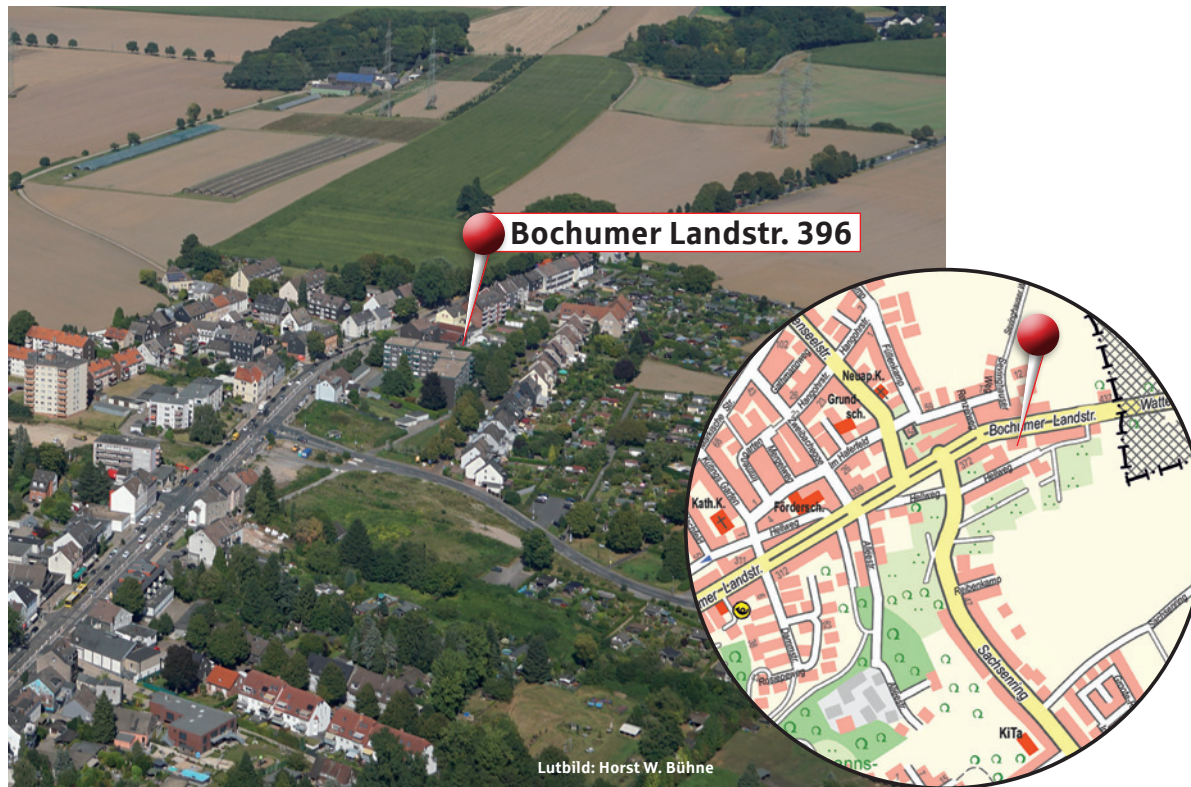
sowohl an Essen, als auch an Bochum bietet viele Vorteile und macht die Lage für alle Generationen interessant.

Eine umfangreiche Infrastruktur für den täglichen Bedarf finden Sie an der Bochumer Landstraße in Essen und am Wattenscheider Hellweg in Bochum. Das in fußläufiger Nähe an der Bochumer Landstraße Ecke Sachsenring geplante Einkaufszentrum soll 2028 eröffnen. Wer einmal keine Lust hat zu kochen, kann sich bequem anderweitig versorgen, da die Umgebung ein umfangreiches gastronomisches Angebot bietet. Grund- und weiterführende Schulen sowie verschiedene Kindergärten finden Sie ebenfalls hier im Stadtteil.



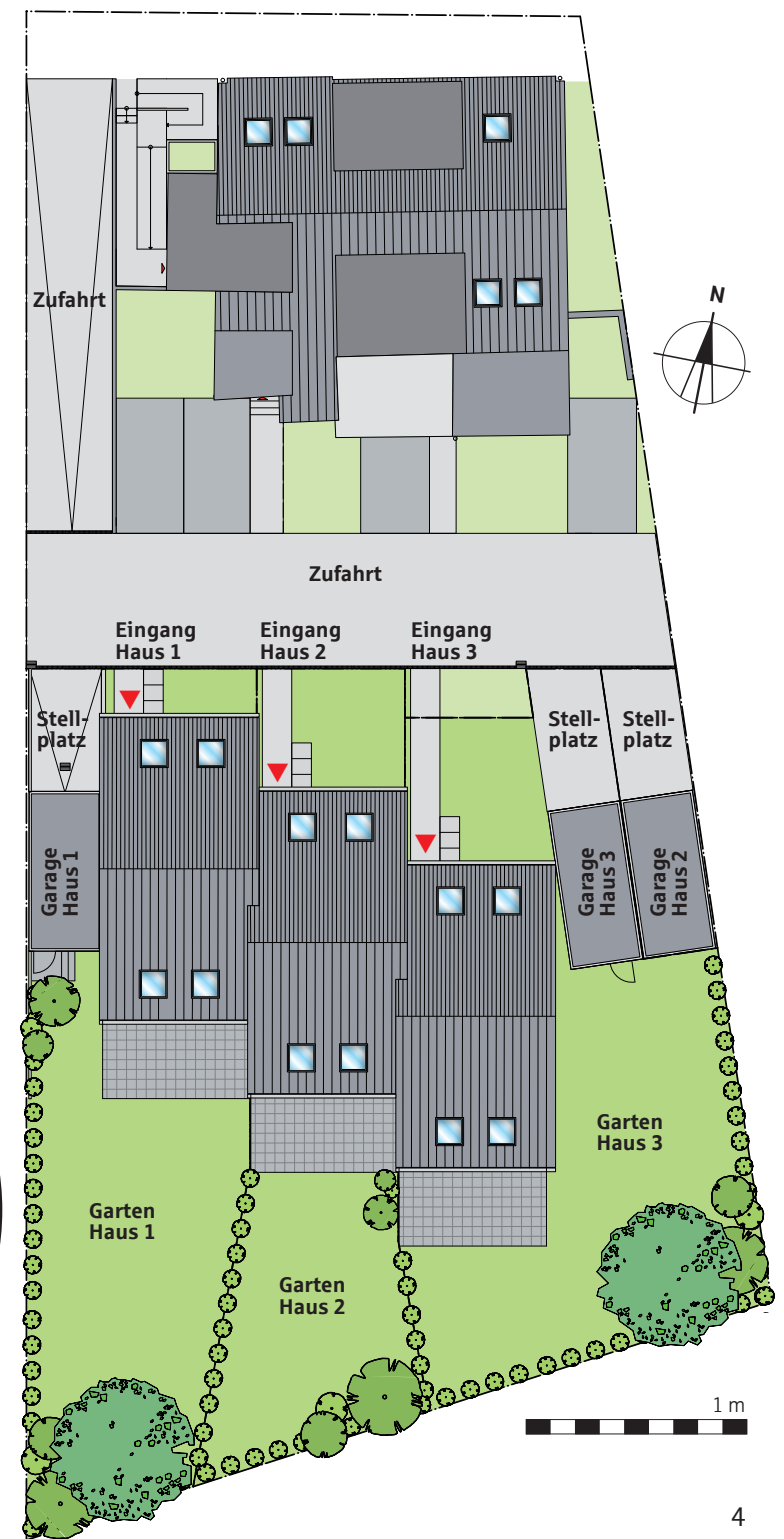
# Grundstück / Lageplan

Mit dem ÖPNV erreichen Sie binnen 10 Minuten den S-Bahnhof Essen-Steele mit vielfältigen Anbindungen an die Nachbarstädte an Rhein und Ruhr. Zum Bochumer Hauptbahnhof gelangen Sie in ca. 25 Minuten. Über die Anschlussstellen der A 40 (mit direkter Anbindung an die A52 und A448) sind Sie auch mit dem Auto optimal angebunden. Lebensqualität und Urlaubsfeeling beginnen direkt vor Ihrer Haustür: die landschaftlich reizvolle Umgebung in der unmittelbaren Nachbarschaft mit weitläufigen Feldern, Pferdehöfen bis zum Eisenbahnmuseum an der Ruhr in Bochum-Dahlhausen lädt zu erholsamen Spaziergängen oder ausgedehnten Fahrradtouren ein.



Lutbild: Horst W. Bühne

Darstellung aus Amtlicher Stadtplan Lizenz 2025-LIZ-0003 mit Genehmigung vom Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen



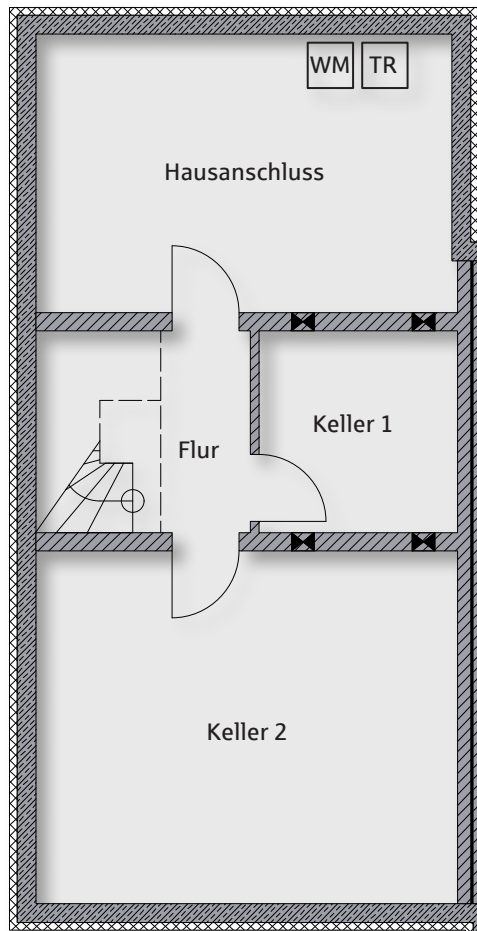
# Highlights

- 3 Reihenhäuser
- 6 Zimmer und 164 m<sup>2</sup> top aufgeteilte Wohnfläche
- Volle Unterkellerung
- 2 Tageslichtbäder, Hauptbad mit Handtuchwärmekörper
- Solide Massivbauweise
- 2,65 m lichte Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss
- Attraktive Hausbreite von 6 m
- Sonnige Südgärten mit großzügigen Terrassen

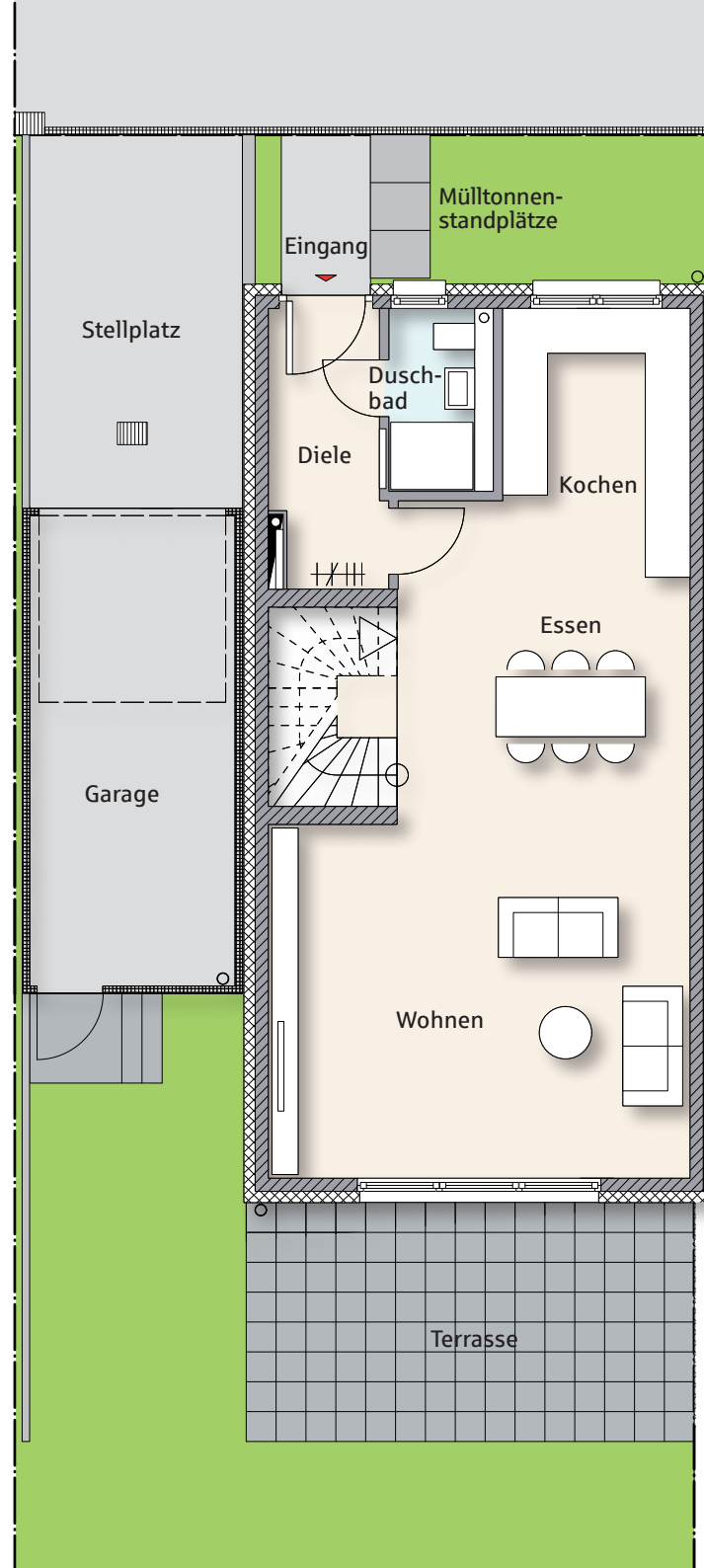
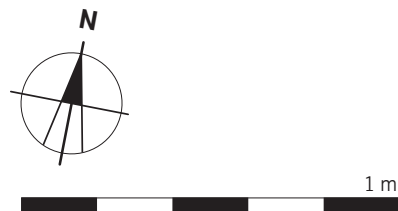


- Wärmedämmte Putzfassade
- Dreifach verglaste stehende Fenster mit elektrischen Aluminium-Rollläden, erhöhter Einbruchschutz in Anlehnung an RC2-N
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Luftwasserwärmeanlage mit integrierter Warmwasserspeicher
- Hauseingangstür aus Aluminium mit erhöhtem Einbruchschutz
- Frostsicherer Außenwasseranschluss
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach u.v.m.

# Grundrisse Haus 1



**KELLERGESCHOSS**



## ERDGESCHOSS

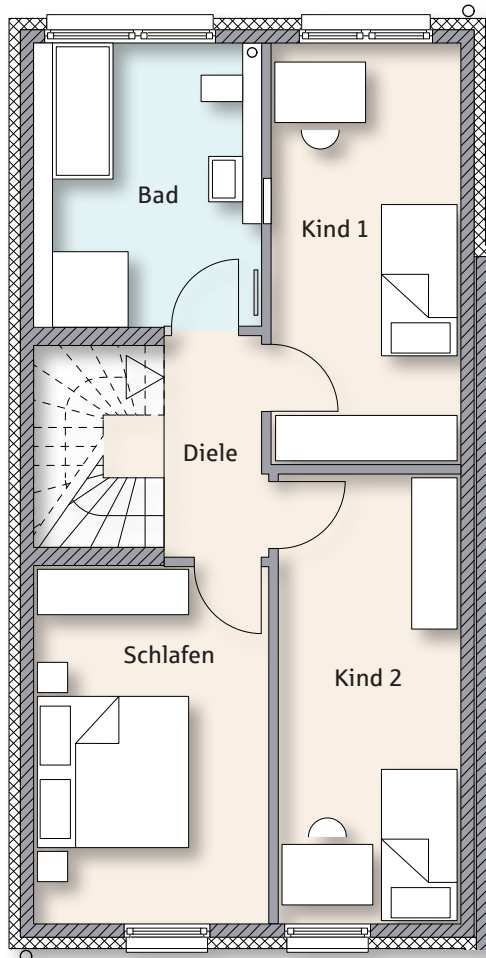
Diele	5,49 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,82 m <sup>2</sup>
Kochen	11,10 m <sup>2</sup>
Essen	12,36 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,78 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 58,55 m<sup>2</sup>**

Terrasse	19,20 m <sup>2</sup>
anteilig zu 25% berücksichtigt	9,60 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss  
gesamt 68,15 m<sup>2</sup>**

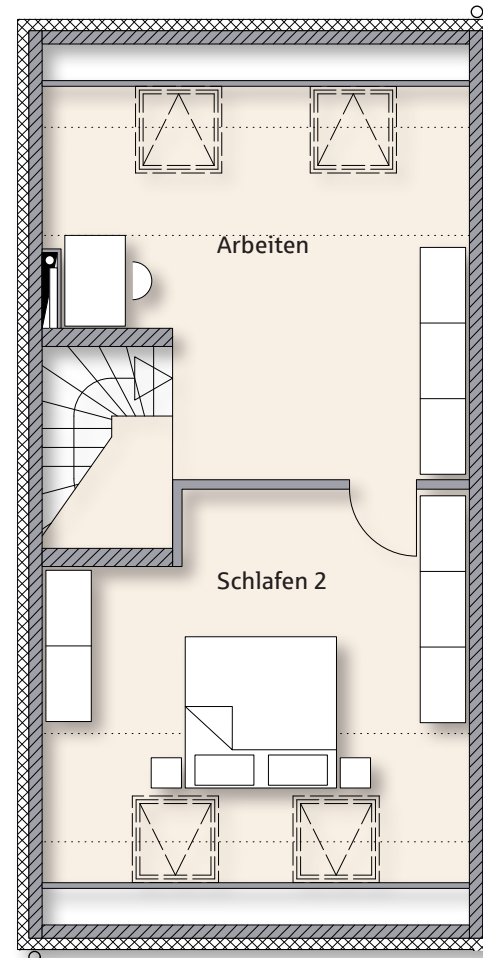
# Grundrisse Haus 1



## OBERGESCHOSS

Diele	3,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Obergeschoss 56,74 m<sup>2</sup>**



## DACHGESCHOSS

Arbeiten	18,84 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	20,40 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Dachgeschoss 39,24 m<sup>2</sup>**



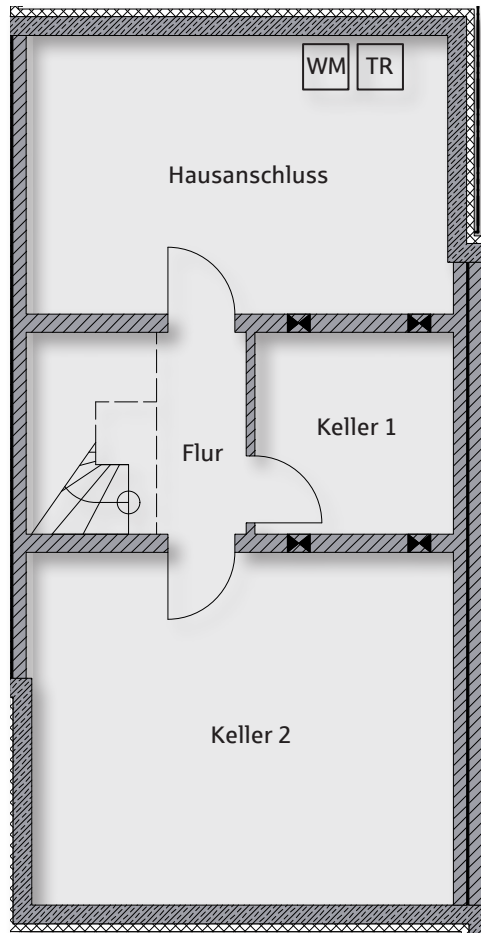
1 m

## WOHNFLÄCHEN HAUS 1

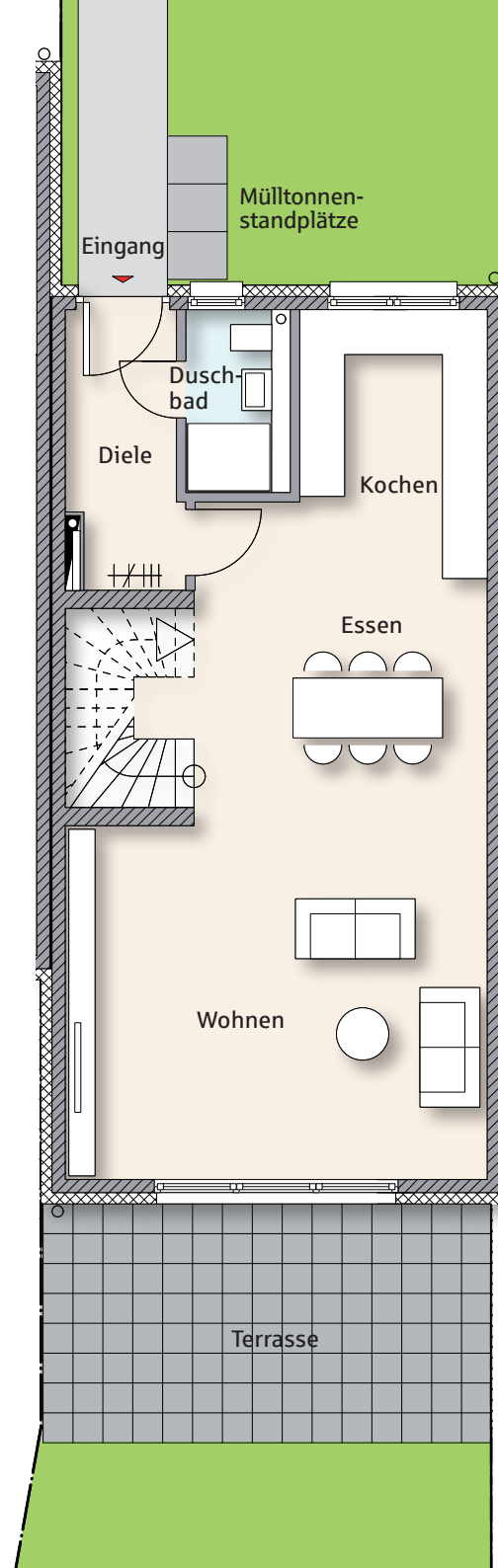
Erdgeschoss	68,15 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	56,74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	39,24 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
gesamt 164,13 m<sup>2</sup>**

# Grundrisse Haus 2



**KELLERGESCHOSS**



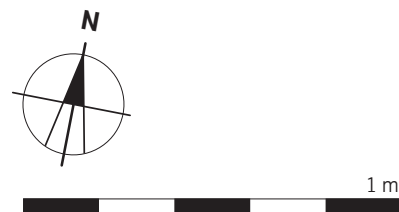
**ERDGESCHOSS**

Diele	5,49 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,82 m <sup>2</sup>
Kochen	11,10 m <sup>2</sup>
Essen	12,36 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,78 m <sup>2</sup>

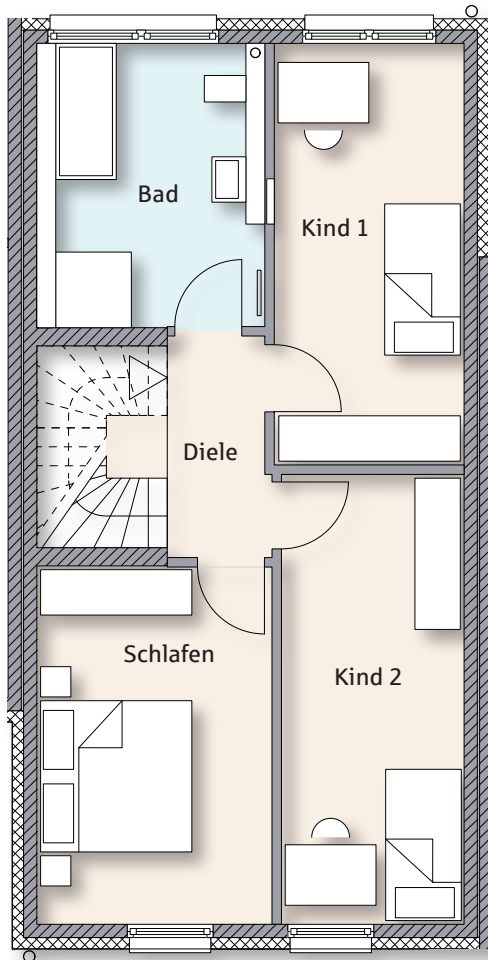
**Wohnfläche 58,55 m<sup>2</sup>**

Terrasse	19,20 m <sup>2</sup>
anteilig zu 25%	
berücksichtigt	9,60 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss  
gesamt 68,15 m<sup>2</sup>**



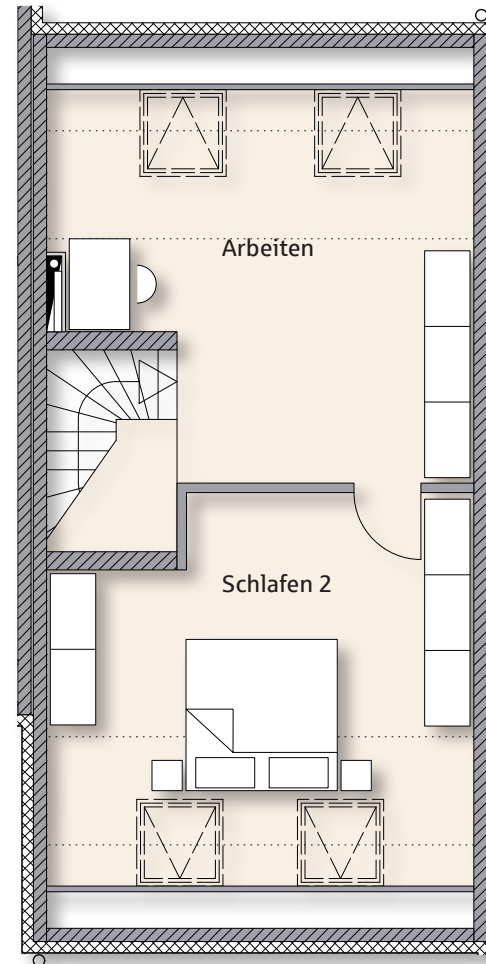
# Grundrisse Haus 2



## OBERGESCHOSS

Diele	3,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Obergeschoss 56,74 m<sup>2</sup>**



## DACHGESCHOSS

Arbeiten	18,84 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	20,40 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Dachgeschoss 39,24 m<sup>2</sup>**

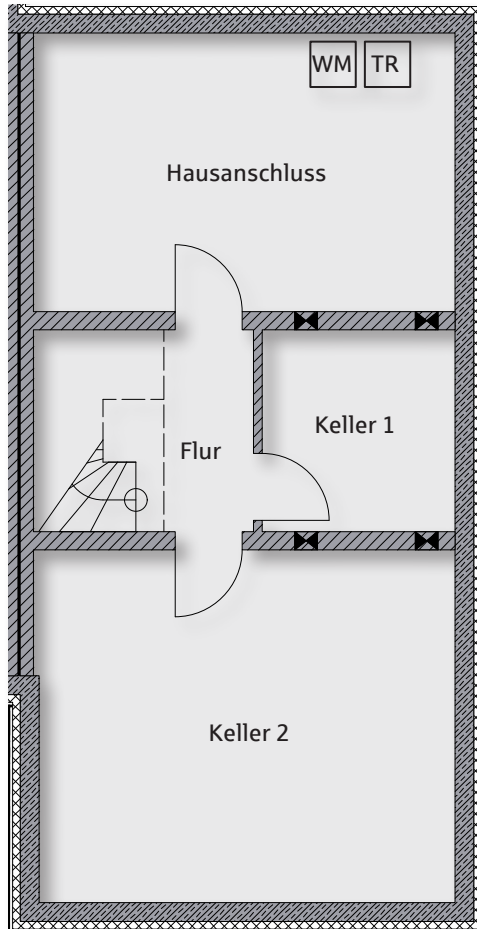


## WOHNFLÄCHEN HAUS 2

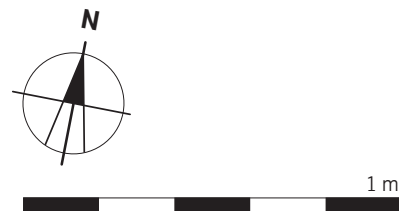
Erdgeschoss	68,15 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	56,74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	39,24 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
gesamt 164,13 m<sup>2</sup>**

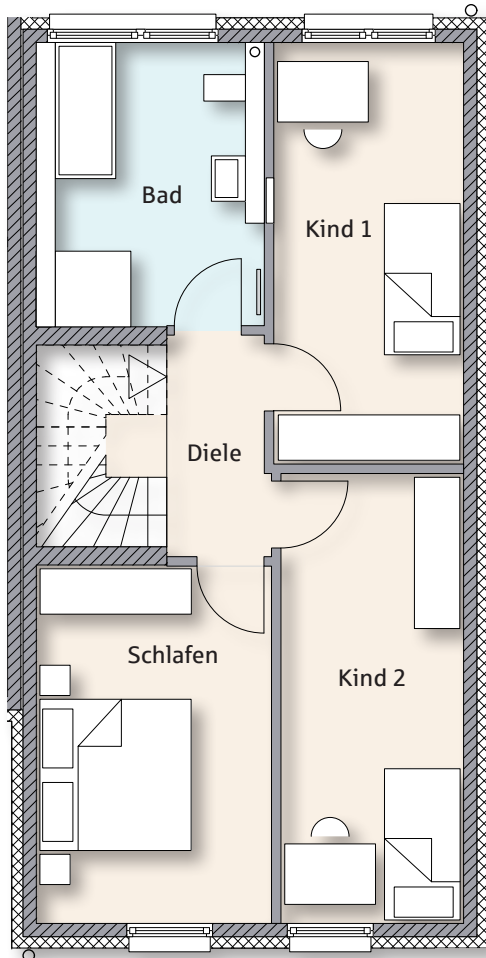
# Grundrisse Haus 3



**KELLERGECHOSS**



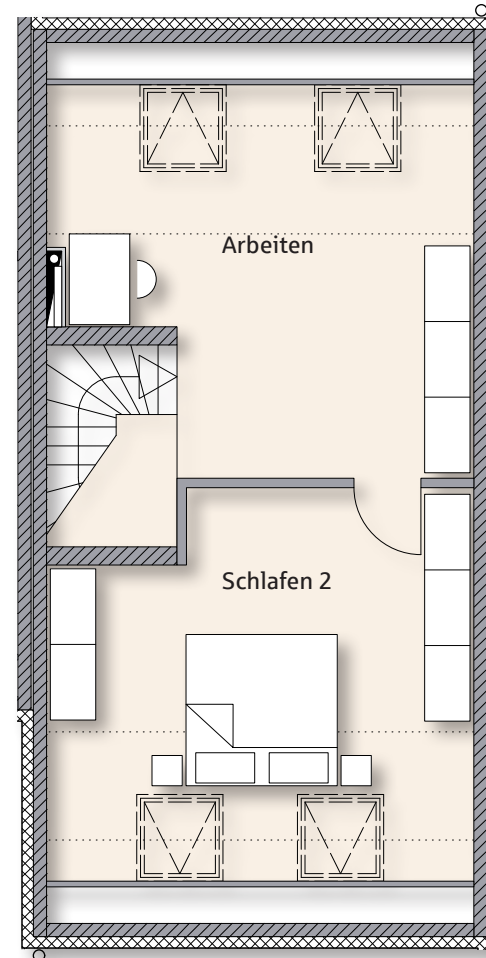
# Grundrisse Haus 3



## OBERGESCHOSS

Diele	3,88 m <sup>2</sup>
Bad	9,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Obergeschoss 56,74 m<sup>2</sup>**



## DACHGESCHOSS

Arbeiten	18,84 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	20,40 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Dachgeschoss 39,24 m<sup>2</sup>**

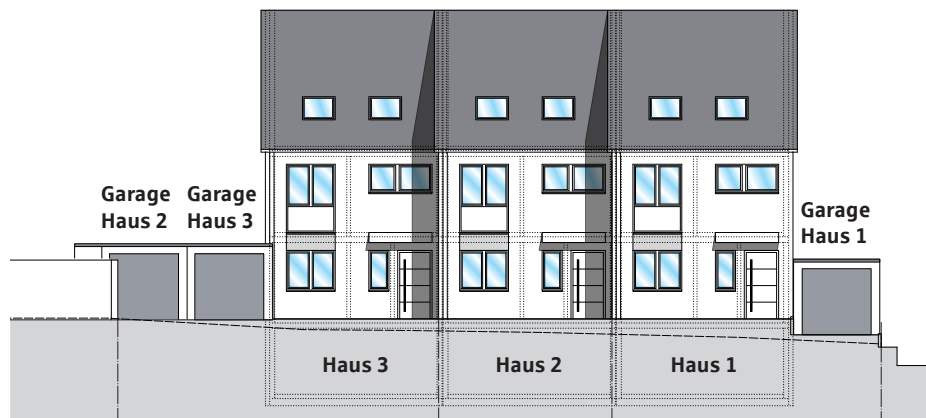


## WOHNFLÄCHEN HAUS 3

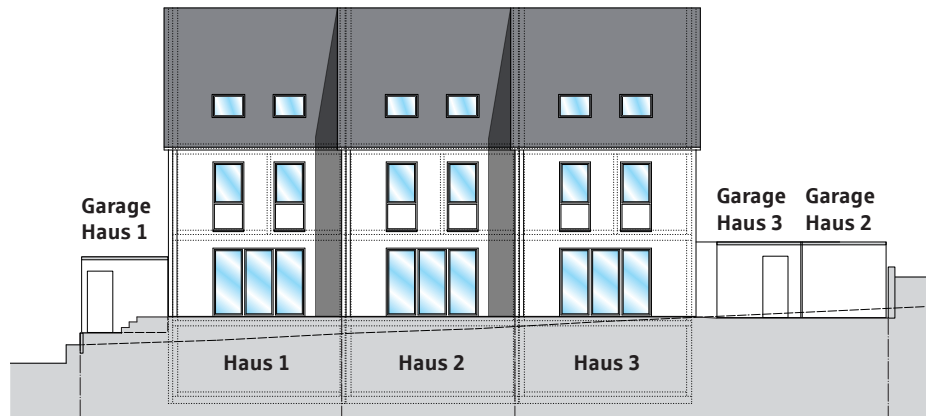
Erdgeschoss	68,15 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	56,74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	39,24 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche  
gesamt 164,13 m<sup>2</sup>**

# Ansichten / Schnitt

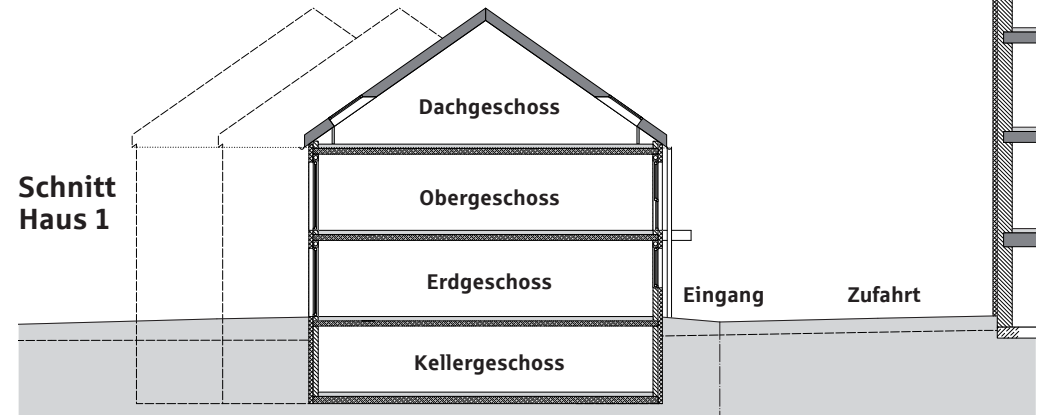


Ansicht Straßenseite von Norden

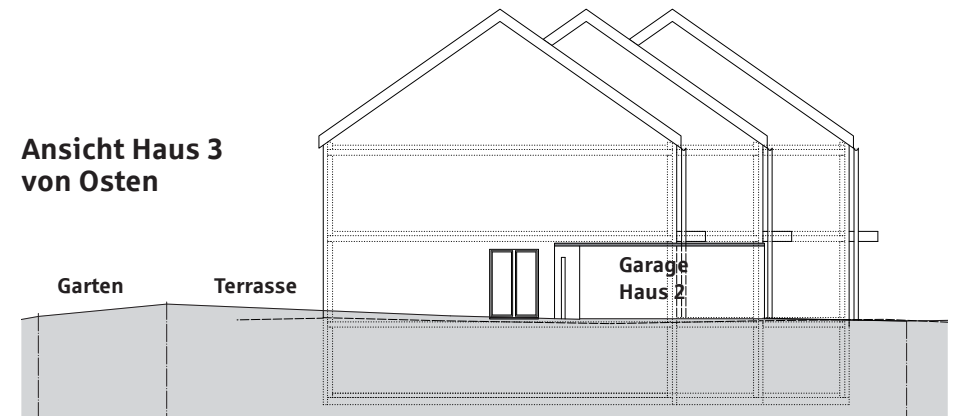


Ansicht Straßenseite von Süden

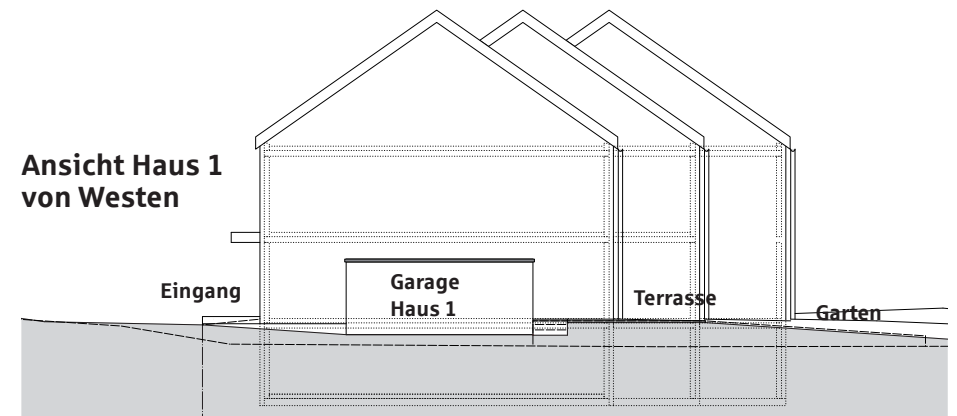
Schnitt  
Haus 1



Ansicht Haus 3  
von Osten



Ansicht Haus 1  
von Westen





freie künstlerische Darstellung

# Baubeschreibungen

## **Bauvorhaben**

Neubau von 3 Einfamilien-Reihenhäusern mit Garage  
Bochumer Landstraße 396, 45279 Essen-Freisenbruch

## **Bauherr**

D+M Bau GmbH  
Wengenstraße 25, 45309 Essen

## VORBEMERKUNGEN

Das zu bebauende Grundstück liegt in 45279 Essen-Freisenbruch, Bochumer Landstraße 396. Das Bauvorhaben besteht aus 3 Einfamilien-Reihenhäusern. Die in massiver Bauweise zu errichtenden Häuser werden vollunterkellert (WU-Beton) und besitzen 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Die lichten Raumhöhen im EG und OG betragen ca. 2,65 m, im KG 2,30 m. Für jedes Haus (Haus 1-3) wird ein PKW Stellplatz und eine Garage (6,50 m lang) erstellt. Die Garagen sind für die Montage einer Ladesäule vorgerichtet (Strom- und Steuerungsleitung). Jedes Haus verfügt über einen Garten mit gepflasterter Terrasse von ca. 3 m Tiefe und in Breite des Hauses, zudem über einen Vorgarten. Die Häuser werden über eine Wärmepumpe beheizt und mit Warmwasser versorgt. Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage installiert. Das Grundstück wird über die Straße „Bochumer Landstraße“ erschlossen. Die Zuwegung erfolgt über eine Rampe und eine Fahrgasse. Die Erschließung der Häuser ist über eine Baulast gesichert. Die Bauausführung entspricht grundsätzlich den aner-

kannten Regeln der Technik, den erprobten einschlägigen DIN-Normen und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

## **Wärmeschutz**

Die Gebäude werden gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG gültig zum Zeitpunkt der Baugenehmigung) erstellt.

## **Schallschutz**

Die Häuser werden gemäß den Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109, geplant und errichtet. Ausgenommen sind Betriebsgeräusche aus Sonnenschutz-, Rollladen- und/oder Toranlagen sowie Wärmepumpen.

## **Brandschutz**

Erforderliche Brandschutzmaßnahmen werden gemäß Landesbauordnung und Baugenehmigung und in Abstimmung mit der Feuerwehr umgesetzt. Die Häuser erhalten batteriebetriebene Rauchmelder in den notwendigen Räumen und Fluren.

## **Öffentliche Erschließung**

Private Erschließungswege und Zufahrten sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten.

## **Nichtöffentliche Erschließung**

Private Erschließungswege und Zufahrten sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten.

## **Hausanschlüsse**

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Strom und Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Regenwasserbesei-

tigung errichtet werden, sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Der Antrag zur Versorgung mit Strom ist von jedem Erwerber separat beim örtlichen Versorger zu stellen. Die dazu notwendigen Unterlagen werden vom Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Stromzählers trägt der Erwerber.

Der Erwerber beauftragt den Telefonanbieter und kommt für die entsprechende Gebühr auf. Der Hausanschluss Telefon wird durch einen örtlichen Telekommunikationsanbieter (z.B. Telekom AG), der durch den Erwerber zu bestellen ist, zentral im Keller erfolgen.

## **Baunebenkosten**

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung notwendige Kosten enthalten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen.

## TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

### **1. Gründung/ Bodenplatte/ Untergeschoss**

Die Gründung wird als Betonbodenplatte gemäß Statik und Bodengutachten errichtet. Die Ausführung der erdberührten Außenhülle des Untergeschosses erfolgt als WU-Konstruktion (wasserundurchlässige(r) Stahlbetonboden und -wände). Die Kellerböden werden mit Estrich auf Wärmedämmung und Dampfsperre ausgeführt. Die Kellerwände werden von außen gedämmt. Die Kellerräume sind als untergeordnete Lagerräume vorgesehen, obwohl diese mit einem Heizkörper ausgestattet sind. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet. Das Kellergeschoss wird mit einer Zu- und Abluftanlage mit Luft be- und entlüftet.

## 2. Außenwände und Decken

### 2.1. Außenwände und tragende Innenwände

Die Außenwände und die tragenden Innenwände werden nach den Erfordernissen der Statik sowie des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes in Kalksandstein (KS)-Mauerwerk erstellt.

Die Fassaden erhalten ein auf die wärme-, schall- und brandschutztechnischen Anforderungen abgestimmtes Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Die Oberflächen des WDVS werden verputzt. Farben und Aufteilung der Fassadenflächen nach Gestaltungs- und Farbkonzept des Bauträgers.

Die Eingänge der Häuser erhalten jeweils ein Vordach (Sichtbeton oder Metall).

### 2.2. Decken

Alle Decken werden nach den Erfordernissen der Statik sowie der Brand-, Schall- und Wärmeschutz-nachweise als massive Stahlbetondecken als Filigrandecken ausgeführt.

## 3. Innenwände

### 3.1. Tragende Wände

Die tragenden Innenwände (am Treppenhaus) werden nach Angabe des Statikers in Mauerwerk oder Stahlbeton erstellt.

### 3.2. Leichte Trennwände

Leichte Trennwände werden als doppelt beplankte Ständerwände aus Gipskarton erstellt. In den Bädern kommen Feuchtraumplatten zum Einsatz.

### 3.3. Installationswände/ Abkofferungen

Die Installationswände werden in den erforderlichen Dimensionen und gemäß den technischen Erfordernissen aus Metallständerwerk erstellt und doppelt beplankt.

In den Bädern werden die Gipskartonbeplankungen mit Feuchtraumplatten ausgeführt.

Rohrverkofferungen an Decken und Wänden werden nach planerischem bzw. örtlichem Erfordernis erstellt versehen. Größe und Anordnung der Abkofferungen und Installationswände gem. Architekten- bzw. Fachingenieur-Planung.

## 4. Dach

### 4.1. Dachflächen

Die Gebäude erhalten ein Steildach mit einer Dachabdichtung gemäß statischem, technischem und baurechtlichem Erfordernis, entsprechend den jeweiligen Richtlinien (Zentralverband des Dachdeckerhandwerkes und Flachdachrichtlinien). Die Dacheindeckung wird mittels eines Betondachsteins/ Ziegeldachsteins hergestellt.

### 4.2. Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Dachkehlen etc. werden aus Zinkblech und/oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Sämtliche anderen Klempnerarbeiten werden in Zinkblech ausgeführt.

## 5. Regenentwässerung/ Schmutzwasserentwässerung

Die Regenentwässerung des Daches sowie der befestigten Flächen im Außenbereich erfolgt entsprechend genehmigungsrechtlicher Vorgaben. Die Fallrohre werden sichtbar vor der Fassade geführt. Zur Reduzierung der Stufenhöhe im Bereich von Ausgängen an Terrassen wird, in Abweichung zur DIN 18195, eine Regenrinne vor den Ausgängen eingelegt, oder, aus optischen Gründen ohne Regenrinne hergestellt. Es handelt sich hierbei um eine Standardabweichung mit üblicher Kompensationsmaßnahme, die vom Käufer mit dem Kaufvertrag akzeptiert wird. Sämtliche Regen- und Schmutzwasser Grundleitungen werden in einem separaten Leitungsnetz bis zur Grundstücksgrenze geführt und über einen Übergabeschacht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Grundleitungen verlaufen dabei über sämtliche Grundstücke der 3 Reihenhäuser sowie des Mehrfamilienhauses.

## 6. Fenster

### 6.1. Fenster

Im EG + 1. OG werden Kunststoffenster mit Mehrscheiben (3-fach)-Isolierverglasung eingebaut. Die

Fenster erfüllen die Anforderungen der Wärme- und Schallschutznachweise.

Die Fensterrahmen werden außen farbig (nach Farbkonzept des Architekten), innen weiß. Die Öffnungsflügel, nebst Aufschlagrichtung, Öffnungsmechanik und die Festverglasungen werden vom Bauträger festgelegt.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden die Beschläge der Fenster- und Fenstertüren mit einem erhöhten Sicherheitsstandard in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2-N mit verbesserter Verriegelung und abschließbaren Griffen ausgeführt, jedoch ohne Sicherheitsglas.

Die Fenster des Dachgeschosses (Dachflächenfenster mit weißem Kunststoffrahmen innen/ Fabrikat Velux/ Roto oder gleichwertig) erfüllen die Anforderungen der Wärme- und Schallschutznachweise.

Nach technischem Erfordernis und Wahl des Bauträgers, werden gemäß Lüftungskonzept Fenster mit Fensterfalzlüftern, Aufsatzelementen auf Fenster bzw. in den Rollladenkästen oder Lüftungselemente im Außenmauerwerk vorgesehen, wenn erforderlich. Die Fenster in den Obergeschossen erhalten, sofern diese zu öffnen sind und keine ausreichend hohe gemauerte Brüstung besitzen, Absturzsicherungen in Form eines Brüstungsriegels. Dabei werden die Fenster in den Badbereichen, die im OG als Oberlicht ausgebildet werden, mit klarer transluzenten Verglasungen (Milchglas) vorgesehen.

### 6.2. Fenster- und Türgriffe

Die Fenster- und Türgriffe werden im Farbton weiß, passend zum Fensterrahmen, ausgeführt. Hauseingangstüren erhalten außen eine Griffstange, innen Türdrücker, beides aus Edelstahl.

### 6.3. Außenfensterbänke

Alle Außenfensterbänke werden aus Aluminium nach Farbwahl des Bauträgers gefertigt.

### 6.4. Sonnenschutz/ Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden, farbig nach Wahl des Bauträgers, mit Ausnahme der Dachflächenfenster. Diese können auf Wunsch als Sonderleistung nachbestellt werden.

## 6.5. Kellerfenster

Es werden keine Kellerfenster errichtet. Die Belüftung des Kellergeschosses erfolgt mittels einer Zwangsbelüftung durch eine Zu- und Abluftanlage.

## 7. Innenputz

In den Häusern werden alle Mauerwerks- und Stahlbetonwände mit einem einlagigen Gipsmaschinenputz (alternativ: Dünnputz, nach Wahl des Bauträgers) versehen.

Lediglich die Mauerwerks- und Stahlbetonwände und -decken im Kellergeschoss werden nicht verputzt. Die Wände des Treppenhauses im KG werden auch verputzt.

Die Geschossdecken erhalten eine Fugen-Spachtelung und ein Malervlies. (Ausnahme: Decken von Kellerbereichen).

## 8. Estricharbeiten

Alle Häuser werden im EG, 1.OG und DG mit schwimmendem Heizestrich ausgestattet.

In den Kellerräumen wird ein Zementestrich auf Wärmedämmung und Dampfsperre eingebracht.

## 9. Fliesenarbeiten

### 9.1. Wandfliesen in Bädern und WCs

Es werden Keramikfliesen, Format ca. 30 x 60 cm verlegt und grau verfugt. Der Erwerber hat mehrere Farbvarianten zur Auswahl.

Die Fliesen werden in den vom Bauträger festgelegten Spritzbereichen der Waschbecken und WCs (ca. 1,20 m hoch), in den Duschen (Tür hoch) und an den Wannen (ca. 1,20 m hoch) verlegt.

Ablagen über Waschbecken, WCs u. ä. werden mit Fliesen belegt. Horizontalkanten und vertikalen Kanten von Fliesenflächen werden mit Alu-Eckschutzprofilen ausgeführt.

Wannen erhalten eine vorbereitete Revisionsmöglichkeit mittels in Silikon versetzten Fliesen.

Bodennahe Rohr Abkofferungen in gefliesten Be-

reichen werden, wenn erforderlich, mit Wandfliesen belegt

### 9.2. Bodenfliesen in Bädern EG und OG

Es werden ca. 30 x 60 cm große Feinsteinzeugfliesen verlegt und grau verfugt. Der Erwerber hat mehrere Farbvarianten zur Auswahl, alle Fliesen sind erste Wahl.

Die Sockelleisten in nicht gefliesten Wandbereichen werden mit einer Sockelfliese aus dem Herstellerprogramm erstellt.

### 9.3. Innere Fensterbänke

Die innere Fensterbank in der Küche sowie im Bad 1.OG wird aus Granit, Kalkstein oder gleichwertig mit einer Stärke von ca. 1,5 cm sowie einem Überstand verlegt. Im Bad EG wird die Fensterbank entweder aus Fliesen oder Granit/Kalkstein erstellt.

Die vorbeschriebene Fliesenausstattung kann beim Fliesenfachgroßhandel bemustert werden. Optional besteht die Möglichkeit auch alternative Produkte, bei dem vom Bauträger vorgeschlagenem Fachgroßhändler (z.B. Raab Karcher) zu bestellen. Die Mehr- oder Minderkosten trägt der Erwerber.

## 10. Oberböden

### 10.1. Oberböden

Es werden vom KG bis zum DG keine Oberböden als Standardleistung eingebaut.

Optional kann der Bauträger dem Erwerber Oberböden aus Parkett, Vinyl oder ähnlichem einbauen. Die Preisfindung erfolgt nach Bemusterung bei dem vom Bauträger ausgewählten Oberbodenhersteller.

### 10.2. Fuß- und Sockelleisten

Es werden vom KG bis zum DG keine Fuß- und Sockelleisten als Standardleistung (außer gemäß Punkt 9.2) eingebaut.

Auf Wunsch können diese gegen Aufpreis beim Bauträger bestellt werden.

## 11. Innentüren

Die Innentüren werden als weiß beschichtete Holztüren (Röhrenspantüren) mit Futter und Bekleidung,

ebenfalls im Farbton der Türen, ausgeführt. Rohbauhöhe i. d. R. ca. 2,135 m.

Türbeschläge aus Edelstahl mit Rosetten und BB-Schloss nach Wahl des Bauträgers. Die Bad- und Gäste-WC-Türen erhalten einen WC-Beschlag.

Türen in Bädern werden mit ca. 2 cm Unterschnitt hergestellt, um die Zuluftführung aus dem Wohnraum zu gewährleisten.

Die Türen im Kellergeschoss zu den Kellerräumen erhalten unten eine absenkable Bodendichtung. Im KG erfolgt der Luftaustausch zwischen den einzelnen Kellerräumen über Öffnungen im Mauerwerk, damit eine Durchströmung der Zu- und Abluft erfolgen kann.

## 12. Hauseingangstüren

Es werden hochwertige Aluminiumeingangstüren mit Glasausschnitt gemäß Planung des Bauträgers eingebaut.

Die Füllung wird beidseitig, flügelüberdeckend hergestellt.

Die Türen haben eine 5-fach Verriegelung und besitzen die Einbruchschutzklasse RC 2-N nach DIN EN 1627, sind mit Sicherheitsrosette und Sicherheitsprofilzylinder inkl. 6 Schlüsseln ausgestattet.

Die Hauseingangstüren sind mit 3-fach Wärmeschutzverglasung bestückt und halten die Schall- und Wärmeschutznachweis ein, die Bodenschwelle wird thermisch getrennt in Aluminium hergestellt. Außen wird ein Stoßgriff aus Edelstahl, matt, innen ein Türdrücker, Edelstahl matt, ausgeführt.

## 13. Malerarbeiten

Standardgemäß werden keine Malerarbeiten ausgeführt.

Optional können alle Wandflächen der Häuser gespachtelt, mit einem Malervlies und einen deckenden Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe versehen werden, mit Ausnahme des Kellergeschosses. Hier würden nur die Wände im Treppenhausbereich entsprechend ausgestattet werden. Hinsichtlich der

Preisfindung sprechen Sie bitte den Bauträger an. Optional können die Deckenflächen gespachtelt (Filigrandecken) und einen deckenden Anstrich in weiß erhalten. Optional werden die Kellerwände/-decken weiß beschichtet. Optional erhalten die Böden aller Kellerräume und Kellerflure einen grauen Betonfarbanstrich mit einem ca. 10 cm hohen Sockelstreifen. Optional können sämtliche Farbtöne an Wand- und Deckenflächen bestellt werden.

## 14. Verglasungsarbeiten

Spiegel sowie Duschtrennwände gehören nicht zur Grundausrüstung.

## 15. Elektroanlagen

### 15.1. Anschluss Strom

Die Ausstattung erfolgt nach VDE-Vorschriften, sowie den jeweiligen technischen Anschlussbedingungen des Netzbetreibers/Energieversorgers. Der zentrale Hausanschluss sowie die gesamten Zähleranlagen werden im Keller vorgesehen. Von den Zähleranlagen aus werden die zugehörige Anschlusspunkte vom KG-DG mit separaten Zuleitungen versorgt. Die gesamte Zähleranlage besteht je Haus aus 2 Stromzählern (1 x Wärmepumpe, 1 x Allgemeinstrom). Heizungs-, Wasser- und sonstige Leitungen sind materialabhängig über die Potentialausgleichschiene an der Erdung angeschlossen. Der Antrag zur Versorgung mit Strom ist von jedem Erwerber separat beim örtlichen Versorger zu stellen. Die dazu notwendigen Unterlagen werden vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Stromzählers trägt der Erwerber.

### 15.2. Anschluss Telefon/ TV/ Internet

Der Erwerber beauftragt den Telefon-/ TV-/ Internetanbieter und kommt für die entsprechende Gebühr auf. Der Hausanschluss wird durch einen örtlichen Telekommunikationsanbieter (z.B. Telekom AG), der

durch den Erwerber zu bestellen ist, zentral im Keller erfolgen.

Im Wohnzimmer (2x), in den 2 Kinderzimmern, im Schlafzimmer sowie im DG (2x) wird ein LAN Anschluss ausgeführt, der vom Schaltschrank im KG über Datenswitch gespeist wird.

### 15.3. Photovoltaikanlage

Die Dachflächen der Häuser werden mit einer Photovoltaikanlage bebaut. Gemäß BauO NRW werden 30% der Brutto Dachfläche belegt und können in des Stromnetz eingespeist oder selbst genutzt werden. Optional kann auch ein Stromspeicher beim Bauträger gegen Aufpreis bestellt werden.

### 15.4. Vorrüstung E-Ladestation

Die Garagen sind für die Montage einer Wallbox vorgerichtet (entsprechende Leitungen werden bis in die Garage gelegt). Die Strom- und Steuerungsleitungen werden im Schaltschrank im Keller aufgelegt und abgesichert.

### 15.5. Installation Allgemeinbereiche

Die Installationen im TRH KG, EG, 1.OG und DG erfolgen als Unterputz Installation. In Kellerräumen erfolgt die Installation Aufputz in Kunststoffrohr.

### 15.6. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden im Eingangsbereich 1 und im Terrassenbereich 2 Stromanschlüsse vorgesehen. Die Leuchten Installation ist durch den Erwerber zu besorgen.

### 15.7. Rauchmelder

Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer werden mit batteriebetriebenen, akustischen, nicht vernetzten Rauchmeldern, mit Lithium-Ionen Zelle, ausgestattet.

### 15.8. Installation Häuser

Die Gesamtinstallation in den Häusern erfolgt als Unterputzinstallation, mit Ausnahme der Kellerräume, die auf Mauerwerk montiert werden). Als Schaltermaterial wird das Fabrikat Gira 55, rein-weiß, seidenmatt eingebaut.

In der Unterverteilung für Strom wird eine Verteilung zur Aufnahme der Komponenten für die Telefon bzw. Datenübermittlung angeordnet. Diese Unterverteilung erhält eine Schuko Steckdose sowie eine

Klemmleiste für den Anschluss der Telefon- bzw. Datenübermittlung innerhalb der Häuser.

### 15.9. Ausstattung der Räume

Küche EG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose im Türbereich, 3 Zweifachsteckdose im Arbeitsplattenbereich  
Steckdosen für Kühl / Gefrierschrank, Unterschrankbeleuchtung, Spülmaschine, Dunstabzugshaube (Umluft), Mikrowelle  
1 Herdanschlussdose, 1 Thermostat, 1 Rollladenschalter im Türbereich  
Wohnzimmer EG: 1 Deckenbrennstelle im Essbereich mit Wechselschaltung, 1 Deckenbrennstelle im Wohnbereich mit Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose, 2 Doppelsteckdose, 2 Dreifachsteckdose, 2 RJ 45-Dosen, 1 Kontroll-Schalter für Terrassenbeleuchtung, 1 Kontroll-Schalter für Außensteckdose, 1 Thermostat, 1 Rollladenschalter, 1 Rauchmelder  
Terrasse: 1 Wandsteckdose mit Ausschaltung im Wohnraum, 2 Wandbrennstellen mit Ausschaltung im angrenzenden Wohnraum  
Diele EG: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung inkl. Kontrollschalter (außen im Vordach (ohne Leuchte)), 1 Einfachsteckdose im Türbereich (innen), 1 Thermostat, 1 Rauchmelder, 1 Klingelanlage inkl. Klingeltaster (außen), Gong + Trafo  
Bad EG: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung (Waschtisch), 1 Zweifachsteckdose im Waschbereich, 1 Thermostat, 1 Rollladenschalter  
Schlafzimmer OG: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose im Türbereich, 2 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdose, 1 RJ 45-Dose, 1 Thermostat im Bereich des Schalters, 1 Rollladenschalter im Türbereich, 1 Rauchmelder  
Kinderzimmer 1+2 OG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 RJ 45-Dose, 1 Thermostat im Bereich der Schalter, 1 Rollladenschalter im Türbereich, 1 Rauchmelder  
Bad OG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Zwei-

fachsteckdose neben Waschtisch, 1 Anschluss für Badheizkörper, 1 Thermostat, 1 Rollladenschalter im Türbereich

Arbeiten DG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 RJ 45-Dose, 1 Thermostat im Bereich der Schalter, 1 Rauchmelder

Schlafen 2 DG: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3 Einfachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 RJ 45-Dose, 1 Thermostat im Bereich der Schalter, 1 Rauchmelder

Treppenhaus je Etage: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung (außer EG), 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose, 1 Rauchmelder (außer EG)

Hausanschlussraum (Aufputz Montage): 1 Deckenbrennstelle inkl. Leuchte mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose im Türbereich, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Trockner (Umluft), 1 Rauchmelder

Kellerraum 1+2 (Aufputz Montage): 1 Deckenbrennstelle inkl. Leuchte mit Ausschaltung, 1 Einfachsteckdose, 1 Rauchmelder

Garagen: 1 Einfachsteckdose im Türbereich, 1 Anschlussverkabelung Sektionaltor, 1 Deckenleuchte, 1 Vorrüstung Wallbox: Anschluss mit separater Absicherung im Schaltschrank KG, (Verkabelung Strom und Netzwerk endet in Dose neben Torbereich)

## 16. Heizungsanlage

### 16.1. Heizungszentrale

Zum Zweck der Wärmeversorgung der Häuser (Heizung / Warmwasser) wird eine Luft/ Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher installiert, inkl. Außeneinheit.

Die Leistung des Gerätes ist auf den Bedarf des jeweiligen Hauses ausgelegt.

### 16.2. Fußbodenheizung/ Heizkörper

Alle Räume des Hauses erhalten eine Fußbodenheizung, mit Ausnahme der Kellerräume, die je mit einem Heizkörper ausgestattet werden. Die Rege-

lung erfolgt über Einzelthermostate in den jeweiligen Räumen bzw. über Thermostatköpfe.

In der Diele im 1. OG werden keine separaten Heizschleifen und Steuerungen verlegt. Die Temperierung erfolgt hier über die Zuleitungen zu den Heizkreisen der übrigen Räume.

Die Heizkreisverteilerstationen werden in den Dielen (EG Garderobenbereich/ OG im Zimmer Kind 1, DG in Steige Strang neben Treppenhaus) als Unterputzkästen mit weiß lackierter Stahlblech-Revisionsklappe ausgebildet. Fußbodenheizungsschleifen werden als Kunststoff-Systemrohre verlegt.

### 16.3. Bad-Heizkörper

Das Bad im OG erhält, als Ergänzung zur Fußbodenheizung, einen Handtuchwärmekörper, der rein elektrisch betrieben wird.

## 17. Sanitäranlagen

### 17.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Häuser wird von außen in das KG geführt. Dort befinden sich auch die Wasseruhren, für jedes Haus separat.

Die gesamte Trinkwasseranlage entspricht der Trinkwasserverordnung.

Der Antrag zur Versorgung mit Trinkwasser wird vom Bauträger/ AN Sanitär beim örtlichen Versorger auf Namen des Erwerbers gestellt.

Ggf. anfallende Gebühren für die Bereitstellung des Wasserzählers trägt der Erwerber.

### 17.2. Sanitärausstattung

Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate, Einrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt, wie nachfolgend einzeln beschrieben:

Toilettenanlage für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)  
Wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbauspülkasten und Installationselement, Armaturenklasse 1, Fabrikat Geberit, Duo Fix oder gleichwertig, WC Fabrikat Ideal Standard, Modell Connect, mit weißem Sitz, softclose Betätigungsplatte weiß, Fabrikat Geberit, Modell Sigma 30, weiß mit hochglanz-verchromtem Designstreifen, mit 2-Mengen-Spülung, oder gleichwertig

Waschbecken für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)  
Wandhängender Waschtisch für Einlocharmatur, mit Zu- und Ablaufgarnitur und Installationselement, Armaturenklasse 1 Waschbecken Fabrikat Ideal Standard, Modell Connect Cube, weiß, Armatur Fabrikat Hansgrohe, Modell 110 CoolStart Zebris, verchromt mit Metall Zugstange, Tassensiphon und Eckventile verchromt

### Badewannenanlage für Masterbad (OG)

Stahlbadewanne ca. 180 cm x 80 cm, Fabrikat BETTE Stahl-Einbauwanne BetteForm 2950, Aufputz-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Hansgrohe, Modell Zebris, verchromt Handbrause, Fabrikat Hansgrohe, Modell Croma 100, mit Brauseschlauch und -halter, in Bädern ohne separate Dusche anstatt des Brausehalters eine Brausestange mit Halterung.

### Duschanlage für Masterbad (OG) bzw. Bad (EG)

Bodengleiche Duschtasse (max. Aufkantungshöhe 2 cm), 100 cm x 100 cm (OG), 120 cm x 90 cm (EG), Fabrikat Kaldewei Superplan. Duschesystem, Fabrikat Hansgrohe, Modell Showerpipe Croma 220 EcoSmart mit integrierter Tellerkopfbrause.

Die vorbeschriebene Sanitärausstattung kann beim Sanitärfachgroßhandel bemustert werden. Optional besteht die Möglichkeit auch alternative Produkte, bei dem vom Bauträger vorgeschlagenem Fachgroßhändler (z.B. Zander/ Bechem) zu bestellen. Die Mehr- oder Minderkosten trägt der Erwerber.

### 17.3. Küchenanschluss

Für den Anschluss einer Spüle und einer Spülmaschine werden in den Küchen, auf Putz, je ein Eckventil (Warmwasser) und ein Kombi-Eckventil (Kaltwasser) mit Spülmaschinenanschluss sowie ein Abwasseranschluss installiert

### 17.4. Waschmaschinenanschluss

Je Haus wird im Kellergeschoss/ HA-Raum ein Waschmaschinenanschluss (Eckventil und Abwasseranschluss) vorgesehen. Im Waschaum wird zudem ein Ausgussbecken mit einem Wasser- und Abwasseranschluss installiert.

### 17.5. Außenzapfstellen

Die Häuser erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle im Terrassenbereich.

## 18. Lüftungsanlagen

### 18.1. Lüftung

Es ist eine Fensterlüftung vorgesehen. Das regelmäßige Lüften (Stoßlüften) muss, nach Inbetriebnahme, durch den Erwerber gewährleistet werden.

Es wird keine Lüftungsanlage im EG-DG installiert. Optional kann in den Küchen eine runde Außenöffnung, ca. DN 200, zum Anschluss der Dunstabzugshaube vorgesehen werden (Mehrpreis).

### 18.2. Nutzung von Kellerräumen

Die Kellerräume werden mit einer elektrischen Zu- und Abluftanlage betrieben.

## 19. Treppenanlagen

### 19.1. Treppenhäuser

Die Treppenläufe werden als Stahl-Holz Verbundkonstruktion ausgeführt. Dabei sind die Trittstufen aus Holz (Eiche). Setzstufen sind nicht vorgesehen. Die Hauptpodeste auf den Etagen erhalten einen schwimmenden Estrich mit entsprechendem Trittschallschutz.

Die Treppengeländer werden aus Stahl, der Handlauf aus Holz (Eiche) hergestellt.

## 20. Außenanlagen

Die Zuwegung zu den Hauseingängen wird mit Betonsteinpflaster belegt.

Die Häuser erhalten separate Vordächer.

Die Stellplätze werden ebenfalls mit Betonsteinpflaster verlegt.

Die Terrasse wird mit Betonplatten auf gesamter Hausbreite und 3,00 tief angelegt.

Zwischen den Grundstücken wird im Bereich der Terrassen ein Betonfundament, 3,00 m lang, zur Gründung angelegt. Hierauf können die späteren Eigentümer eine Trennwand bauen, in vorheriger Abstimmung mit dem direkten Nachbarn.

Die verbleibende Gartenfläche auf dem Grundstück wird mit Mutterboden, ca. 20 cm dick, angelegt.

## 21. Garagen

Die Garagen werden als Fertiggaragen hergestellt. Die Garagen erhalten einen Betonboden und gestrichene Wände und Decken.

Die Garagentore werden als Sektionaltore, elektrisch betrieben, mit Funkfernbedienung, hergestellt. Farbton außen nach Vorgabe des Bauträgers.

## 22. Baureinigung

Nach Fertigstellung bzw. vor Übergabe wird im gesamten Objekt eine Bau-Feinreinigung durchgeführt. Diese Reinigung ist eine Grundreinigung und dient der Oberflächenbeurteilung im Zuge der Bauabnahme, ersetzt jedoch nicht eine Endreinigung durch den Erwerber.

## ALLGEMEINES

Falls Abweichungen oder Abänderungen in Bauausführung oder Gestaltung durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördliche Auflagen, Anordnungen, Vorschriften, örtliche Gegebenheiten oder sonstige zwingende Gründe notwendig werden oder zweckmäßig erscheinen, bleiben diese vorbehalten, soweit sie den Wert nicht beeinträchtigen oder sich alle eventuellen Veränderungen oder Abweichungen insgesamt nicht wertmindernd auswirken. Ebenfalls zulässig sind Abweichungen auf Wunsch anderer Erwerber, soweit das Sondereigentum des Erwerbers nicht betroffen ist und das Gemeinschaftseigentum nicht erheblich äußerlich sichtbar verändert wird.

Es ist bekannt, dass die tatsächlichen Planungen des Bauträgers zur Errichtung der Reihenhäuser sowie die rechtlichen Umsetzungen derzeit noch nicht end-

gültig und dergestalt abgeschlossen sind, dass alle Einzelheiten des Gesamtbauvorhabens bereits heute unabdingbar und vollständig festgelegt werden können. Obwohl zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Baubeschreibung eine Baugenehmigung vorabgestimmt und ein Bauantrag eingereicht worden ist, können sich Änderungen zwangsläufig ergeben. Im Zuge der noch zu erstellenden Ausführungsplanung können die Grundrisse, z. B. durch das Einplanen von notwendigen Schächten für die Leitungsführung der Haustechnik oder anderen baulich notwendigen Einrichtungen, von den beurkundeten Entwurfsplänen abweichen.

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die in den Grundrissen, dem Lageplan, den Ansichten oder sonstigen Visualisierungen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Kaufgegenstandes. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die genaue Lage und Größe von Leitungsschächten und Verkofferungen bestimmt sich nach technischen Erfordernissen und kann von den Darstellungen abweichen. Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab. Für Irrtümer und Schreibfehler wird seitens der D+M Bau GmbH keine Haftung übernommen.

Stand 20.02.2026

# Referenzobjekte



9 Eigentumswohnungen  
Wattenscheider Hellweg 253a in Bochum-Wattenscheid



2 Doppelhaushälften  
Lahnstr. 13 in Essen-Kettwig



6 Einfamilienreihenhäuser  
Hausdykerfeld 10 a-c und 12 a-c in Essen-Schonnebeck



## BAUTRÄGER

D + M Bau GmbH  
Wengestraße 25  
45309 Essen



## BERATUNG UND VERTRIEB

S Immobilien GmbH  
der Sparkasse Essen

Kibbelstr. 27  
45127 Essen

Telefon 0201-1035900  
Telefax 0201-1032951

E-Mail [Immobilien@sparkasse-essen.de](mailto:Immobilien@sparkasse-essen.de)  
Internet [www.sparkasse-essen.de/immobilien](http://www.sparkasse-essen.de/immobilien)



## WIR BERATEN SIE GERN.

Fragen zur Immobilie  
beantworten Ihnen



**Ute Büchte**

Tel.: 0201 103-5940

ute.buechte@sparkasse-essen.de



**Katharina Luhmer**

Tel.: 0201 103-5937

katharina.luhmer@sparkasse-essen.de



**Lisa Steinbach**

Tel.: 0201 103-5928

lisa.steinbach@sparkasse-essen.de



**Nico Wilhelmi**

Tel.: 0201 103-5913

nico.wilhelmi@sparkasse-essen.de

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### Informationen nach Art. 13, 21 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

#### DATENSCHUTZINFORMATIONEN

Die LBS Immobilien GmbH NordWest (LBSi), Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel. 0251 412-75, E-Mail [info@lbsinordwest.de](mailto:info@lbsinordwest.de), als verantwortliche Stelle, erhebt von Ihnen personenbezogene Daten. Die Sparkassen bzw. deren Immobilienvermittlungsgesellschaften üben das Immobilienvermittlungsgeschäft in Vertretung der LBSi aus. Unser Datenschutzbeauftragter ist unter diesen Kontaktdaten erreichbar.

Die Daten werden verarbeitet,

- zum Zwecke der Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO) sowie
- zur Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO, z. B. Prüfung und Optimierung von Verfahren zur Bedarfsanalyse und direkter Kundenansprache, Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten). Ihre Daten werden wir so lange speichern, wie es gesetzliche Vorschriften von uns verlangen. So sieht die Makler- und Bauträgerverordnung z. B. eine Aufbewahrung von fünf Jahren vor. Sie besitzen ein Auskunftsrecht, d. h. Sie können von uns verlangen, all die personenbezogenen Informationen, die wir gespeichert haben, bekannt zu geben (Art. 15 DSGVO).

Darüber hinaus können Sie auch die Berichtigung (Art. 16 DS-GVO) oder die Löschung (Art. 17 DS-GVO) oder die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) fordern. Sie haben ferner das Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DS-GVO) und ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO i. V. m. § 19 BDSG).

#### WIDERSPRUCHSRECHTE

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. f der DS-GVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen. Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen. Soweit die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu einem bestimmten Zweck aufgrund Ihrer Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit widerrufen; bis zum Zeitpunkt Ihres Widerrufs bleibt die Datenverarbeitung jedoch rechtmäßig.

**Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie hier:**

**<https://www.lbsi-nordwest.de/agb>**

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben und Berechnungen im Prospekt einschließlich der beigefügten Listen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und auch für die Richtigkeit der Zahlenangaben, Visualisierungen, Ausblickfotos und Pläne kann nicht übernommen werden. Änderungen können u. a. aufgrund behördlicher Auflagen, technisch bedingter Forderungen oder Sonderwünschen von Erwerbern eintreten, ggf. auch die Nettowohnflächen betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der geschlossenen Verträge zu vertreten. Eine Haftung der Vertriebsbeauftragten ist ausgeschlossen.