



**Verhandelt**

zu Frankfurt am Main, am 3. Oktober 2020

vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Henning Eismann**

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz zu Frankfurt am Main, Marbachweg 350

erschien heute:

Frau Kristina Fijacki, geborene Bozicevic, geb. am 22. Juli 1969, dienstansässig Gärtnerweg 31, 60322 Frankfurt am Main, nachstehend nicht handelnd im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB allgemein befreite Geschäftsführerin der

**Rosenau GmbH** mit dem Sitz in Frankfurt am Main (AG Frankfurt am Main, HRB 116422), Gärtnerweg 31, 60322 Frankfurt am Main.

Die Erschienene war dem Notar aufgrund Vorbeurkundung von Person bekannt und identifiziert.

Der Notar wies die Erschienene auf die Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetzes (HDSIG) hin und informierte die Erschienenen über die Art und Weise der Verarbeitung der von ihr erhobenen personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit den in dieser Urkunde von ihr abgegebenen Erklärungen.

Der Notar fragte, ob er oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Erschienene verneinte dies.

Der Notar bescheinigt hiermit gemäß § 21 BNotO aufgrund einer heute von ihm vorgenommenen Registereinsicht, dass die Erschienene berechtigt ist, die **Rosenau GmbH** mit Sitz in Frankfurt am Main, (AG Frankfurt am Main, HR B 116422), wie vorstehend angegeben, zu vertreten.

Sodann erklärte die Erschienene mit der Bitte um Beurkundung:

**Baubeschreibung für das Objekt „Mainbogen Palais“, Konstanzer Straße 9 in 60386 Frankfurt am Main als Bestandsurkunde zum Zwecke des Verweizens beim Abschluss von Kaufverträgen.**



# MAINBOGEN

*Palais*



# BAUBESCHREIBUNG

11 Wohneinheiten und eine TG mit 11 Stellplätzen  
Konstanzer Straße 9  
60386 Frankfurt am Main

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2 Rohbauarbeiten</b>	<b>4</b>
<b>3 Dachkonstruktion</b>	<b>4</b>
<b>4 Balkone und Dachterrassen</b>	<b>5</b>
<b>5 Putz- und Fassadenarbeiten</b>	<b>5</b>
<b>6 Schlosserarbeiten</b>	<b>5</b>
<b>7 Fenster/ Fenstertüren/ Rollläden</b>	<b>5</b>
<b>8 Türen und Tore</b>	<b>6</b>
<b>9 Fußbodenaufbau und Bodenbeläge</b>	<b>7</b>
<b>10 Fliesenarbeiten</b>	<b>7</b>
<b>11 Malerarbeiten</b>	<b>7</b>
<b>12 Heizung/ Warmwasserversorgung/ Sanitär/ Lüftung/ Klimavorbereitung</b>	<b>8</b>
<b>13 Elektroinstallationen</b>	<b>12</b>
<b>14 Aufzüge</b>	<b>14</b>
<b>15 Außenanlagen</b>	<b>14</b>
<b>16 Versicherung und Baureinigung</b>	<b>15</b>
<b>17 Anmerkungen und Hinweise</b>	<b>15</b>

# 1 VORBEMERKUNGEN

## ÜBER DAS PROJEKT

Im Mainbogen in Fechenheim ruhig gelegen steht auf einem 888 m<sup>2</sup> großen, geschlossenem Grundstück das „Mainbogen Palais“, ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten auf einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen.

Das Haus mit den angeschlossenen Privatgärten ist viergeschossig. Das Treppenhaus mit integriertem Aufzug verbindet alle Etagen und man gelangt barrierefrei in alle Wohnungen. Die Ausstattung ist hochwertig und nachhaltig.

## ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Architekten- und Ingenieurleistungen für die Erstellung des Bauantrages bis hin zur Bauabnahme sind im Kaufpreis enthalten.

Qualifizierte Bauüberwachung und Koordination für die Abläufe in der Bauphase sind beinhaltet.

## ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Kosten der Erschließung sind im Kaufpreis enthalten.

## HAUSANSCHLÜSSE

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Dazu gehören Strom, Gas, Wasser, Telefon und die komplette Installation, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet wird.

## ENERGIEKONZEPT

Die Wohneinheiten werden in Massivbauweise erstellt und erfüllen die energetischen Anforderungen der ENEC von 2016. Zertifikate über die Qualität der luftdichten Gebäudehülle (Blower-Door-Test) und der energetischen Qualität (Energiepass) werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einer Luftwasserwärmepumpe kombiniert mit einem Gas-Brennwertgerät und einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, welche elektrisch einstellbar ist.

## SICHERHEIT IM HINBLICK AUF BAULICHE UND JURISTISCHE ANFORDERUNGEN

Die Herstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, den anerkannten Regeln der Technik und den Auflagen der Baugenehmigung.

## 2 ROHBAUARBEITEN

### 2.1 GRÜNDUNG UND WÄNDE

#### **Kellergeschoss**

Sämtliche Gründungsbauteile, die Außenwände der Keller und der Tiefgarage sowie die Stützen, die Bodenplatte und die Decken werden den statischen und baugrundtechnischen Anforderungen entsprechend in Stahlbeton ausgeführt. Die Bodenplatte erhält im Bereich der Keller, des Fahrradraumes und der Tiefgarage eine geglättete Oberfläche; die Tiefgarage erhält darüber hinaus eine Schutzbeschichtung. Betonteile erhalten generell einen Anstrich an Boden, Decken und Wandfläche.

Die Oberfläche des Bodens in der Tiefgarage wird mit einem leichten Gefälle ausgebildet. Am wandseitigen Ende werden offene Verdunstungsrinnen und kleine Schöpfgruben nach Planungskonzept zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine beschichtete Rampe aus Beton. Tragende Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk verarbeitet oder nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton mit Anstrich ausgeführt. Die Kelleraußenwände und Decken zur Tiefgarage erhalten, wo erforderlich, eine Wärmedämmung.

Alle erdberührten Bauteile wie Wände, Decken und Bodenplatten aus Stahlbeton werden aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

#### **Oberirdische Geschosse**

Die tragenden Wände der oberirdischen Geschosse werden in massiver Bauweise nach Maßgabe der statischen bzw. bauphysikalischen Anforderungen in Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis. Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen in den Geschossen EG, 1.OG, 2.OG beträgt ca. 2,60 m. Die Höhen im Dachgeschoss reichen zwischen 1,30 m bis 3,90 m. Bäder, Gäste-WC's, Flure, Abstell- und Hauswirtschaftsräume, Wohn- und Schlafräume können raumweise oder partiell geringere Raumhöhen haben.

Alle nichttragenden Innenwände und Schachtbegrenzungswände werden in Trockenbauweise erstellt.

### 2.2 DECKEN

Sämtliche Decken werden als Stahlbetondecken (sog. Filigran- oder Ortbetondecken) mit schalungsrauen Unterseiten ausgeführt. Die Deckenstärke sowie Über- oder/und Unterzüge und die Bewehrung ergeben sich aus den statischen Berechnungen und Erfordernissen.

### 2.3 TREPPEN UND PODESTE

Die Treppenläufe und Podeste in den Treppenhäusern werden in Stahlbeton hergestellt. Die Treppenläufe werden schalltechnisch getrennt. Die Treppenpodeste werden entweder schallentkoppelt gelagert oder es wird eine Trittschalldämmung mit schwimmendem Estrich ausgeführt. Die schallentkoppelnden Fugen der Treppenläufe werden nicht geschlossen.

## 3 DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion des Walmdaches wird zimmermannsgerecht als Sparren- oder Pfettendach nach Maßgabe der statischen Erfordernisse aus Nadelholz und mit Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutznachweis erstellt. Das Vordach des Hauseinganges erhält ein Pultdach aus Stahlbeton.

### 3.1 Dacheindeckung

Das Walmdach wird mit Betondachsteinen eingedeckt. Das Vordach erhält ein Foliendach, gemäß Flachdachrichtlinie mit Bekiesung.

### 3.2 SPENGLERARBEITEN

Die Entwässerung erfolgt über Dachabläufe und Dachrinnen, die außen an der Fassade in Fallrohre geführt werden. Rinnen und Fallrohre werden gemäß Planungs- und Farbkonzept des Architekten hergestellt. Die Ausführung von Schneefangvorrichtungen ist wo erforderlich vorgesehen.

## 4 BALKONE UND DACHTERRASSEN

Balkonplatten werden aus Betonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise mit glatt geschalter Oberfläche erstellt. Sie erhalten eine thermische Trennung zu den Geschosdecken. Alle Sichtflächen der Balkone erhalten einen Anstrich nach Wahl des Bauherrn. Die Balkone werden mit WPC-Holzdielen belegt. Ebenerdige Terrassen erhalten einen Steinplattenbelag im Splittbett. Die Entwässerung erfolgt über Bodenrinnen bzw. Abläufe und Fallrohre.

## 5 PUTZ- UND FASSADENARBEITEN

### 5.1 AUSSENPUTZARBEITEN

Auf dem Wärmedämmverbundsystem wird ein Deckputz mit feiner Körnung aufgetragen. Die Fassade erhält einen Farbanstrich gemäß dem Farbkonzept des Bauherrn. In den Bereichen, die der Architekt gemäß Planungskonzept vorgesehen hat, ist eine helle Klinkerverblendung auf die Dämmung aufgebracht. Die Fenster vom EG bis zum Dach werden durch Faschen umsäumt.

### 5.2 INNENPUTZARBEITEN

In den Wohnungen und im Treppenhaus wird auf die nicht in Trockenbauweise erstellten Wände ein Gipsputz mit geglätteter Oberfläche – in den Nassräumen ein Kalk-Zement-Putz – verarbeitet.

## 6 SCHLOSSERARBEITEN

Die Geländer der Treppenhäuser bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben, in der Oberfläche farblich endbehandelt nach Wahl des Bauherrn. Die Handläufe werden in Holz ausgebildet.

Die Balkon- und Dachterrassenbrüstungen sind aus Stahl mit einer lackierten Oberfläche nach Wahl des Bauherrn. Auf der Dachterrasse wird zwischen den zwei Wohnungen als Sichtschutz eine blickdichte Trennwand aufgestellt.

## 7 FENSTER/ FENSTERTÜREN/ ROLLÄDEN

### 7.1 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster- und Fenstertüranlagen sind aus Kunststoffprofilen mit wärmedämmender 3-fach Isolierverglasung nach Maßgabe des Wärmeschutznachweises. Die Farbgebung der Fensterrahmen außen richtet sich nach Wahl des Bauherrn. Die zu öffnenden Fenster erhalten Beschlä-

ge mit einem Einhebel Drehkippschloß; die Fenster im Erdgeschoss bekommen abschließbare Fensterrollen. Alle Beschläge im Erdgeschoss werden einbruchhemmend analog der Stufe Widerstandsklasse 2 (RC2) ausgeführt. Bodentiefe Fenster erhalten ein Geländer aus Sicherheitsglas.

## 7.2 ROLLÄDEN

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten elektrisch bedienbare Rollläden aus ausgeschäumten Aluminiumprofilen. Alle Oberflächen werden nach Wahl des Bauherrn ausgeführt.

## 7.3 AUSSENFENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke werden aus pulverereinbrennlackierten Leichtmetallelementen mit Anti-Dröhn-Streifen ausgeführt. Die Farbe der Fensterbänke richtet sich nach Wahl des Bauherrn.

## 7.4 INNENFENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke werden aus weiß beschichtetem Holz ausgeführt. Im Bereich der Bäder werden sie gefliest.

# 8 TÜREN UND TORE

## 8.1 HAUSTÜREN

Der Hauseingangsbereich bzw. die Haustür besteht aus einer verglasten Aluminiumkonstruktion, teilweise bestehend aus einem Gangflügel und einem oder mehreren Standflügeln. Verglasungen werden mit Sicherheitsisolierverglasung ausgeführt. Die Haustür wird mit elektrischem Türöffner und zur Einbruchhemmung mit einer 3-fach-Verriegelung und verstärkten Bändern, einem Obentürschließer inkl. Türfeststeller, einem Edelstahltürdrücker auf der Innenseite und einem Edelstahlstoßgriff auf der Außenseite ausgeführt. Der Profilzylinder wird in das Schließsystem integriert. Die genaue Ausführung und Farbe richten sich nach Wahl des Bauherrn.

In den Standflügel des Hauseingangsbereichs wird die Briefkasten- und Klingelanlage integriert.

## 8.2 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Türblätter der Wohnungseingangstüren sind weiß beschichtete, einbruchhemmende Vollspan-Türen der Klasse RC 2. Die Zargen werden als Holzzargen mit 3-teiligen, aushebelsicheren Einsteckbändern, mit 3-fach-Verriegelung sowie einer 3-seitig umlaufenden Dichtung ausgeführt. Die Türen erhalten eine absenkbare Dichtung im Schwellenbereich. Es werden Wechselgarnituren aus Edelstahl als Langschild mit einer Drückergarnitur innenseitig und mit einem Knebelgriff treppenhauseitig angebracht. Das Fabrikat richtet sich nach Wahl des Bauherrn. Die Türen erhalten Profilzylinder, die in das Schließsystem integriert sind, einen feststellbaren Obentürschließer und im Türblatt einen Spion.

## 8.3 INNENTÜREN

Es werden weiß beschichtete Wohnungsinnentüren mit Röhrenspan-Einlage sowie passenden Holzumfassungszargen verbaut. Es kommen Edelstahltürbeschläge mit Rosetten und Buntbartschloß zur Ausführung. In den Bädern und WC's kommen WC-Drückergarnituren zum Einsatz. Das Fabrikat richtet sich nach Wahl des Bauherrn.

## 8.4 TÜREN IN KELLER- UND TIEFGARAGENBEREICHEN

Die Kellerabstellräume erhalten Stahlblechtüren, die in den mit Gittertrennwänden unterteilten Kellerräumen integriert sind. Alle Türen im Tiefgaragenbereich werden gemäß Brandschutzkonzept als Stahltüren mit entsprechenden Funktionsbeschlägen erstellt.

## 8.5 TORE

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird ein motorbetriebenes Rolltor eingebaut. Die elektrische Öffnungs- und Schließsteuerung erfolgt über Funksteuerung durch einen Handsender. Für die Ausfahrt wird eine Lichtschranke angebracht.

In die Zaunanlage zur Straße werden Tore für zu Zuwegung aus Metall eingebaut. Das Tor, welches zum Hauseingang führt erhält einen elektrischen Türöffner und Profilzylinder, der in die Schließanlage integriert wird.

# 9 FUSSBODENAUFBAU UND BODENBELÄGE

## 9.1 FUSSBODENAUFBAU

Auf die Rohbetondecken werden im Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss nach Maßgabe der bauphysikalischen Erfordernis Trittschall-/ Wärmedämmplatten verlegt und ein schwimmender Estrich aufgebracht. In den Wohnungen wird dieser als Heizestrich ausgeführt. Auf den Estrich werden die Oberbeläge verlegt.

## 9.2 OBERBÖDEN

Die Wohn- und Essbereiche, die Flure sowie die Schlafräume erhalten Fertig-Parkettböden aus Eiche mit ca. 6 cm hohen weißen Sockelleisten. Im Bereich der Fenstertüren und Fenstertürleibungen werden die Wandanschlussfugen entweder mit Silikon, Kork oder vergleichbar versiegelt.

## 9.3 TREPPENHAUSBELÄGE

Die Treppenstufen und die Podeste sowie die Eingangs-/ Treppenhausflure erhalten nach Wahl des Bauherrn einen Natur- oder Werksteinbelag.

# 10 FLIESENARBEITEN

Die Nassräume bzw. Wohnbäder werden in den Bereichen der WC's, der Waschbecken und Badewannen bis ca. 1,20m hoch und im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Für die Wand- und Bodenflächen werden Keramik- oder Feinsteinzeugfliesen in der Größe 60 x 60 cm gemäß der Bemusterung verlegt. In den Hauswirtschaftsräumen und Abstellräumen sowie im Bereich der Küchen werden die Bodenflächen mit Fliesen in der Größe 60 x 60 cm gemäß der Bemusterung entsprechend verlegt und erhalten einen aus der Bodenfliese geschnittenen umlaufenden Fliesensockel mit einer Höhe von ca. 6 cm. Alle Eck- und Anschlussfugen werden elastisch verfügt. Außenecken erhalten Abschlussprofile. Spritzwasserbelastete Duschbereiche erhalten eine Abdichtung im Verbund mit den Fliesen. (HINWEIS zum Wohnbad siehe auch Punkt 17)

# 11 MALERARBEITEN

Die Innenwände der Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und mit einem weißen diffusionsoffenem Anstrich versehen. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen werden gespachtelt und mit einem weißen diffusionsoffenem Anstrich gestrichen. Fugen werden mit Acrylmasse ausgespritzt und Fugenoberflächen werden geglättet.



Die Treppenlauf- und Treppenpodestunterseiten in den Treppenhäusern werden gespachtelt und weiß gestrichen. Treppenhauswände und allgemeine Flure erhalten einen deckenden Wandanstrich entsprechend der Wahl des Bauherrn. Die Deckenflächen werden mit einem weißen diffusionsoffenen Anstrich gestrichen. Die Wände und Decken der Kellerräume (außer Gittertrennwände) werden weiß gestrichen. Die Böden in den Kellerbereichen und die Nebenräume der Tiefgarage erhalten einen grauen staubbindenden Anstrich.

Metallteile (außer die Gittertrennwände in der TG oder in den Kellerräumen) werden mit einer Farbbeschichtung nach Wahl des Bauherrn versehen. Stellplätze werden durch Farbmarkierungen voneinander abgegrenzt und mit Nummern versehen.

## 12 HEIZUNG/ WARMWASSERVERSORGUNG/ SANITÄR/ LÜFTUNG/ KLIMAVORBEREITUNG

### 12.1 HEIZUNG/ WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für Heizung und Warmwasserversorgung wird über eine moderne Luftwasserwärmepumpenanlage in Kombination mit einer Gasbrennwert-Kesselanlage in der Heizzentrale im Tiefgaragengeschoss erzeugt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über den zentral vorhandenen Warmwasserspeicher; Zirkulationsleitungen sorgen für die bedarfsbezogene Versorgung mit warmem Wasser im Haus.

Die Heizungsanlage ist Außentemperaturgesteuert und mit einer Temperaturabsenkung für die Nacht regelbar.

Jede Wohnung erhält separate Wärmemengenzähler, über welche die tatsächlich abgenommene und zu verrechnende Wärme ermittelt wird. Die Abrechnung der Warm- und Kaltwasserverbräuche erfolgt über separate Wasseruhren. Sämtliche Zählereinrichtungen für Heizung und Wasser werden durch ein noch zu bestimmendes Abrechnungsunternehmen auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die Mietkosten dieser Geräte sind von den zukünftigen Eigentümern zu tragen.

Die Wohnungen werden zeitgemäß mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung beheizt. Die Wohn- und Nassräume ausgenommen Flure und der Hauswirtschaftsraum, sind über Raumthermostate einzeln regelbar. Der Flur in den Wohnungen erhält keinen eigenen Heizregelkreis, da dieser Bereich durch die Anbindung der Wohnräume mitbeheizt wird. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die niedrige Systemtemperatur der Fußbodenheizung die Oberflächentemperatur des Bodens nur geringfügig über Raumtemperatur ist.

### 12.2 SANITÄR

In den Wohnungen werden die Sanitärbauteile wie Waschbecken, wandhängende Tiefspül-WC's samt Drückerplatten, Badewanne und jeweils zugehörige Armaturen je nach Wohnungsgrundriss und Ausstattungslinie ausgeführt und die zugehörigen Anschlüsse montiert. Alle Keramikbauteile werden in der Farbe weiß, Armaturen chromfarben geliefert und eingebaut. Es werden bodengleiche geflieste Duschen eingebaut. In jeder Wohnung befindet sich eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Jedes Bad erhält einen Badheizkörper.

Wohnungen mit Terrassen zu den Gärten (ebenerdig) erhalten einen frostsicheren Kaltwasseranschluss im Außenbereich. Die Einspeisung erfolgt jeweils aus der dazugehörigen Wohnung. In den Küchen ist ein Spülenanschluss mit Abgängen für eine Spülmaschine vorgesehen.

## BADAUSSTATTUNG

Waschtisch: Waschtisch LAUFEN 60 x 44 cm



Waschtisch-Wand-Armatur Kludi



Handwaschbecken im WC – Laufen 45 x 43 cm



Waschtisch-Einhebelarmatur Kludi



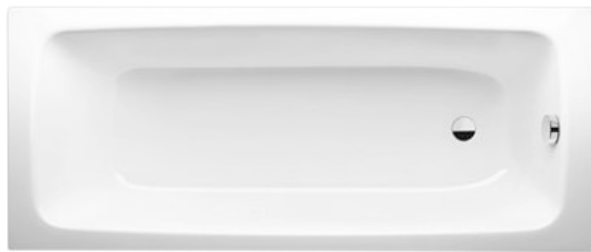
WC: Tiefspül- WC und Flat WC-Sitz mit Absenkautomatik LAUFEN



Duscharmatur: Duschesystem mit Brausethermostat - Armatur für Wandaufbau  
Hansgrohe Showerpipe mit Handbrause



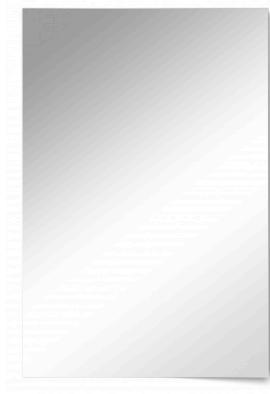
Badewanne: Stahl-Emaille-Badewanne, Kaldewei Cayono, 170 x 75 cm



Wannen-Einhebelarmatur, Kludi  
Handbrause Set mit Schlauch Hansgrohe



Spiegel: Spiegel in der Breite des Waschtisches und Höhe 80 cm



Badheizkörper: Designheizkörper in den Bädern



Hausmeisterraum: WC und Ausgussbecken inkl. Armatur

### 12.3 Bewässerung der Begrünung im Außenbereich und der Fassadenbegrünung

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünbereiche wird eine frostsichere und abschließbare Außenzapfstelle an der Außenwand im Norden des Gebäudes montiert.

Die Begrünung zwischen den Balkonen wird über ein gemeinschaftliches Bewässerungssystem bewässert. Im Fahrradkeller wird eine Regenwasseranlage eingebaut, welche an die Regenwasserzisterne im Außenbereich angeschlossen ist. Die Bewässerung der allgemeinen Grünanlagen wird, solange Wasser in der Zisterne vorhanden ist, über die Regenwasseranlage gespeist. Wenn die Zisterne leer sein sollte, schaltet das Gerät automatisch auf Trinkwasserbetrieb um. Die gemeinschaftlichen Bewässerungssysteme erhalten einen Kaltwasserzähler, welcher über die Gemeinschaft abgerechnet wird.

### 12.4 LÜFTUNG

In allen Wohnungen werden dezentrale Wohnraumbelüftungs- und Entlüftungssysteme eingebaut. Hierfür kommt je Wohnung ein Zu-/ Abluftgerät mit einem Wärmerückgewinnungssystem zum Einsatz. Aufgrund der hocheffizienten energetischen und dichten Gebäudehülle gemäß ENEC ist eine mechanische Entlüftung der Küchen über Ablufthauben **nicht** möglich; somit sind ausschließlich Umlufthauben einzusetzen. Aus demselben Grund ist in den Wohnungen **ausschließlich** der Betrieb von Kondensstrocknern möglich.

Die Kellerbereiche werden maschinell Be- und Entlüftet.

Die Tiefgarage wird über nicht verschließbare Schächte natürlich belüftet.

### 12.5 KLIMAVORBEREITUNG

Die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten eine Vorbereitung für eine Multisplit-Klimaanlage bei der die Wohn- und Schlafräume an eine Außeneinheit angeschlossen werden können. Die Vorrichtung für die Außeneinheit wird auf dem Dach vorbereitet. Die Anschlüsse für die Inneneinheiten sind unterputz verlegt und können an den vom Architekten vorgesehenen Stellen angeschlossen werden.

Der Einbau und der Anschluss der Innen- und Außengeräte und des Zubehörs erfolgen durch den Erwerber, in Abstimmung mit dem Architekten, auf eigene Kosten.

# 13 ELEKTROINSTALLATION

## 13.1 ALLGEMEIN

Die Stromversorgung der Wohnanlage erfolgt durch das zuständige Elektroversorgungsunternehmen. Die Ausführung entspricht den technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Energieversorgers. Die Zählerverteiler für alle Wohnungen, die Allgemeinen Verteiler für Strom und die Hausverteilanlagen für Telefon (TK) und Breitbandkommunikation (BK) werden im Hausanschlußraum bzw. im Technikraum untergebracht. Ebenso werden in diesen Räumen die Allgemein-Zähler errichtet (Treppenlicht). Die Stromzählung erfolgt für jede Wohnung, einschließlich des zugehörigen Kellerabteils.

## 13.2 INSTALLATION DER WOHNUNGEN

Die Zuleitungen zu den Wohnungen erfolgen sternförmig. In jeder Wohnung wird eine zentrale Unterverteilung errichtet. Diese enthält ausreichend Sicherungen der Licht- und Steckdosenkreise sowie Personenschutzschalter. In den Wohnungen wird die Elektroinstallation als Unterputzinstallation verlegt.

Alle Wohnungen werden mit einer Smart-Home-Anlage, „Busch-free@home“ des Fabrikats Busch & Jäger ausgestattet. Im Eingangsbereich jeder Wohnung wird ein Wohnungspaneel eingebaut über welches die Steuerung der Rollläden, der Raumthermostate, die Türkommunikation und die Beleuchtung in der Wohnung steuerbar ist.

Die Steckdosen und Schalter werden aus dem Programm des Fabrikats Busch & Jäger, Schalterprogramm „future linear“ montiert.

Balkone und Terrassen erhalten jeweils eine Außensteckdose sowie eine von innen schaltbare Außenwandlampe inkl. Leuchtmittel gemäß Auswahl des Bauherrn.

Jedes Kellerabteil erhält eine Leuchte inkl. Leuchtmittel und eine Schalter-Steckdosen-Kombination in Aufputz-Ausführung.

In den Fluren und in jedem Schlaf-/Kinder- und Arbeitszimmer werden jeweils batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert.

Die Leuchten Lieferung und Montage in den Wohnungen (außer auf den Terrassen, Balkonen und den Kellerabteilen) sind Eigenleistungen des Erwerbers und erfolgen nach Übernahme der Wohnung.

## 13.3 TELEFON, ANTENNE UND VIDEO-SPRECHANLAGE

Die Versorgung der Wohnung mit TV, Radio und Internet erfolgt über das öffentliche Kabelnetz. Hierzu werden die Signale über die zentrale Einspeisung auf die Hausverteiler und zu den jeweiligen Wohnungen und von dort aus zu den einzelnen Antennen- und Telefondosen aufgeteilt.

Der Bauherr wird einen Nutzungsvertrag mit einem Breitbandkabelnetzbetreiber Unitymedia für einen längeren Zeitraum abschließen. Der Vertrag beinhaltet sowohl die nötige Installationsverlegung wie auch die Versorgung mit Fernsehen, Telefonie und Internet. Der Käufer tritt mit Kaufvertragsabschluss in den entsprechenden Vertrag für seine Wohnung ein und übernimmt die Kosten ab Übernahme des Sondereigentums.

Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. In die Klingelanlage wird ein Video-Kamera-Modul integriert, welches mit der Smart-Home-Anlage vernetzt ist. Das Videosignal wird auf dem Bildschirm des Wohnungspanels angezeigt.

Die Toranlage für die Zufahrt in die Tiefgarage wird mittels eines Handsenders geöffnet. Die Ausfahrt erfolgt über eine Lichtschranke. Es wird eine Pfortnerampel installiert, die den Verkehr regelt.

## 13.4. INSTALLATION DER GEMEINSCHAFTSANLAGE

In der Tiefgarage, im Anschluss- und Technikraum, im Fahrradraum und den Kellerbereichen wird die Elektroinstallation als Aufputzinstallation verlegt. Die Beleuchtung in der Tiefgarage, in

der Schleuse zum Treppenhaus und in den Kellerzugängen wird mittels Präsenz- oder Bewegungsmelder gesteuert. Für die Tiefgarage, die Technikräume, dem Fahrradraum und den Kellerfluren kommen Langfeldleuchten inkl. Leuchtmittel zum Einsatz. In den Treppenhäusern und den Fluren, die zu den Wohnungen führen, werden Decken- oder Wandleuchten inkl. Leuchtmittel nach Wahl des Bauherrn montiert; die Beleuchtungsschaltung erfolgt über Präsenz- oder Bewegungsmelder. Der Hauszugang erhält eine Außenleuchte. Neben den gepflasterten und gemeinschaftlichen Gehwegen werden Stehleuchten bzw. Pollerleuchten aufgestellt. Die Außenbeleuchtung wird automatisch über Bewegungs- oder Präsenzmelder sowie Dämmerungssensoren zeitabhängig ein- und abgeschaltet. Die Leuchtenauswahl in der Untergeschossebene und des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Wahl des Bauherrn.

### 13.5 GRUNDAUSSTATTUNG ELEKTRO IN DEN WOHNUNGEN

<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Ausstattung</b>
<b>Wohn-/ Esszimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Schalter</li> <li>2 Deckenauslässe</li> <li>10 Steckdosen</li> <li>1 Telefon/ Datenanschluss</li> <li>2 Radio-/ TV-Anschlüsse</li> <li>2 Rollladenschalter (wenn zwei Fenster)</li> <li>1 Raumthermostat</li> <li>1 Rauchmelder (nur wenn Küche separat)</li> </ul>
<b>Flur bis 4 m Länge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Rauchmelder</li> </ul>
<b>Flur über 4 m Länge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Schalter</li> <li>2 Deckenauslässe</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Rauchmelder</li> </ul>
<b>Abstellraum/ HWR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Steckdose für Waschmaschine</li> <li>1 Steckdose für Trockner</li> </ul>
<b>Bad / Dusch-Bad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Schalter</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Wandauslass über Spiegel</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Rollladenschalter (nur wenn Fenster im Bad)</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>
<b>Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Schalter</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>7 Steckdosen</li> <li>1 Telefon/ Datenanschluss</li> <li>1 Radio-/ TV-Anschlüsse</li> <li>1 Rollladenschalter</li> <li>1 Raumthermostat</li> <li>1 Rauchmelder</li> </ul>

<b>Küche</b>	1 Schalter
	1 Deckenauslass
	2 Doppelsteckdosen
	1 Geräteanschluss für Backofen
	1 Einfachsteckdose für Elektroherd
	1 Einfachsteckdose für Mikrowelle
	1 Einfachsteckdose für Umlufthaube
	1 Einfachsteckdose für Kühlgerät/ Gefriergerät
	1 Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschine
	1 Einfachsteckdose für Unterschränkbeleuchtung
	1 Rollladenschalter (nur wenn neben Küche ein Fenster)

<b>Gäste-WC</b>	1 Schalter
	1 Deckenauslass
	1 Steckdose
	1 Raumthermostat

## 14 AUFZUG

Der Personenaufzug ist barrierefrei und wird als maschinenraumloser Seilzug mit automatischen Teleskop-Schiebetüren mit jeweils einem Haltepunkt je Geschoss bzw. Etage ausgeführt. Die Zugangstüren und Leibungen werden in allen Geschossen mit rostfreiem Edelstahl bekleidet. Die Kabinenausstattung erfolgt nach Wahl des Bauherrn. Die Kabinentüren sind in Edelstahl gebürstet. Der Kabinenboden erhält einen künstlichen Granitboden in schwarz. Der Aufzug wird mit einem festintegriertem GSM-Notrufsystem ausgestattet.

## 15 AUSSENANLAGEN

Das unmittelbare Wohnumfeld der Wohnbebauung zeichnet sich durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen sowie Flächen aus, die einzelnen Wohnungen im Erdgeschoss als Gartenanteil im Sinne eines Sondernutzungsrechts zugeordnet werden. Die dem Sondernutzungsrecht zugeteilten Gärten werden durch Heckenpflanzen voneinander getrennt. Eine Zauneinfassung erfolgt zwischen der Gemeinschaftsfläche und den Gärten bzw. dem Spielplatz. Auf den ebenen Flächen wird Rasen erstmalig gesät oder Rollrasen verlegt.

Das Gebäude erhält zwischen den Balkonen nach dem Konzept des Architekten eine Fassadenbegrünung. Diese ist gemeinschaftlich zu bewirtschaften.

Im gemeinschaftlichen Außenbereich sind Hauszugänge, Fahrradstellplätze sowie ein Spielplatz für Kleinkinder angeordnet. Die Müllplätze werden im Haus integriert und sind mit Stahltüren geschlossen. Sie sind von außen zugänglich. Die gemäß Freiflächenplan vorgesehenen Zufahrts- und Gehwegsflächen und die Flächen für die Fahrräder werden mit Pflastersteinen belegt. Die Größe und Farbe richtet sich nach Wahl des Bauherrn.

Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes dürfen die Tore in den Zaunanlagen, die zu den Privatgärten führen nicht verschlossen werden. In den Privatgärten werden in Abschnitten Rausengittersteine ebenfalls aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes verlegt.

### 15.1 BRIEFKASTENANLAGE

Der Standort, das Fabrikat, die Farbe und die Ausführung der Briefkastenanlage richten sich nach Wahl des Bauherrn.

### 15.2 SCHLIESSANLAGE

Die Gebäude erhalten eine Schließanlage. Das Fabrikat richtet sich nach Wahl des Bauherrn. Diese schließt die Hoftüre, Hauseingangstür, die Wohnungstür sowie die der Wohnung zugeordneten Kellerabstellräume.

### 15.3 FAHRRADSTELLPLÄTZE/ KINDERSPIELPLATZ

Die Fahrradstellplätze befinden sich im abgetrennten Raum in der Tiefgarage und gemäß Freiflächenplan auf dem Grundstück. Der Kinderspielplatz erhält einen Sandkasten und ein Federwippengerät.

## 16 VERSICHERUNG UND BAUREINIGUNG

Für das Gebäude ist eine Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

Vor der Übergabe erhalten die Wohnungen eine bezugsfertige Erstreinigung, einschließlich Fenster und Sanitärobjekten. Das Gemeinschaftseigentum und die Kellerräume werden besenrein übergeben.

## 17 ANMERKUNGEN UND HINWEISE

Der bauliche Schallschutzstandard wird entsprechend der DIN 4109 von 2016 und gemäß Schallschutznachweis ausgeführt.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-, Pflege und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist somit kein Nassraum. Das „Wohnbad“ wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Die sanitären Einrichtungen in Bad und WC sind in ihrer Lage nicht verbindlich, jedoch Bestandteil der Leistung. Rohrverkleidungen durch Sockel und Abkastungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Fachplanung festgelegt und nach Erfordernis angelegt.

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe des Hauses möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase nicht zulässig.

Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Auftreten feiner Risse in Stahlbetonbauteilen, Mauerwerk und an Bauelementen unterschiedlicher Baustoffe: Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons, Schwindprozesse, Austrocknung und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Rissen in den Stahlbetonelementen und im Mauerwerk hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und im Mauerwerk, und in Folge davon im Putz, in Tapeten und in Anstrichen, im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Zwischen Gipskartonplatten und zwischen diesen und angrenzenden Wänden sowie zwischen sonstigen Bauteilen aus unterschiedlichen Baustoffen können Risse entstehen, die die Standsicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Diese Risse sind nicht vermeidbar und stellen keinen Mangel dar.

Verschleißteile und Eingriffe des Käufers: Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektronische Teile, wie z.B. Pumpen,



Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc.

Bewegliche Teile müssen gewartet werden. Türschlösser sind regelmäßig, mindestens einmal jährlich zu schmieren, ebenso alle Fensterbeschläge; nicht jedoch Türbänder (Scharniere), diese sind wartungsfrei (kunststoffgelagert) – hier führt Öl zur Verschmutzung. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Die Beauftragung und Kostenübernahme von Wartungs- oder Kundendienstleistungen obliegen dem Käufer.

**Wartungsfugen:**

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen usw. zwischen Fliesenflächen, Sanitärobjekten usw. sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

**Pflege und Instandhaltung von Fassadenflächen:**

In besonderen Fällen kann bei Wärmedämmverbundsystemen ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z.B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tal-Lagen, unmittelbare Beschattung usw., um Algen oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

**Zink- und Aluminiumblechoberflächen:**

Zink- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen der Luft und der Niederschläge und bilden Patina. Dadurch entstehen teil- und vollflächige Verfärbungen.

**Leitungsverkleidungen:**

Aus technischen Gründen können Leitungsführungen in Ecken und Randbereichen und unter Decken erforderlich sein. In Wohngeschossen werden die Leitungen mit Trockenbauverkleidungen versehen. Die Oberflächen der Verkleidungen werden wie die angrenzenden Bauteiloberflächen ausgeführt. Im Keller erfolgen teilweise die Installationen mit notwendigen Isolierungen auf Putz.

**Pflege- und Wartungshinweise:**

Zum Erhalt des Gebrauchswertes der Wohnung / des Hauses ist zur sachgerechten Handhabung der jeweiligen Bauteile und Einbauten folgendes zu beachten:

**Wartung haustechnischer Anlagen:**

Haustechnische Anlagen / Installationen sind nach Herstellervorschrift und den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig – auch während der Gewährleistungsfrist – zu warten.

**Holzoberflächen:**

Holzoberflächen sind ein hochwertiges Naturprodukt und bedürfen behutsamer Pflege. Parkett-Oberflächen dürfen nur feucht, nicht nass gereinigt werden, da sonst Wasser in die Fugen eindringt und die Bodenbeläge dauerhaft schädigt. Dies gilt auch für Holzoberflächen von Türen, Fensterbänken, Holzsockelleisten Holzhandläufen, Treppenstufen usw.. Grenzen Bodenbeläge, wie z.B. Fliesen, an Türen an, ist beim Reinigen darauf zu achten, dass die Zargen und Türblätter nicht durch den Putzlappen befeuchtet werden. Wachshaltige Reinigungsmittel können Fliesenfugen verfärben.

Holz ist ein Naturprodukt, das sich durch Witterungseinflüsse wie Nässe, Austrocknung und Temperaturschwankungen verändern kann. Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildung etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstrich rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Hitzeschutz Wärmedämmfassade:

Generell: Keine Grills oder sonstige Hitze abstrahlenden Geräte in Fassadennähe benutzen! Der wärmegeämmte Außenputz kann sich unter dem Einfluss der Hitze verformen und Schaden nehmen.

Anstriche (Beschichtungen):

Anstriche sind nach den Herstellervorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig – auch schon während der Gewährleistungszeit – zu pflegen bzw. zu erneuern.

Schlussbemerkungen

Änderungen auf Grund technischer und gestalterischer Notwendigkeiten bzw. auf Grund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen, die keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität darstellen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Für elastische Ver fugungen, Sanitär/Heizungs- und Lüftungsinstallationen sowie für die beweglichen Teile, eingebaute Geräte, Verschleiß- und Gebrauchsteile gelten die Gewährleistungsfristen und Bedingungen der Hersteller, mindestens 2 Jahre. Im Weiteren gelten die Gewährleistungsbestimmungen gemäß §13 der Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen.

Änderungen dieser Baubeschreibung und Abweichungen zwischen Eingabe- und Ausführungsplänen, sofern diese durch baurechtliche Auflagen erforderlich oder bautechnisch notwendig sind, bleiben vorbehalten.

Die Bauausführung und Ausstattung bestimmt sich primär nach der Baubeschreibung.

---

### **Kosten, Ausfertigungen**

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Rosenau GmbH.

Von dieser Verhandlung bittet die Erschienene zu erteilen:

- Zwölf beglaubigte Abschriften.

-----

Das Protokoll wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, lag ihr zur Einsicht vor, wurde von ihr genehmigt und von der Erschienenen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: