



Urkundenrolle Nr. 128 für das Jahr 2012 MW



VERHANDELT

zu Frankfurt am Main, am 12. Juni 2012

Vor dem unterzeichnenden Notar  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

**Dr. Manfred Westpfahl**

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main erschien heute, dem Notar von Person  
bekannt:

Herr Architekt Dipl.-Ing. Rainer Wolf, geb. am 27.01.1962,  
geschäftsansässig Uhlandstraße 58, 60314 Frankfurt am Main,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in **Vertretung** der im Handelsregister  
des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 40382 eingetragenen

**Wolf Kiefer Schmitt Immobilien GmbH,  
Uhlandstraße 58,  
60314 Frankfurt am Main,**

als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer. Der Notar bescheinigt  
aufgrund seiner Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister gemäß § 21  
BNotO, dass dort unter HRB 40382 die Wolf Kiefer Schmitt Immobilien GmbH und  
der Erschienene als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen  
sind.

Nachdem der Erschienene die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7. BeurkG verneint hatte, erklärte er zur notariellen Beurkundung die folgende

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Wolf Kiefer Schmitt Immobilien GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstücke 3377/1 und 3377/3, Gebäude- und Freifläche, Kalbacher Hauptstr. 46, ein Ensemble aus zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen, einer kompletten Unterkellerung und einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen sowie zwei oberirdischen Stellplätzen zu errichten. Für die Bauausführung sind die dieser Urkunde als **Anlage** beigeheftete Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Pläne maßgebend, die Bestandteil der Teilungserklärung (UR. Nr. 127/2012 des amtierenden Notars vom heutigen Tage) sind. Auf diese Urkunde wird gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BeurkG verwiesen. Auf nochmalige Durchsicht der Pläne und deren Beifügung zu dieser Urkunde wurde verzichtet.

Diese Niederschrift und ihre Anlage wurden dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



## **Bau und Ausstattungsbeschreibung**

### **A. Bauart:**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Ensemble aus zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen, einer kompletten Unterkellerung und einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen sowie 2 oberirdischen Stellplätzen.

Die Mehrfamilienhäuser erfüllen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV2009).

Dabei bleiben der Transmissionswärmeverlust über 30 % und der Primärenergiebedarf über 15% unter den in der Verordnung geforderten Werten.

Die Häuser werden in Massivbauweise errichtet. Dem Lieferumfang liegen die Bauzeichnungen zugrunde. Die in diesen Zeichnungen enthaltenen Einzelheiten können geringfügigen Abweichungen unterliegen.

Das eingezeichnete Mobiliar, sowie in den Ansichtszeichnungen und anderen Zeichnungen dargestellten Bauteile, Bepflanzungen, Außenanlagen, usw., sofern nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt, sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

### **B. Rohbau:**

#### **Erdarbeiten:**

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Rohrgräben sowie die spätere Verfüllung der Arbeitsräume und die Herstellung der Oberflächen mit den notwendigen Anböschungen zu den Grundstücksgrenzen.

#### **Gründung:**

Plattengründung in WU-Stahlbeton mit Ringerder nach statischen Erfordernissen.

#### **Kellerwände:**

Außenwände und tragende Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in WU-Stahlbeton erstellt.

#### **Feuchtigkeitsschutz des Kellers und der Tiefgarage**

Wasserdichte Stahlbetonwanne nach System Permaton, mit 10-jähriger Gewährleistung des Systemherstellers.

#### **Entwässerung:**

Abwasser wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem nach behördlicher Vorschrift am öffentlichen Entwässerungskanal angeschossen. Grundleitungen werden aus PVC-Kanalrohren im erforderlichen Gefälle hergestellt.

#### **Mauerwerk EG - DG:**

Außenwände der beheizten Räume im EG, 1.OG, 2.OG und DG aus Kalksandsteinmauerwerk sowie Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit aussenliegendem Vollwärmeschutz gemäß Wärmeschutznachweis nach EnEV2009.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein bzw. in Stahlbeton ausgeführt.

Nichttragende Innenwände als Gipskarton Ständerwände.

#### **Geschoßdecken:**

Stahlbeton nach statischen Erfordernissen als Filigrandeckenplatten mit Aufbeton.

#### **Balkone:**

Stahlbetonfertigteile nach statischen Erfordernissen, thermisch von den Geschossdecken getrennt.

#### **Treppen in den Treppenhäusern:**

Als Stahlbetonfertigteiltreppen mit Natursteinbelag in Mörtelbett und Treppengeländer mit Handlauf.

## Bau und Ausstattungsbeschreibung

### C. Dach u. Fassade:

#### Dachkonstruktion:

Flachdach gemäß Statik und Wärmeschutznachweis. Stahlbetondecke mit Dampfbremse, Dämmung, Abdichtung und Kieslage.

Dachterrassen mit Bangkirai Holzbohlenbelag anstatt der Kieslage.

#### Fenster, Haustüren:

Zur Ausführung kommen Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung. Die Fenster und Fensterelemente mit umlaufender Dichtung und verdeckt liegendem Einhand-Dreh-Kipp bzw. Einhand-Dreh-Beschlag, Fenstergriffe in Edelstahl. Abschließbare Fenstergriffe im EG. Fensterfarbe außen und innen weiß. Außenfensterbänke in Alu eloxiert.

Das Hauseingangselement wird als Aluminiumrahmenkonstruktion mit Isolierglasfüllung, Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung, Edelstahldrücker und integrierter Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage ausgeführt.

#### Rollläden:

An allen Wohnungsfenstern und -fenstertüren im EG, 1.OG, 2.OG, und DG sind Kunststoffrollläden mit Motorbetrieb und Einzelschaltung vorgesehen.

#### Außenputz:

Die Außenwandflächen erhalten einen strukturierten Außenputz, Farbgebung nach Architektenentwurf.

#### Schlosser:

Alle bodentiefen Wohnungsfenster sowie alle Balkone im 1.OG, 2.OG und DG erhalten verzinkte Stahlgeländer mit senkrechter Sprossenteilung.

### D. Innenausbau:

#### Innenputz:

Alle zu putzenden Wandflächen in den Wohngeschossen des EG, 1.OG, 2.OG, und DG, sowie die Wände in den Treppenhäusern, erhalten einen einlagigen Gipsputz.

#### Fliesenarbeiten:

Wandfliesen:

Die Bäder und WC's erhalten keramische Fliesen nach Wahl (Fliesenstudio wird vom Verkäufer festgelegt).

Format: 25/30 bis 30/60 cm, orthogonal, raumhoch im Dünnbett verlegt.

Preisgruppe bis 30,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich MWSt. (Materialpreis Fliesen)

Die Küchen erhalten einen orthogonalen Wandspiegel im Bereich der Nass- und Kochstelle, 60 cm hoch, max. 4,0 m<sup>2</sup>, Format und Preisgruppe wie vor.

Bodenfliesen:

Die Bäder, WCs und Waschmaschinenräume erhalten Bodenfliesen nach Wahl (Fliesenstudio wird vom Verkäufer festgelegt).

Format: 30/30 bis 50/50 bzw. 30/60 cm, sämtliche Bodenfliesen werden orthogonal im Dünnbett auf schwimmendem Estrich verlegt.

Preisgruppe bis 30,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich MWSt. (Materialpreis Fliesen)

#### Estricharbeiten:

Im EG, 1.OG, 2.OG, und DG wird schwimmender Estrich mit Trittschall bzw. Wärmedämmung entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis verlegt.

## Bau und Ausstattungsbeschreibung

### Natursteinarbeiten:

Innentreppen und Treppenpodeste der Treppenhäuser erhalten einen Natursteinbelag, Farbe grau (Bianco Sardo bzw. Pandang Kristall oder gleichwertig).

### Innentüren:

Die Innentüren in den Wohngeschossen als glatte weiße Holztürblätter mit Holzumfassungszarge, Dichtung und Edelstahlgarnituren, Bundbartschlösser.

Wohnungseingangstüren in gleichem äußerem Erscheinungsbild jedoch mit Sicherheitsschloss, 3-fach Verriegelung, Edelstahlgarnitur und Bodendichtung, selbstschließend, Spion.

### Maler- und Tapezierarbeiten:

Die Decken in den Wohngeschossen werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß angelegt.

Alle Wandflächen in den Wohngeschossen, sofern sie nicht gefliest sind, werden mit Raufaser tapeziert und weiß angelegt. Die Treppenhäuser werden mit Glasfaser tapeziert und weiß angelegt.

Die Keller- und Tiefgaragendecken und -wände werden mit Dispersionsfarbe weiß angelegt.

Das Geländer der Haustreppen erhält einen silberfarbigen Anstrich.

### Bodenbeläge:

In allen Schlafräumen, Wohn- und Esszimmer sowie im Wohnungsflur Fliesenboden oder Parkettboden, Preisgruppe bis 70,- €/m<sup>2</sup> einschließlich MWSt. (Fliesen- o. Parkettpreis incl. Verlegung)

## E. Technischer Ausbau:

### Heizung und Warmwasserbereitung:

Ein Gasbrennwertgerät im KG mit je einer zentralen Warmwasserversorgung in Haus A und B im KG. Die Warmwasserversorgung wird durch Solaranlagen auf den Flachdächern unterstützt.

Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Je ein Handtuchwärmekörper in den Badezimmern

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre mit Rohrummantelung entsprechend der Wärmeschutzverordnung.

### Lüftung:

Die innenliegenden WCs erhalten je einen Abluftventilator mit Schaltverzögerung und Nachlauf.

Die Küchen erhalten je eine Abluftstutzen DN 150 mit Außenwandgitter zum Anschluss einer käuferseitigen Dunstabzugshaube.

### Sanitär:

Sämtliche Brauchwasserleitungen werden als Kunststoff- oder Kupferrohr verlegt.

Anschluss an den Wasserhausanschluss im Keller.

Die Abwasserleitungen werden aus amtlich zugelassenen Werkstoffen mit entsprechenden Formteilen hergestellt. Der Anschluss an die Grundleitungen erfolgt mit entsprechenden Reinigungsöffnungen. Grundleitungen aus PVC-Kanalrohren mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen werden in deutschem Markenfabrikat ausgeführt.

Porzellan-Objekte: Keramag iCon, Farbe weiß

Dusch- und Badewannen: Als Acrylwannen Keramag iCon, Farbe weiß

Armaturen: Grohe Essence, verchromt, Dusch- und Badewannenarmaturen als Unterputzarmaturen

### Bad- und WC-Einrichtungen:

#### Badewannenanlage:

- Acryleinbaubadewanne weiß, 180 x 80 cm, Keramag iCon mit Mittelablauf

- Ab- und Überlaufgarnitur verchromt mit Siphon

- Verchromte Einhebelarmatur unter Putz, Grohe Essence

- Brauseschlauch, Handbrause mit Wandhalter, Grohe Relaxa

## **Bau und Ausstattungsbeschreibung**

### **Duschanlage:**

- Acryleinbauduschwanne weiß, 90 x 90 cm, Keramag iCon bzw. 80 x 80 cm in Wohnung B4
- Ablauf verchromt mit Siphon
- Verchromte Einhebelarmatur unter Putz, Grohe Essence
- Brauseschlauch, Handbrause mit Brausestange, Grohe Relexa

### **WC-Anlage:**

- Wandhängendes Tiefspülklosett, Keramag iCon, weiß mit Einbauspülkasten und weißer Spülkastenabdeckplatte
- Klosettsitz mit Deckel, weiß, Keramag iCon

### **Waschtischanlage:**

- Porzellan Waschtisch, weiß, 75 x 48,5 cm, Keramag iCon
- Einhebel-Einlochbatterie verchromt, Grohe Essence
- Eckventile und Syphon verchromt

### **Handwaschbecken-Anlage:**

- Porzellan Handwaschbecken, weiß, 53 x 31 cm, Keramag iCon XS
- Einhebel-Einlochbatterie verchromt, Grohe Essence
- Eckventile und Syphon verchromt

### **Küchenanschluss:**

Kalt- und Warmwasseranschluss incl. verchromter Eckventile mit Kaltwasser-Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine  
Abwasseranschluss

### **Waschmaschinenanschluss:**

Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss im Waschmaschinen-/Trocknerraum in der Wohnung.

### **Allgemein:**

Je 1 Außenzapfstelle für die Erdgeschoßwohnungen an das Kaltwasser auf der Gartenterrasse.

### **Elektroinstallation Allgemein:**

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß den gültigen VDE, DIN, TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens, sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien erstellt. Sämtliche Leitungen werden in den Wohngeschossen unter Putz, im Keller und der TG auf Putz verlegt.

### **Stromversorgung:**

Anschluss an den Hausanschlusskasten des öffentlichen Netzes im KG Hauptverteilung im Hausanschlussraum, Unterverteilungen in den Wohnungen.

### **Fundamenterderanlage:**

Nach den Vorschriften der VDE als Erdungsanlage mit Anschluss an den Zentralpotenzialausgleich der Elektroanlage.

### **Rundfunk und Fernsehen:**

Antennendosen mit Verkabelung bis an die Unterverteilung in der Wohnung, eine Zuleitung zum KG. Anschluss erfolgt vom Käufer.

### **Telefon:**

Telefondosen mit sternförmiger Verkabelung bis an die Unterverteilung in der Wohnung, eine Zuleitung zum KG. Anschluss erfolgt vom Käufer

### **Sprechanlage:**

Gegensprechanlage mit Türöffner und Klingel

### **Außenbeleuchtung:**

Je 1 Wandauslass an Terrasse bzw. Balkon mit Schaltung von innen

Je 1 Doppelsteckdose an Terrasse (im EG von innen abschaltbar) bzw. Balkon oder Dachterrasse

## Bau und Ausstattungsbeschreibung

### F. Elektro-Ausstattung

Schalter- und Steckdosenprogramm Fabrikat Jung, Gira, Merten oder gleichwertig., in reinweiß glänzend.

#### Kellergeschoß:

Flure	1 Deckenleuchte mit Schaltung
Hausanschluss	1 Deckenleuchte mit Schaltung Alle notwendigen Steckdosen
Lagerräume	1 Deckenleuchte mit Schaltung 1 Steckdose
Alle Kellerräume	1 Deckenauslass mit Leuchte und Schaltung 1 Steckdose
Tiefgarage	Deckenleuchten in ausreichender Anzahl mit Schaltung / Bewegungsmelder Anschluss für elektrisches Garagentor
Treppenhäuser	je 2 Deckenauslässe mit Leuchten pro Etage mit Tasterschaltung und Zeitschaltuhr

#### Wohnungen:

Diele	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung oder Ein-/Ausschaltung 1 Steckdose
Flur	1 Gegensprechanlage 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 1 Steckdose
WC	1 Wandauslass mit Schaltung 1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Doppelsteckdose
WM-Raum	1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner
Abstellraum	1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Steckdose
Zimmer	1 Deckenauslass mit Schaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 TV und Rundfunkanschlussdose 1 Telefonanschlußdose
Eltern	1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 TV und Rundfunkanschlussdose 1 Telefonanschlußdose
Wohnen/Essen	1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 4 Doppelsteckdosen 1 TV- und Rundfunkanschlussdose 1 Telefonanschlußdose
Küchenbereich	1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Herdanschlussdose 1 Einfachsteckdose für Geschirrpülmaschine 1 Einfachsteckdose für Umlufthaube über dem Herd 1 Einfachsteckdose für Kühl-/Gefrierschrank
Badezimmer	3 Doppelsteckdosen oder 2 Dreifachsteckdosen für Arbeitsplatte 1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Wandauslass mit Schaltung 1 Doppelsteckdose
Balkone/Terrassen	1 Wandauslass mit Leuchte und Schaltung 1 Doppelsteckdose

## **Bau und Ausstattungsbeschreibung**

### **G. Außenanlage:**

Zwei PKW-Stellplätze und Mülltonnenstandplatz in wasserdurchlässigem Betonpflaster.  
EG-Terrassen mit Betonwerksteinplatten 40 x 40 cm.  
20 cm Mutterbodenauftrag mit feinplanierter Oberfläche in den Pflanzbereichen  
Rollrasen im Gartenbereich der EG-Wohnungen.  
Begrünung vor der sichtbaren Tiefgaragenaußenwand mit dauergrünen Glanzmispeln bzw. Rankefeu  
Baumpflanzung in der Südwestecke des Grundstücks mit einem Spitzahorn  
Rankgerüst um den Mülltonnenstandplatz  
Massive Sichtschutzwand zwischen den Terrassen im EG Haus A.  
Gartenzäune in den 3 Gärten der Erdgeschosswohnungen

### **F. Allgemeine Bemerkungen:**

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine entscheidende Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch Auflage der Genehmigungsbehörde oder der Gemeinde oder durch technische Notwendigkeiten bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auch für Installationsschächte oder sonstige Maßnahmen im Zuge der Werk- und Detailplanung. Ebenso bleibt der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige Qualitätslieferung vorbehalten.

Bei wahlweiser Beschreibung entscheidet der Verkäufer.

Für mögliche Farb- und Formabweichungen von Mustervorlagen wird keine Haftung übernommen. Neubauten weisen einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt im Vergleich zum späteren Dauerzustand auf. Dieser Sachverhalt muss beim Erstbezug berücksichtigt werden.

Die Nutzer müssen insbesondere in den ersten Jahren auf eine ausreichende Beheizung und Belüftung aller Geschosse achten.

Aus baupraktischen Gründen weisen neu eingebaute Bauhölzer einen höheren Feuchtegehalt auf als im späteren Gebrauchszustand. Der Trocknungsvorgang ist mit Schwindvorgängen verbunden, die zu Schwindrissen führen. Diese sind nach DIN zulässig.

Schwindvorgänge, insbesondere bei den Stahlbetonbauteilen, können auch zu geringer Rissbildung in Decken, Wänden und zwischen unterschiedlichen Bauteilen führen. Diese Schwindrisse stellen keinen Mangel dar.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und bedürfen der Pflege und Instandhaltung. Silikonfugen unterliegen somit nicht der Gewährleistung.

Die Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.

Sonderwünsche sind unter Aufpreis in Absprache mit Verkäufer und Architekt dann möglich, wenn sie den Bauablauf nicht behindern und technisch bedenkenlos ausgeführt werden können. Die Mehrpreise für Sonderwünsche werden gesondert vom Verkäufer bzw. Architekten angeboten und müssen rechtzeitig vom Käufer beauftragt werden.

Die Gewährleistungsfrist für bewegliche, drehende, elektrische und vom Feuer berührte Teile des technischen Ausbaus beträgt 2 Jahre.

Die Baubeschreibung ist wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages.

**Frankfurt, 20.05.2012**



Diese Abschrift ist eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift, was ich hiermit beglaubige.

Frankfurt am Main, den 22. Juni 2012



*M. Stück*

Martin Stück, Rechtsanwalt und Notar  
amtlich bestellter Vertreter des Notars  
Dr. Manfred Westpfahl, Frankfurt/Main