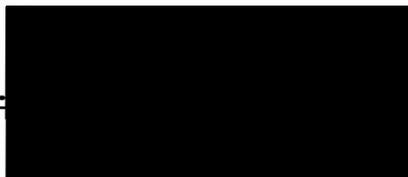


Urkundensammlung

Urkundenrolle-Nr.



*benutzt
für...*



Bauträgervertrag mit Auflassung
Objekt: Oestrich-Winkel, Mehrgenerationenhaus

Verhandelt
zu Frankfurt am Main am 28. August 2019
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Dr. Peter Scheiber
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main,
Kennedyallee 97

erschieden heute

1. Herr Peter Jökel, dem Notar von Person bekannt, geschäftsansässig Gartenstraße 44, 36381 Schlüchtern, nach seinen Erklärungen nachfolgend handelnd in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Jökel Verwaltungsgesellschaft mbH, Gartenstraße 44,
36381 Schlüchtern, eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Hanau am Main, HRB 90155

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Jökel Bau GmbH & Co. KG, Gartenstraße 44, 36381 Schlüchtern, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau am Main, HRA 91021

- die **Jökel Bau GmbH & Co. KG** nachstehend **Verkäufer** genannt -.

2. Herr Michael Kappenberger, [REDACTED]
ausgewiesen durch BPA,
geschäftsansässig Paul-Gerhardt-Weg 1,
65375 Oestrich-Winkel

nachfolgend handelnd als vollmachtloser Vertreter für die

Stadt Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel

- nachstehend **Käufer** genannt -.

gemeinsam nachstehend Parteien genannt.

Die Parteien verneinten auf Befragen des Notars eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.

Der Notar weist die Parteien darauf hin, dass zur Wirksamkeit des Vertrages die Genehmigung der Stadt Oestrich-Winkel in grundbuchlicher Form erforderlich ist. Der Notar wird beauftragt, der Stadt Oestrich-Winkel eine beglaubigte Kopie dieses Vertrages zusammen mit dem Entwurf der Genehmigungserklärung zu übersenden und die Genehmigungserklärung für und gegen die Parteien entgegen zu nehmen. Der Notar klärt die Parteien in diesem Zusammenhang über die 2-Wochenfrist gemäß § 177 Abs. 2 BGB auf. Die Parteien setzen daraufhin die Frist des § 177 Abs. 2 Satz 2 BGB außer Kraft.

Die Parteien erklärten mit der Bitte um Beurkundung übereinstimmend folgenden

Bauträgervertrag mit Auflassung:

1. Vorbemerkung

1.1 **Grundbuchstand**

1.1.1 Verkäufer hat das im

Grundbuch von Winkel (AG Rüdesheim) Blatt 4440

eingetragene Grundstück Flur 46 Flurstück

6/18, Gebäude- und Freifläche Vom-Stein-Straße
2, 1.595 m²

mit Teilungserklärung vom 01. März 2019, UR Nr.
80/2019PS des Notars Dr. Peter Scheiber in
Frankfurt am Main gemäß § 8 WEG in Wohnungsei-
gentum aufgeteilt. Die Teilungserklärung ist im
Grundbuch noch nicht eingetragen.

1.1.2 Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs un-
belastet und in Abt. III wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1

Grundschild ohne Brief zu € 2.000.000,00
für Sparkasse Hanau, Hanau.

lfd. Nr. 2

Grundschild ohne Brief zu 3.000.000,00
für Gläubigerin wie vor.

lfd. Nr. 3

Grundschild ohne Brief zu € 11.365.000,00
für Gläubigerin wie vor.

Der Notar hat das Grundbuch am 27. August 2019
einsehen lassen.

Die in Abt. II aufgrund der Vereinbarungen in
Pos. 9 dieses Vertrages noch einzutragenden
Rechte werden von Käufer übernommen, nicht über-
nommen werden die Belastungen in Abt. III. Ver-
käufer beantragt die Löschung/Eintragung der
Pfandfreigabe bezüglich dieser Belastungen in

Abt. III im Grundbuch nach Maßgabe der Löschungsdokumente und trägt insoweit alle Kosten.

1.2 **Baulasten**

Verkäufer erklärt, dass im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen werden:

Die Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage TG3, TG4, TG5, TG6, TG7, TG8 und TG9 werden dem Grundstück Flurstück 6/12 zur jederzeit sicheren Benutzbarkeit zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt zur bestimmungsgemäßen Benutzung wird nicht behindert.

1.3 **Bebauung, Nutzungsbeschränkung**

1.3.1 Verkäufer beabsichtigt, auf dem Gesamtareal „Vom-Stein-Straße/Bachweg“ in Oestrich-Winkel mehrere Neubauten zu erstellen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um ein Mehrgenerationenhaus, eine Seniorenresidenz, ein Mehrfamilienhaus sowie acht Reihenhäuser. Im Vordergrund des Gesamtprojektes steht der Modellcharakter mit dem Titel „Leben Jung und Alt“.

Hinsichtlich der Details wird auf Pos. I a der Baubeschreibungen, Anlagen 8a und 8b zur Teilungserklärung verwiesen.

Käufer ist bekannt, dass die Bebauung des Areals in unterschiedlichen zeitlichen Abständen erfolgt, woraus sich Beeinträchtigungen unterschiedlicher Art und Weise ergeben können, die Käufer entschädigungslos dulden wird.

1.3.2 Verkäufer beabsichtigt weiter, auf dem Grundstück

ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus mit

26 Wohneinheiten,

fünf Teileigentumseinheiten für soziale Einrichtungen (Sozialstation, Tagespflege sowie eine

Gewerbeeinheit Mehrgenerationenhaus, welche wiederum in drei Teileigentumseinheiten geteilt ist) sowie

eine Tiefgarage mit 27 Pkw-Abstellplätzen

zu errichten sowie

sieben Pkw-Abstellplätze im Freien, verschiedene Zuwegungen, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie verschiedene Frei- bzw. Grünflächen anzulegen.

Insoweit wird auf den Freiflächenplan Anlage 2 zur Teilungserklärung verwiesen.

Verkäufer erklärt, dass die Baugenehmigung beantragt ist.

- 1.3.3 Verkäufer weist Käufer ausdrücklich auf die Nutzungsbeschränkungen gemäß Pos. 4.3.1 bis 4.3.11 der Gemeinschaftsordnung, Anlage 5 zur Teilungserklärung hin.

Verkäufer weist Käufer weiter darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum barrierefrei und die Wohnungs- und die Teileigentumseinheiten schwellenlos ausgeführt werden.

1.4 **Bestandteil**

Bestandteil des Kaufvertrages ist die Teilungserklärung vom 01. März 2019, UR Nr. 80/2019PS des Notars Dr. Peter Scheiber in Frankfurt am Main nebst Anlagen, nämlich

Anlage 1: Lageplan,
Anlage 2: Freiflächenplan,
Anlage 3: Teilungsverzeichnis,
Anlage 4: Plan Sondernutzungsrechte,
Anlage 5: Gemeinschaftsordnung,
Anlage 6: vorläufige Aufteilungspläne,
Anlage 7: Verwaltervertrag,
Anlage 8a: Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum,
Anlage 8b: Baubeschreibung Wohnungen,

wobei sich die Parteien darüber einig sind, dass für die mit diesem Vertrag veräußerten Gewerbe-

einheiten die dieser Urkunde als Anlagen 1a, 1b und 1c beigefügten Grundrisspläne Gültigkeit vor der Anlage 6 zur Teilungserklärung haben.

Der Inhalt der vorgenannten Teilungserklärung nebst allen Anlagen ist den Parteien bekannt. Sie sind im Besitze einer beglaubigten Kopie dieser Urkunde, die während der Beurkundung in beglaubigter Kopie vorlag. Die Parteien verzichten auf eine Durchsicht, das Verlesen und das Beifügen der Urkunde zu der heutigen Verhandlung. Verkäufer weist Käufer daraufhin, dass die Kopien der Pläne an der Teilungserklärung infolge Verkleinerung nicht maßstabsgerecht sind.

Die Parteien wurden durch den Notar darüber belehrt, dass infolge des Verweizens der Inhalt der Teilungserklärung nebst Anlagen mit Abschluss dieses Vertrages für die Parteien verbindlich und Gegenstand ihrer Vereinbarungen ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass in der Teilungserklärung und dem heutigen Bauträgervertrag ihre Vereinbarungen abschließend enthalten sind.

2. Gegenstand des Vertrages

2.1 Verkäufer verkauft an Käufer zu Alleineigentum

2.1.1 den 136,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. GE1 bezeichneten, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss; zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der mit SNR G1 bezeichneten Grünfläche einschließlich Begegnungsfläche;

dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentums-einheit Nr. G1 werden die Sondernutzungsrechte an den Pkw-Abstellplätzen im Freien Nr. SNR S5, SNR S6 und SNR S7 unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugeordnet; die Eintragung der Zu-

ordnung dieser Sondernutzungsrechte im Grundbuch wird bewilligt und beantragt;

- 2.1.2 den 58,24/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. GE4 bezeichneten, nicht Wohnzwecken dienenden, Räumen im 1. Obergeschoss;
- 2.1.3 den 34,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. GE5 bezeichneten, nicht Wohnzwecken dienenden, Räumen im Untergeschoss;
- 2.1.4 den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. TG12 bezeichneten Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage;
- 2.1.5 den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. TG13 bezeichneten Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage;
- 2.1.6 den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 46 Flurstück 6/18, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. TG14 bezeichneten Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage;

- nachstehend Kaufgegenstand genannt -.

- 2.2 Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben und den Kaufgegenstand unter Bezugnahme auf
 - 2.2.1 die in Pos. 1.4 beschriebene Teilungserklärung einschließlich Anlagen (ohne Anlage 8b),
 - 2.2.2 die diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügte Baubeschreibung Räumlichkeiten „Mehrgenerationenhaus in städtischer Trägerschaft“ (die die Anlage 8b der Teilungserklärung ersetzt) und

2.2.3 der diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügten „Mehrkostenaufstellung MGH“

sowie nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Baukunst und Bauvorschriften technisch einwandfrei zu errichten. Die Errichtung des Kaufgegenstandes erfolgt nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sowie den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen. Verkäufer schuldet die Herstellung so, dass sich der Kaufgegenstand für die gewöhnliche Verwendung als Gewerbeeinheiten eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Diese Verpflichtung erfüllt Verkäufer mittels der in den Baubeschreibungen und in den Plänen beschriebenen Leistungen; diese geben keine Beschaffenheitsvereinbarung wieder, soweit sich aus dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.

2.3 Verkäufer kann von den Baubeschreibungen und den Plänen auch ohne Zustimmung von Käufer abweichen, soweit dessen Sondereigentum nicht tangiert wird oder solche Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind und/oder sich als technisch und/oder wirtschaftlich oder infolge von Lieferengpässen von Baumaterialien oder Gebrauchsgegenständen als notwendig erweisen. Die Änderungen dürfen nicht wert- oder gebrauchsmindernd, müssen also hinsichtlich Güte, Wert und Gebrauchstauglichkeit gleichwertig sein.

2.4 Soweit in den Baubeschreibungen Leistungen allgemein beschrieben oder Leistungen nicht ausdrücklich aufgeführt sind, ist Verkäufer berechtigt, diese unter Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen zu bestimmen.

2.5 Bei Zweifeln über die von Verkäufer zu erbringenden Leistungen geht der Inhalt dieses Vertrages nebst seinen Bestandteilen der Baubeschrei-

bung und diese den Plänen vor. Verkäufer weist darauf hin, dass Möbel, Einbauten oder Dekorationen in den Plänen nicht Gegenstand dieses Vertrages sind. Etwaige andere, vor dem Beurkundungstermin übergebene Unterlagen (z.B. Prospektunterlagen), werden nicht Vertragsbestandteil und sind nicht Gegenstand des wechselseitigen Leistungsaustauschs.

- 2.6 Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich.
- 2.7 Durch alle im Sondereigentum stehenden Räume, können - verdeckt - Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Lüftungs- oder Wasserleitungen einschließlich Absperrvorrichtungen) jeder Art verlegt werden. In nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und der Tiefgarage können solche auch - nicht verdeckt - eingebaut werden. Der jeweilige Wohnungs-/ Teileigentümer gestattet dies unwiderruflich und hat das Betreten seines Sondereigentums bei notwendigen Reparaturen / Instandsetzungsarbeiten / Wartungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden und zu ermöglichen.
- 2.8 Die Teileigentumseinheiten haben folgende Nutzflächen: GE1 = ca. 357,46 m², GE4 = ca. 152,02 m² und GE5 = ca. 90,64 m². Als Beschaffenheit wird jeweils eine Mindestgröße vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Verkäufer haftet demnach hierfür nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe unterschritten wird und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche von Käufer veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach Rohbaumaßen abzgl. des Wandaufbaus (z.B. Putz), wobei Loggien mit der Hälfte und Dachterrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche angesetzt wurden.
- 2.9 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende EnEV 2016 Anwendung findet. Im Übrigen gilt Pos.

I c der Baubeschreibungen, nämlich der Anlage 8a zur Teilungserklärung und der Anlage 2 zu diesem Vertrag.

- 2.10 Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass im Hinblick auf den Schallschutz die im Januar 2018 in Kraft getretenen Anforderungen der DIN 4109-1 zugrunde gelegt werden. Im Übrigen gilt Pos. I d der in Pos. 2.2 genannten Baubeschreibungen.

3. Sonderwünsche, Eigenleistungen

- 3.1 Die Ausstattung betreffende Sonderwünsche können anhand einer Sonderwunschliste oder in Abstimmung mit dem Verkäufer ausgewählt werden. Sonderwünsche müssen vor Ausführung schriftlich zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart werden. Die schriftliche Vereinbarung ist die Grundlage für die Abrechnung und Vergütung der Sonderwünsche. Solche Sonderwünsche, die Auswirkungen auf die tragende Konstruktion, die Rohinstallation der betriebstechnischen Ausrüstung oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes haben, können nicht umgesetzt werden. Die Finanzierung der Sonderwünsche muss nachweislich gesichert sein. Ein Anspruch des Käufers auf Erbringen von Sonderwünschen besteht nicht.
- 3.2 Wird der Vertrag aus vom Käufer zu vertretenden Gründen nicht durchgeführt, hat er aus durchgeführten Sonderwunscharbeiten keine Ansprüche gegen Verkäufer. Der Verkäufer kann in diesem Falle aufgrund von Sonderwünschen des Käufers ausgeführte Veränderungen auf dessen Kosten beseitigen lassen.
- 3.3 Käufer ist berechtigt, Bauleistungen in Eigenleistung zu erbringen, wenn dies mit dem Verkäufer zuvor schriftlich vereinbart ist und alle technischen Folgegewerke ebenfalls in eigener Regie des Käufers erbracht werden. Ein Anspruch des Käufers darauf, Eigenleistungen erbringen zu können, besteht nicht.
- 3.4 Voraussetzung für den Beginn der Ausführung von Eigenleistungen ist die Abnahme und Übergabe des Kaufgegenstandes. Vor dieser Abnahme und Übergabe

be darf Käufer mit seinen Eigenleistungen nicht beginnen. Käufer ist für die Einhaltung aller Vorschriften hinsichtlich der Planung und Ausführung seiner Eigenleistungen selbst verantwortlich.

Beginnt Käufer vor der förmlichen Abnahme mit Eigenleistungen, gilt das Kaufobjekt als abgenommen im Sinne von § 640 Abs. 1 BGB und als rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt im Sinne des FoSiG.

- 3.5 Verkäufer haftet weder für rechtliche oder tatsächliche Folgen von Eigenleistungen des Käufers und auch nicht für Sonderwünsche, die der Käufer direkt bei einem der ausführenden Unternehmer beauftragt hat.

4. Kaufpreis, Fälligkeit

- 4.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

€ 1.451.293,88 €

(i.W.: EURO eine Million vierhunderteinundfünfzigtausend zweihundertdreiundneunzig 88/100).

Falls die Umsatzsteuer in Zukunft geändert wird, ändert sich vom Inkrafttreten der Gesetzesänderung auch der Kaufpreis und zwar für die dann noch fällig werdenden Raten um den erhöhten Umsatzsteuersatz bezogen auf die derzeitige Umsatzsteuer, soweit diese Raten auf Lieferungen und Leistungen entfallen, die vereinbarungsgemäß vier Monate oder später nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung zu erbringen sind. Die Umsatzsteuer wird in den Rechnungen des Verkäufers nicht gesondert ausgewiesen, es sei denn, entsprechendes ist in diesem Vertrag vereinbart.

Im übrigen ist der Kaufpreis ein Festpreis.

- 4.2 Der Kaufpreis ist bargeldlos entsprechend dem Bauablauf gemäß § 3 Abs. 2 MaBV wie folgt zu erbringen, wobei sich die Parteien darüber einig sind, dass die Kaufpreistraten mit für Käufer Schuld befreiender Wirkung fällig und zahlbar sind, an Verkäufer ausschließlich auf das Konto

aus der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung der Globalgrundpfandrechtsgläubigerin:

- 4.2.1 30,0%
nach Beginn der Erdarbeiten, frühestens sechs Wochen ab heute,
- 4.2.2 28,0%
nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten,
- 4.2.3 12,6%
nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung,
- 4.2.4 10,5%
für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäreinrichtungen, der Elektroanlagen sowie nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, frühestens am 01. August 2020,
- 4.2.5 7,0%
nach Herstellung des Estrichs, der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und der Fassadenarbeiten, frühestens am 01. August 2020,
- 4.2.6 8,4%
nach Bezugs- und Benutzungsfertigkeit und Abnahme und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 4.2.7 3,5%
nach vollständiger Fertigstellung.
- 4.3 Alle Kaufpreisraten sind weiter erst dann fällig, wenn der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MaBV vorliegen, nämlich
 - 4.3.1 alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen, nach den Feststellungen des Notars keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen und Verkäufer keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt wurden,

zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Gunsten Käufer eine Vormerkung bei dem Kaufgegenstand an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch gewahrt ist,

die Lastenfreistellung hinsichtlich der in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Belastung durch Vorliegen der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung des Gläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen; diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein

und

Verkäufer bestätigt hat, dass die Baugenehmigung vorliegt und der jeweilige Bautenstand gemäß § 3 Abs. 2 MaBV gemäß Pos. 4.7 bescheinigt ist

sowie

- 4.3.2 Verkäufer dem Notar eine Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 5% des Kaufpreises zwecks Sicherung der rechtzeitigen Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel zur Verwahrung und Verfügung übergeben hat

oder

- 4.3.3 soweit die Voraussetzungen gemäß § 3 Abs. 1 MaBV nicht vorliegen auch dann, wenn Verkäufer dem Notar eine Bankbürgschaft oder eine Bürgschaft einer deutschen Kreditversicherung gemäß §§ 7, 2 MaBV über die jeweilige Kaufpreisrate zu Gunsten Käufer zur Verwahrung und Verfügung gemäß den

Vereinbarungen zu Pos. 4.4 übergeben hat und der jeweilige Bautenstand erreicht ist.

- 4.4 Soweit Bürgschaften gemäß Pos. 4.3.3 gestellt werden,
- 4.4.1 weist Käufer den Notar hiermit unwiderruflich an, diese für ihn zu übernehmen, treuhänderisch zu verwahren und ausschließlich nach den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen entsprechend weiter- oder zurück- bzw. ihm auf sein einfaches Verlangen jederzeit herauszugeben,
- 4.4.2 ist Käufer berechtigt, die durch die Bürgschaften gesicherten Ansprüche zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises an Dritte unter Sicherstellung der Vereinbarungen in diesem Vertrag abzutreten,
- 4.4.3 wird der Notar von Käufer unwiderruflich angewiesen, im Falle der Anzeige der Abtretung der durch die Bürgschaften gesicherten Ansprüche die Bürgschaftsurkunden auf einfaches Anfordern dem Abtretungsempfänger auszuhändigen,
- 4.4.4 sind die Bürgschaftsurkunden von dem Notar oder dem Dritten an Verkäufer zurückzugeben, sobald die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV eingetreten sind.
- 4.5 Die Parteien vereinbaren, dass ein Austausch der Sicherungen gemäß §§ 2-6 MaBV mit derjenigen des § 7 MaBV einmal zulässig ist.
- 4.6 Käufer weist den Notar hiermit unwiderruflich an, die Bürgschaft Pos. 4.3.2 für ihn treuhänderisch zu verwahren und ihm auf einfaches Verlangen heraus- und ausschließlich nach den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen zurückzugeben. Die Bürgschaft ist von dem Notar an Verkäufer bzw. den Bürgen zurückzugeben, wenn ihm eine Ablichtung des von beiden Parteien unterzeichneten Abnahmeprotokolls vorliegt, aus welchem ersichtlich ist, dass der Kaufgegenstand

rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt worden ist.

Alternativ kann der Verkäufer dem Käufer mitteilen, dass dieser 5% des Kaufpreises von der ersten Kaufpreisrate einbehalten kann. In dem Fall sind diese 5% des Kaufpreises fällig gegen Stellung einer Bürgschaft gemäß Pos. 4.6 Abs. 1 oder nach rechtzeitiger Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel.

- 4.7 Die Kaufpreiskraten werden nach Erreichen des jeweiligen Bautenstandes fällig und durch Verkäufer bei Käufer schriftlich angefordert, der diese innerhalb von zehn Kalendertagen zu bezahlen hat. Das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes ist verbindlich zu bescheinigen durch den Bauleiter. Diese Bescheinigung ist der Zahlungsforderung beizufügen.

Käufer ist berechtigt, den Kaufgegenstand nach vorherigen Terminabstimmung zusammen mit Verkäufer zu betreten und den jeweils erreichten Bautenstand zu begutachten.

- 4.8 Verkäufer hat seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises außerhalb dieses Vertrages an die Sparkasse Hanau abgetreten. Käufer nimmt hiervon Kenntnis. Vorsorglich tritt Verkäufer hiermit unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises erneut an die Sparkasse Hanau ab. Käufer nimmt auch hiervon Kenntnis. Zahlungen des Käufers sind daher mit Schuld befreiender Wirkung nur an die Sparkasse Hanau auf das Konto aus der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung zu leisten.

- 4.9 Im Kaufpreis sind nicht enthalten und von Käufer gesondert zu zahlen:

4.9.1 die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Kaufgegenstandes entstehenden Gerichts-, Grundbuch- und Notarkosten sowie die Grunderwerbsteuer und die anteilige Grundsteuer ab Übergabe sowie

4.9.2 die Kosten der Beschaffung der Fremdmittel und der Zwischenfinanzierungsmittel von Käufer.

4.10 Alle Ersterschließungsbeiträge im Sinne von § 127 BauGB und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 4 BauGB (z.B. zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) werden von Verkäufer bezahlt und sind im Kaufpreis enthalten. Soweit Rückzahlungen auf diese Beiträge und Abgaben erfolgen, stehen diese Verkäufer zu. Für künftige Arbeiten entstehende Beiträge dieser Art trägt Käufer.

5. Finanzierung, Mitwirkung bei der Bestellung von Grundpfandrechten

5.1 Käufer beabsichtigt, den Kaufpreis auf seine Kosten ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren, die zu Lasten des Kaufgegenstands auf seine Kosten dinglich gesichert werden sollen. Verkäufer stimmt der Belastung des Kaufgegenstandes zu Gunsten von in der Bundesrepublik Deutschland als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Kreditgebern vor Eigentumsübertragung zum Zwecke der Finanzierung des Ankaufs maximal bis zur Höhe des Kaufpreises nebst bis zu 20% Jahreszinsen und bis zu 10% einmaliger Nebenleistung einschließlich Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO unter den nachfolgenden Bedingungen zu:

5.1.1 Bestellung der Belastung bei den in Pos. 10.5 aufgeführten Notaren mit dem unabdingbaren Inhalt, dass die Belastung nur zur Sicherung der tatsächlich an Verkäufer mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlungen verwendet werden darf und im Falle der Nichtdurchführung des Vertrages die Kreditgeber die Belastung zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen haben, allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der durch sie tatsächlich auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen,

5.1.2 Ausschluss der persönlichen Haftung von Verkäufer.

- 5.2 Der Kreditgeber wird hiermit unwiderruflich zur Zahlung an Verkäufer auf das Konto aus der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung angewiesen.
- 5.3 Verkäufer tritt unter den aufschiebenden Bedingungen der Durchführung des Vertrages und der Eigentumsübertragung alle an der zu bestellenden Belastung entstehenden Rechte an Käufer ab, der die Abtretung annimmt.
- 5.4 Alle weiteren, innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen wirken daher erst nach Eigentumsübertragung auf Käufer.
- 5.5 Käufer übernimmt die Grundpfandrechte dinglich, an deren Bestellung er mitgewirkt hat.

6. Abtretung

Die ganze oder teilweise Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag durch Käufer ist ohne schriftliche Zustimmung von Verkäufer ausgeschlossen, es sei denn, Käufer hat alle seine Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag geleistet.

Zulässig ist die Abtretung der Rechte von Käufer aus dem Vertrag an den den Kaufpreis finanzierenden Kreditgeber.

7. Auflassung, Eigentumsübertragungsvormerkung

- 7.1 ~~Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Pos. 2.1.1 bis 2.1.6 bezeichneten Kaufgegenstand auf Käufer übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.~~

- 7.2 Zur Sicherung des Übertragungsanspruches bewilligen und beantragen Verkäufer und Käufer die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zu Gunsten Käufer bei dem in Pos. 2.1.1 bis 2.1.6 bezeichneten Grundbesitz im Grundbuch.
- 7.3 Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung mit Umschreibung des Eigentums, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Mitwirkung erfolgt sind oder dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegen.
- 7.4 Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung zu stellen, sobald die grundbuchlichen Voraussetzungen vorliegen.
- 7.5 Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die nachfolgende Löschungsbewilligung enthaltende Kopien oder Ausfertigungen dieser Urkunde Verkäufer nur zu erteilen, wenn Käufer mit der Zahlung der ersten Kaufpreisrate länger als 14 Tage in Verzug ist.

~~Käufer bewilligt, Verkäufer beantragt die Löschung der zu Gunsten Käufer eingetragenen Auflassungsvormerkung.~~

Soweit Verkäufer dem Notar eine Kopie des Rücktrittsschreibens zukommen lässt, mit dem er wegen Zahlungsverzuges von Käufer mit der ersten Kaufpreisrate vom Vertrag zurückgetreten ist und den Notar auffordert, die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung zu bewirken, hat der Notar Käufer hiervon zu unterrichten. Nach Ablauf einer Frist von einer Woche nach Absendung der Mitteilung ist der Notar verpflichtet, die Löschung der Vormerkung im Grundbuch zu beantragen.

Der Notar wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, die die Auflassung enthaltenden Kopien oder Ausfertigungen dieses Vertrages erst dann zu erteilen und den Antrag auf Eigentums Umschreibung auf den Käufer beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis einschließlich etwaiger Zinsen und Kosten vollständig bezahlt

worden ist oder Käufer diese Tatsache dem Notar nachgewiesen hat und die Bürgschaften Pos. 4.3 zurückgegeben wurden oder dass eine Eigentumsbeschreibung aus gesetzlichen Gründen aufgrund eines berechtigten Zurückbehaltungsrechts des Käufers aufgrund § 320 Abs. 2 BGB vor vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen muss.

8. Bezugs- und Benutzungsfertigkeit, Abnahme, Übergabe, Fertigstellung, Sach- und Rechtsmängel, Rücktrittsrechte

8.1 **Bezugs- und Benutzungsfertigkeit**

8.1.1 Verkäufer wird den Kaufgegenstand bis zum 31. März 2021 bezugs- und benutzungsfertig herstellen. Verkäufer hat die Bezugs- und Benutzungsfertigkeit des **Sondereigentums** Käufer mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.

8.1.2 Aus einer unerheblichen Überschreitung dieses Termins oder aus einer solchen, die Verkäufer nicht zu vertreten hat, können keine Ansprüche hergeleitet werden, es sei denn, die Überschreitung ist dem Käufer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht zumutbar.

Der Termin verlängert sich um anerkannte Schlechtwettertage, an denen eine Bautätigkeit nicht möglich war. Er verlängert sich ferner, wenn die Arbeiten durch von Käufer zu vertretende Umstände (z.B. Sonderwünsche), durch höhere Gewalt oder andere für Verkäufer unabwendbare Umstände behindert werden. Der höheren Gewalt stehen Streik, Aussperrung und unverschuldete Betriebsbehinderungen, z.B. durch Feuer-, Wasser- und Sturmschäden, gleich.

8.2 **Abnahme**

8.2.1 Verkäufer hat den Termin zur Abnahme des **Sondereigentums** Käufer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Käufer ist auch bei einer vorzeitigen Bezugs- und Benutzungsfertig-

keit verpflichtet, das Sondereigentum nach zweiwöchiger vorheriger Ankündigung durch Verkäufer abzunehmen.

- 8.2.2 Am Abnahmetermin ist das Sondereigentum zu besichtigen. Über das Ergebnis ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll zu fertigen, in dem alle etwaigen Mängel, noch zu erbringenden Leistungen und der Übergabetermin aufzunehmen sind. Wegen unwesentlicher und den Bezug nicht hindernder Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.
- 8.2.3 Entstehen beim Abnahmetermin Meinungsverschiedenheiten darüber, ob das Sondereigentum bezugs- und benutzungsfertig und abnahmereif ist, fordert Verkäufer Käufer mit einer Frist von 12 Werktagen zur Abnahme auf. Nach Ablauf dieser Frist entscheidet über die Meinungsverschiedenheiten ein noch zu benennender vereidigter Sachverständiger, der durch die für den Standort der Immobilie zuständige Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ohne dass damit der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen ist. Der Sachverständige hat mindestens einen Besichtigungstermin abzuhalten, zu dem er beide Parteien mit einer Frist von wenigstens zwei Wochen unter Angabe des Beweisthemas zu laden hat und teilt den Parteien das Ergebnis schriftlich mit.
- 8.2.4 Bestätigt der Sachverständige, dass das Sondereigentum bezugs- und benutzungsfertig und abnahmereif hergestellt ist, ersetzt der schriftliche Bericht des Sachverständigen die Abnahme durch Käufer und dessen Bestätigungserklärung. Damit gilt das Sondereigentum als abgenommen und die damit verbundenen Rechtsfolgen treten mit Wirkung für und gegen die Parteien ein.

Der Sachverständige hat jeweils unter Beachtung des Ergebnisses des Obsiegens zu entscheiden, von welcher Partei bzw. in welchem Verhältnis die Kosten seiner Inanspruchnahme zu tragen sind.

Lassen sich die Parteien anwaltlich vertreten, so trägt jede Partei die bei ihr entstehenden Anwaltskosten selbst.

- 8.2.5 Erscheint Käufer zu dem Abnahmetermin gemäß Pos. 8.2.1 nicht und lässt er sich auch nicht vertreten, gilt das Sondereigentum nach einer durch Verkäufer zu setzenden Frist von mindestens 12 Werktagen als abgenommen, sofern innerhalb der Nachfrist keine vertragsgerechte Abnahme zustande kommt, es sei denn, Käufer hat dies nicht zu vertreten. Käufer ist bei der Setzung der Frist durch Verkäufer schriftlich auf die Bedeutung seines Verhaltens und die eintretenden Rechtsfolgen besonders hinzuweisen.
- 8.2.6 Verkäufer ist verpflichtet, bis zur Besitzübergabe die in dem Protokoll gemäß Pos. 8.2.2 aufgeführten Restarbeiten auszuführen und Mängel zu beseitigen.
- 8.2.7 Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt in analoger Anwendung der vorstehenden Vereinbarungen.
- 8.3 **Übergabe**
- 8.3.1 Die Übergabe des Kaufgegenstandes an Käufer findet nach Ausführung etwa erforderlicher Arbeiten gem. Pos. 8.2.6 an dem beim Abnahmetermin festgelegten Tag statt, es sei denn, der Käufer ist mit der Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen in Verzug. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Übergabe nicht verweigert werden.
- 8.3.2 In das Übergabeprotokoll nehmen die Parteien die Besitz- und Schlüsselübergabe sowie Zählerstände auf. Soweit im Übergabeprotokoll nichts anderes vermerkt ist, gilt der Kaufgegenstand als rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt und übergeben. Mängelbeseitigungsansprüche von Käufer bleiben davon unberührt.
- 8.3.3 Vor Übergabe darf Käufer den Kaufgegenstand nicht beziehen oder anderweitig in Besitz neh-

men. Das Hausrecht steht bis zur Übergabe ausschließlich Verkäufer zu. Käufer hat alles zu unterlassen, was die ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert.

8.3.4 Besitz, Nutzen und Lasten, die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes sowie die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung oder Untergang des Kaufgegenstandes und die Beweislast für Mängel und nicht vertragsgemäß erbrachte Leistungen gehen mit dem Tag der Übergabe auf den Käufer über. Käufer ist verpflichtet, Termine zur Mängelbeseitigung innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Mo.-Fr. 7:00 Uhr - 18:00 Uhr) zu ermöglichen.

8.3.5 Für etwaige Restforderungen auf das Wohngeld aus einem zum Zeitpunkt des Besitzübergangs abgeschlossenen Wirtschaftsjahr haftet Verkäufer, wie ihm auch etwaige Guthaben zustehen. Demgegenüber gilt für ein zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenes Wirtschaftsjahr diese Regelung für die Parteien anteilig im Verhältnis der Dauer ihrer Besitzzeit. Zurechenbare Verbrauchskosten werden dem jeweiligen Besitzer direkt zugeordnet.

8.3.6 Eine getrennte Übergabe von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist zulässig.

8.4 **Vollständige Fertigstellung**

Verkäufer wird den Kaufgegenstand bis zum 30. Juni 2021 vollständig fertigstellen.

Hinsichtlich der Überschreitung und Verlängerung des Termins gilt Pos. 8.1.2 entsprechend. Für den Fall von Meinungsverschiedenheiten darüber, ob der Kaufgegenstand vollständig fertiggestellt ist, wird entsprechend den Festlegungen in Pos. 8.2.4 verfahren.

8.5 Sach- und Rechtsmängel

- 8.5.1 Verkäufer übernimmt hinsichtlich des Kaufgegenstandes die Sach- und Rechtsmängelhaftung nach Maßgabe des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches für fünf Jahre ab Abnahme.

Alle nach der Abnahme festgestellten Mängel unterfallen der Gewährleistung, berechtigen also nicht zu einem Einbehalt von Ratenzahlungen.

- 8.5.2 Dazu wird vereinbart, dass bei einem Mangel zunächst nur Beseitigung verlangt werden kann. Minderung kann erst geltend gemacht werden, wenn die Mängelbeseitigung trotz angemessener Fristsetzung unterbleibt oder fehlschlägt.

- 8.5.3 Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass Verkäufer gegenüber Käufer die Sachmängelhaftung nicht für Schäden übernimmt, die infolge üblicher Abnutzung oder von Käufer verschuldet (z.B. übermäßige Beanspruchung, Nichtbefolgung von Gebrauchs- Pflege- bzw. Wartungsanleitungen) entstehen.

- 8.5.4 Käufer ist verpflichtet, hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums gemeinsam mit den anderen Miteigentümern, während der Dauer der Gewährleistungszeit Verschleiß- und Gebrauchsteile regelmäßig durch die Herstellerfirmen oder Fachfirmen warten zu lassen. Dies gilt insbesondere für Außenanstriche, elastische Ver fugungen, Dichtungen, Filter, Pumpen, Brenner, Schalter, Lampen, Sicherungen, Fenster, elektrische Türöffner, Obentürschließer, Rauchmelder, Aufzüge, Verdunstungsrinnen Tiefgarage nebst Schöpfgruben, Garagentor Tiefgarage, Beschichtung Tiefgarage, Heizungs- und Warmwasseraufbereitungseinrichtungen, Schmutzwasserhebeanlagen einschließlich der Rückstausicherungen, Dachrinnen, Regenrinnen und Bodeneinläufe.

Für wartungsbedürftige Anlagen und Bauteile übernimmt Verkäufer nur dann 5 Jahre Gewährleistung, wenn Käufer hierfür entsprechende War-

tungsverträge abschließt. Verkäufer unterrichtet Käufer spätestens sowohl bei der Abnahme des Sonder- als auch des Gemeinschaftseigentums, für welche Anlagen und Bauteile Wartungsverträge abzuschließen sind. Kommt Käufer der Verpflichtung zum Abschluss der Wartungsverträge nicht nach, entfallen seine Ansprüche wegen Mängeln gegen den Verkäufer wegen dieser Geräte, Anlagen und Bauteile, sofern der Käufer nicht nachweisen kann, dass auch bei ordnungsgemäßer Wartung der Mangel aufgetreten wäre.

8.5.5 Das Grundstück geht über, so wie es steht und liegt. Verkäufer übernimmt insoweit keine Haftung für Sachmängel, Güte, Beschaffenheit oder die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße. Verkäufer erklärt, dass ihm keine öffentlichen und privaten Lasten und Beschränkungen bekannt sind, die nicht im Grundbuch vermerkt oder nicht zur Eintragung geeignet sind.

8.6 **Rücktrittsrechte**

8.6.1 Die Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechts durch Käufer setzt voraus, dass ein bedeutender Mangel vorliegt, dessen Beseitigung einerseits für Verkäufer unzumutbar ist, andererseits Käufer nicht zugemutet werden kann, sich mit einer Minderung des Kaufpreises zu begnügen.

8.6.2 Im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts durch Käufer wegen Verzugs im Hinblick auf die Bezugs- und Benutzungsfertigkeit oder Fertigstellung kann Käufer den ihm entstandenen Schaden gegen Verkäufer geltend machen.

8.6.3 Im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts durch Verkäufer wegen Zahlungsverzuges von Käufer nach Ablauf von sechs Wochen nach Fälligkeit kann Verkäufer entweder den ihm entstandenen Schaden gegen Käufer geltend machen oder nach seiner Wahl eine Pauschale von 5% des Kaufpreises verlangen. Im letzteren Falle steht es Käufer frei, nachzuweisen, dass Verkäufer kein oder ein geringerer Schaden entstanden

ist. Käufer steht kein Anspruch auf Erstattung bereits erbrachter Sonderwunschezahlungen zu.

9. Dienstbarkeiten, Baulasten, Bau- und Verkaufsschild

9.1 Soweit im Rahmen der Abwicklung des Bauvorhabens Dienstbarkeiten und/oder Baulasten insbesondere zur Sicherung der Verlegung und Durchleitung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom, Gas, Wasser, Entwässerung mehrerer Häuser oder Garagen über ein Grundstück, Breitbandkabelanschluss, Telefon, Beleuchtung einschließlich Verteilerkästen und sonstigen Einrichtungen) und zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu bestellen und einzutragen sind, stimmt Käufer hiermit ausdrücklich zu, übernimmt diese Rechte und ermächtigt und bevollmächtigt Verkäufer zur Abgabe und Entgegennahme der für die Eintragung erforderlichen Erklärungen einschließlich einer schuldrechtlichen Regelung.

9.2 Verkäufer ist berechtigt, bis zur Übergabe der letzten Sondereigentumseinheit auf dem Grundstück bzw. an dem Gebäude unentgeltlich Werbemöglichkeiten zu nutzen (z.B. Bau- und Verkaufsschilder, Banner, Container, Musterwohnung u.a.).

10. Vollmachten

10.1 Die Parteien bevollmächtigen die Notariatsleiterin Birgit Wilfling sowie die Notariatssachbearbeiter Jutta Poznanski-Witt und Siegfried Rutsch, alle Kennedyallee 97, 60596 Frankfurt am Main

diesen Vertrag zu vollziehen, die zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen Willenserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen oder zurückzunehmen, etwaige formelle oder materielle

Ergänzungen oder Abänderungen zu notariellem Protokoll zu erklären sowie Dienstbarkeiten gemäß Pos. 9.1 dieser Urkunde zu bewilligen und zu beantragen; die Vollmacht umfasst auch das Recht zur Abgabe von Löschungsbewilligungen und Löschanträgen. Ausschließlich gültig im Innenverhältnis und ohne dass das Grundbuchamt insoweit ein Nachprüfungsrecht hat oder ihm eine Nachprüfungspflicht obliegt, wird festgelegt, dass die Vollmacht bezüglich materieller Änderungen und Ergänzungen, die über die Festlegungen in dieser Urkunde hinausgehen, nur dann ausgeübt werden darf, wenn die Parteien der Ergänzung/Änderung dem Notar gegenüber vorher schriftlich zugestimmt haben.

10.2 Verkäufer bevollmächtigt Käufer, zum Zwecke der Finanzierung des Ankaufs Grundpfandrechte zu Lasten des Kaufgegenstandes gemäß den Festlegungen in Pos. 5 zu bestellen und Verkäufer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen. Die Vollmacht umfasst auch die Eintragung eines Rangrücktritts mit der bereits zu Gunsten Käufer eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung hinter zum Zwecke der Finanzierung des Ankaufs bestellte Grundpfandrechte.

10.3 Käufer bevollmächtigt und ermächtigt Verkäufer und dessen Rechtsnachfolger zur Abgabe aller notwendigen formellen und/oder materiellen Erklärungen zur Änderung (Ergänzung, Berichtigung, Anpassung) der Teilungserklärung einschließlich Neuberechnung/ Aufteilung der Miteigentumsanteile im Hinblick auf die baulichen Veränderungen gemäß Pos. 4 der Gemeinschaftsordnung - Anlage 5 zur Teilungserklärung - und in Erfüllung etwaiger Auflagen der Behörden im Sinne der Pos. 2.3 dieser Urkunde.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte in der Weise beschränkt, dass ohne Zustimmung von Käufer Inhalt und Umfang des von Käufer erworbenen Sondereigentums oder derjenigen Teile

des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

10.4 Alle vorstehend erteilten Vollmachten werden von den Parteien mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger erteilt. Alle Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und jeweils allein zu handeln berechtigt. Den Vollmachten zu Pos. 10.1 liegt kein Auftrag zugrunde, handeln die dort Bevollmächtigten nach Weisung des Notars, sind sie von jeglicher Haftung frei.

10.5 Die Vollmachten dürfen nur vor den Notaren Dr. Peter Scheiber oder Dr. Alexander Bräunig oder einem mit diesen zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden, die dafür einstehen, dass sie treuhänderisch verwendet werden. Die Vollmachten zu Pos. 10.1 und 10.2 erlöschen mit Vollzug des Eigentumswechsels bezüglich des gesamten Kaufgegenstandes, diejenige zu Pos. 10.3 erlischt mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer der letzten Sondereigentumseinheit.

11. Kosten

11.1 Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, der Finanzierung des Kaufpreises und die Grunderwerbsteuer trägt Käufer.

11.2 Die Kosten der Löschung der nicht übernommenen Belastungen in Abt. III trägt Verkäufer.

11.3 Kosten für Genehmigungen nicht erschienener Beteiligten trägt derjenige, der sie veranlasst hat.

12. Hinweise und Auftrag an den Notar

- 12.1 Der Notar belehrte die Erschienenen über die Regelungen in Pos. 8.2 und deren Folgen und darüber, dass
- 12.1.1 alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen,
- 12.1.2 der Vertrag erst abgewickelt werden kann, wenn die Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen ist,
- 12.1.3 im Falle von vereinbarten Fälligkeitsterminen Verzug ohne weitere Mahnung eintritt,
- 12.1.4 mit dem Bau erst begonnen werden kann, wenn die Baugenehmigung vorliegt,
- 12.1.5 zur Kaufpreisfälligkeit auch die Vorlage der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung nach § 3 MaBV erforderlich ist und welchen Inhalt und Bedeutung diese hat,
- 12.1.6 das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht,
- 12.1.7 zur Übertragung des Eigentums die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer vorliegen muss,
- 12.1.8 das Grundstück unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde für Erschließungskosten und rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, auch solche im Sinne von Pos. 4.10, haften und die Städte auf Rückfragen Auskünfte erteilen,
- 12.1.9 steuerliche Folgen aus diesem Vertrag seiner Prüfung nicht unterliegen,

- 12.1.10 die Parteien auf Grund gesetzlicher Vorschriften für sämtliche Kosten und Steuern aus dieser Urkunde als Gesamt-/oder Zweitschuldner haften und
- 12.1.11 Käufer berechtigt ist, schon vor Kaufpreiszahlung den veräußerten Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten zugunsten Dritter zu belasten.
- 12.2 Die Parteien beauftragen den Notar alle die für diesen Vertrag notwendigen Bescheinigungen und Genehmigungen einzuholen und diese mit Wirkung für und gegen die Parteien entgegenzunehmen.
- 12.3 Die Parteien beauftragen die Notare Dr. Peter Scheiber und Dr. Alexander Bräunig sowie deren amtlich bestellte Vertreter, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und mit Wirkung für und gegen die Parteien in Empfang zu nehmen.

13. Vertragsinhalt, Salvatorische Klausel, Genehmigungen

- 13.1 Die Parteien erklären, dass nur die von ihnen selbst abgegebenen Erklärungen Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen sind.
- 13.2 Änderungen dieses Vertrages und seine Aufhebung sowie die Abgabe von Erklärungen jeder Art bedürfen der Schriftform zu ihrer Wirksamkeit, wie auch der Verzicht auf die Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben ist.
- 13.3 Die Parteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem am nächsten kommen, was die Parteien gewollt haben. Dies gilt nicht, soweit die Unwirksamkeit oder Nichteinbeziehung der Klausel auf einem gesetzlichen Verstoß oder auf einer sonstigen, dem Schutz einer Partei vor unangemessener Benach-

teiligung dienenden Vorschrift beruht. In diesem Falle gelten anstelle dieser Klausel die gesetzlichen Vorschriften.

13.4 Die Parteien erteilen dem Notar, Käufer dem Verkäufer, die Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen Daten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften.

13.5 Der Käufer verpflichtet sich unwiderruflich, alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

14. Erteilung von Ablichtungen und Ausfertigungen

Ausfertigungen/beglaubigte Kopien dieser Urkunde erhalten:

Verkäufer (2)

Käufer (2)

Finanzamt - Grunderwerbsteuer - (1)

Kaufpreissammlung (1)

Verwalter (1)

Gläubiger (1)

Grundbuchamt (2 Ausfertigungen).

Der Vertrag sowie die Anlage 2 wurden den Parteien von dem Notar vorgelesen, die Grundrisse gemäß Anlage 1 und die Anlage 3 zur Durchsicht vorgelegt, der Vertrag nebst Anlagen von ihnen genehmigt und der Vertrag von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

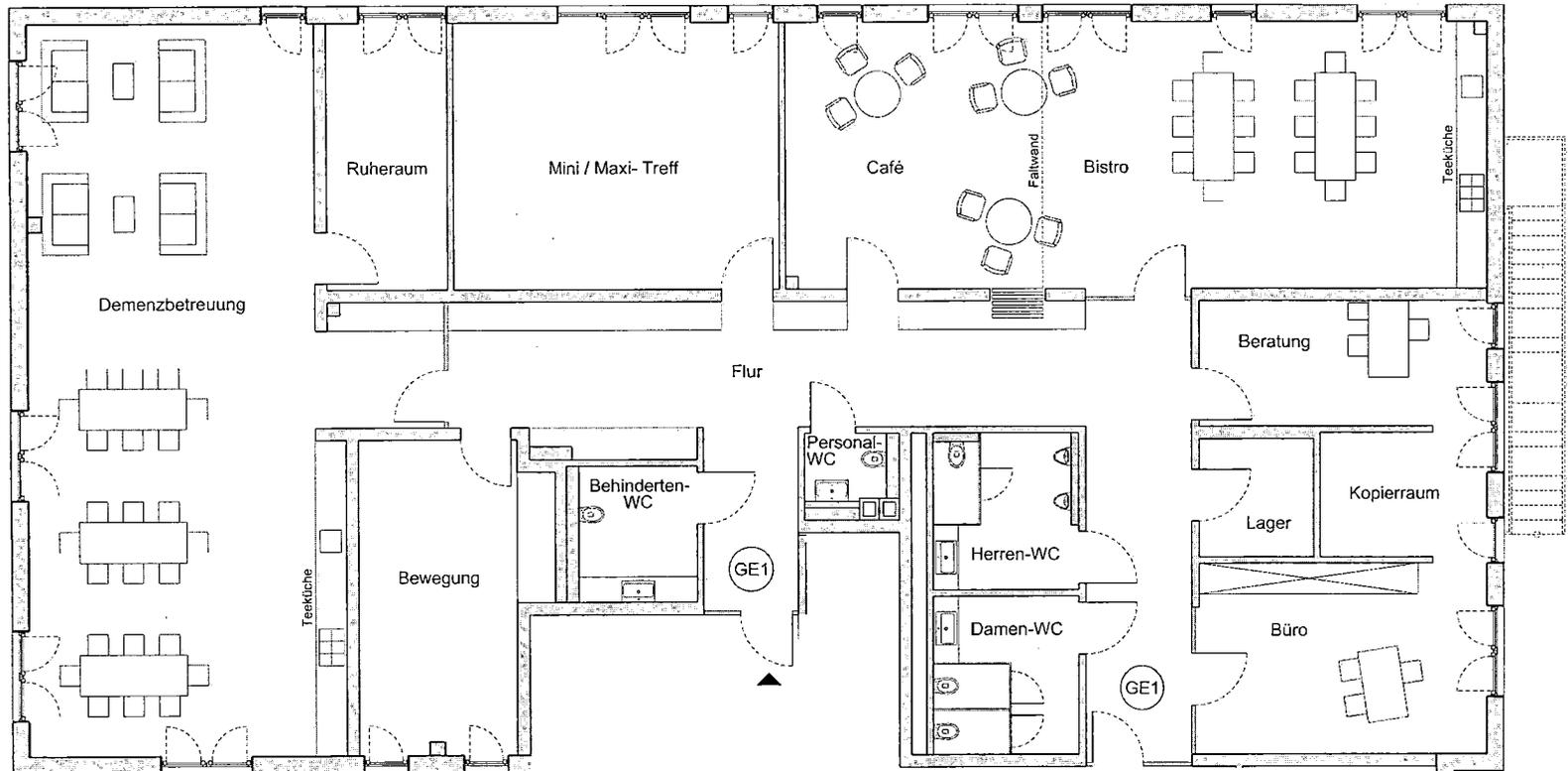
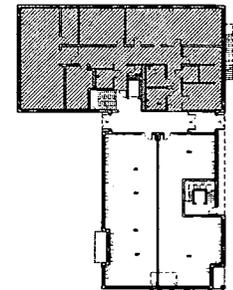
Peter Scheiber
Dr. Kuppel
Kann, Notar



MEHREGENERATIONEN-HAUS

Räumlichkeiten
"Mehrgenerationenhaus in
städtischer Trägerschaft"

Erdgeschoss
357,46 m²
GE1



Flächenverteilung abzügl. Putz

Demenzbetreuung	88,90 m ²
Ruhe- und Bewegungsraum	12,43 m ²
Mini / Maxi- Treff	33,86 m ²
Café	20,66 m ²
Bistro	50,52 m ²
Flur	56,34 m ²
Beratung	13,84 m ²
Lager	5,06 m ²
Kopierraum	8,48 m ²
Büro	20,86 m ²
Bewegung	21,13 m ²
Behinderten-WC	6,13 m ²
Personal-WC	2,51 m ²
Herren-WC	8,26 m ²
Damen-WC	8,48 m ²
Gesamt	357,46 m²

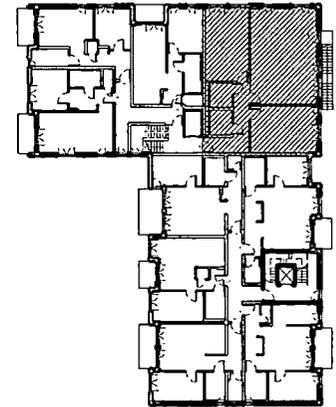
Plan / Lage / Anlage 1a



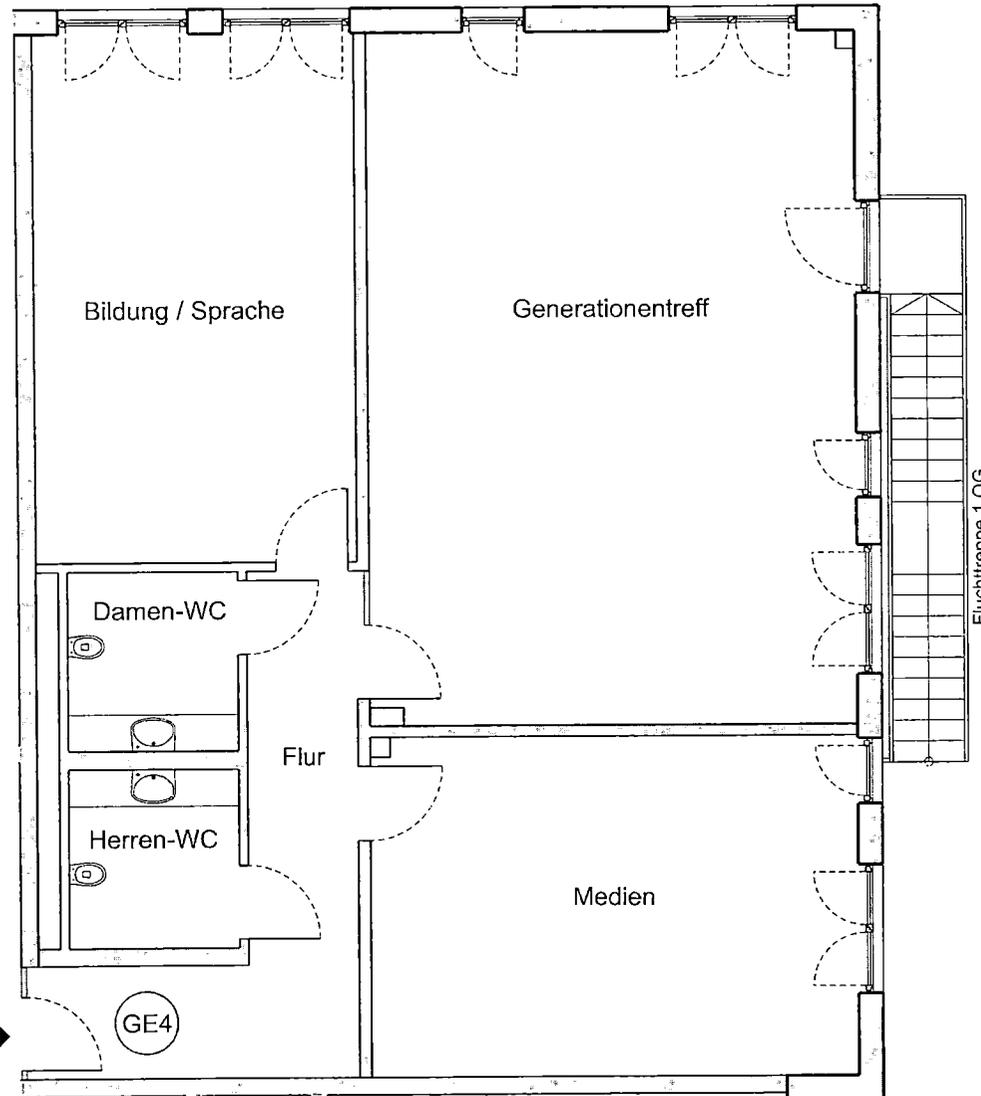
Maßstab 1:100
1m 2m 3m

MEHRGENERATIONEN-HAUS

Räumlichkeiten
"Mehrgenerationen-
haus in städtischer
Trägerschaft "



1. Obergeschoss
152,02 m²
GE4



Flächenverteilung abzügl. Putz

Bildung / Sprache	31,43 m ²
Generationentreff	63,28 m ²
Medien	31,26 m ²
Flur	14,79 m ²
Damen-WC	5,63 m ²
Herren-WC	5,63 m ²
Gesamt	152,02 m²

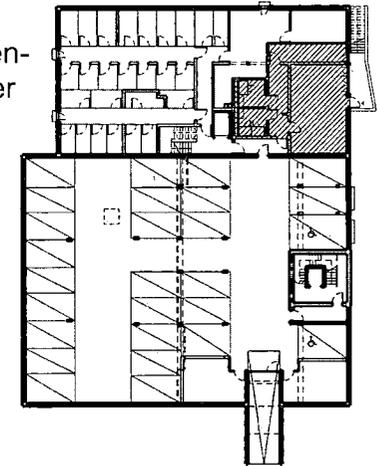


Maßstab 1:100
1m 2m 3m

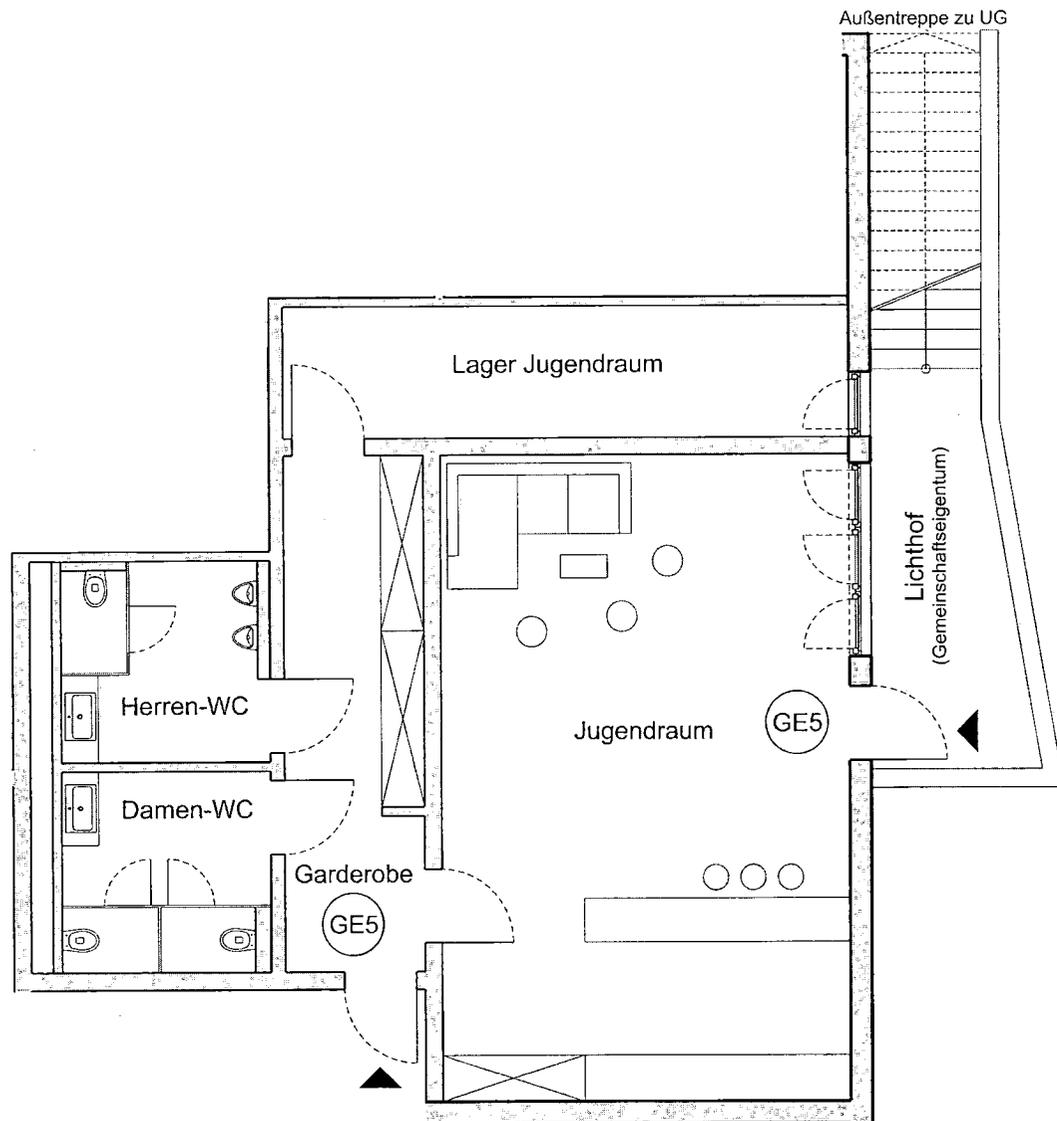
von der Anlage 16

MEHRGENERATIONEN-HAUS

Räumlichkeiten
"Mehrgenerationen-
haus in städtischer
Trägerschaft"



Untergeschoss
90,64 m²
GE5



Flächenverteilung abzgl. Putz

Jugendraum	48,71 m ²
Lager Jugendraum	13,68 m ²
Garderobe	13,14 m ²
Damen-WC	7,77 m ²
Herren-WC	7,34 m ²
Gesamt	90,64 m²



Maßstab 1:100

1m 2m 3m

Im Hof Anlage 1c

Anlage 2
Mr. Vork

BAUBESCHREIBUNG

Räumlichkeiten „Mehrgenerationenhaus in städtischer Trägerschaft“

Mehrgenerationenhaus mit
26 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten
sowie einer Tiefgarage

Generationenwohnen in Oestrich-Winkel

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen.....	3
I.a.	Allgemein.....	3
I.b.	Vorbemerkung.....	4
I.c.	Energetischer Standard.....	5
I.d.	Schallschutz.....	5
I.e.	Brandschutz.....	5
I.f.	Sicherheitspaket.....	5
II.	Rohbau/Konstruktion.....	6
II.a.	Erschließung.....	6
II.b.	Erdarbeiten.....	6
II.c.	Gründung.....	6
II.d.	Wände.....	6
II.e.	Geschossdecken.....	7
II.f.	Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage.....	7
II.g.	Dachkonstruktion/-abdichtung.....	7
II.h.	Treppen im Gebäude.....	8
II.i.	Aufzugsschachtwände.....	8
II.j.	Außentreppe/Lichthof.....	8
III.	Gebäudetechnik.....	9
III.a.	Heizung.....	9
III.b.	Sanitär.....	10
III.c.	Lüftung.....	13
III.d.	Elektro.....	14
IV.	Innenausstattung.....	19
IV.a.	Bodenbeläge.....	19
IV.b.	Wandbeläge.....	23
IV.c.	Deckenbeläge.....	27
IV.d.	Zugangstüren und Innentüren.....	31
IV.e.	Estrich.....	31
IV.f.	Trennwandsystem.....	32
V.	Außengestaltung.....	33
V.a.	Fenster/Fensterbänke/Rollläden.....	33
V.b.	Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage.....	34
V.c.	Fassade.....	34
VI.	Aufzugsanlage.....	35
VI.a.	Aufzugsanlage im Gebäude.....	35
VII.	Tiefgarage.....	36
VII.a.	Beschreibung Tiefgarage.....	36
VIII.	Außenanlagen.....	37
VIII.a.	Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung.....	37
VIII.b.	Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer.....	38

I. Grundlagen

I.a. Allgemein

Die Fa. Jökel Bau GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Areal „Vom-Stein-Straße/ Bachweg“ in Oestrich Winkel mehrere Neubauten zu erstellen. Im Gesamten handelt es sich dabei um ein Mehrgenerationenhaus, eine Seniorenresidenz, ein Mehrfamilienhaus sowie 8 Reihenhäuser. Im Vordergrund des Projekts steht der Modellcharakter mit dem Titel „Leben Jung und Alt“

Für das Mehrgenerationenhaus sind mehrere soziale Einrichtungen vorgesehen, unter anderem sind im Erdgeschoss eine Tagespflege sowie eine Sozialstation geplant. Ebenfalls in Teilen des Erdgeschosses sowie Bereichen des 1.OG und des Untergeschosses sind Räumlichkeiten für das Mehrgenerationenhaus in städtischer Trägerschaft angedacht. In den Obergeschossen sind schwellenfreie Wohnungen im Betreuten Wohnen mit Anbindung an die Tagespflege geplant. Neben den sozialen Einrichtungen soll auf dem Gelände eine Mischung verschiedener Wohnformen entstehen, u.a. Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus und eine Seniorenresidenz. Der Wohnungsmix soll den Begriff „Leben Jung und Alt“ mit Leben füllen. Unter Seniorenresidenz werden schwellenlos erreichbare Wohnungen für die Generation 50+ verstanden.

Zudem ist eine Erschließungsstraße geplant, von der aus Zugänge zu sämtlichen Neubauten ermöglicht werden. Diese Straße wird nach Herstellung in das Eigentum der Stadt Oestrich-Winkel übergehen. Die Straße dient zur Erschließung für PKW, Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge. Ferner werden sämtliche notwendigen Medien neu in der Straße verlegt und zweigen von dort jeweils in die Neubauten ab.

Das Mehrgenerationenhaus beinhaltet 26 Wohnungen, die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sowie die drei Gewerbeeinheiten „Mehrgenerationenhaus“ und eine Tiefgarage und ist in 5-Geschosse (3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss) aufgeteilt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser (Nord und Süd), welche über alle Geschosse verlaufen. Zudem ist ein Aufzug in jedem Treppenraum integriert. Die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sind im Erdgeschoss geplant, die Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus“ ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, welche sich im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden. Im 1. Obergeschoss befinden sich weiterhin acht 2-Zimmer-Wohnungen. Im 2. Obergeschoss sind zehn 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Dachgeschoss befinden sich acht 2-Zimmer-Wohnungen. Hausanschlussraum, Technikraum, Fahrradabstellraum, Müllraum und Kellerräume (je Wohnung ein Keller) finden sich im Untergeschoss wieder. Ebenso ist auf Untergeschoss-ebene eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen geplant. Sämtliche Wohnungen im Gebäude sind schwellenlos gestaltet und über den Aufzug schwellenlos zu erreichen.

Das Dach, sowie Teile der Dachterrasse im Dachgeschoss werden als extensiv begrüntes Dach ausgeführt.

Das Gebäude wird zum einem über zwei Zugänge vom Bachweg und zum anderen über einen Zugangsweg von der inneren Erschließungsstraße aus erschlossen.

Die Nutzung des Gebäudes ist sowohl für wohnliche wie auch gewerbliche Zwecke vorgesehen.

I.b. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung gilt für alle Räumlichkeiten des „Mehrgenerationenhauses in städtischer Trägerschaft“. Abweichungen von dieser Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen werden vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände wie beispielsweise Möblierungen, Einbauküchen und Waschmaschinen dienen der Orientierung und sind im Angebots- und Kaufpreis nicht enthalten.

Sollte in den Plänen eine Ausführung, Ausstattung oder Einrichtung eingetragen sein, so gilt allein die Angabe der Baubeschreibung als vertraglich verbindliche Leistung. Die geometrischen Formen und Abmessungen von Bauelementen, beispielsweise von Sanitärobjekten, dienen lediglich der Kenntlichmachung der Planungs-, Funktions- und Stellmöglichkeiten.

Die Ausstattung betreffende Sonderwünsche können anhand einer Sonderwunschliste in Abstimmung mit der Verkäuferin ausgewählt werden. Sonderwünsche müssen vor Ausführung schriftlich zwischen Käufer und Verkäuferin vereinbart werden. Die schriftliche Vereinbarung ist die Grundlage für die Abrechnung und Vergütung der Sonderwünsche. Sonderwünsche, die Auswirkung auf die tragende Konstruktion, die Rohinstallation der betriebstechnischen Ausrüstung und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes haben, können nicht umgesetzt werden.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturprodukten wie Holz und Naturstein, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand möglich sind.

Nicht näher beschriebene Materialien werden von der Verkäuferin im Rahmen der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert.

Die Farbgestaltung des Gebäudes wird von der Verkäuferin festgelegt.

Die Errichtung des Objektes erfolgt nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sowie den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen.

Der von der Verkäuferin angebotene und mit dem Käufer abgestimmte und vertraglich vereinbarte Leistungsumfang ist vollständig zu erwerben. Eigenleistungen können erst nach Abnahme und Übergabe erbracht werden.

Ausführungsbedingte Änderungen der Nutzfläche bis zu +/- 3% der Gesamtnutzfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Pflege, Wartung und Unterhaltung für Verschleiß- und Gebrauchsteile (z. B. elastische Verfügen, Dichtungen, Filter, Schalter, Lampen, Sicherungen, Fenster, Obentürschließer der Zugangstüren, Heizkreisverteiler, Elektro-Durchlauferhitzer, Untertischspeicher, Rauchmelder) sind nach Übergabe im Verantwortungsbereich des Käufers.

Die Räumlichkeiten werden grundgereinigt übergeben.

I.c. Energetischer Standard

Das Gebäude wird bezüglich des Energiebedarfes auf Grundlage der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichtet.

I.d. Schallschutz

Das Gebäude sowie einzelne Gebäudeteile werden so weit erforderlich, die Anforderungen an den Schallschutz auf Grundlage der im Januar 2018 in Kraft getretenen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau –Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen.

I.e. Brandschutz

Das Gebäude wird entsprechend den Forderungen des konstruktiven, vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes errichtet. Grundlage sind die Hessische Bauordnung sowie ggf. Sonderbauvorschriften.

I.f. Sicherheitspaket

Die Fenster und Fenstertüren können mit Sicherheitsbeschlägen RC 2 analog zur Widerstandsklasse RC 2 gesichert werden. Alle Ecken der Fenster und Fenstertüren sind hierbei über Bauteile mit erhöhter Sicherheit (S-ES) ausgestattet. Zusätzliche Pilzkopfverriegelungen, oben und unten waagrecht, leisten mehr Widerstand gegen schweres Werkzeug. Der abschließbare Handhebel verhindert das Verschieben des Beschlages. Die Handhebelbefestigung wird durch einen Anbohrschutz abgedeckt .

(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Zugangstüren können mit Sicherheitsbeschlägen RC 2 analog zur Widerstandsklasse RC 2 gesichert werden.

(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.

II. Rohbau/Konstruktion

II.a. Erschließung

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektro, Gas, Telefon und Fernsehen werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

II.b. Erdarbeiten

Abschieben und seitliches Lagern des Oberbodens. Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben. Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials. Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Leitungsgräben. Gelände profilieren und Oberboden einplanieren.

II.c. Gründung

Stahlbetonbodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

II.d. Wände

- Untergeschoss:

Außenwände aus Stahlbeton. Tragende Innenwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet.

Die Unterteilung der Räume Keller 1 bis 26 erfolgt durch ein Trennwandsystem eines Systemherstellers nach Wahl der Verkäuferin.

- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Außenwände als Kalksandsteinmauerwerkswände. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet. Die Metallständerwände mit Gipskartonplattenverkleidung werden nicht verputzt.

II.e. Geschossdecken

- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss:

Decke als Stahlbetondecke, die Deckenstärke entspricht den statischen Erfordernissen. Im Bereich der Deckenstirnseiten und Stürze werden zusätzliche Dämmmaßnahmen entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen eingebaut.

Abgehängte Gipskartondecken in Teilbereichen, soweit technisch erforderlich.

II.f. Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage

- Untergeschoss bis Dachgeschoss:

Ausführung eines 1-zügigen Schornsteins für den Anschluss der Heizungsanlage. Rauchrohrdurchmesser gemäß Angabe Schornsteinfeger. Der Schornstein wird nach den Einbauvorschriften des Herstellers aufgebaut und mit den notwendigen Putztüren versehen.

II.g. Dachkonstruktion/-abdichtung

Flachdach

Die Dachabdichtung erfolgt als Folienabdichtungssystem auf Wärmedämmung entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen. Bekiesung in den Bereichen, in welchen kein Gründach bzw. Betonwerksteinbelag ausgeführt wird. Dachdurchführungen für Heizung, Lüftungsanlage, Rohrentlüftung usw. mit Systembauteilen.

Gründach (extensiv)

Teile des Flachdaches werden als extensives Gründach (Dünnschichtaufbau mit Substrat, trockenheitsverträgliche Vegetation) ausgeführt.

Dachüberstände

Als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Dachüberstände erhalten oberhalb der Sparren eine Nut- und Federschalung in gehobelter Ausführung. Die sichtbaren Holzteile erhalten einen offenporigen Anstrich mit imprägnierender Holzlasur in einem Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Hinweis: Bei hellen und weißen Anstrichen kann die Maserung des Holzes durch den Anstrich hindurch noch leicht zu sehen sein. Dies stellt keinen Mangel dar!

Loggien / Dachterrassen

Die Abdichtung der Loggien (sofern technisch notwendig) und Dachterrassen erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem. Loggien und Dachterrassen erhalten einen Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Käuferin). Rinne vor Fenstertüren nach Erfordernis.

Klempnerarbeiten/ Dachentwässerung

Verwahrungen, Fallrohre, vorgehängte Dachrinnen und Bleche werden aus Titanzink hergestellt.

Standrohre aus PE

Die Standrohre der Regenwasserfallrohre sind aus Polyethylen, einschl. dem hierfür erforderlichen Befestigungsmaterial (Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

II.h. Treppen im Gebäude

Treppen und Treppenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt. Die schalltechnische Entkopplung erfolgt durch den Einbau von Tronsolen.

II.i. Aufzugsschachtwände

Ausführung der Aufzugsschachtwände in Stahlbeton.

II.j. Außentreppe/Lichthof

- Untergeschoss:

Die Außentreppe wird aus Betonfertigteilstufen hergestellt. Stahlbetonbodenplatte aus Ortbeton mit Bodenablauf und Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Verkäuferin).

Außenwände Lichthof aus Ortbeton (unbehandelt).

III. Gebäudetechnik

III.a. Heizung

Heizungsinstallation

Die Hausanschlüsse einschließlich Absperrorganen werden im Hausanschlussraum im Untergeschoss angeordnet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Technikraum.

Es kommt ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) als Grundlast-Wärmeerzeuger sowie eine Gas-Brennwert-Therme als Spitzenlast-Wärmeerzeuger zur Ausführung.

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung Wärmemengenzähler angemietet. Die laufenden Kosten trägt die Käuferin.

Die Auslegung der Heizung erfolgt nach der Heiz- und Wärmebedarfsberechnung sowie den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der EVU.

Fußbodenheizung

Fußbodenheizung als vernetztes Rohrsystem im Heizestrich verlegt. Rasterabstände nach Wärmebedarf.

Heizkreisverteiler werden nach technischer Erfordernis installiert und unter Putz eingebaut. In den Heizkreisverteilern sind die Stellmotoren der Fußbodenheizung untergebracht. Je Heizkreisverteiler ist eine weiß lackierte Revisionstür sichtbar.

Raumthermostate der Fußbodenheizung

Ein Raumthermostat zur Regelung der Fußbodenheizung wird in jedem Raum mit Fußbodenheizung installiert. Somit kann die Fußbodenheizung individuell reguliert werden.

III.b. Sanitär

Grundinstallation Sanitär

Die Entwässerungsrohinstallation wird DIN-gerecht in SML-Rohr oder schallgedämmten Kunststoffrohr hergestellt.

Die Bewässerungsrohinstallation wird DIN-gerecht in Kunststoff, Kupfer oder Edelstahl hergestellt.

Die Warmwassererzeugung für die WC's und Teeküchen erfolgt über Untertischspeicher oder Elektro-Durchlauferhitzer.

Warmwasserausläufe in Teeküchen und WC's.

Zur Ermittlung des Verbrauches werden von der Verkäuferin bzw. der Hausverwaltung Wasseruhren angemietet. Die laufenden Kosten trägt die Käuferin.

Untergeschoss:

	Kücheninstallation	Waschtisch	Waschtisch- Behindertengerecht	WC	WC-Behindertengerecht	Urinal	Ausgußbecken
Herren-WC		1		1		2	
Damen-WC		1		2			
Jugendraum	1						

Erdgeschoss:

	Kücheninstallation							
	Waschtisch	1						
	Waschtisch- Behindertengerecht		1					
	WC	1		1				
	WC-Behindertengerecht			1				
	Urinal				2			
	Ausgußbecken							1
Personal-WC								
Behinderten-WC								
Herrn-WC		1			1			
Damen-WC			1		2			
Cafe		1						
Damenzbetreuung		1						
Lager								1

1. Obergeschoss:

	Kücheninstallation						
	Waschtisch						
	Waschtisch- Behindertengerecht		1				
	WC						
	WC-Behindertengerecht			1			
	Urinal						
	Ausgußbecken						
Herrn-WC							
Damen-WC				1			

Teekücheninstallation

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abflussstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch (Untertischmontage) und Geschirr-Spülmaschine. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperrventile.

Waschtisch



Waschtisch aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 46 x 60 cm mit Ablaufhaube / Halbsäule (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura). Einhandmischbatterie verchromt (Fabrikat: Hansgrohe Focus).

Waschtisch-Behindertengerecht



Waschtisch (unterfahrbar) aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 60 x 50 cm mit Unterputzsiphon (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura). Einhandmischbatterie verchromt (Fabrikat: Hansgrohe Focus).

Kippspiegel über dem Waschtisch mit Seilzug zum positionieren des Spiegels.

WC

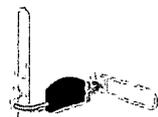


Wand-WC-Tiefspülanlage aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 53 x 37 cm, (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura) und eingebautem Spülkasten (Fabrikat Geberit) inklusive Betätigungstaste mit Spartaste in weiß. WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff in weiß.

WC-Behindertengerecht



Wand-WC-Tiefspülanlage aus Kristallporzellan in weiß, Größe ca. 53 x 37 cm, (Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura) und eingebautem Spülkasten (Fabrikat Geberit) inklusive Betätigungstaste mit Spartaste in weiß. WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff in weiß.



Hewi Serie 801 Rückenstütze mit Stützklappgriffen rechts und links.

Urinal



Wand-Urinal aus Sanitärkeramik in weiß
(Fabrikat: Villeroy & Boch Architectura) als wandhängende Ausführung.

Betätigungstaste im Farbton weiß.

Ausgußbecken



Stahlausgussbecken inkl. Warm- und Kaltwasserzulauf mit Auslaufventil.
Innen und außen emailliert, mit Rückwand, Kunststoffrand und Abflusieieb
mit Stopfen und Kette.

Accessoires

Accessoires in Form von Spiegel, Spiegelschrank, Handtuchhalter, Papierrollenhalter,
WC-Bürstengarnitur usw., können in verschiedenen Ausführungsvarianten als
Sonderwunsch ausgeführt werden.

(SW) Sonderwunsch und nicht im Leistungsumfang enthalten.

III.c. Lüftung

Als Lüftungstechnische Maßnahme wird ein ventilatorgestütztes Abluftsystem vorgesehen.
Die Abluftventilatoren werden, so weit möglich in den innenliegenden Räumen (Bäder,
Abstellräume, etc.) angeordnet.

Die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in der Fassade, zum Beispiel in der
Aussenwand, im Fenster oder dem Rollladenkasten.

Die Überströmung innerhalb der Räumlichkeiten wird durch Unterschnitte bei den Innentüren
sichergestellt.

III.d. Elektro

Elektrotechnik allgemein

Zählerschrank und Sicherungen im Untergeschoss (Hausanschlussraum). Unterverteilung in jeder Etage.

Jede Etage erhält einen Anschluss für Funk und Fernsehen. Die Nutzungsanträge sind von der Käuferin zu stellen.

Das Erdgeschoss erhält einen Telefonanschluss. Der Antrag ist von der Käuferin selbst zu stellen.

Rauchmelder werden nach den gesetzlichen Vorgaben installiert.

Elektroinstallation in sämtlichen Räumen als Unterputzmontage.

Schalter und Steckdosen

Die Installation in den nachstehend aufgeführten Räumen erfolgt mit zeitgemäßen Großflächenschaltern und Steckdosen.

Fabrikat: GIRA System 55

Modellreihe: Standard 55

Farbe: weiß

Motorantrieb für Rollläden

Sämtliche Fenster mit Rollläden erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Die Bedienung erfolgt über separaten Schalter am Fenster mit Auf-, Abfunktion.

Zusätzlich erhalten zwei Rollläden im Erdgeschoss sowie zwei Rollläden im 1. Obergeschoss eine Handkurbel für eine von der Stromversorgung unabhängige manuelle Bedienung des Rollladens.

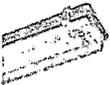
Sprechanlage (Video)

Im Erdgeschoss wird eine Video-Sprechanlage mit farbigem Monitor und integrierter Gegensprechanlage angebracht.

Rauchmelder (10 Jahre Herstellergarantie auf Produkt und Batterie)

Es werden Thermo - optische Rauchmelder zur Früherkennung von Schwelbränden und offenen Bränden mit Rauchentwicklung inklusive nicht entnehmbare Long-Life-Batterien in Aufputz, Farbe weiß installiert. Die Rauchmelder sind untereinander nicht vernetzt.

Kellerleuchte als Langfeldleuchte



Langfeldleuchten (Leuchtstoffröhre) einschl. Leuchtmittel.

Leuchten (OWA-LEX)



Reflektorraster für gleichmäßige Lichtverteilung mit weißen Seiten-Reflektoren und Querlamellen aus Stahlblech, weiß einbrennlackiert.

Innenraumleuchte



Glasleuchte für Wand- oder Deckenmontage, mit Metallhalterung und opalem Glas mit Druck-Knips-Halterung, einschl. Leuchtmittel.

(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.

Außenleuchte



Alu-Design Decken- oder Wandleuchten einschl. Leuchtmittel. Halterung und Abdeckring aus Aluminium-Druckguss pulverbeschichtet. Abdeckung aus Glas, innen mattiert.

Schalter mit Dimmerfunktion

(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.

Deckenspots inkl. abgehängte Decke

(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.

IV. Innenausstattung

IV.a. Bodenbeläge

Untergeschoss:

	Bodenfliesen 60,00 €/m ² (inkl. Verlegung und MwSt.)	Fliesensockel				Linoleumboden	Linoleumssockel			
Garderobe						x	x			
Herren-WC	x	x								
Damen-WC	x	x								
Jugendraum						x	x			
Lager Jugendraum						x	x			

Erdgeschoss:

	Bodenfliesen 60,00 €/ m ² (inkl. Verlegung und MwSt.)	Fliesensockel				Linoleumboden	Linoleumssockel			
Flur						x	x			
Personal-WC	x	x								
Behinderten-WC	x	x								
Bewegung						x	x			
Demenzbetreuung						x	x			
Ruheraum						x	x			
Mini/Maxi-Treff						x	x			
Cafe						x	x			
Bistro						x	x			
Beratung						x	x			
Lager						x	x			
Kopierraum						x	x			
Büro						x	x			
Herren-WC	x	x								
Damen-WC	x	x								

1. Obergeschoss:

	Bodenfliesen 60,00 €/m ² (inkl. Verlegung und MwSt.)	Fliesensockel				Linoleumboden	Linoleumssockel			
Flur						X	X			
Bildung/Sprache						X	X			
Generationentreff						X	X			
Medien						X	X			
Herren-WC	X	X								
Damen-WC	X	X								

Bodenfliesen 60,00 EUR/m² (inkl. Verlegung und MwSt.)

Bodenbelag aus Bodenfliesen in gerader Verlegung mit Dünnbettkleber inkl. Grundierung auf vorhandenen Estrichfußboden sowie ausfugen mit Fugenmaterial.

Fliesensockel passend zur Bodenfliese falls lieferbar (oben gerundet und lasiert) in vor beschriebenen, gefliesten Bodenbereichen mit Ausnahme gefliester Wandbereiche in den WC's sowie im Bereich bodentiefer Fensterelemente.

(SW) Als Sonderwunsch können auch Dekore, Diagonalverlegung und farbige Fugen ausgeführt werden.

Linoleumboden 40,00 EUR/m² (inkl. Verlegung und MwSt.)

Bodenbelag als Linoleumbelag vollflächig verklebt.

Die Sockelleisten werden aus Linoleum im Design des Bodenbelags ausgeführt.

IV.b. Wandbeläge

Untergeschoss:

	Gipsputz		Wandstrich mit Dispersionfarbe	Rauhfasertapete			Wandfliesen 60,- €/m ² (inkl. Verlegung und MwSt)	Kantenschutzschienen aus Edelstahl				
Garderobe	x			x								
Herren-WC	x			x			x	x				
Damen-WC	x			x			x	x				
Jugendraum	x			x								
Lager Jugendraum	x		x									

Erdgeschoss:

	Gipsputz		Wandanstrich mit Dispersionsfarbe	Raufasertapete			Wandfliesen 60,- €/m ² (inkl. Verlegung und MwSt)	Kantenschutzschienen aus Edelstahl					
Flur	x			x									
Personal-WC	x			x			x	x					
Behinderten-WC	x			x			x	x					
Bewegung	x			x									
Demenzbetreuung	x			x									
Ruheraum	x			x									
Mini/Maxi-Treff	x			x									
Cafe	x			x									
Bistro	x			x									
Beratung	x			x									
Lager	x			x			x						
Kopierraum	x			x									
Büro	x			x									
Herren-WC	x			x			x	x					
Damen-WC	x			x			x	x					

Gipsputz Qualitätsstufe 2

Maschinengipsputz Qualitätsstufe 2 mit geglätteter Oberfläche in einlagiger Ausführung als Untergrund für Tapete. Die Qualitätsstufe 2 erfüllt die üblichen Anforderungen an Wandflächen. Schattenfreiheit bei Streiflicht kann mit dieser Ausführung nicht erreicht werden.

Eckschutzschienen, Putzabschlussschienen und Dehnungs- und Bewegungsprofile werden, wo notwendig, fachgerecht angebracht.

Hinweis:

Metallständerwände mit Gipskartonplattenverkleidung werden nicht verputzt.

Wandanstrich mit Dispersionsfarbe

Wände werden weiß gestrichen.

Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Rauhfaser tapete

Wände werden mit Rauhfaser tapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die gefliesten Wandbereiche sind hiervon ausgenommen.

Wandfliesen 60,00 EUR/m² (inkl. Verlegung und MwSt.)

Die WC's werden an den Wänden ca. 1,50m hoch gefliest. Die Wandbereiche oberhalb der Fliesen werden im Zuge der Malerarbeiten mit Rauhfaser tapete tapeziert. Der Raum Lager im Erdgeschoss erhält hinter dem Ausgußbecken einen Fliesenspiegel.

(SW) Als Sonderwunsch können auch Mosaikfliesen, großformatige Wandfliesen, Dekore, Bordüren, Diagonalverlegung und farbige Fugen ausgeführt werden.

Kantenschutzschienen Edelstahl

An allen Kanten werden Edelstahl-Schienen zum Schutz der Kanten und zur besseren Optik eingebaut. Stärke passend zu den Wandfliesen.

Wartungsfugen

Bei allen gefliesten Flächen werden Dehnungs- und Bewegungsfugen sowie die Übergänge Wand/Wand und Boden/Wand als auch die Anschlüsse der Sanitäreinrichtungsgegenstände zu den Fliesenflächen elastisch verfugt. Fliesenanschlüsse an Fenstern und Türen werden ebenfalls elastisch verfugt.

Hinweis:

Bei den Fugen handelt es sich um "Wartungsfugen", die vom Bauherr zu pflegen und bei Bedarf von ihm zu erneuern sind.

IV.c. Deckenbeläge

Untergeschoss:

	Deckenfugen verspachtelt	OWA-Decke abgehängt	Rauhfasertapete	Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe
Garderobe	x		x	
Herren-WC	x		x	
Damen-WC	x		x	
Jugendraum	x		x	
Lager Jugendraum	x			x

Erdgeschoss:

	Deckenfugen verspachtelt	OWA-Decke abgehängt	Rauhfasertapete	Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe
Flur		x		
Personal-WC		x		
Behinderten-WC		x		
Bewegung		x		
Demenzbetreuung		x		
Ruheraum		x		
Mini/Maxi-Treff		x		
Cafe		x		
Bistro		x		
Beratung		x		
Lager		x		
Kopierraum		x		
Büro		x		
Herren-WC		x		
Damen-WC		x		

Deckenfugen verspachtelt

Sämtliche aus Fertigteilplatten hergestellte Decken werden im Fugenbereich als tapezier- oder streichfähige Vorbehandlung gespachtelt.

Deckenanstrich mit Dispersionsfarbe

Die Decke wird weiß gestrichen (Lunker, Stöße, Deckenfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar).

Hinweis: Bei dem Anstrich können einzelne Abzeichnungen und Unebenheiten sowie Haarrisse in der gestrichenen Endoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

Rauhfasertapete

Decken werden mit Rauhfasertapete (mittlere Struktur) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

OWA-Decke abgehängt

OWA-Decke, als abgehängte Unterdecke nach OWA-Systemblatt Design Schlicht, 15 mm dick, Format 62,5/62,5 cm, zusammen mit 24 mm breiten weißen Sichtschienen. An der vorhandenen Stahlbetondecke werden die Sichtschienen in den entsprechenden Achsabständen befestigt. Die Befestigung erfolgt mit Abhängern.

IV.d. Zugangstüren und Innentüren

Zugangstüren zum Erd- und 1. Obergeschoss

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss werden die Zugangstüren als einflügelige Aluminiumtüre (außen weiß / innen weiß) mit Glasfüllung und einem festverglastem Seitenteil ausgeführt. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (gemäß Brandschutzkonzept).

Zugangstüren zum Untergeschoss

Äußere Zugangstür vom Lichthof ins Untergeschoss als Aluminiumtür (außen weiß / innen weiß). Rahmen- und Flügelprofile aus Aluminium. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahlrücken.

Innere Zugangstür von der Schleuse Treppenhaus ins Untergeschoss als Stahltüre. Die Ausführung erfolgt je nach technischer Anforderung als Rauchschutz- oder Brandschutztür (Anstrich nach Farbfestlegung der Verkäuferin).

Innentüren

Türblatt (Türblattdicke ca. 40mm) mit Einlage aus Röhrenspanstegen mit beidseitigen Bandverstärkungen sowie Buntbartschloss und Holz-Umfassungszarge.

Fabrikat: Jeld-Wen, Modell: Optima

Oberflächen : Weißlack

Türbreiten gemäß Plänen, Türhöhe ca. 210 cm

Drückergarnituren

Edelstahlrückergarnituren

Fabrikat: HOPPE, Modell: Amsterdam

Beschläge: Rundform mit Rosetten

Badezimmerschloss

Türen der WC's im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erhalten ein Badezimmerschloss zur innenseitigen Verriegelung ohne Schlüssel in Edelstahl.

Fabrikat: HOPPE, Modell: Amsterdam

Beschläge: Rundform mit Rosetten

IV.e. Estrich

Schwimmender Estrich geeignet für Fußbodenheizung

Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung geeignet für Fußbodenheizung.

IV.f. Trennwandsystem

Faltwand

Faltwand (manuelle Bedienung) aus Kunstleder mit einem feuerverzinktem Innenrahmen, bestehend aus scherenförmigen Scharnieren die untereinander mit Stäben verbunden sind sowie einer Aluminium Laufschiene.

Bereich: Cafe/Bistro im Erdgeschoss zur möglichen Trennung

Mobile-Trennwand

Mobile Trennwand (manuelle Bedienung) ohne Bodenführung als stabile verschraubte Aluminiumrahmen mit Deckplatten aus Spanplatten bzw. MDF-Platten und einer melaminharzbeschichteten Oberfläche RAL-Standardfarbton (nach Wahl der Käuferin). Obere und untere ausfahrbare Dichtleiste. Öffnen und Schließen mittels Einhandkurbel oder elektrisch betrieben.

Bereich: Cafe/Bistro im Erdgeschoss zur möglichen Trennung

(SW) Sonderwunsch und nicht im Kaufvertrag enthalten.

WC-Trennwandsysteme

WC-Trennwände, h= 2,00m mit ca. 15cm Bodenfreiheit, als Aluminiumrahmen mit beschichteter Spanplattenfüllung (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Türelement mit einer Breite von 76cm mit Aluminiumrahmen und beschichteter Spanplattenfüllung, Einsteckschloß, Nyldrücker und WC-Garnitur mit Rosette, Riegelolive, Schauscheibe rot/weiß sowie Notdornöffnung (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).



Bereich: Herren-WC und Damen-WC im Untergeschoss

V. Außengestaltung

V.a. Fenster/Fensterbänke/Rollläden

Kunststofffenster

Fenster, Balkon- und Terrassentüren als hochwertige Kunststofffenster (außen weiß/ innen weiß) mit 3-fach Isolierverglasung und Pilzkopfverriegelung unten. Ausführung als Dreh- bzw. Drehkippfenster. Fabrikat nach Vorgabe der Verkäuferin.

Verglasung der WC's und Bäder mit satiniertem Glas.

Treppenhausfenster teilweise in Festverglasung.

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffe.

Griffoliven

Fenster- und Fenstertür-Griffoliven entsprechend der Mustervorlage der Verkäuferin.

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminiumprofilen im Farbton der Fensterprofile.

Rollläden

Alle Fenster erhalten Rollläden mit Kunststoffrollladenpanzer, Aluminiumpanzer falls technisch notwendig.

Fenster Treppenhaus ohne Rollläden.

V.b. Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage

Haustüren aus Aluminium

Haustüren im Erdgeschoss als Aluminiumtür (außen weiß / innen weiß). Rahmen- und Flügelprofile aus Aluminium. Mehrfachverriegelung, Profilzylinderschloss, elektrischem Türöffner und Automatikantriebssystem, außen Edelstahlgriffstange, innen Edelstahlrücken.

Klingel- und Briefkastenanlage

Zwei getrennte Klingel- und Briefkastenanlagen entweder als Einbau-Element oder als freistehende Anlage (nach Wahl der Verkäuferin). Integrierte Gegensprechanlage, mit Kamera. Klingeltasten, Fronteinwurfklappen (Entnahme vorne), Türen mit austauschbarem Zylinderschloss und Namensschildvorrichtung.

V.c. Fassade

Wärmedämmverbundsystem

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis, mit außenseitigem Strukturputz, gescheibt. (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Schlosser

Außengeländer, Balkongeländer und Fenstergitter/Französische Balkongitter als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt.

VI. Aufzugsanlage

VI.a. Aufzugsanlage im Gebäude

Es werden zwei Personenaufzüge mit Bedienpaneel inklusive Informationstableau, Etagenanzeige und Notruftaster, Notbeleuchtung und einer ca. 90 cm breiten Zugangstür über alle Etagen (Untergeschoss bis Dachgeschoss) eingebaut. Der nördliche Aufzug ist zum Transport von Fahrrädern geeignet.

Aufzug vorgerüstet mit Notrufschaltung.

Die Notrufschaltung muss von der Hausverwaltung separat beauftragt werden.
Die laufenden Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

VII. Tiefgarage

VII.a. Beschreibung Tiefgarage

Tiefgarageneinfahrt über Zufahrtsrampe mit Neigung.

Die Fahrbahnoberfläche der Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt, sowie die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden mit einer Beschichtung als Oberflächenschutz ausgeführt. Oberfläche mit dunkler Beschichtung im Bereich der Stellplätze und heller Beschichtung im Bereich der Fahrbahn.

Die Fahrbahnoberfläche und die Stellplatzoberflächen der Tiefgarage werden ohne Gefälle ausgeführt.

Hinweis: Unebenheiten innerhalb der zulässigen Maßtoleranzen sowie Pfützenbildung aus Tropf- und Schleppwasser bzw. Schmelzwasser im Winter stellen keinen Mangel dar. Stehendes Wasser in Pfützen ist manuell in die dafür unter anderem vorgesehenen Verdunstungsrinnen zu beseitigen.

Elektrisch betriebenes Garagentor mit Stabgitterfüllung und Schlupftür sowie Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung/Handsender. Wand- und Deckenflächen in Stahlbeton und Dispersionsfarbanstrich (Lunker, Stoßfugen und sonstige Einschlüsse/Einbauteile bleiben sichtbar). Parkplätze nummeriert und bodenmarkiert.

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt gemäß der Elektrofachplanung der Verkäuferin.

Be- und Entlüftung erfolgt gemäß Lüftungskonzept mit natürlicher Be- und Entlüftung über Schächte und durch Anordnung von Lüftungsöffnungen mit Gitter (nach technischen Erfordernissen).

Die Abdichtung der Tiefgaragendecke (Teilflächen, welche nicht mit dem Gebäudekörper überbaut sind) erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem.

VIII. Außenanlagen

VIII.a. Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung

PKW-Abstellplätze

Pflasterung der Stellplätze mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

Gebäudezuwegungen

Pflasterung der Gebäudezuwegungen mit Rechteckpflaster einschließlich der notwendigen Rabattensteine (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin). Die Fugenverfüllung erfolgt mit einem Brechsand-Splitt-Gemisch.

Die Treppenanlage des südlichen Gebäudezuganges vom Bachweg aus wird aus Betonfertigteilstufen inklusive einem beidseitigen verzinktem Stahlgeländer ausgeführt.

Terrasse Gewerbeeinheit „Tagespflege „

Die Terrasse erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Begegnungsfläche Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus „

Die Begegnungsfläche erhält als Belag einen Holzboden (Thermo-Esche) einschließlich der notwendigen Einfassung (Farbgestaltung und Materialwahl Einfassung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Stützwände und sichtbar bleibende Außenwände Tiefgarage

Stützwände aus Betonfertigteilen in Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.

Die sichtbar bleibenden Außenwände der Tiefgarage werden verputzt und erhalten einen Anstrich (Oberflächenstruktur und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Beleuchtung

Pollerleuchten entlang der Gebäude- und Terrassenzuwegungen. Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder gesteuert.

VIII.b.Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer

Begrünung und Pflanzarbeiten

Die restliche Außenanlage wird gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin bzw. Baugenehmigung hergestellt und mit Rasen eingesät.

Kiesschutzstreifen

Zwischen Gebäude und Grünstreifen, wird ein Kiesschutzstreifen, Breite ca. 50 cm, aus gewaschenem Kies 6/32, inkl. Wurzelschutzfolie angelegt. Die Einfassung erfolgt mit einem Tiefbordstein (Materialwahl und Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

Geländer

Schutzgeländer als Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben feuerverzinkt in einer Höhe von ca. 100cm zur Absturzsicherung von Teilbereichen des Grundstückes gemäß Freiflächenplan der Verkäuferin.

Anlage 3
 Herr, Herr

Bauvorhaben : Neubau Generationenwohnen
65375 Oestrich-Winkel
 Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
Gartenstraße 44
36381 Schlüchtern



Datum: 15.03.2019

Mehrkostenaufstellung MGH

	Menge	EH	EP Brutto inkl. MwSt	GP Brutto inkl. MwSt	gewünscht	nicht gewünscht
01 Zugangs-, Innen- und Fenstertüren						
01	Mehrpriesschallschutzklasse 1 Rw,P=32db, Klimaklasse III	1,00	Stk	192,96 €		EP
02 Mehrpreis Schallschutzklasse 2 Rw,P=37db, Klimaklasse III, mit Falzdichtung						
	Ruheraum, Beratung und Büro	EG	3,00 Stk	305,18 €	915,53 €	
	Bildung/Sprache und Medien	OG	2,00 Stk	305,18 €	610,35 €	
03	Mehrpriesschallschutzklasse 3 Rw,P=42db, Klimaklasse III, mit Falzdichtung	1,00	Stk	498,13 €		EP
04	Mehrpriesschallschutzklasse 3-fach Verriegelung	1,00	Stk	595,30 €		EP
05 Mehrpreis Zugangstüren in RC1 mit Verglasung P4A						
	Zugang Treppenhaus/Flur	EG	2,00 Stk	1.702,00 €	3.404,00 €	
	Zugang Treppenhaus/Flur	OG	1,00 Stk	1.702,00 €	1.702,00 €	
	Zugang Lichthof/Jugendraum	UG	1,00 Stk	1.702,00 €	1.702,00 €	
06 Mehrpreis zu Pos 05 - Zugangstüren in RC1 mit Verglasung P5A (d.h. RC2-Verglasung)						
	Zugang Flur/Gewerbe	EG	2,00 Stk	1.020,00 €	Alternativmehrpriess EP	
	Zugang Flur/Gewerbe	OG	1,00 Stk	1.020,00 €	Alternativmehrpriess EP	
	Zugang Lichthof/Jugendraum	UG	1,00 Stk	1.020,00 €	Alternativmehrpriess EP	
07 Mehrpreis E-Antrieb für Zugangstüren						
	Zugang Treppenhaus/Flur	EG	2,00 Stk	5.283,00 €		EP
	Zugang Treppenhaus/Flur	OG	1,00 Stk	5.283,00 €		EP
08 Mehrpreis für Fenster und Fenstertüren in RC1						
	EG	31,00 Flügel		181,00 €	5.611,00 €	
	OG	14,00 Flügel		181,00 €	2.534,00 €	
	UG	3,00 Flügel		181,00 €	543,00 €	
09 Mehrpreis zu Pos 08 - für Fenster und Fenstertüren in RC2						
	EG	31,00 Flügel		24,75 €	Alternativmehrpriess EP	
	OG	14,00 Flügel		24,75 €	Alternativmehrpriess EP	
	UG	3,00 Flügel		24,75 €	Alternativmehrpriess EP	
				Gesamtsumme (brutto)	17.021,88 €	

Auftrag erteilt