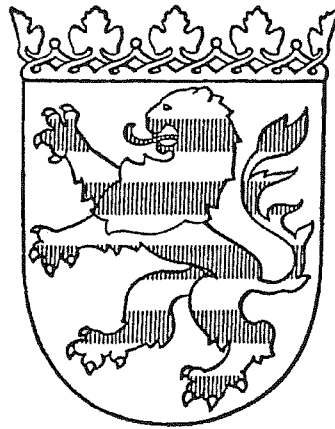


Nr. 326 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2024



Verhandelt
zu Kirchhain
am 13.06.2024

vor der unterzeichneten

Notarin

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

Dr. Eva Marie Lischka

mit dem Amtssitz in 35274 Kirchhain

erschien heute:

Frau Frauke Nolting,
geb. am 21.01.1985

hier handelnd nicht für sich persönlich, sondern

**als einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin
der GEFRA Grund und Wert GmbH,**

eingetragen im **Registergericht** des Amtsgerichts **Siegen** unter **HRB 8232**,
dienstansässig
Westfälische Straße 41, 57368 Lennestadt

Die Erschienenene ist der Notarin von Person bekannt.

Die Frage der Notarin nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von der Erschienenen verneint.

Die Erschienenene bat die Notarin um die Beurkundung der nachfolgenden

Bauleistungsbeschreibung

für die Errichtung von insgesamt 13 Eigentumseinheiten auf dem Grundstück in Beltershausen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Marburg von **Beltershausen Blatt 800**, Flur 2 Flurstück 62 in Größe von 1770 m², bezeichnet als Marburger Straße 1, 1a, 1b, 1c.

Die nachstehende Bauleistungsbeschreibung beinhaltet Art und Umfang der von der GEFRA Grund und Wert GmbH in 57368 Lennestadt durchzuführenden Bauleistungen und stellt die Grundlage für den Verkauf der einzelnen Wohnungseinheiten dar.

Die heute beurkundete Bauleistungsbeschreibung wird verbindlicher Bestandteil der einzelnen Kaufverträge mit den Käufern der jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten. Sie stellt die Bezugsurkunde für die jeweiligen Kaufverträge dar und wird damit zum Vertragsinhalt mit den jeweiligen Käufern.

Vor diesem Hintergrund stelle ich, die Erschienenene, einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der GEFRA Grund und Wert GmbH (Amtsgericht Siegen HRB 8232), den Inhalt der von dieser zu erbringenden Bauleistungen in der nachfolgenden Bauleistungsbeschreibung mit dieser Urkunde als verbindlich fest.

Die Verhandlungsniederschrift nebst der anhängenden Bauleistungsbeschreibung ist der Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben worden:

F. Nolting

*Dr. Lisa Lisa
Notarin*



Baubeschreibung

Neubau einer Wohnanlage
Marburger Straße 1, 35085 Ebsdorfergrund- Beltershausen

1. Vorbemerkung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um zwei dreigeschossig Neubau-Wohnhäuser mit 10 Wohnungen und zwei Bestandsgebäuden mit insgesamt 3 Wohnungen.

Diese Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die beiden neu zu errichtenden Gebäude mit 10 Wohnungen.

Das Bauwerk wird schlüsselfertig, einschließlich behördlichen Abnahmen erstellt.

Sämtliche Arbeiten werden nach den jeweiligen Vorschriften der DIN, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102, des Schallschutzes gemäß DIN 4109 ausgeführt. Wenn Erforderlich, mit Dränung (Entwässerung) des Untergrundes zum Schutz von baulichen Anlagen gemäß DIN 4095 ausgeführt.

Alle Arbeiten unterliegen den Ausführungsbestimmungen der VOB (Vertragsbedingungen für Bauleistungen) Teil C Allgemeine Technische Vorschriften für Bauleistungen, neueste Fassung. Die Bestimmungen der Landesbauordnungen und die Wohnungsbau-förderrichtlinien für die Schaffung von Eigentumsmaßnahmen sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik hinsichtlich Materialbeschaffenheit, Materialzusammensetzung, Güte, Beständigkeit, und Verarbeitung werden eingehalten. Änderungen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften diese erforderlich machen.

Die Gebäude werden nach KFW 40 Anforderungen erstellt. Alle hierfür erforderlichen Baustoffe in den betreffenden Bauteilen werden nach der gültigen Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

2. Allgemeines

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, die Ausführungsplanung, die Statik, die Vermessung und die Bauüberwachung.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Für den Käufer fallen keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge an.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon+ Kabel sind ebenfalls in den Kosten enthalten, sie werden betriebsfertig installiert. Anträge auf Telefon, Kabelanschluss usw. sind durch den Käufer selbst zu stellen, die hausinterne Verkabelung ist im Leistungsumfang enthalten.

3. Erd- und Kanalisationsarbeiten

Der Mutterboden, soweit vorhanden, wird im Bereich des Baukörpers abgetragen, seitlich gelagert und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder eingebaut und planiert.

Im Baukörperbereich erfolgt ein Bodenaustausch mit frostsicherem Material, verdichtet.

Schmutz- und Regenwasser aus KG-Rohr als getrenntes System.

4. Gründung/Bodenplatte

Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung mit Streifenfundamenten frostfrei. Die Bodenplatte, gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung unterhalb des Estrichs. Die Gründungstiefe wird durch den Statiker festgelegt. Es wird ein Fundamentanker mit Anschlussfahne verlegt. Die Bauwerksabdichtung erfolgt gem. DIN.

Wärmedämmung unterhalb der Bodenplatte nach KFW 40 Berechnung, bzw. Anforderungen.

5. Außenwände

Die erdberührenden Außenwände des Kellergeschosses werden als Sichtbetonwände in Beton einschl. aller Dichtbänder und erforderlichen Abdichtungen hergestellt.

Alle Außenwände im Bereich der Auffüllung erhalten außen eine Bitumenabdichtung mit vorgestellter Perimeterdämmung.

Die Außenwände im Wohnungsbereich werden wie folgt beschrieben ausgeführt.

Aufbau von innen nach außen:

Oberfläche: Kalk-Gipsputz, in den Bädern Kalk-Zementputz mit Putzlehren.

Tragendes Mauerwerk $d = 17,5$ cm Kalksandstein- Mauerwerk gemäß Statik und Wärmeschutzberechnung. Der Außenputz wird in VWS – System mit 22 cm PUR/PIR Hartschaum und erforderlicher Spachtelung einschl. vollflächigem Rissgewebe ausgeführt. Der Oberputz wird in 3mm mineralischem Scheibenputz ausgeführt.

Farbton: weiß

Das Staffelgeschoss wird in Holzrahmenbauweise errichtet gemäß gültiger ENEC, nach KFW 40 Anforderungen gemäß Statik und Wärmeschutzberechnung.

6. Innenwände

Die tragenden Innenwände aus Mauerwerk, Wandstärke 11,5 – 24,0 cm gemäß statischer Berechnung. Wohnungstrennwände nach Angaben des Statikers gemäß Planung $d = 24$ cm. Oberfläche: Kalk-Gipsputz.

Die nicht tragenden Innenwände, im Bereich der Wohnungen, werden als Gipskarton-Ständerwände mit beidseitiger doppelter Beplankung und Mineralwolldämmung nach Herstellervorgabe ausgeführt.

Die Innenwände im Staffelgeschoss werden in Holzrahmenbau mit beidseitigen GK-Platten verbaut.

7. Decken

Die Decke über dem KG, EG und Obergeschoss als massive Fertigteil-Filigrandecke gemäß Statik. Fugen der Deckenuntersichten gespachtelt und geschliffen.

Die Geschossdecke über dem Staffelgeschoss wird in massiver Holzkonstruktion gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die Unterseite kann wahlweise als Sichtholzdecke einschl. Lasur ausgeführt werden.

Die lichte Raumhöhe in den Wohngeschossen beträgt mind. 2,50 m. Fußbodenaufbau mind. 16 cm in allen Geschossen.

8. Fußböden Wohnungen

Schwimmender Estrich als Zement- Estrich, bestehend aus:

- Abklebung gegen Bodenfeuchtigkeit mit Bitumenschweißbahn im Kellergeschoss
- Wärmedämmschicht

- Abdeckung der Dämmschicht
- Zement-Heizestrich 60 mm

Im Staffelgeschoss wird eine Zusatzdämmung als Höhenausgleich zu den Dachterrassen eingebaut.

9. Treppenhaus mit Aufzug

Treppenhaus über alle Etagen in Massivbauweise. Das Staffelgeschoss bei Haus 1 wird über Maisonette Treppen in Holz Ausführung vom Obergeschoss erreicht.

Personenaufzug

Haus 1 mit 3 Haltestellen

Haus 2 mit 4 Haltestellen

10. Zimmerarbeiten

Dachkonstruktion in Holzkonstruktion gem. statischer Berechnung, einschl. Dachüberstände mit weißem Anstrich.

Dachform: Pultdach

11. Dacheindeckung

Die Dachflächen werden mit Dampfsperre und Flachdachdämmplatte gemäß Wärmeschutzberechnung isoliert.

Die Dämmstärken werden nach der gültigen KFW 40 Berechnung und den Anforderungen ausgeführt.

Die Abdichtung der Flächen erfolgt mit einer Flachdachdichtungsbahn, Fabr. Alwitra-Evalon 1,5 mm (oder vergleichbar).

Die Dachabschlüsse werden mit einem beschichteten Alublech RAL 7016 (oder vergleichbarer Farbton) verkleidet.

Die Ausführung erfolgt nach dem Regelwerk des Dachdeckerhandwerkes.

Die Unterseite der Sparrenfelder im Bereich der Wohnungen können als lasierte Sichtholzdecke ausgeführt werden, oder wahlweise mit Gipskartonplatten einschl. Verspachtelung und Rauhfaser Tapete mit Anstrich.

Alle Regenrinnen, Fallrohre, Wandanschlüsse und Zubehörteile werden in Zinkblech ausgeführt. Die Regenfalleitungen werden in die Entwässerungsgrundleitungen eingeleitet.

12. Fenster

Alle Fenster in den Wohnungen werden als Kunststofffenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung und Einhand-Drehkippbeschlägen eingebaut.

Farbton : außen anthrazitgrau, innen weiß.

Die Fenster und Balkontüren werden mit Rolläden ausgestattet.

13. Fensterbänke

Außen:

Aluminium pulverbeschichtet im Farbton der Fenster

Innen:

Holzwerkstoff beschichtet (Werzalith o. gleichwertig).

14. Innentüren Wohngeschosse

Alle Innentüren werden mit Röhrenspaneinlagen und Holzzarge mit Bekleidung incl. Drückergarnituren eingebaut. Oberfläche: Kunststoff weiß, alternativ Dekor möglich.

15. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren als Vollspantüren mit Holzzarge und Bekleidung in Kunststoffoberfläche Farbton weiß. Ausführung:
Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2
Schutzgarnitur mit feststehendem Knopf außen und Drückergarnitur innen

Die Türen erhalten eine dreiseitige Dichtung und absenkbarer Bodendichtung/ Schallex.

16. Maler- u. Tapezierarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen werden in allen Geschossen mit Raufasertapete tapeziert, einschl. mineralischem Anstrich. Die Decken im Staffelgeschoss werden wie unter Punkt 11 beschrieben ausgeführt.

17. Fliesenarbeiten

In den Wohngeschossen

Fußbodenfliesen:

Badezimmer, Abstellraum, Diele, Flur und WC :

Fliesenformat: 20 x 20 cm bis 30 x 60 cm

Wandfliesen:

Badezimmer im Bereich der Dusche 2,00 m hoch, alternativ: Deckenhoch. Die Restflächen ca. 1,50 m hoch, je nach Fliesenformat.

Alle Fliesen als Qualitätsfliesen mit passender Verlegung, nach Bemusterung.
Fußbodenfliesen in rutschfester Ausführung,

Materialpreis pro m² € 35,00 incl. MWSt. als Listenverkaufspreis.

Balkon und Loggien:

Die Balkone und Loggien werden mit keramischen Platten, ca. 25 mm, im Splittbett auf vorh. Abdichtung verlegt.

18. Bodenbeläge

In den Wohnraumflächen wird ein Vinylboden verlegt. Genaue Ausführung erfolgt nach Bemusterung. Der umlaufende Sockel wird farblich den Bodenbelägen angepasst.

Materialpreis pro qm € 35,00 incl. MWSt. als Listenverkaufspreis.

Alle anderen Räume werden mit Fliesenböden, wie in Pos. 17 beschrieben ausgestattet.

19. Elektroinstallation-Wohngeschosse

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften der DIN sowie nach den EVU- und VDE-Richtlinien ab Zähler, incl. Zählerschrank, Verteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltung. Digitale Sat.-Anlage für alle Wohnungen. Die Decken- und Wandauslässe sowie die Steckdosen und Kabelanschlüsse werden gemäß Fachplanung ausgeführt. Die Elektroinstallation erfolgt unter Putz.

An Installationen sind vorgesehen: Flur / Diele

- 1 Kreuz- bzw. Wechselschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Klingel
- 1 Deckenauslass
- 1 Unterverteilung
- Gegensprechvorrichtung zur Haustür

Bad:

- Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 2 Spiegelleuchten
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose

Küche / Essen

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung
- 1 Herdanschluss
- 1 Geschirrspüleranschluss
- 5 Doppelsteckdosen

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Serienschaltung
- 3 Einfachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 Netzwerkdose

Außenterrasse/Balkon

- 1 Außenbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose schaltbar

Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schalter und Steckdosenkombination
- 1 Doppelsteckdose

PV-Anlage

Auf beide Häuser wird eine PV-Anlage mit Batteriespeicher nach Berechnungen für den Eigenbedarf installiert.

20. Heizung/Warmwasser

Die Häuser 1 und 2 werden mit einer Luftwärmepumpe, deutsches Markenfabrikat beheizt, jedes Gebäude erhält eine eigene LWP.

Fußbodenheizung innerhalb der Wohnungen. Jede Wohneinheit wird mit einer Wohnungsstation und Heizverteilung sowie Frischwasseraufbereitung, und FBH Verteiler ausgestattet.

Als Sonderwunsch kann gegen Aufpreis ein Badheizkörper installiert werden.

Die Anlage wird nach Berechnung und Grundlage der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt.

21. Sanitär

Ausstattung :

Tiefspülklosett, wandhängend mit Einbauspülkasten, Kunststoffstoffsitz und Deckel in der Farbe weiß sowie Papierrollenhalter verchromt.

Waschtisch ca. 55 cm breit aus Sanitärporzellan mit Einhebelmischbatterie und Excenter-Garnitur. Spiegel 60 x 40 cm, Handtuchhalter; Farbe weiß

Die Dusche wird als bodengleiches gefliestes Element mit Einhandmischer, Brausestange, Duschtrennung in Echtglas ausgeführt.

Badewannenanlagen als Stahleinbauwanne mit Einhandmischer Brausegarnitur.

Installationen:

Anschluss für alle sanitären Einrichtungen und Spüle innerhalb der Wohnungen.

Entwässerungsleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohr.

Versorgungsleitungen Sanitär + Steigestränge für Heizung werden in Metall-Verbundrohr, einschl. erforderlicher Isolierung und Brandabschottung ausgeführt.

Die Anschlüsse für die Waschmaschine werden im Wasch-+Trockenraum UG installiert.

22. Metallarbeiten

Das Treppengeländer Haus 1 wird in einer verzinkten Stahlkonstruktion einschl. Pulverbeschichtung und einem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Das Treppenhaus von Haus 2 wird mit einem beidseitigem Edelstahlhandlauf ausgestattet.

23. Balkone Obergeschoss

Balkongeländer in verzinkter Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf. Balkonbelag wie in Position 17 beschrieben mit entsprechender Entwässerung.

Im Bereich der Dachterrassen wird ein Edelstahlhandlauf als Absturzsicherung auf die massiven Brüstungen montiert.

24. Sondernutzungsrechte

Stellplatz und Müllplatzordnung werden in den jeweiligen Kaufverträgen geregelt.

25. Außenanlagen / Stellplätze

Die Außenanlagen werden geplant und
eingesät; Unterhaltung und Pflege der
Allgemeinflächen werden per
Teilungserklärung geregelt.

Kfz.- Stellplätze werden mit Verbundpflaster
belegt.

Zuwegung und Hofflächen in Betonsteinpflaster
gemäß Freiflächenplan.

GEFRA GmbH