



Verhandelt zu Dietzenbach am 3. November 2017

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**PETER NEUBAUER**

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in **Dietzenbach/Hessen**

erschien heute

Herr Rafet Solak, geb. am 25.09.1976,  
wohnhaft Albert-Schweitzer-Straße 15a, 63303 Dreieich,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von  
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

**Firma Solution Plus Projektentwickler GmbH,**  
Bahnhofstraße 74, 63128 Dietzenbach  
eingetragen beim Amtsgericht Offenbach unter HRB 23526.

-nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Gründe, nach denen der Notar die Beurkundung ablehnen sollte (§§ 3 ff. BeurkG), liegen  
nicht vor, insbesondere verneinten die Beteiligten die Frage nach einer der Mitwirkung des  
Notars hinderlichen Vorbefassung (§ 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG).

Über die datenschutzrechtlichen Vorschriften hat der Notar belehrt.

Der Erschienene erklärte:

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Grundbesitz

**Gemarkung Neu-Isenburg**

eingetragen im Grundbuch beim  
Amtsgericht Offenbach am Main in Blatt 8010

lfd. Nr. 9

Flur 1, Flurstück 166/5

Gebäude- und Freifläche

Hirtengasse 7

Nollgäßchen 6

Größe 546 m<sup>2</sup>.

eine Wohnanlage, bestehend aus 6 Wohneinheiten, 7 PKW Stellplätzen in der Tiefgarage sowie zwei oberirdischen PKW Stellplätzen als Neubau errichten. Die Wohnanlage besteht aus 2 überwiegend einheitlich gestalteten Mehrfamilienhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Bauvorhaben wird gemäß der als **Anlage I** beigefügten Baubeschreibung des Eigentümers errichtet.

Von dieser Urkunde erhält der Eigentümer eine Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift und für jeden vorgesehenen Käufer je eine beglaubigte Abschrift.

Diese Niederschrift samt verlesbarer Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, alles von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig unterschrieben:

  
  


# ANLAGE I

---

## Baubeschreibung

### **Entwässerung**

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser des Gebäudes und der versiegelten Flächen, soweit notwendig, geschehen über den Anschluss an das öffentliche Netz der Stadt Neu-Isenburg. Freiflächenbefestigung nach genehmigter Planung für die Freiflächen in Ökopflaster bzw. Betonpflaster.

### **Versorgungsmedien**

Die Verlegung der Leitungen von Strom, Telefon sowie Wasser- und Gasleitungen werden durch den zuständigen Versorgungsträger ausgeführt und sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

### **Hausanschlüsse**

Die Verkabelung für Telefon, TV, Wasser, Gas, Strom sind im Kaufpreis enthalten. Die Beantragung bzw. Freischaltung der Telefon-/DSL/TV Anschlüsse veranlasst der Käufer.

## **BAUWERK**

### **ERWEITERTER ROHBAU**

#### **Fundamente + Bodenplatte**

Die Gründung wird nach statischen Erfordernissen als Plattenfundament ausgeführt. Die Bodenplatte und Kelleraußenwände werden in WU-Beton erstellt. Die Stahlbetonbodenplatte wird nach Baugrundgutachten und statischen Erfordernissen ausgeführt.

#### **Außenwände**

Die Kelleraußenwände sind wärme gedämmt. Die Außenwände des aufgehenden Mauerwerks sind mit wärme gedämmt 36,5 cm starken Ziegelsteinen hergestellt. Die Ausführung richtet sich nach den Berechnungen der Statik des Wärme- und Schallschutzes.

Grenzwände werden nach Brandschutzkonzept als Brandwände ausgeführt.

#### **Wohnungstrennwände**

Die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus sind als Schallschutzwand ausgeführt.

#### **Innenwände**

Die Innenwände der Wohnungen bestehen aus Hochlochziegeln (HLZ oder anderen Steinen). Im Badezimmer wird die Vorwandinstallation ebenso mit HLZ gemauert, alternativ aus feuchtigkeitsisolierter Trockenbauweise gefertigt.

#### **Geschoßdecken**

Die Decken sind, nach statischer und schallschutztechnischer Erfordernis, als Stahlbeton-Füllgrandecken mit tapezierfähigem Untergrund ausgeführt. Die Fugen werden verspachtelt.

#### **Balkone/Terrasse**

Die eingemischten, wettergeschützten Balkone (Haus 1) sind aus Stahlbeton ausgeführt und thermisch getrennt. Im Haus 2 sind die Balkone nicht eingemischt. Die Balkonbrüstungen sind entsprechend der „Stadtgestalterische Satzung Alter Ort“ in massiver Ausführung gemauert, verputzt und abschließend mit Aluminiumabdeckung versehen. Der Bodenbelag der Balkone, aus frostbeständigem Fliesenmaterial, kann vom Käufer bei der Firma „Haus der Fliesen“ in Aschaffenburg gewählt werden, jedoch abhängig vom

---

Baufortschritt. Materialpreis bis maximal 60,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Die Türschwelle zu den Balkonen wird abweichend von der Flachdachrichtlinie zwischen 20 und 40 mm betragen. Die Terrassen im EG werden ausgestaltet wie die Balkone.

## **Treppen**

Die aus Stahlbeton gefertigten gewendelten und geraden Treppenläufe haben einen Oberbelag aus Feinsteinzeug nach Vorgabe des Verkäufers. Das Geländer (oder ähnliches) wird mit einem Handlauf aus Edelstahl montiert.

## **Dachkonstruktion**

Das Satteldach wird aus zimmermannsmäßigem Dachstuhl mit Zwischensparrendämmung hergestellt. Die Dämmung wird nach gültigem Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Ein Dachausstieg für Wartungsarbeiten ist im Dachbereich vorgesehen. Die Dachdeckung erfolgt mit Falzziegel von Erlus, Ergoldsbacher Linea. Die Gestaltung muss im Einklang mit der „Stadtgestalterischen Satzung Alter Ort“ vollzogen werden.

## **Spenglerarbeiten**

Entwässerung über Fallrohre und Dachrinnen.

## **AUSBAU**

### **Fenster/Fenstertüren/Fensterbänke**

Die Dreh-Kippfenster/-türen aus Holz entsprechen den Vorgaben der „Stadtgestalterischen Satzung Alter Ort“, dem Wärmeschutznachweis und sind 3-fach wärmeschutzverglast.

Farbe außen Anthrazitgrau, Farbe innen weiß, Fenstergriff in silber. Naturstein Fensterbänke in den Innenräumen, außer in Badezimmer und WC. Außen werden Sandsteinfensterbänke montiert (Oder gleichwertiges).

### **Rollläden**

Die Rollläden der Wohnungen zum Innenhof werden nach technischen Möglichkeiten, Alu-Rollläden mit wärmeisoliertem Rollladenkasten erhalten. Die Dachfenster werden nicht mit Rollläden ausgestattet. Die Wohnzimmerfenster der Wohnungen im Haus 1 auf der Südwestseite (Hauseingangsseite) werden mit Raffstores ausgestattet.

### **Hauseingangstür**

Wie im Stil der Fenster und Fenstertüren wird die Haustür aus Holz der „Stadtgestalterischen Satzung Alter Ort“ angepasst und mit Sicherheitsglas und einer Schließanlage versehen. Zudem werden die Hauseingangstüren mit einem Obertürschließer mit Feststeller, elektrischer Türöffner, Profilzylinder, Sicherheitsschloss, lange Griffstange außen und einem Innendrücker aus Edelstahl innen versehen sein (Oder gleichwertiges)

### **Wohnungseingangstür**

Die T-30 Garant- Brandschutztür aus Vollspan mit einer Alu Dampfsperre (Klima 3) ist innen wie außen aus Weißlack gefertigt. Profilzylinderschloss Klasse 3 (silber). Die Standard FH Bodendichtung ist absenkbar.

GARANT -Brandschutztür \*oder gleichwertig\*

Funktion T-30 Brandschutz , RD , KK3 BA"S"

Mittellage FSA VS/46 K3 Brandschutz Vollspan Alu Dampfsperre Klima 3

Überschlagseite Weißlack

Falzseite Weißlack

Kantenprofil Eckig

Falz DIN-Falz 3-seitig 13x25,5

Schloss PZ-Schloss Klasse 3 Dorn 65 mm Nuss 9 mm

---

Stulp 20/235 silberfarbig  
Bänder 2 x Vernickelt A PR315 GB100 (3-tlg . Einbohrband)  
Türschließer GEZE TS 3000 V silberfarbig  
Konstruktion T-30 , Drückergarnitur DIN 18723 Kunststoff schwarz beigelegt  
Bodendichtung FH absenkbar Bodendichtung Standard  
Maße 210cm x 100cm

## **Wohnungstüren**

GARANT –Normtür \*oder gleichwertig\*  
Mittellage RS Röhrenspanplatte (ca . 40 mm)  
Überschlagseite Weißlack  
Falzseite Weißlack  
Kantenprofil Eckig  
Falz stumpf  
Design Überschlagseite Riva RI1 mit 4 quer verlaufenden Fräsungen  
Design Falzseite Riva RI1 mit 4 quer verlaufenden Fräsungen  
Schloss BB-Schloss Klasse 1 Dorn 55 mm Stulp 20/235 silberfarbig  
Bänder 2 Bandfräsungen für Tectus TE 340/3D  
Konstruktion unten doppelter Rahmen  
Kantenausführung Kunststoffkante weiß  
Maße 210cm x 86cm

-alternativ-

GARANT –Normtür oder gleichwertig  
Mittellage Profiltür-Einlage (ca . 40 mm)  
Überschlagseite Weißlack  
Falzseite Weißlack  
Kantenprofil Eckig  
Falz stumpf  
Design Überschlagseite Como CK3 , drei eingeprägte Füllungen , oben gerade  
Design Falzseite Como CK3 , drei eingeprägte Füllungen , oben gerade  
Schloss BB-Schloss Klasse 1 Dorn 55 mm Stulp 20/235 silberfarbig  
Bänder 2 Bandfräsungen für Tectus TE 340/3D  
Konstruktion unten doppelter Rahmen  
Kantenausführung Kunststoffkante weiß  
Maße 210cm x 86cm

Untergeschosstüren

Die Tür zum Treppenhaus im UG ist als Brandschutztür,  
dicht und selbstschließend ausgeführt. Die restlichen Türen  
sind Garant-Normtüren oder vergleichbar.

## **BRIEFKASTEN-/KLINGELANLAGE**

### **Briefkastenanlage**

#### **Haus 1:**

Durchwurfanlage am Tor an der Straße Nollgäßchen 6.

#### **Haus 2:**

Durchwurfanlage neben der Hauseingangstür.

### **Gegensprechanlage**

- 7-Zoll-Farbmonitor für Innen oder gleichwertig
- Frontelement mit Berührungssensor
  - Unterstützt mehrere HD und/oder SD Datenströme
  - Unterstützt 6-Draht Alarmerweiterung oder Home Anwendung
  - Aufnahme für Mikro-SD Karte zur Alarmaufzeichnung
- Modulare IP Video Intercom Station außen oder gleichwertig
- Farb- /SW Umschaltung
  - Mobile Überwachung Unterstützung - iPhone, iPad, Android

- 
- Edelstahl Frontpanel für Wand Unterputzeinbau
  - Türöffner Freigabe
  - Unterstützt Gruppenruf Funktion

## **Einfriedung**

### **Haus 1:**

Nach „Stadtgestalterischer Satzung Alter Ort“ wird das Tor in pulverbeschichtetem und feuerverzinktem Stahl in Kombination mit Holz ausgeführt. Das Holz wird imprägniert und lasiert (Gleichwertiges oder andere Variation möglich).

## **Innenputz/Trockenbau**

Die Wohnungsinnenwände sind glatt verputzt. Alle Decken sind glatte tapezierfähige Betondecken als Untersicht und werden nicht verputzt. Die Deckenstöße sind verspachtelt.

Im Dachgeschoss sind Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und mit einer Wärmedämmung nach DIN ausgeführt. Das Treppenhaus erhält einen Rauputz oder tapezierfähigen Putz mit Strukturgewebe und mineralischem Anstrich. Deckenfugen im Kellerbereich sind nicht verspachtelt.

## **Außenputz/Fassaden/Dämmarbeiten**

Die Außenwände erhalten einen Kalkzementputz und als Oberschicht einen mineralischen Reibeputz in heller Farbe.

## **Estrich**

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

### **Maler/Tapezierarbeiten**

Die Wand- und Deckenflächen der Wohnungen werden tapezierfähig bzw. anstrichfähig verputzt. Maler- und Tapezierarbeiten der Wohnungen sind Leistungen des Käufers. Ausgenommen sind Wand- und Deckenflächen der Kellerräume, diese erhalten einen weißen Farbanstrich.

## **Bodenbelagsarbeiten**

Die Wohn- und Schlafräume erhalten einen Echtholzbelag mit Sockelleisten (siehe unten).

Die Böden, von in sich räumlich abgeschlossenen Abstellräumen, erhalten einen Fliesenbelag.

Die Bodenbeläge können nach Vorauswahl seitens des Verkäufers gewählt werden. Die Wände in den Bädern und Gäste-WC werden umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 150cm gefliest, je nach Fliesenformat. Oberhalb wird verputzt und weiß gestrichen. Verlegungsart: Standard

## **Parkettboden**

JOKA Classic Einzelstab 128 LOFT 3.0

2-S Fertigparkett mit Nut&Feder-System

IntensoProV-Mattlack - Velvet matt

ca. 3 mm Nuttschicht, 500 x 70 x 9 mm

nur rechte Stäbe im Paket

Trägermaterial HDF

Brandklasse Cfl-s1

Farbe:

LK11-Kirsche NATURE VM, oder

LE11-Eiche Nature VM, oder

LE22 Eiche vanilla NATURE VM

Verlegungsart: Regelmäßiger Verband, schwimmend

---

## **Fliesen**

Fliesen Materialpreis bis max. 60,00 € inkl. MwSt. ausschließlich bei der Firma „Haus der Fliesen“ in Aschaffenburg nur Fliesengrößen in 30\*60 cm und 60\*60 cm.

- SOLO grigio, anthracite oder beige 30\*60 cm oder 60\*60 cm
- Del Conca Feinsteinzeug HNT 10, 60\*60 cm oder 30\*60 cm.

## **Sockelleiste**

Sockelleiste 16x58 mm, Profil #631 CUBE

Nadelholzträger, Folie ummantelt, Oberflächenfinish RAL 9010

Fixlänge: 2,70 m\*

FU WS10-Weiß 9010

## **Metallbau/Schlosserarbeiten**

Geländer mit Ober- und Untergurt, nicht lackiert mit Edelstahlgriff im Treppenhaus

## **Schließanlage**

Die Türen, außer den Wohnungsinnentüren, werden mit Profilzylindern und einer Schließanlage versehen. Dies wird es den Bewohnern ermöglichen sämtliche Türen mit nur einem Schlüssel komfortabel zu öffnen.

## **Technische Gebäudeausrüstung**

Betriebsbereite zentrale Gas-Brennwertheizung als Brennwertheizanlage mit Außentemperatursteuerung.

Energieträger Erdgas. Die Heizkörper als Handtuchheizkörper in

den Bädern erhalten Thermostat-Ventile. Wohn-, Schlafräume und Küchen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Leitungen bestehen aus PVC oder Kupferrohren. Freiliegende Rohre werden mit Mineralfaserschalen und Kunststoffmantel isoliert.

Die unter Putz verlegten Leitungen erhalten eine Schutzisolierung nach DIN. Auf dem Dach wird eine Solaranlage mit Flachkollektoren zur Warmwassergewinnung angebracht. Wärmemengenzähler werden installiert. Wasserzähler werden bauseits installiert.

## **SANITÄRINSTALLATIONEN/-ANLAGEN**

### **Rohrleitungen**

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt ab Wasseruhr in PVC oder Edelstahlrohren, wobei die freiliegenden Warmwasserrohre eine wärmegegedämmte Ummantelung erhalten. Abwasserleitung bestehen aus Hart-PVC, bzw. SLM-Rohren oder gleichwertiges Material, schallgedämmt. Kalt- und Warmwasseruhren werden von der Hausverwaltung über einen Abrechnungsdienst montiert und werden vom Wohnungskäufer angemietet oder gekauft.

Sanitäranschlüsse Waschmaschine:

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich Waschmaschinenraum oder in der jeweiligen Wohnung nach Plan.

### **Außeninstallation**

Für den Gartenbereichen, die zu den Sondereigentümern S1 und S2 der Erdgeschosswohnungen gehören, wird je eine Kaltwasserzapfstelle montiert.

### **Ausstattung Badezimmer**

Waschtisch: Doppelwaschtisch 1300x470mm weiß Alpin, Villeroy & Boch Subway 2.0

Dornbracht WT-Hebelmischer Subway

WC: Tiefspül-WWC mit Slim-Sitz, spülrandlos und Softclose, Villeroy & Boch Subway 2.0

Geberit Duofix WC-Element mit Sigma Spülkasten

Geberit Bestätigungsplatte Sigma 20 weiß

Badewanne: Badewanne Oval, 1800x800x500mm weiß Alpin, Villeroy & Boch Subway

Duo, Dornbracht Wannen-Hebelmischer Subway

HansGrohe Brauseset Croma Select E Vario mit Brauseschlauch 1250mm

---

Dusche: Dornbracht Brause Hebelmischer Subway für Dusche  
HansGrohe Brauseset Croma Select E Vario/Unica mit Brauseschlauch 900mm  
Fliesbare Duschrinne von Diana 800mm  
Designrost von Diana

### **Ausstattung Gäste-WC:**

Waschtisch: Doppelwaschtisch 600x470mm weiß Alpin, Villeroy & Boch Subway 2.0  
Dornbracht WT-Hebelmischer Subway  
WC: Tiefspül-WWC mit Slim-Sitz, spülrandlos und Softclose, Villeroy & Boch Subway 2.0  
Geberit Duofix WC-Element mit Sigma Spülkasten  
Geberit Bestätigungsplatte Sigma 20 weiß  
Dusche: Dornbracht Brause Hebelmischer Subway für Dusche  
HansGrohe Brauseset Croma Select E Vario/Unica mit Brauseschlauch 900mm  
Fliesbare Duschrinne von Diana 800mm  
Designrost von Diana

Alternativ kann eine Duschtasse eingebaut werden, jedoch abhängig vom Baufortschritt.  
Nach Rücksprache mit dem Bauträger können Sie ihre Bad-Objekte, bei dem vom vorgesehenen Fachsanitärhandel, selber aussuchen. Hierfür wird Ihnen der Bauträger eine Preisobergrenze mitteilen.

### **ELEKTROANLAGE**

Die Elektroinstallation entspricht den VDE-Vorschriften und den Bestimmungen des zuständigen Elektrizitätswerkes. In den Wohnungen wird die Unterverteilung einschließlich Versicherung, Fi-Schutzschalter und Sicherheitsautomaten montiert. Ein Bus-System ist vorinstalliert und kann vom Käufer jederzeit aufgerüstet werden. Schalter und Steckdosen: GIRA Standard 55, oder gleichwertig.

### **Hauseingang**

Ein Auslass für Außenlampe mit Tasterschalter in Windfang/Diele.  
Eine Klingel- und Sprechanlage

### **Treppenhaus**

Deckenauslass mit Tasterschalter an der Haustüre und je Treppenpodest

### **IN DEN WOHNUNGEN**

#### **Flur/Diele**

- zwei Wechselschalter
- zwei Steckdosen
- eine Gegensprechanlage

#### **Bad/WC**

- ein Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- zwei Feuchtraumsteckdosen
- eine Feuchtraumsteckdose für Waschmaschine, wenn technisch möglich
- eine Feuchtraumsteckdose für Trockner, wenn technisch möglich

#### **Dusche/WC**

- Ein Deckenauslass mit Ausschaltung
- ein Wandauslass mit Ausschaltung
- eine Feuchtraumsteckdose

#### **Wohnen/Essen**

- 10 Steckdosen
- zwei Deckenauslässe mit Ausschaltung
- ein Antennenanschluss
- ein Telefonanschluss mit Dose



---

## **Küche**

- ein Deckenauslass mit Ausschaltung und mind. 10 Steckdosen
- Küchenabluft: Für Dunstabzug DN 150 mm

## **Schlafräume**

- ein Deckenauslass mit Wechselschaltung und mind. 4 Steckdosen
- ein Antennenanschluss

## **Lüftung**

- Innenliegende Sanitärbereiche werden zwangsentlüftet.

## **AUSSENANLAGE**

Haus 1:

Der Hauszugangsweg wird mit Betonpflaster oder ähnlichem belegt. Nicht befestigte Flächen werden humusiert. Die PKW-Stellplätze erhalten Rasenpflaster. Zum Allgemeinentum gehörende Grundstücksflächen werden entsprechend den Auflagen der Genehmigungsbehörde begrünt und bepflanzt. Sondernutzungsbereiche werden mit Mutterboden abgedeckt nach genehmigtem Freiflächenplan erstellt übergeben. Baugenehmigungsaufgaben an Sondernutzungsflächen werden berücksichtigt. Die Pflege der Erstanlage und sämtlicher weiteren gärtnerischen Anlagen, bzw. bei den im Sondernutzungsrecht stehenden Flächen, werden durch die Käufer erfolgen.

## **ÄNDERUNGSVORBEHALT**

Die aufgeführten Materialien können von der vorliegenden Baubeschreibung abweichen und durch Materialien mit gleichwertiger oder besserer Qualität ersetzt werden. Während der Bauphase können unvorhergesehene und nicht geplante Umstände zu Änderungen von Bauteilen führen. Falls diese Umstände auftreten, wird der Bauherr den Käufer darüber rechtzeitig informieren und die Änderungen gleichwertig oder besser ersetzen.

Bei rechtzeitiger Mitteilung kann der Käufer, unter Berücksichtigung des Baufortschrittes, bei der Auswahl der Materialien für den Innenausbau Mitsprache halten.

Wartungsverträge werden von den Käufern übernommen.

## **Tiefgarage:**

Gründung:

Stahlbetonsohle als Bodenplatte in WU-Betonausführung, Perimeterdämmung

Stahlbetonwände lt. Statik,

Stützen, eingespannte Stützen lt. Statik

Flachdach:

Stahlbeton lt. Statik

Oberfläche mit bituminöser und wurzelfester Abdichtung,

Erdaufgabe bis 60 cm stark, mit Begrünung