

**Nr. 946 Jahr 2013 der Urkundenrolle**



**Verhandelt**

zu Wiesbaden, am 12. November 2013

Vor dem unterzeichneten Notar  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

**Dr. Holger Poth**

mit dem Amtssitz in Wiesbaden,  
Kanzleianschrift: 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9  
Telefon: (0611) 98 98 9 - 0  
Telefax: (0611) 98 98 9 - 30

erschien heute

Herr Thomas Groß, geb. am 02.03.1962,  
geschäftsansässig: Geschwister Scholl Straße 8, 65232 Taunusstein,

handelnd nicht eigenen Namens, sondern in seiner Eigenschaft als  
einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter  
Geschäftsführer für die Firma

**RGG Immobilien GmbH mit dem Sitz in Taunusstein,  
65232 Taunusstein, Geschwister Scholl Straße 8,**

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 25742, was der  
amtierende Notar aufgrund elektronischer Einsichtnahme vom 12.11.2013 bestätigt.

Der Erschienene ist dem amtierenden Notar von Person bekannt.

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

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte mit der Bitte um Beurkundung:

**Teilung durch den Eigentümer**  
(§ 8 WEG und Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses)

I. Teilungserklärung

§ 1

Die von mir Vertretene ist Eigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes:

**Grundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach von Hahn Blatt 975**

lfd. Nr. 7

Gemarkung Hahn Flur 3 Flurstück 179/5

Gebäude- und Freifläche Hebbelstraße 2, Größe: 2.729 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümerin beabsichtigt den vorgenannten Grundbesitz mit einer aus 14 Reihenhäusern bestehenden Wohnanlage mit 28 Stellplätzen zu bebauen.

## § 2

### 2.1

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in 14 Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) samt Nebenräumen verbunden ist.

Die Teilung erfolgt nach der Maßgabe der als **Anlage 1** dieser Urkunde beigefügten Teilungspläne, die die Lage der einzelnen Wohnungen (Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 4, Haus 5, Haus 6, Haus 7, Haus 8, Haus 9, Haus 10, Haus 11, Haus 12, Haus 13, Haus 14) wiedergeben. Im Aufteilungsplan sind die einzelnen Wohnungen (Reihenhäuser) jeweils mit einer laufenden Nummer gekennzeichnet.

Die Aufteilung geschieht wie folgt:

2.1.1	Das Haus 1 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.2	Das Haus 2 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.3	Das Haus 3 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.4	Das Haus 4 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.5	Das Haus 5 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.6	Das Haus 6 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.7	Das Haus 7 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.8	Das Haus 8 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.9	Das Haus 9 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.10	Das Haus 10 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.11	Das Haus 11 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.12	Das Haus 12 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.13	Das Haus 13 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
2.1.14	Das Haus 14 erhält einen Miteigentumsanteil von	1/14-stel.
	Insgesamt:	14/14-stel.

## 2.2

Die Größe der in Ziffer 2.1.1 bis 2.1.14 genannten Miteigentumsanteile ändert sich auch dann nicht, wenn sich mit Fertigstellung der Sondereigentumseinheiten eine Änderung der Wohn-/Nutzfläche ergeben sollte.

## **II. Begriffsbestimmungen**

### § 3

#### **3.1 Wohnungs-/Teileigentum -Sondereigentum-**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.

#### **3.2 Gemeinschaftliches Eigentum**

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen (Bestandteile) der Wohnanlage, die nicht im Sondereigentum stehen.

#### **3.3 Abgeschlossenheit**

Die im Sondereigentum stehenden Einheiten sind in sich abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist unter dem Datum des 31.10.2013 erteilt; sie ist als Anlage 1 dieser Urkunde beigelegt.

#### **3.4 Gegenstand des Sondereigentums**

3.4.1 Gegenstand des Sondereigentums sind - soweit vorhanden - insbesondere folgende Bestandteile des Sondereigentums, soweit sich diese in dem jeweiligen räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden:

- die Bodenbeläge inklusive deren Unterbau bis zur Isolierungs- und/oder Dämmschicht,
- die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände,
- Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände,
- Innenfenster und Innentüren und ggf. Einbaumöbel
- Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- die Versorgungsleitungen für das Sondereigentum für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an,
- die Leitungen für Be- und Entwässerung des Sondereigentums von der Hauptleitung an,
- die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung innerhalb des Sondereigentums von der Hauptleitung an.“

3.4.2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind -soweit vorhanden- insbesondere folgende Bestandteile der Wohnanlage:

- die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände
- diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- der Grund und Boden
- die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, das Gleiche gilt für Fernseh- und Rundfunkleitungen
- die Heizungshauptleitungen, die Warmwasserleitungen, die Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfallrohre oder Anlagen bis zu ihrer Abzweigung in die Wohnung sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluss an das städtische Entwässerungsnetz
- alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind.

### **3.5 Sondernutzungsrechte**

#### **3.5.1 Sondernutzungsrechte zu den Reihenhäusern**

An den 14 Reihenhäusern der Wohnanlage werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, dass jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des jeweiligen mit einer fortlaufenden Nummer bezeichneten Reihenhauses erhält, in dem sein Sondereigentum liegt (**Sondernutzungsplan Anlage 3**).

Weiter werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:

Mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 1 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan rot umrandeten Grundstücksfläche (SNR 1a und SNR 1b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 2 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan grün umrandeten Grundstücksfläche (SNR 2a und SNR 2b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 3 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan orange umrandeten Grundstücksfläche (SNR 3a und SNR 3b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 4 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan blau umrandeten Grundstücksfläche (SNR 4a und SNR 4b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 5 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan gelb umrandeten Grundstücksfläche (SNR 5a und SNR 5b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 6 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan violett umrandeten Grundstücksfläche (SNR 6) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 7 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan braun umrandeten Grundstücksfläche (SNR 7) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 8 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan rot schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 8a und SNR 8b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 9 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan grün schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 9a und SNR 9b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 10 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan orange schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 10) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 11 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan blau schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 11) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 12 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan gelb schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 12a und SNR 12b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 13 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan violett schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 13a und SNR 13b) einschließlich Terrasse - verbunden;

mit dem Sondereigentum des Reihenhauses Haus 14 ist das Recht zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan braun schraffiert gekennzeichneten Grundstücksfläche (SNR 14) einschließlich Terrasse – verbunden.

### **3.5.2 Sondernutzungsrechte an KFZ-Stellplätzen**

An den im anliegenden Lageplan Erdgeschoss (Sondernutzungsplan Anlage 3) mit P 1 - P 28 gekennzeichneten Stellplätzen werden Sondernutzungsrechte begründet. Diese bleiben bis zu ihrer jeweiligen Zuordnung in dem Verfügungsbereich der teilenden Eigentümerin und sind dementsprechend der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen. Die teilende Eigentümerin hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung anderer Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen. Dieses Recht endet, sobald die teilende Eigentümerin durch Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen der teilenden Eigentümerin zu.

Der jeweilige spätere Sondernutzungsberechtigte ist, vorbehaltlich der dazu notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigung, auch zur Errichtung eines Carports oder einer Garage auf der dem Sondernutzungsrecht betreffenden Fläche berechtigt.

## **III. Regelung der Verhältnisse der Miteigentümer untereinander**

### **§ 4**

#### **A. Allgemeiner Grundsatz, Art und Grenzen der Nutzung**

Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken und/oder zur Ausübung eines freiberuflichen Dienstleistungsbetriebes oder eines Gewerbes ohne Geräuschentwicklung benutzt werden. Die erforderliche Genehmigung nach öffentlichem Recht bleibt davon unberührt. Sie ist von dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten einzuholen.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Sondereigentümer grundsätzlich so zu nutzen und zu verwalten, als wäre er allein Eigentümer.

Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass jedem Wohnungseigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlage und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum und/oder Sondernutzungsrecht zuzuordnen sind, also insbesondere auch des entsprechenden Teils des Dachs, der Außenfassaden, der tragenden Gebäudebestandteile und der sonstigen in diesem Bereich befindlichen Teile des Gemeinschaftseigentums. Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 19 Nr. 1 WEG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei deren Veränderung und bei Anpflanzungen so zu lesen, dass alle baurechtlichen Vorschriften so einzuhalten sind, als wären die Grundstücke real geteilt.

Jeder Miteigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude, technischen Anlagen und Grundstücksteile, auch sofern diese rechtlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, allein auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Dies umfasst auch das Recht, die dem Sondereigentum und den jeweils dazugehörigen Sondernutzungsrechten unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Belieben zu nutzen, sie auch zu verändern und die nicht bebauten Grundstücksteile auch zu bebauen. Auch solche Bauwerke unterliegen dann seiner Sondernutzung. Jeder Miteigentümer ist dem anderen gegenüber verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude ist auf den einheitlichen Charakter der Wohnanlage angemessen Rücksicht zu nehmen. Auch bei der Grundstücksgestaltung, insbesondere der Bepflanzung, ist auf die wechselseitigen Belange der Miteigentümer insbesondere benachbarter Sondernutzungsflächen Rücksicht zu nehmen.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweils Sondernutzungsberechtigten für das von seinem Sondernutzungsrecht und Sondereigentum erfasste gemeinschaftliche Eigentum (Gebäude und Grundstück).

Der gemeinschaftlichen Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen mit Rücksicht auf die vorstehenden Bestimmungen nur die im Sondernutzungsplan Anlage 3 nicht mit Sondernutzungsrechten gekennzeichnete Flächen sowie die gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Aufwendungen dafür sowie sonstige gemeinschaftlich zu tragenden Lasten fallen den Wohnungseigentümern entsprechend den Miteigentumsanteilen zur Last.

Neben einem etwaigen Verwalter ist jeder Wohnungseigentümer befugt, eine Versammlung einzuberufen. Eine Vollmacht zur Vertretung in der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf grundsätzlich der Schriftform. Tritt ein Miteigentümer der Ehegatte, der Lebenspartner oder ein Nießbraucher für einen Wohnungseigentümer auf, gilt er als formgerecht bevollmächtigt, solange der Vertretene nichts anderes erklärt hat. Das Erfordernis jährliche Eigentümerversammlungen abzuhalten wird abbedungen. Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt. Eine Vertretung durch Dritte ist hierbei ausgeschlossen.

In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer von jeweils 14 selbstständigen Grundstücken mit einem Reihenhaus oder Reihenendhaus wären.

## § 5

### **Übertragung des Wohnungs- oder Teileigentums**

Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

## § 6

### **Zustellungsvollmacht**

Mehrere Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit erteilen sich wechselseitig, und zwar jedem einzeln, Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sich bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft zu vertreten. Dies gilt auch für den Fall des Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich aller Dinge, die die vorangegangene Mitgliedschaft betreffen.

## § 7

### **Eigentümerversammlung**

Jeder Miteigentümer eines Wohnungseigentums hat eine Stimme. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt.

Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

## § 8

### **Verwaltung**

Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen Verwalter verwaltet wenn die Mehrheit der Miteigentümer dies beschließen. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt vorbehaltlich der Regelungen in dieser Teilungserklärung in § 4 dieser Urkunde, die insoweit Vorrang haben. Die Bestellung des Verwalters erfolgt auf mindestens zwei volle Jahre.

Die Bestellung des Verwalters kann wiederholt werden. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

Die Verwaltungszeit eines Verwalters endet mit Ablauf der Zeit seiner Bestellung, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der abzuschließende Verwaltervertrag kann jederzeit durch Kündigung aus wichtigem Grund beendet werden. Die Kündigung gegenüber dem Verwalter kann nach ordnungsgemäßer Einberufung der Eigentümerversammlung und Ankündigung in der Tagesordnung nur aufgrund eines Beschlusses mit einfacher Mehrheit aller Eigentümer erfolgen. Der Verwalter kann eine außerordentliche Kündigung zum Ende des laufenden Wirtschaftsjahres aussprechen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt oder die veränderten Verhältnisse die Fortsetzung des Vertrages unzumutbar erscheinen lassen.

Der Verwalter steht für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ein. Er ist berechtigt, im Einzelfall und für einzelne Aufgaben Dritte mit der Wahrnehmung seiner Interessen zu betrauen. Er kann einen Rechtsanwalt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einschalten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit.

Der Verwalter kann insbesondere,

- a) die Wohnungs- bzw. Teileigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung vertreten;
- b) die von ihnen zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst festzusetzenden Umlagen einziehen und gerichtlich geltend machen;
- c) einen Beschluss nach § 18 WEG herbeiführen.

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit dem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben sind und unter der letzbekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, soweit die Tatsache und der Tag der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift mit Handzeichenvermerk oder sonstwie feststellbar sind.

## § 9

### **Änderungsvollmachten**

Die teilende Eigentümerin ist bevollmächtigt, Anträge auf Abänderung bzw. Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung insoweit zu stellen, als es für das Gebäude vorteilhaft und sinnvoll ist oder aufgrund von Änderungen bei der Bauausführung, etwa wegen Auflagen der Baubehörden. Weiterhin behält sich der teilende Eigentümer vor unterhalb einzelner oder mehrerer Sondereigentumseinheiten Kellerräume zu schaffen und die Teilungserklärung diesbezüglich zu ändern.

Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass hierzu eine entsprechende Baugenehmigung sowie eine geänderte Abgeschlossenheitsbescheinigung vorzulegen ist.

Die teilende Eigentümerin ist insbesondere bevollmächtigt, die Teilungserklärung sowie die der Teilung zugrundeliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ändern. Die jeweiligen Eigentümer/künftigen Eigentümer erteilen bereits heute ihre Zustimmung zur Änderung der Bauausführung sowie zur Änderung der Teilungserklärung.

Änderungen und Ergänzungen zur Teilungserklärung nebst den Anlagen bleiben vorbehalten. Insbesondere bleiben vorbehalten

- die Vereinigung zweier oder mehrerer Miteigentumsanteile (Wohnungs- und Teileigentum) zu einem Miteigentumsanteil,
- die Teilung eines Miteigentumsanteiles und/oder die Vereinigung eines geteilten/zuteilenden Miteigentumsanteiles,
- der Einbau zusätzlicher Kaminzüge für einzelne Wohnungseinheiten,
- der Einbau zusätzlicher Fenster/Türen oder der Wegfall derselben,
- die Begründung weiterer Sondernutzungsrechts zugunsten der teilenden Eigentümerin oder einzelner Sondereigentümer an Flächen des Gemeinschaftseigentums.

Zur Vornahme der vorstehend bezeichneten Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung ist die Eigentümerin unwiderruflich bevollmächtigt. Die Vollmacht ermächtigt insbesondere dazu, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst den Anlagen in den Grundbüchern wahren zu lassen. Die Vollmacht berechtigt auch zur Genehmigung aller baulichen Veränderungen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die vorbezeichneten Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung zu verwirklichen, und zwar auch soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen. Die Vollmacht berechtigt auch zur Begründung, Aufhebung und Änderung von Sondernutzungsrechten.

Diese Vollmacht ist befristet, und zwar bis zur Eigentumsumschreibung der letzten Sondereigentumseinheit der teilenden Eigentümerin auf einen Erwerber.

## § 10

### **Durchführungsvollmacht**

Der Notar hat den Erschienenen eingehend über den Inhalt der nachstehenden Vollmacht und

deren Tragweite belehrt.

Die Eigentümerin bevollmächtigt hiermit auch für ihre Rechtsnachfolger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeweils alleine zu handeln berechtigt

Frau Renate Darmstadt,  
Frau Silke Zuber,  
Herrn Tobias Andel,  
sämtlich geschäftsansässig in 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9,

diese Urkunde zu vollziehen und alle zur Durchführung notwendigen Willenserklärungen abzugeben, insbesondere eine etwa erforderliche Identitätserklärung, Anträge zu stellen oder zurückzunehmen sowie etwaige formelle oder materielle Ergänzungen oder Abänderungen zu beurkunden.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur zu Protokoll oder zu Beglaubigungsvermerk des amtierenden oder eines mit ihm in Sozietät verbundenen Notars Gebrauch machen.

Der Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und uneingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurück zu nehmen. Der Notar wird – soweit erforderlich – bevollmächtigt, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern, zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollte. Der Notar ist zur uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren ermächtigt.

## § 11

### **Eintragungsbewilligung und -antrag**

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt unter Hinweis auf den Antrag in § 1 letzter Absatz dieser Urkunde die Eintragung der Teilung und die Eintragung der Zuordnung der begründeten Sondernutzungsrechte sowie der vorstehenden Bestimmungen im Grundbuch.

## § 12

### **Baubeschreibung**

Für die Errichtung des gesamten Objektes (Reihenhausanlage und Außenstellplätzen) gilt die als **Anlage 2** dieser Urkunde beigefügte Baubeschreibung nebst den als Anlage 1 beigefügten Teilungsplänen.

## § 13

### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine der obigen Vereinbarungen/Regelungen unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Vereinbarungen/Regelungen dennoch wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung soll die gesetzliche Regelung treten.

## § 14

### **Schlussbestimmungen**

Es wird beantragt, von dieser Urkunde zu erteilen:

- 1 Ausfertigung dem Grundbuchamt
- 1 beglaubigte Fotokopie der Eigentümerin
- je 1 beglaubigte Fotokopie jedem Erwerber (14)
- 1 Abschrift dem Gutachterausschuss

Der Wert dieser Urkunde beträgt 3.000.000,- €.

Die dieser Urkunde beigefügten Aufteilungspläne wurden dem Erschienenen zur Einsichtnahme vorgelegt und von ihm genehmigt.

Dieses Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. Thomas Groß

gez. Dr. Poth, Notar

# **Anlage 1**

**Abgeschlossenheitsbescheinigung / Teilungspläne**



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

**DER KREISAUSSCHUSS**

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Mank

Zimmer : 1.334

Telefon: 06124/510-553

Telefax : 06124/510-18553

e-Mail : miriam.mank@rheingau-taunus.de

Servicezeiten : Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und  
dienstags von 14 bis 18 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 11.10.2013

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen: **FD III.43-15-WE-02926/13**

Datum: 31.10.2013

**Mehrausfertigung****Bescheinigung  
aufgrund des § 7 (4) 2 / § 32 (2) 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes**

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14** bezeichneten Wohnungen, einschl. der in gleicher Art und Weise gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in den bestehenden bzw. noch zu errichtenden Gebäuden auf dem Grundstück in

**Taunusstein Hahn, Hebbelstraße**

**Flur 3, Flurstück(e) 179/5**

gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 (2) / § 32 (1) des Wohnungseigentumsgesetzes.

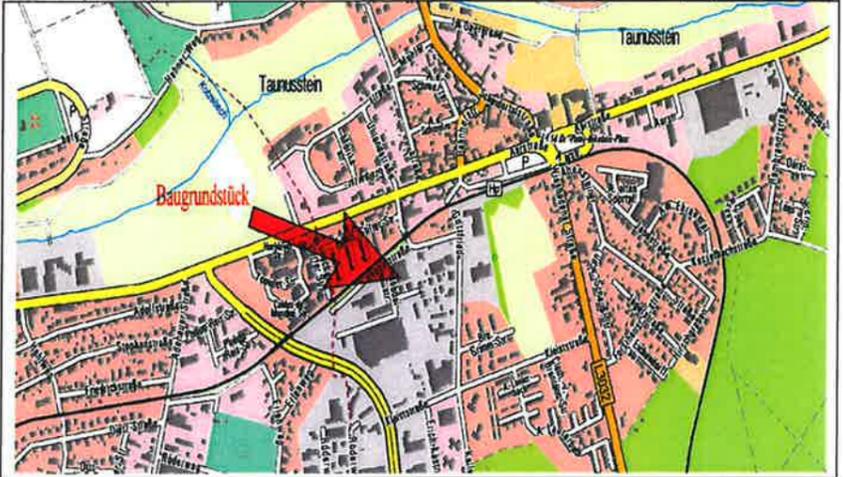
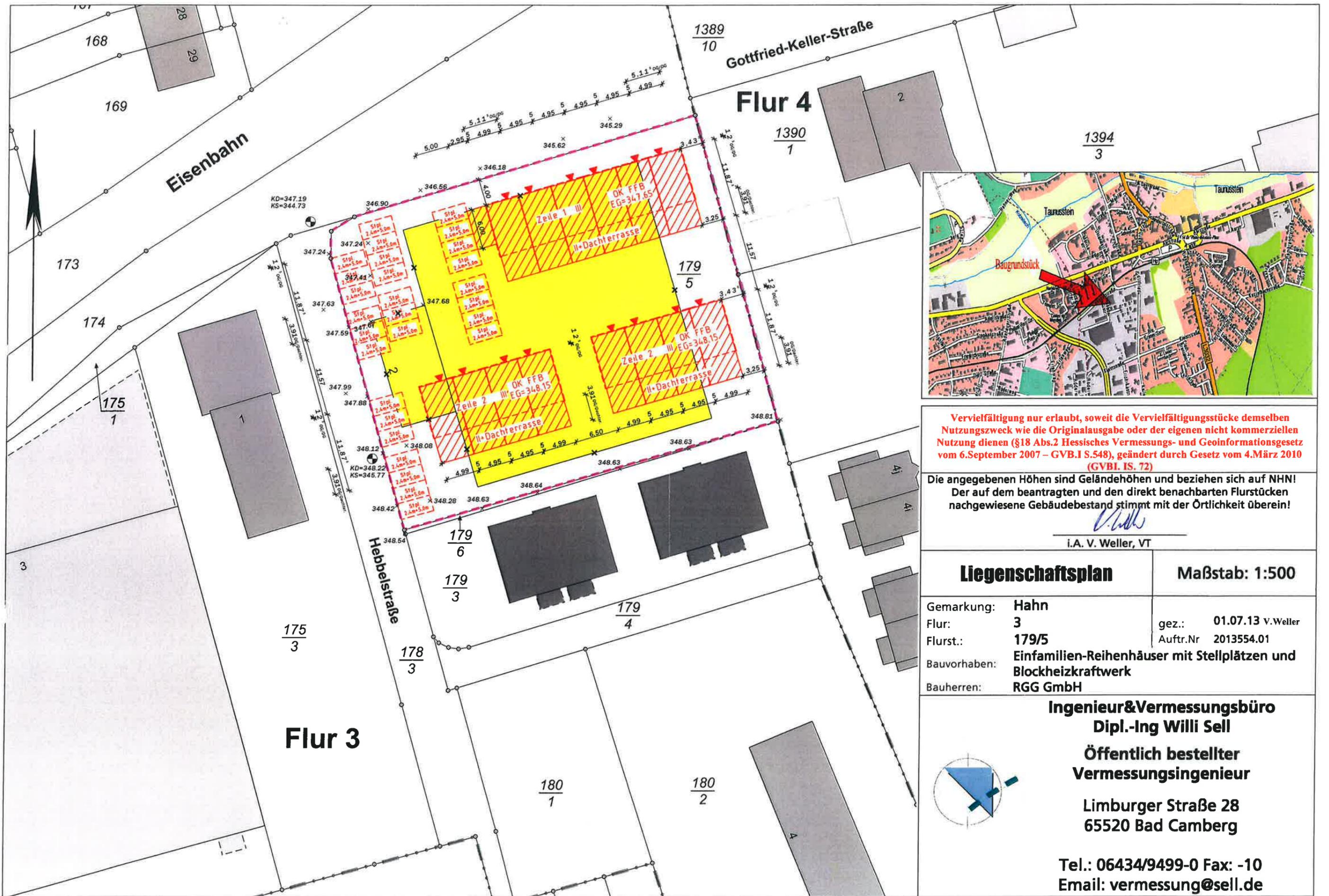
Im Auftrag

(Mank)

**Anlagen**

- 3 Grundrisszeichnungen
- 1 Schnitt- und Ansichtszeichnung
- 2 Ansichtszeichnungen

**Hinweis:** Eine bauordnungs- u. bauplanungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Unterlagen hat nicht stattgefunden. Eventuell erforderliche Genehmigungsverfahren nach der Hess. Bauordnung sind gesondert einzuholen.

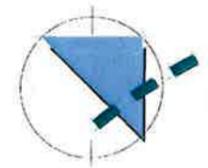


Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§18 Abs.2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 – GVBl. I S.548), geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. IS. 72)

Die angegebenen Höhen sind Geländehöhen und beziehen sich auf NHN! Der auf dem beantragten und den direkt benachbarten Flurstücken nachgewiesene Gebäudebestand stimmt mit der Örtlichkeit überein!

*[Signature]*  
i.A. V. Weller, VT

<b>Liegenschaftsplan</b>		<b>Maßstab: 1:500</b>	
Gemarkung:	<b>Hahn</b>	gez.:	01.07.13 v. Weller
Flur:	<b>3</b>	Auftr.Nr	2013554.01
Flurst.:	<b>179/5</b>	<b>Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser mit Stellplätzen und Blockheizkraftwerk</b>	
Bauherren:	<b>RGG GmbH</b>		

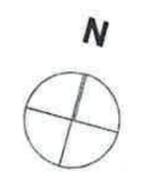
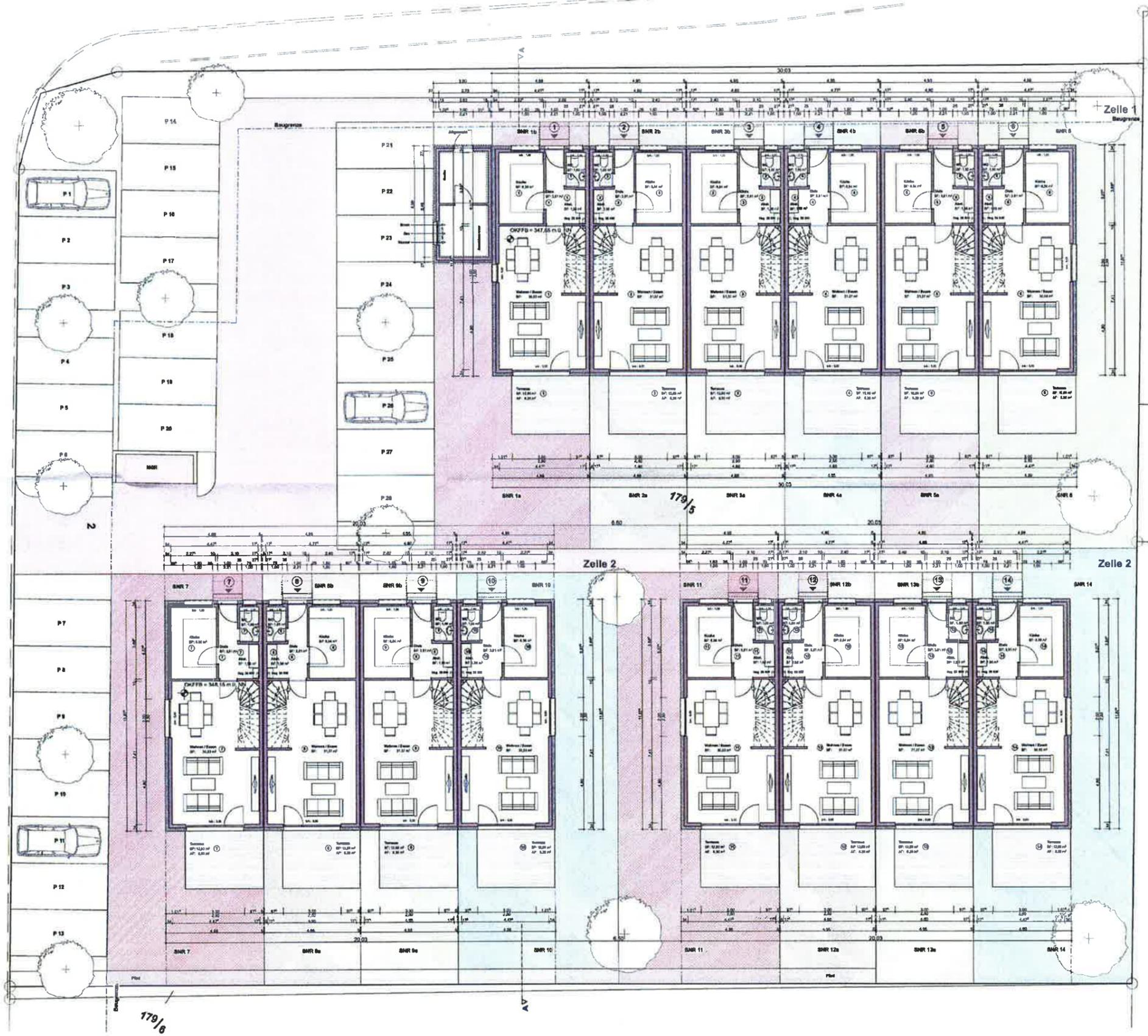


**Ingenieur&Vermessungsbüro**  
**Dipl.-Ing Willi Sell**  
**Öffentlich bestellter**  
**Vermessungsingenieur**

Limburger Straße 28  
65520 Bad Camberg

Tel.: 06434/9499-0 Fax: -10  
Email: [vermessung@sell.de](mailto:vermessung@sell.de)

Hebelstraße



SNR = Sondernutzungsrecht

Zu WEG Bescheinigung  
 WE-2526/13  
 Konstruktive Änderungen sind nicht zulässig!  
 Anlage zur Bescheinigung nach dem  
 Wohnungsgesetz vom 16.09.1991  
 Besondere Bestimmungen  
 Red. Schmidt, 31.10.2013  
 Bauaufsichtsbehörde  
 im Auftrag



**Antrag auf Abgeschlossenheit  
 Erdgeschoss • M : 1 / 100**

**Bauvorhaben:** Einfamilien-Reihenhäuser  
 mit Stellplätzen  
 Hebelstraße 2  
 65232 Taunusstein  
 Gemarkung: Hahn  
 Flurstück: 179 / 5

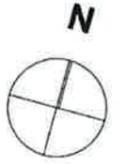
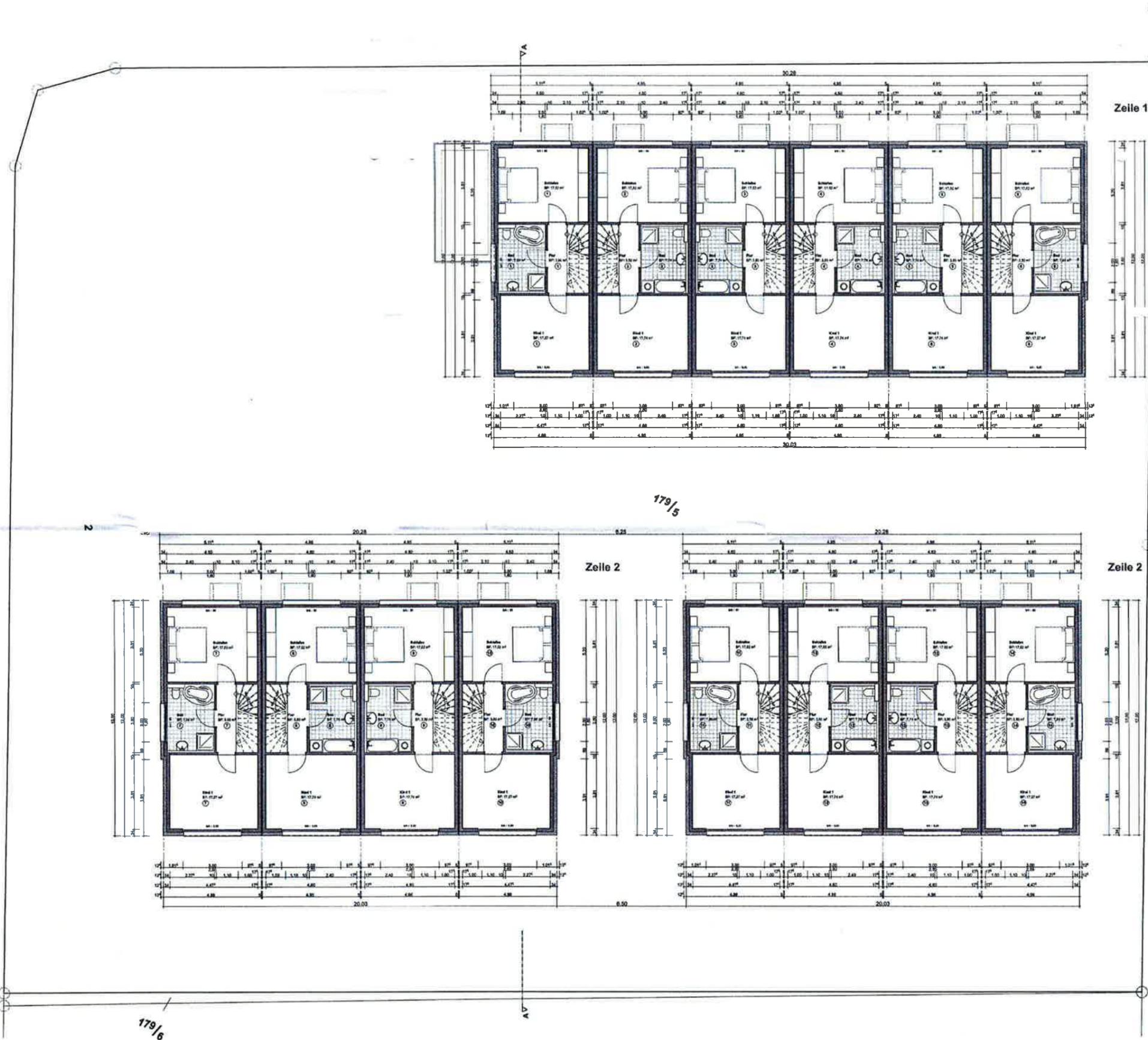
**Bauherr:** RGG GmbH  
 Geschwister-Scholl-Str. 8  
 65232 Taunusstein - Hahn  
 info@rgg-immobilien.de

**Planung:** Fischerplanung Taunusstein  
 Albert Fischer  
 Baumgartenstraße 43  
 65232 Taunusstein - Wehen  
 a.fischer@pesccator-fischer.de

Taunusstein, den 14.10.2013

Bauherr: \_\_\_\_\_  
 Architekt: \_\_\_\_\_

Hebelstraße



**Zu WEG Bescheinigung WE-20113**  
 Konditionale Änderungen sind nicht berücksichtigt  
 Anlage zur Bescheinigung nach dem  
 Wohnungsmietengesetz vom 16.02.1981  
 Genehmigt durch:  
 Stad Schweibach, SA 10.2013  
 Bauaufsichtsbehörde



**Antrag auf Abgeschlossenheit  
 Obergeschoss • M : 1 / 100**

**Bauvorhaben:** Einfamilien-Reihenhäuser  
 mit Stellplätzen

Hebelstraße 2  
 65232 Taunusstein  
 Gemarkung: Hahn  
 Flurstück: 179 / 5

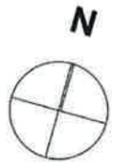
**Bauherr:** RGG GmbH  
 Geschwister-Scholl-Str. 8  
 65232 Taunusstein - Hahn  
 info@rgg-immobilien.de

**Planung:** Fischerplanung Taunusstein  
 Albert Fischer  
 Baumgartenstraße 43  
 65232 Taunusstein - Wehen  
 a.fischer@pescator-fischer.de

Taunusstein, den 14.10.2013

Bauherr: Architekt:

Hebbelstraße



Zu WEG Bescheinigung  
WE-29/26/13

Konstruktive Änderungen sind nicht berücksichtigt  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsbauengesetz vom 04.09.1990  
Beauftragt geprüft:  
Bed. Schwabach, St. No. 101/3  
Besultatsbehörde  
Styrling



Antrag auf Abgeschlossenheit  
Dachgeschoss • M : 1 / 100

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser  
mit Stellplätzen

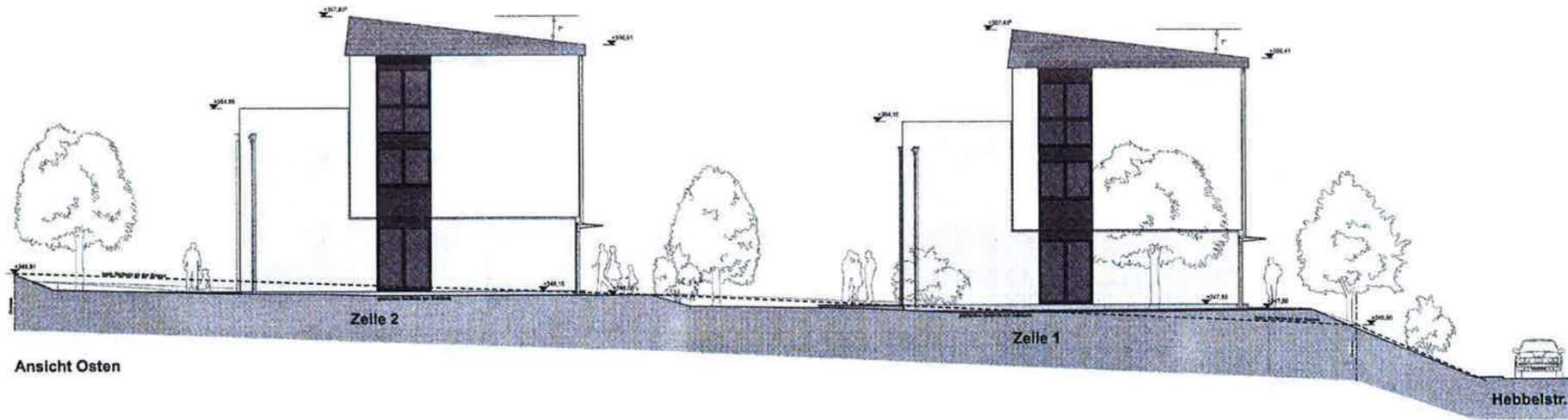
Hebbelstraße 2  
65232 Taunusstein  
Gemarkung: Hahn  
Flurstück: 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 8  
65232 Taunusstein - Hahn  
info@rgg-immobilien.de

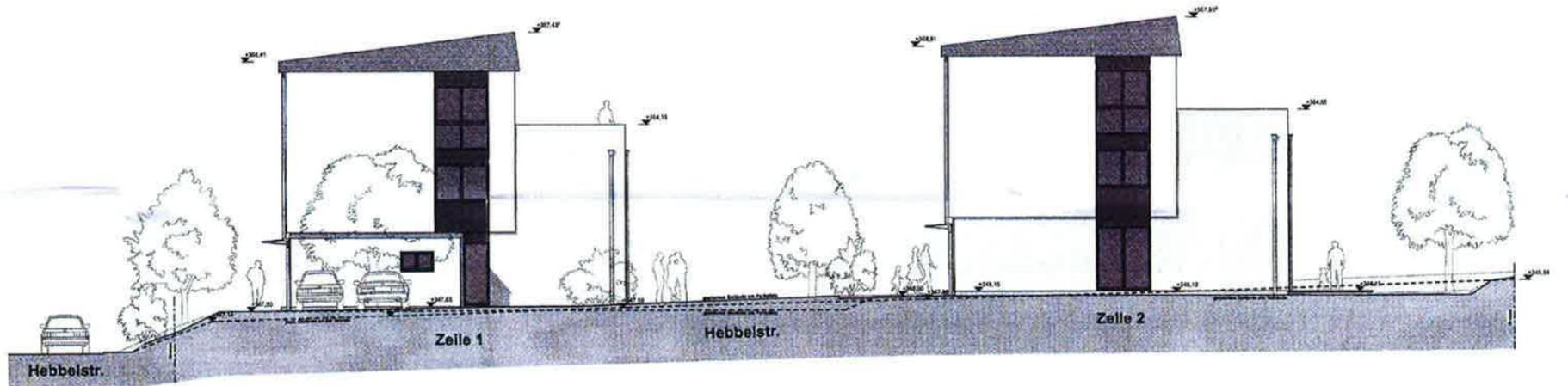
Planung: Fischerplanung Taunusstein  
Albert Fischer  
Baumgartenstraße 43  
65232 Taunusstein - Wehen  
a.fischer@pesceator-fischer.de

Taunusstein, den 14.10.2013

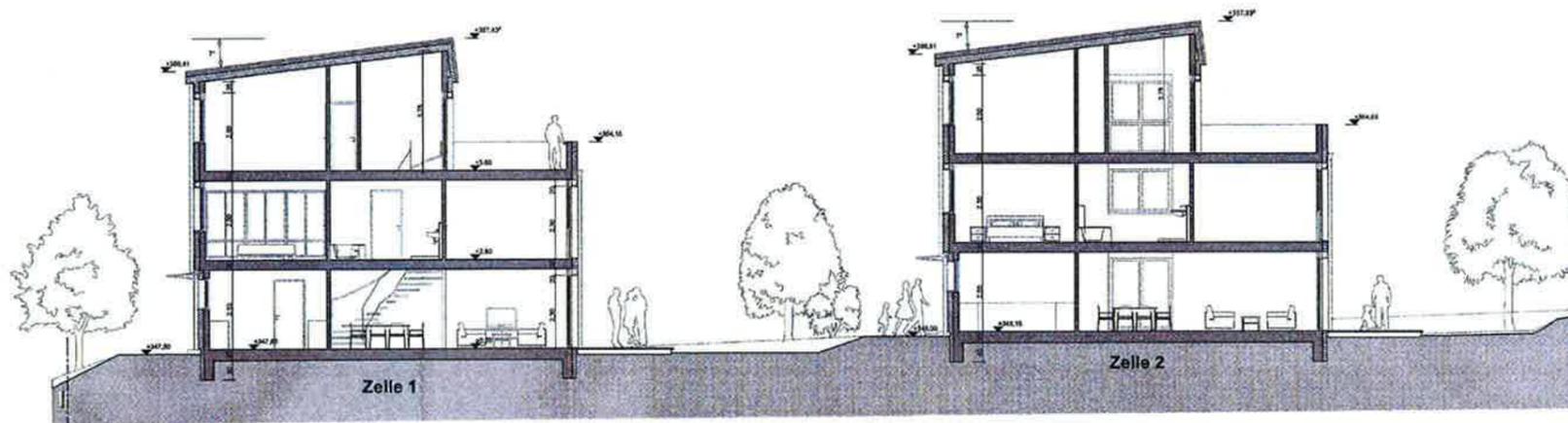
Bauherr: Architekt:



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Schnitt A - A

Zu WEG Bescheinigung  
 WE-2026/13  
 Konstruktive Änderungen sind nicht berücksichtigt!  
 Anlage zur Bescheinigung nach dem  
 Wohnungsgesetz vom 16.03.1967  
 Bauverfahren gemäß  
 Das Bauverfahren 21.10.2013  
 Bauaufsichtsbehörde



Ansichten Gesamt  
 Schnitt A-A • M : 1 / 100

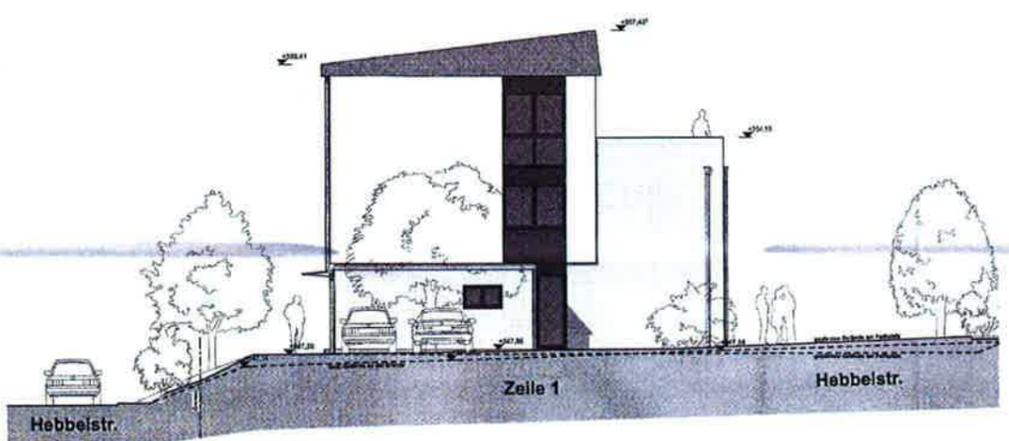
Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser  
 mit Stellplätzen  
 Hebbelstraße 2  
 65232 Taunusstein  
 Gemarkung: Hahn  
 Flurstück: 179 / 5  
 Bauherr: RGG GmbH  
 Geeschwister-Scholl-Str. 8  
 65232 Taunusstein - Hahn  
 info@rgg-immobilien.de

Planung: Fischerplanung Taunusstein  
 Albert Fischer  
 Baumgartenstraße 43  
 65232 Taunusstein - Wehen  
 a.fischer@pescoator-fischer.de

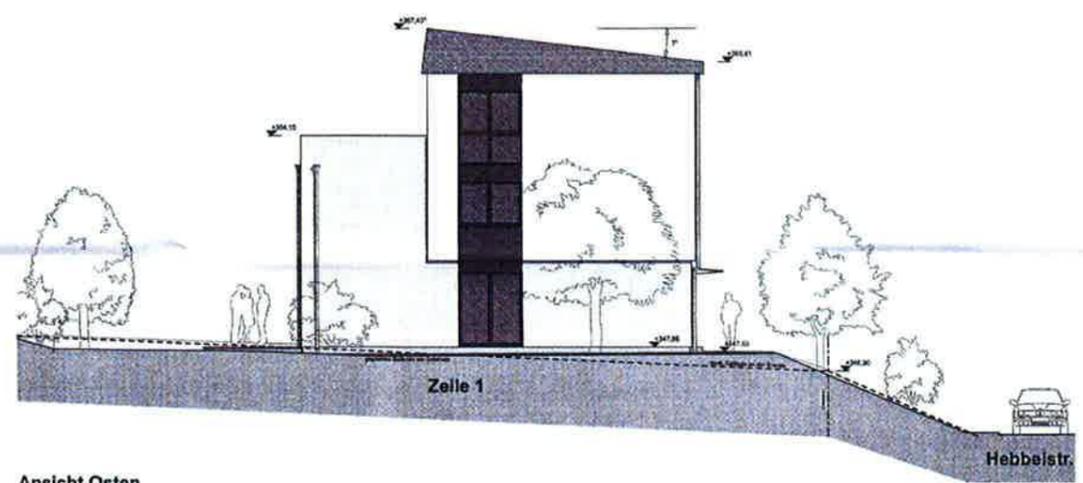
Taunusstein, den 14.10.2013  
 Bauherr: [Signature] Architekt: [Signature]



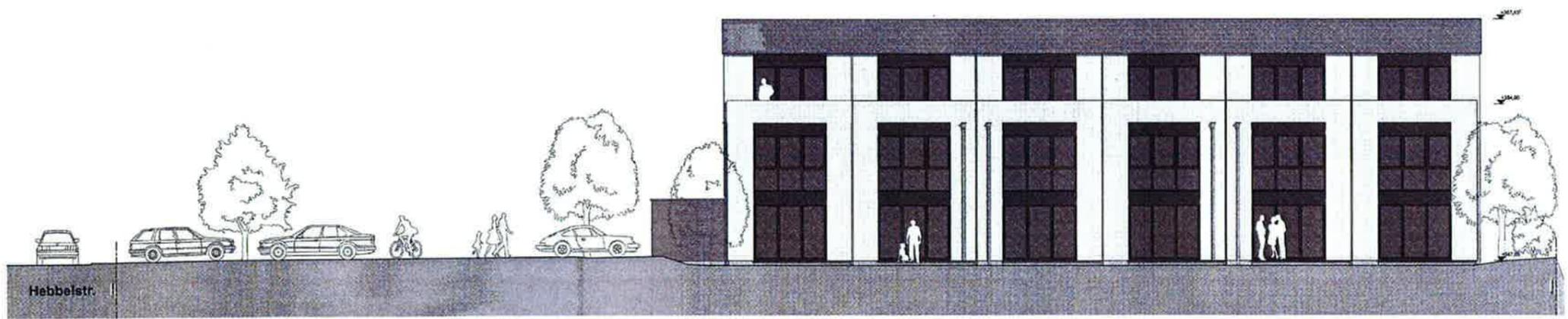
Ansicht Norden



Ansicht Westen



Ansicht Osten



Ansicht Süden

Zu WEG Bescheinigung  
WE-2926/13  
Konstruktive Änderungen sind nicht berücksichtigt!  
Anlage zur Bescheinigung nach dem  
Wohnungsgesetz vom 19.03.1961  
Bauschickel geprüft  
Bad Schwabach, 31.10.2013  
Bauaufsichtsbehörde  
19. Aufzug



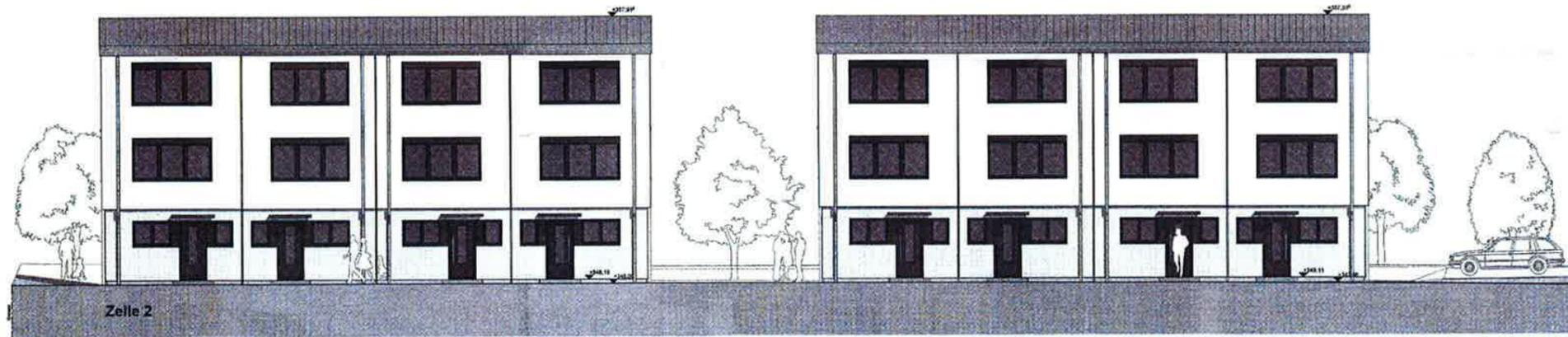
Ansichten Zeile 1 • M : 1 / 100

**Bauvorhaben:** Einfamilien-Reihenhäuser  
mit Stellplätzen  
  
Hebbelstraße 2  
65232 Taunusstein  
Gemarkung: Hahn  
Flurstück: 179 / 5

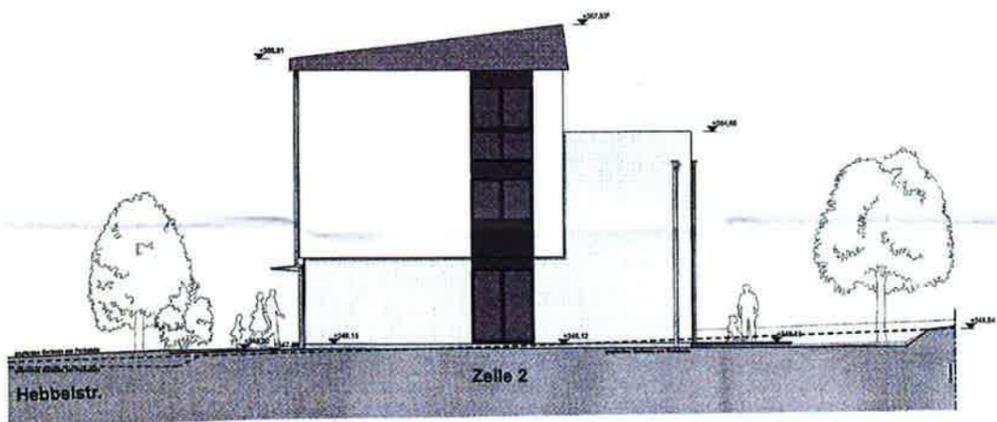
**Bauherr:** RGG GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 8  
65232 Taunusstein - Hahn  
info@rgg-immobilien.de

**Planung:** Fischerplanung Taunusstein  
Albert Fischer  
Baumgartenstraße 43  
65232 Taunusstein - Wehen  
a.fischer@pesco-fischer.de

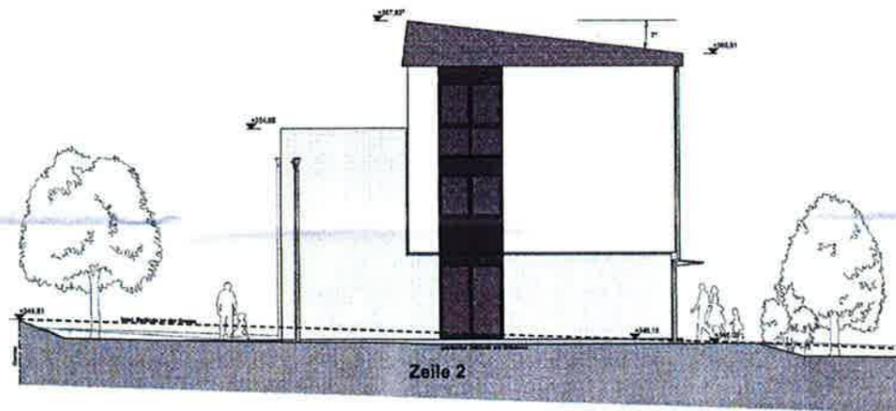
Taunusstein, den 14.10.2013  
Bauherr:  Architekt: 



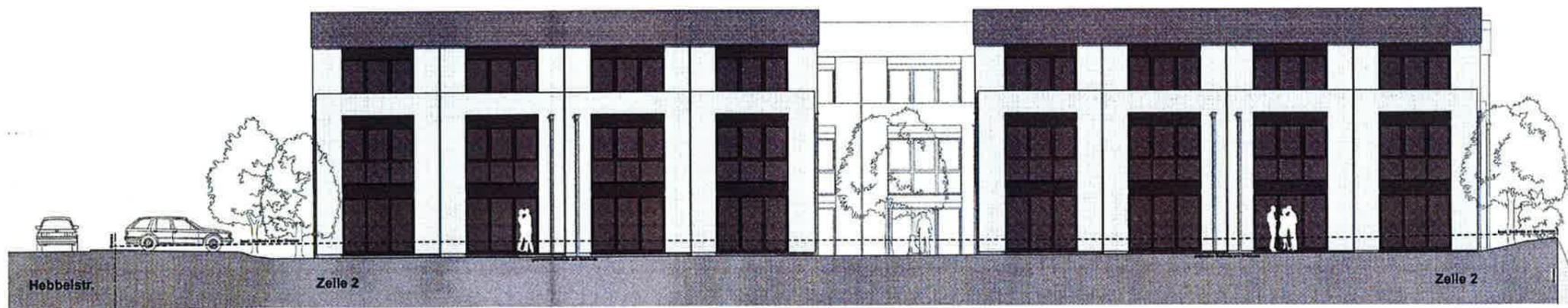
Ansicht Norden



Ansicht Westen



Ansicht Osten



Ansicht Süden

Zu WEG Bescheinigung  
WE- 2026/13  
Konstruktive Änderungen sind nicht berücksichtigt  
Anfrage zur Bescheinigung nach dem  
Mietungsgegenstand vom 10.01.2011  
Genehmigt durch:  
Hart Sornsbach, 24.10.2013  
Bauaufsichtsbehörde  
in Auftrag



Ansichten Zelle 2 • M : 1 / 100

Bauvorhaben: Einfamilien-Reihenhäuser  
mit Stellplätzen

Hebbelstraße 2  
65232 Taunusstein  
Gemarkung: Hahn  
Flurstück: 179 / 5

Bauherr: RGG GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 8  
65232 Taunusstein - Wehen  
Info@rgg-immobilien.de

Planung: Fischerplanung Taunusstein  
Albert Fischer  
Baumgartenstraße 43  
65232 Taunusstein - Wehen  
a.fischer@pescoator-fischer.de

Taunusstein, den 14.10.2013

Bauherr: Architekt:

# **Anlage 2**

**Bau- und Leistungsbeschreibung**

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **1.0 Allgemeines**

Alle zur Erstellung notwendigen Arbeiten werden unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt und sind, wenn auch zum Teil in der folgenden Beschreibung nicht enthalten. Zur Anwendung kommen die gültigen Vorschriften, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die Mindestwerte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vereinbart. Grundlage sind die als Anlage beigefügten Pläne und diese Baubeschreibung

Die in den Plänen dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

### **1.1 Das Objekt „Hebbelstraße 2“ in Taunusstein**

Das Objekt entsteht auf einem Abrissgrundstück inmitten eines Mischgebietes.

### **2.0 Erschliessung**

Die Kosten der Erschliessung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschliessung des Erwerbobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

### **2.1 Nichtöffentliche Erschliessung**

Im Leistungsumfang sind die Befestigung aller Geh-, und Fahrflächen und die komplette Einbringung der privaten Ver-, und Entsorgungsleitungen enthalten.

### **2.2 Hausanschlüsse**

Die Gebühren und Entgelte der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Wasser und die Anschlüsse zur Beseitigung des Regen-, und Schmutzwassers sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

### **2.3 Baunebenkosten**

Weiterhin sind im Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, Statik, Statikprüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung / Sanitär, Elektro, Entwässerung, sowie schließlich auch das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten und gärtnerische Gestaltung enthalten. Über die gesamte Bauzeit sind zur

Wertsicherung des Bauwerks eine Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

### **3.0 Bauwerk**

#### **3.1 Baureifmachung/Erdarbeiten**

Vorhandener Oberboden wird abgeschoben und seitlich gelagert. Aushub der Streifenfundamente etc. ist im Festpreis enthalten.

#### **3.2 Rohbau**

##### **3.2.1 Baustelleneinrichtung**

Einrichten von Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Krananlagen etc., Vorhalten der Einrichtungen über Bauzeit und Räumung mit fortschreitender Bauwerksfertigstellung

##### **3.2.2 Beton – und Stahlbetonbauteile**

Notwendige Fundamente, frostsichere Bodenplatte, Geschossdecken, Aussteifungsstützen der Wände aus Beton/Stahlbeton/Stahl, nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken nach Statik ausgeführt. Auf der Bodenplatte wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Schweißbahn aufgebracht. Für die Häuser 1-6,7-10 und 11-14 werden jeweils einheitliche d.h. zusammenhängende Bodenplatten errichtet .

##### **3.2.3 Wände**

Wandaufbau der Außenwände vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Absprache mit dem Statiker unter Berücksichtigung der neuen Energiesparverordnung ENEC 2009 und statischen Erfordernissen. Haustrennwände zweischalig gem. DIN. Tragende Innenwände nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein, nichttragende Innenwände im EG und 1 OG und DG in Vollgipsplatten d= 10 cm.

##### **3.2.4 Fassade**

Die Wärmedämmung der Fassade vom Erd-bis Dachgeschoss werden mit einem Wärmedämmverbundsystem unter Berücksichtigung der ENEC 2009. In 2 Lagen aufgebracht, feiner Außenputz, auf mineralischer Basis. Die Fassadengestaltung, sowie die farbliche Absetzung wird von der RGG Immobilien GmbH festgelegt.

### **3.2.5 Dach / Dacheindeckung / - Entwässerung**

Pultdach als Betonkonstruktion entsprechend den Zeichnungen und der statischen Berechnung . Wärmedämmung auf dem Flachdach gem. der Wärmebedarfsberechnung. Mauerabdeckungen im Dachgeschoss, sowie Rinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers werden in

Zinkblech hergestellt.

(Farbe: Anthrazit) .Flachdach wird mit Schweißbahn und Dachloggien werden mit PVC-Folie gemäß DIN abgedichtet.

Die Dächer der Häuser 1-6 , 7-10 , 11-14 erhalten jeweils zusammenhängende einheitliche Dachaufbauten ( Dachhaut , Dämmung und Eindeckung )

### **3.3 Ausbau**

#### **3.3.1 Fenster/Fensterbänke/Rollläden/Markisen**

Fenster und Fensterelemente als Kunststofffenster gemäß Energiebedarfsrechnung verglast, innen weiß außen anthrazit. In jedem Raum wird mindestens 1 Fensterflügel bzw. Fenstertür mit bedienungsfreundlichen, verdeckt liegenden Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Fensterelemente erhalten einen Fensterfalzlüfter, z.B. System Regel-Air.

Im Bad und erforderlichenfalls Küche wird die Fensterbank gefliest. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium anthrazit hergestellt. Alle Fenster erhalten Kunststoffrollläden, Farbton gemäß Vorgabe RGG Immobilien GmbH. Betätigung erfolgt über Gurtwickler bzw. Kurbel.

#### **3.3.1a Türen**

Hauseingangstür in aus Kunststoff, Grundplatte aus Aluminium, alternativ Vollholztür, mit Glasausschnitt oder glw. gem. Ansicht .

Sicherheitszylinderschloss, Drücker / Außenknopfkombination, Rosetten.

Innentüren als Holztüren, weiß lackiert. Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung zur Geräuschminderung .Die Rohbauhöhen der Türen betragen 2,01 m und erhalten Aluminiumdrückergarnituren mit Rosetten, sowie Buntbartschloss und einem Schlüssel je Tür.

#### **3.3.2 Sanitäre Anlagen**

Die Abwasserleitungen werden einschl. aller Form- und Verbindungsstücke mit Schallschutzrohren in Kunststoff, die Kalt-, und Warmwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr aus Alu- Kunststoff oder Kupferrohr hergestellt. Die Terrasse erhält eine Wasser- Zapfstelle für die Gartenfläche im Außenbereich.

Es kommen moderne, zeitgemäße Sanitärobjekte, in der Farbe weiß, zur Ausführung, wie folgt:

Bad

- 1 Badewanne aus Stahlblech (Fabrikat: Kaldewei),  
Einhebelmischbatterie, sowie strahlverstellbarem Handbrausekopf  
verchromt (Hersteller: Kludi, Fabrikat: Smart).
- 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm (Fabrikat: Rocca)  
Einhebelmischer für Kalt – und Warmwasser, verchromt (Hersteller:  
Kludi, Fabrikat: Smart).
- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan (Fabrikat: Rocca),  
Kunststoffsitz, verdecktem Spülkasten und Sparspülung.
- 1 Dusche aus Acryl ca. 90x90cm (Fabrikat: Kaldewei),  
Einhebelmischbatterie verchromt,  
Unicastange und Handbrause, Brausekopf und Überlauf,  
verchromt (Fabrikat: Kludi, Modell: Smart).

#### Gäste WC

- 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm (Fabrikat: Rocca),  
Einhebelmischer für Kalt-und Warmwasser, verchromt (Hersteller:  
Kludi, Fabrikat: Smart).
- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan (Fabrikat: Rocca),  
Kunststoffsitz, verdecktem Spülkasten und Sparspülung.

Die Objekte sind bei der Ausstellung des Großhandels Pfeiffer und May in  
Wiesbaden zu besichtigen.

Weitere Einrichtungsgegenstände „ Sanitär “ wie Handtuchhalter, Ablagen,  
Seifenschalen, Duschtrennwand etc. können aufgrund der Vielfalt nur als  
Sonderwunsch geliefert werden und sind direkt mit der Sanitärfirma, die noch  
benannt wird abzustimmen.

### 3.3.3 Elektroinstallation

Zähler und Hauptanschluss befinden sich im Technikraum.

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften  
des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und besteht, sofern die  
genannten Räumlichkeiten in dem Haus vorhanden sind, aus höchstens:

Schutzsteckdosen in-	Küche	-5-
	- Wohnzimmer/Essen	-6-
	- Schlafzimmer	-4-
	- Kinderzimmer	-3-
	- Diele, Abstellraum, WC	-1-
	- Bad	-4-
	- Dachterrasse	-1-

#### Ausschaltungen

Für Brennstellen	- WC, Küche , Kind	-1-
	- Wohn-Esszimmer	-2-
	- Dachterrasse	-1-
	- Eltern,Diele ( Flur )	

Wechselschaltungen nach  
Erfordernissen -1-

Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunsthaube in der Küche .

Hauseingang erhält eine Wandbrennstelle (nur Auslass) und eine Türklingel.

Schrank mit Sicherungsautomaten in Diele / Flur .  
Telefonanschluss im Wohn-/Essbereich.Fernsehdose in allen Wohnräumen  
außer Küche und Bad .

Außenleuchten im Außenbereich (mit Ausnahme der Loggien,  
Eingangsbereiche und Terrassen), geschaltet über Bewegungsmelder oder  
tlw. Tastung nach den Festlegungen des Architekten.

Im Versorgungsschacht von EG-DG wird ein Leerrohr verlegt, um die  
Möglichkeit einer Sat-Anlage durch den Käufer offen zu halten. Vorgabe des  
Bauträgers ist die digitale Technik „DVB-T“, bei welcher zum TV-Empfang ein  
DVB-T-Receiver genügt, der nicht im Lieferumfang enthalten ist.

### **3.3.4 Heizung**

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung wird eine  
Gaszentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Vaillant  
o. glw..eingebaut.

Alternativ wird ein Blockheizkraftwerk mit Versorgervertrag gebaut.

Alle Räume erhalten gemäß ENEC gefordert Kompaktheizkörper.

### **3.3.5 Innenputz/Verkleidung/Dämmung**

Die gemauerten Wandflächen der Wohnbereiche erhalten einen einlagigen  
Gipsmaschinenputz, Gipswandflächen werden flächig-/bzw.  
fugenverspachtelt, tapezierfertig in Qualitätsstufe Q2. Ausführung von  
Filigrandeckenplatten; die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt,  
tapezierfertig in Q2.

Schachtverkleidungen werden mit Gipskarton oder im Material der  
Innenwände; Sockel -, Wannen- Abmauerung in Ytong oder glw.

### **3.3.6 Estrich**

Das EG erhält eine Dampfsperre, Wärmedämmung und 5 cm Anhydritestrich  
nach ENEC ausgeführt.

### **3.3.7 Bodenbelagsarbeiten**

Zur Aufnahme von Fliesen, Laminat etc. wird vom Bauträger die Ebenheit  
der Betondecke gem. DIN 18202 (Tabelle 3, Zeile 2) hergestellt. Zur  
Bodenbelagsverlegung muß evtl. eine Ausgleichsschicht aufgebracht werden.

### **3.3.8 Fliesenarbeiten**

Eine Auswahl an Fliesen wird im Büro der RGG Immobilien GmbH bemustert.

Wandfliesen :

Bäder / WC's :in Dünnbett verlegt, (Materialpreis: 20,00 EUR brutto nach Werkspreisliste ) an definierten Wandflächen 1,25m hoch, im Duschbereich 2,00m hoch.

Bodenfliesen:

Küche, WC, Bäder im Dünnbett verlegt, (Materialpreis 20,00EUR brutto nach Werkspreisliste), Fliesensockel h = 7,00 cm.

### **3.3.9 Malerarbeiten**

Innentüren, Fenster, Fensterelemente, Wohnungstür, Haustür, etc. sind werksseitig endbehandelt bzw. oberflächenfertig.  
Alle Wände und Decken sind tapezierfertig in Qualitätsstufe Q2.

### **3.3.10 Schlosser**

Vordach über Hauseingang aus Stahl feuerverzinkt mit Glas, 80x120 cm, gemäß Vorgabe des Architekten.

### **3.3.11 Geschosstreppen**

Treppe von EG-DG als Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf an der Wand befestigt. Ausführung Firma Fuchs-Treppen, Modell Harfe, oder gleichwertig. Stahlteile sind mit Rostschutzfarbe grundiert, Farbanstrich käuferseitig. Während der Bauzeit wird die Treppe mit Baustufen versehen. Die Treppenstufen werden zur Abnahme montiert, auch ohne Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Der Käufer hat die Sorgfalt zu tragen, dass die Treppe nicht beschädigt wird.

### **3.3.12 Baureinigung**

Im Leistungsumfang ist eine Grundreinigung des Sonder-, und Gemeinschaftseigentums enthalten (besenrein). Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahme eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

#### **4.0 Außenanlagen**

Kiesstreifen/Plattenstreifen als Spritzschutz am Haus vor den verputzten Außenwänden. Einplanierung, Modellierung und Anpassung der Grundstücksflächen an die Baukörper und Höhen der Nachbargrundstücke /-grenzen; es wird Mutterboden in einer Dicke von ca. 20 cm aufgebracht, danach erfolgt durch Fräsen, Walzen, Raseneinsaat und Bepflanzung der Gartenflächen und Grünflächen gemäß behördlichen Bepflanzungsauflagen und dem Pflanzplan. Der Erwerber ist für Pflege und Instandhaltung der zugeordneten, sondergenutzten Gartenfläche, die Gesamtheit der Erwerber für die übrigen Garten/Fahr- und Stellflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich.

Fahrwege in grauem Betonverbundsteinpflaster, Schotterrasen o.glw., z.T. durchsetzt mit anderen Plattenfarben /Pflaster.

#### **5.0 Gewährleistung**

Für die beschriebenen Leistungen wird eine Gewährleistung nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches ( BGB ) übernommen, das heisst u.a.: 5-jährige Gewährleistungsfrist ab Abnahme (Bezug) des Bauwerks gem. § 638 BGB; sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes vereinbart. Für folgende Bauteile gilt dies nicht: Elektroteile, bewegliche Teile und die der Abnutzung unterliegen (z.B. Fenstergriffe). Außenanlagen: 2 Jahre Gewährleistung.

#### **6.0 Sonstiges**

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, oder durch technische Änderungen / Weiterentwicklung eintreten und bleiben vorbehalten.

Ebenso bleiben Änderungen vorbehalten, die sich aus gestalterischen Gründen oder technischer Gründe ergeben. Abweichungen von genannten Materialien sind zulässig, wenn eine ansonsten gleichwertige Ausführung erfolgt.

Abweichungen und Änderungen der Flächen sind hieraus möglich und werden von Vertragsparteien bis zu 3 % weder als wert mindernd noch als wert steigernd angesehen und gewertet.

Änderungen und Ergänzungen jedoch, die Abweichungen des Kaufgegenstandes von mehr als 3 % bedingen, sind, sofern sie den Wert der Ausstattung mindern oder erhöhen sollten, zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln, wertmäßig zu beziffern und abzugelten.

Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten ggfs. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die in der Wohnflächenaufstellung angegebene Wohnfläche der Wohnung beinhaltet den Abzug von Putz, die in den Grundrissen und Plänen

Bauvorhaben Reihenhausanlage mit 14 Reihenhäusern,  
Hebbelstraße 2, 65232 Taunusstein,  
Planung: Architekt A. Fischer,  
Bauleitung: Stefan Reininger

angegebenen Flächen der Wohnräume dagegen nicht. Evtl. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die handwerkliche Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ möglich und bedingt und daher auch im Rahmen der Bautoleranz zulässig. Baubeschreibungen mit den Zusätzen „oder“, „bzw.“, „ggfs.“, „o. glw.“, sowie die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten / Bauträger entschieden.

Sonderwünsche, die nicht im Sonderwunschkatalog der RGG Immobilien GmbH aufgeführt sind, werden mit einem Bearbeitungszuschlag von 20% auf den ermittelten Gesamtwert erhoben.

RGG-Immobilien GmbH

Taunusstein, 26.08.2013

# **Anlage 3**

## **Sondernutzungsplan**

Hebbelstraße



SNR = Sondernutzungsrecht

**Antrag auf Abgeschlossenheit  
Erdgeschoss • M : 1 / 100**

**Bauvorhaben:** Einfamilien-Reihenhäuser  
mit Stellplätzen  
  
Hebbelstraße 2  
65232 Taunusstein  
Gemarkung: Hahn  
Flurstück: 179/5

**Bauherr:** RGG GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 8  
65232 Taunusstein - Hahn  
info@rgg-immobilien.de

**Planung:** Fischerplanung Taunusstein  
Albert Fischer  
Baumgartenstraße 43  
65232 Taunusstein - Wehen  
a.fischer@pecastor-fischer.de



Taunusstein, den 14.10.2013

Bauherr: \_\_\_\_\_ Architekt: \_\_\_\_\_

179/6