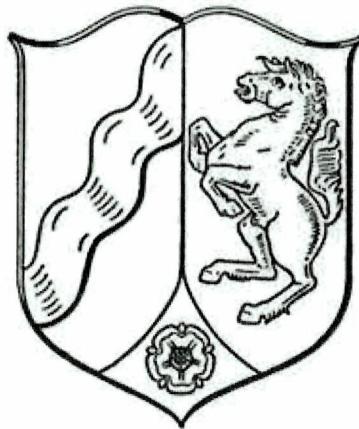


50277/23 (Baubeschreibung Loheide 41 [neu] – Stand: 23.10.2023)

Nr. 187 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023



## Verhandelt

zu Bielefeld am 24. Oktober 2023

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Dr. Tim Bremke**  
in Bielefeld

erschien:

Herr Dipl.-Ing. Thomas Herzog,  
geboren am 26. April 1960,  
geschäftsansässig in 33397 Rietberg, Sonnenweg 4,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von  
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Herzog & Kordtomeikel GmbH mit Sitz in Rietberg (eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Gütersloh unter HRB 6513).

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Hiermit bescheinige ich, der Notar, aufgrund am 23. Oktober 2023 vorgenommener Einsicht in das beim Amtsgericht in Gütersloh elektronisch geführte Handelsregister B Nr. 6513 der Herzog & Kordtomeikel GmbH, dass dort der Erschienene als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer dieser Gesellschaft eingetragen ist.

Auf entsprechendes Befragen erklärte der Erschienene, dass weder der Notar selbst noch eine der Personen, mit denen er sich im Rahmen der Partnerschaftsgesellschaft Streitbörger PartGmbH zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb ihrer Amtstätigkeit in der in dieser Urkunde geregelten Angelegenheit bereits tätig waren oder sind.

Auf weiteres Befragen bestätigte der Erschienene für sich bzw. den von ihm vertretenen Beteiligten, dass er bzw. der von ihm vertretene Beteiligte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handele, also nicht zum Beispiel als Treuhänder für dritte wirtschaftliche Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz (GwG) ist oder in den letzten zwölf Monaten war noch dessen Familienmitglied ist, noch einer solchen Person „bekanntermaßen“ nahesteht im Sinne des § 1 Abs. 13 und 14 GwG.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, bat sodann um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen zur

## **Neufassung einer Baubeschreibung:**

### I.

#### Sach- und Grundbuchstand

- (1) Die von dem Erschienenen vertretene Gesellschaft – nachfolgend: „**Eigentümer**“ – ist Eigentümer des im Grundbuch von Vilsendorf – Amtsgericht Bielefeld – Blatt 934 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Vilsendorf Flur 1 Flurstück 834, Gebäude- und Freifläche, Loheide 41, groß 3.472 m<sup>2</sup> (lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses).

Der Notar hat das vorstehende, elektronische Grundbuch am 12. Juli 2023 eingesehen und dessen Inhalt mit dem Erschienenen erörtert.

- (2) Der Eigentümer hat den vorbezeichneten Grundbesitz mit Teilungserklärung vom 14. Juli 2023 – Nr. 113 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023 des amtierenden Notars – in Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an jeweils einer Wohnung (Wohnungseigentum) sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum), aufgeteilt. Ferner hat er mit Urkunde vom gleichen Tage – Nr. 114 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023 des amtierenden Notars – die Baubeschreibung für das Objekt beurkundet.

## II.

### Neufassung der Baubeschreibung

- (1) Die als Anlage 1 zur Urkunde vom 14. Juli 2023 – Nr. 114 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023 des amtierenden Notars – genommene Baubeschreibung wird mit dem sich aus der als **Anlage 1** zu dieser Niederschrift genommenen Wortlaut neu gefasst. Ferner ist auch der Energieausweis des Objektes, welchen der Erschienene vorlegte, Bestandteil der Baubeschreibung. Der Energieausweis wird als **Anlage 2** zu dieser Niederschrift genommen.
- (2) Die übrigen Bestimmungen der Urkunde vom 14. Juli 2023 – Nr. 114 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2023 des amtierenden Notars – bleiben unberührt.

## III.

### Schlussbestimmungen

- (1) Sämtliche Anlagen dieser Niederschrift sind Gegenstand der zu Protokoll gegebenen Erklärungen.
- (2) Von dieser Urkunde erhält der teilende Eigentümer eine beglaubigte Abschrift für seine Unterlagen sowie für jede von ihm gebildete Sondereigentumseinheit eine weitere beglaubigte Abschrift; diese sind jedoch bei dem amtierenden Notar zu verwahren.

Das vorstehende Protokoll und die Anlage 1 wurden dem Erschienenen vorgelesen. Die Anlage 2 wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und nach dessen Verzicht auf das Verlesen unterzeichnet. Sodann wurde alles von ihm genehmigt und sodann dieses Protokoll, wie folgt, eigenhändig unterzeichnet:

  
  
R. u.,  
Notar

**Anlage 1** zur notariellen Verhandlung vom  
heutigen Tage – Nr. 187 des Urkundenver-  
zeichnisses für das Jahr 2023 –.

Bielefeld, den 24. Oktober 2023



( Dr. Tim Bremke )  
Notar

# Umbau u. Sanierung eines ehem. Hotels zu einem MFH mit 31 WE und 2 gewerblichen TE-Antei- len

Loheide 41, 33609 Bielefeld

## Baubeschreibung für Sondereigentum Nr. 1 bis 16 / Stand 13.10.23

### 1.0 Allgemeines

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein ehemaliges Hotel in Massivbauweise. Das Gebäude wird entkernt und in konventioneller und handwerksgerechter Bauweise nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ergänzt bzw. saniert. Das Gebäude wird in der Effizienzhaus – Stufe EH 85 EE saniert. Der Energieausweis vom 09.12.2022 vom Ing. Büro H. Venne ist der Baubeschreibung beigefügt. Um die Effizienzhaus - Stufe 85 EE zu erreichen, wird eine ca. 40 m<sup>2</sup> große PV – Anlage errichtet. Die PV – Anlage wird dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

### 2.0 Planung, Bauantrag

Der Bauantrag einschließlich Statik, Prüfstatik, Abgeschlossenheitserklärung, ein Wärme- und Schallschutznachweis sowie der Entwässerungsantrag werden komplett beim zuständigen Bauamt eingereicht. Sämtliche Planungsleistungen sowie Genehmigungsgebühren sind im Leistungsumfang enthalten.

### 2.1 Versicherungen

Der Bauträger ist haftpflichtversichert und schließt eine Bauwesenversicherung ab. Die Wohngebäudeversicherung wird vor Baubeginn vom Bauträger abgeschlossen und kann später von den Bauherren übernommen werden.

### 2.2 Baustelleneinrichtung

Sämtliche Gerüste, die Stellung einer Mobiltoilette sowie die Stellung von notwendigen Bauschuttcontainern und deren Entsorgung sind im Leistungsumfang enthalten. Die Kosten für die Errichtung eines Stromverteilerkastens und den Stromverbrauch während der Bauzeit bis zur Inbetriebnahme der Hausanschlüsse für Strom und Wasser trägt der Bauträger. Den Energieverbrauch bis zur Fertigstellung trägt der Bauträger. Die erforderlichen Anträge bei den öffentlichen Versorgern werden durch den Bauträger gestellt.

### 3.0 Rohbau

#### 3.1 Mauerwerk

##### 3.1.1 Außenmauerwerk / Fassade

Das Außenmauerwerk ist wie folgt aufgebaut:  
Das tragende Innenmauerwerk besteht aus 17,5 er bzw. 24 er Mauerwerk aus Kalksandsteinen und wird gem. Erfordernis ergänzt und mit einer WDVS – Fassade versehen.

Neue Wärmedämmverbundfassade:  
18,0 cm PS - Wärmedämmung, WLG 035, 2 mm Reibeputz, 2-fach mit einem fungizid eingestellten Anstrich gestrichen.

Die vorhandene Wärmedämmverbundfassade wird angepasst und ergänzt und komplett 2-fach neu gestrichen.

##### 3.1.2 Innenmauerwerk Bestand

Die bestehenden Innenwände in Erd- und Obergeschossen wurden aus Kalksandsteinen errichtet und verputzt. Die Keller - Innenwände sind ebenfalls aus Kalksandstein mit Fugenglatzstrichmauerwerk ausgeführt.

##### 3.1.3 Innenmauerwerk NEU

Die neuen Innenwände in Erd- und Obergeschossen sowie im Dachgeschoss werden gem. Schallschutznachweis als Trockenbauwände errichtet und in Q 2 Qualität gespachtelt und geschliffen.

### 3.2 Dach

Der zimmermannsgerecht hergestellte Dachstuhl bleibt erhalten. Die vorhandenen Dachüberstände und die vorhandenen Holzverschalungen der Dachgauben werden im Zuge der Sanierung neu gestrichen. Die Dacheindeckung besteht aus Tondachziegeln und wird erhalten. Sämtliche Dachschrägen werden mit einer Vollsparrendämmung gem. Wärmeschutznachweis neu

gedämmt, mit einer Dampfsperrfolie versehen und unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.

### 3.3 Fallrohre, Dachrinnen

Die Fallrohre und Dachrinnen bestehen aus Kupfer und werden erhalten.

### 3.4 Fenster

Alle vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue Fenster ersetzt. Die Fenster werden aus Kunststoff gefertigt. Fensterfarbe innen und außen weiß. Geähltes Fabrikat: Kömmerling -Euro - Futur – 88 + oder gleichwertig. Griffe in weißer Standardausführung. Alle Fenster mit 3 Stck. Pilzkopfbeschlägen, einer zusätzlichen Eckbandsicherung und einem Aufboherschutz.

Die Verglasung erfolgt aus drei Scheiben Isolierverglasung entsprechend der Energieeinsparverordnung. Der U – Wert der Verglasung beträgt 0,6 W / m<sup>2</sup> x K, U – Wert des Fensters 0,9 W / m<sup>2</sup> x K. Fensteraufteilung gemäß beigefügten Bauzeichnungen. Die Terrassen bzw. Balkontüren werden **schwellenfrei** eingebaut.

### 3.5 Rollläden

Rollläden werden nicht eingebaut.

### 3.6 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminiumbänken in dem Farbton ALU – natur ausgeführt.

## 4.0 Ausbau

### 4.1 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den entsprechenden VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Zählerhauptverteilung befindet sich im Kellergeschoss. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Monitor und elektrischen Türöffner. Im Bereich des Hauseingangs wird eine Außenleuchte mit Bewegungsmelder eingebaut. Einbau einer SAT Antennenanlage mit Dachhalterung komplett verkabelt.

In dem Treppenhaus werden Deckenleuchten mit Bewegungsmelder eingebaut.

Alle Leitungen in den Wohnräumen werden unter Putz im Leerrohr verlegt. Schalter und Steckdosen werden in Standardausführung Gira, Mertens od. gleichwertig – Farbe alpin weiß – in folgender Zahl eingebaut:

#### Kellergeschoss

Separater Abstellraum für jede Wohnung

1 Ausschaltung, 1 Steckdose  
1 Feuchtraum – Leuchtstoffröhre

Keller-Flure

1 Feuchtraumleuchtstoffröhre mit Bewegungsmelder

Unterverteilungen in allen Wohnungen.

Steckdosen, Lichtschalter, Telefon- und Antennenanschluss wie folgt:

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss u. Dachgeschoss

Wohnung 1 – 16

Flur: 2 Wechselschaltungen, 2 Steckdosen,

1 Lichtauslass, Gegensprechanlage mit Monitor und elektrischen Türöffner

Eltern, Schlafen:

1 Ausschaltung, 6 Steckdosen  
1 Lichtauslass, 1 Antennenanschluss

Kind, Gast: 1 Ausschaltung, 6 Steckdosen  
1 Lichtauslass

Bad: 2 Ausschaltungen, 2 Lichtauslässe, 2 Steckdosen

HAR / Abstellraum

1 Ausschaltung, 3 Steckdosen  
1 Lichtauslass, je ein Anschluss für Waschmaschine u. Trockner

Küche, Wohn - Essraum:

2 Wechselschaltungen, 1 Ausschaltung, 3 Lichtauslässe, 6 Steckdosen, 4 Doppelsteckdosen, 1 Zuleitungen für Herd, je 1 Anschluss für Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, 1 Antennensteckdose, 1 Telefonanschluss

Terrasse, Balkon

1 Außenlampe mit Kontrollschalter von innen. 1 wassergeschützte Steckdose

### 4.2 Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung

Zentralheizung mit einer **Sole-/Wasserwärmepumpe** mit Wärmetauscher als **Erdsonde** mit Speicher für die Bereitstellung von Warmwasser. **Neue Fußbodenheizung** aus Kunststoffrohr auf einem Trittschall-Träger-System im Fußbodenauflauf / Estrich verlegt. Raumthermostate mit Stellmotoren in der Fußbodenheizungsverteilung. Die Warmwasserbereitung erfolgt

wohnungsweise in Wohnungsstationen. Die innenliegenden Räume ohne Fensteröffnungen wie Bäder und Hauswirtschaftsräume erhalten eine mechanische Entlüftung.

#### 4.3 Sanitäre Ausstattung, Be- und Entwässerung

Die PVC-Abflussrohre werden auf kürzestem Wege von den Objekten bis zum Revisionschacht vor dem Haus geführt und über Dach entlüftet.

Die Wasserleitungen zu den Objekten werden in Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr ausgeführt. Im Hauswirtschaftsraum (HWS) sind die Anschlüsse für die Waschmaschine und einen Wäschetrockner enthalten. Die Sanitärobjekte werden in den Standardfarben weiß geliefert und eingebaut.

Technik, Heizungsraum (KG) :

1 Kunststoffausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss für die Treppenhausreinigung. Zusätzlich wird ein Pumpensumpf mit der erforderlichen Schmutzwasserpumpe eingebaut.

Bäder Wo. 1 - 16 jeweils:

1 geflieste ebenerdige Dusche ca. 1,20 x 1,20 mit Seitenwand aus Einscheiben-Sicherheitsglas und einem 10 x 10 cm großen Edelstahl - Bodenablauf mit gefliester Rinne.

Mit 1 Ideal Standard Cerotherm 100 Aufputz-Duschthermostat, Ideal Standard Brausekombination Idealrain Wandstange mit Handbrause 2-strahlig

1 Waschtisch Villeroy & Boch Subway 2.0 65 cm breit mit Ideal Standard Tonic II WT Armatur  
1 Badheizkörper Ares-E, 1 Spiegel (80 x 60 cm) 1 Handtuchhalter Emco Fino.

1 Toilettenanlage Villeroy & Boch Subway 2.0 als Tiefspüler mit Tece Spülkasten und Papierrollenhalter Emco Fino.

#### 4.4 Innenputz

In den Erd-, Ober- und Dachgeschossen wird im Bereich der Mauerwerkswände ein Wandputz aus Kalk – Gips Putz in Q 2 aufgebracht.

#### 4.5 Estricharbeiten

Alle Räume im Erd-, Ober-, und Dachgeschoss erhalten Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung. Die Wärmedämmung zur Kellerdecke wird entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt. Im 1. Obergeschoss und

Dachgeschoss wird ein ca. 6 cm dicker Zementestrich auf ca. 8 cm Dämmung eingebaut. In Bereichen mit Bodenfliesen wird der Estrich zusätzlich mit Kunststofffasern armiert.

#### 4.6 Fliesenarbeiten

Die Wände im Bad werden teilverfliesst. Fliesenformate: quadratisch oder rechteckig (20 x 20 bis 30 x 60 cm) Fugenfarbe: grau

Materialpreis Fliesen incl. MWST: bis max. 40,- € / m<sup>2</sup>

Die Bäder und der Hauswirtschaftsraum in den Wohnungen erhalten Bodenfliesen.

Materialpreis für Bodenfliesen in den Wohnungen max. 40,- € / m<sup>2</sup> incl. MWST Die Sockelfliesen werden aus dem gleichen Material geschnitten.

Sämtliche Wand-, Boden- und Anschlußfugen werden mit einer dauerelastischen Fugenmasse (Wartungsfuge) versiegelt.

#### 4.7 Innenfensterbänke

Die Fenster in den nicht gefliesten Räumen erhalten 2 cm dicke Werksteinfensterbänke (Micro - Carrara oder gleichwertig) 3,0 cm vorstehend.

#### 4.8 Treppen

Die Stahlbetontreppen vom Kellergeschoss zum Dachgeschoss werden gefliest. Die Treppe erhält einen Handlauf aus Edelstahl.

#### 4.9 Innentüren, Wohnungseingangstür

Im Kellergeschoss. werden weiße, kunststoffbeschichtete Türblätter mit Umfassungszarge bzw. T30 / RS Stahltürnen eingebaut. In den 16 Wohnungen werden Kunststoff - beschichtete Innentüren weiß od. mit Holz – Optik nach Wahl eingebaut. Die Türen werden als Gesamtelement einschl. Zarge u. Drückergarnitur (Huga) eingebaut. Wertansatz incl. MWST, Einbau und Drückergarnitur max. 400,- €. Die Wohnungseingangstüren werden als weiße kunststoffbeschichtete Türblätter mit Umfassungszarge mit PZ- Schloss eingebaut.

#### 4.10 Malerarbeiten

Die Wand - und Deckenflächen werden auf Q 3 Qualität nachgespachtelt und mit einer Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Kellerwände und Decken werden mit einer geeigneten Binderfarbe weiß gestrichen. Die Treppenhauswände werden gespachtelt mit Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

#### 4.11 Bodenbelagsarbeiten, Belag Balkone

Die Böden der nicht verfliesten Räume werden gespachtelt und mit einem Design – Vinylbelag (WINEO 400) oder gleichwertig mit umlaufenden Sockelleisten (weiß ummantelte Holzsockelleisten) belegt.

Die Balkone bzw. Loggien werden mit 2 cm dicken Fliesen auf Stelzlagern belegt.

#### 4.12 Haustür, Briefkastenanlage

Die Haustür zum Treppenhaus wird in der Farbe weiß als einflügelige, dreifach verriegelte Aluminiumtür gefertigt und eingebaut. Die Verglasung erfolgt aus Klarglas mit Wärmeschutzverglasung. Im seitlichen Mauerwerk wird eine Klingel mit Sprechanlage und Kamera eingebaut.

Vor dem Hauseingangsbereich wird eine freistehende Briefkastenanlage aufgestellt. Die Wohnungen 1.4 bis 1.8 im Erdgeschoss erhalten einen eigenen Briefkasten mit einer separaten Klingel- und Sprechanlage.

#### 4.13 Schließanlage

Es wird eine Schließanlage für die Wohnungseingangstüren, die Kellertüren, die Haustür und den Fahrradabstellraum installiert.

#### 4.14 Aufzug

Es wird ein hydraulischer Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss eingebaut. (Fabrikat: Dralle od. gleichwertig) Der vorhandene bestehende Glasaufzug der Fa. HIRO im Gemeinschaftsfoyer wird weiterhin genutzt.

#### 4.14 Geländer / Balkonbrüstungen

Die Geländer in den Balkonbereichen werden als Stahlgeländer mit Flachstahlstäben ausgeführt.

#### 5.1 Außenanlagen

Terrassenflächen werden mit grauen Betonsteinplatten (40cm x 60 cm, 5 cm dick) einschl. Unterbau belegt. Alle Randeinfassungen sowie sämtliche Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser einschl. erforderlicher Revisionsschächte werden auf dem Grundstück verlegt.

Die restlichen Gartenflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und bepflanzt bzw. mit Rasen eingesät. Der nordöstliche Bereich vor dem Gebäude und der PKW-Parkplatz wird aus einer wasserdurchlässigen Kiesschicht erstellt.

#### 5.2 Fahrradabstellraum

Die Fahrradabstellräume 1 und 2 werden aus einer Stahlkonstruktion errichtet. Der Boden besteht aus grauem Betonrechteckplaster 30/20/8 cm.

#### 6.0 Sonstiges

Alle angegebenen Einheitspreise verstehen sich einschl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### 7.0 Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Wasser sind im Preis enthalten.

#### Baubeschreibung für Sonder-eigentum Nr. 17 bis 31

#### 1.0 Allgemeines

Bei dem Sondereigentum Nr. 17 – 31 handelt es sich um einen **Hotelanbau aus dem Baujahr 2012** mit ehemaligen Hotelzimmern bzw. Appartements in Massivbauweise, mit einer 18 cm dicken WDVS – Fassade und 3 – fach verglasten Aluminiumfenstern. Die Bäder sind z.T. mit Granitoberflächen errichtet worden und bleiben erhalten. Als Eingangstüren zu den einzelnen Appartements bleiben die bestehenden Schallschutztüren mit Bodendichtung erhalten.

Das Gesamtgebäude wird in der Effizienzhaus – Stufe EH 85 EE saniert. Der Energieausweis vom 09.12.2022 vom Ing. Büro H. Venne ist der Baubeschreibung beigefügt. Um die Effizienzhaus - Stufe 85 EE zu erreichen, wird eine ca. 40 m<sup>2</sup> große PV – Anlage eingebaut. Die PV – Anlage wird dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet.

#### 2.0 Planung, Bauantrag

Der Bauantrag einschließlich Statik, Prüfstatik, Abgeschlossenheitserklärung, ein Wärme- und Schallschutznachweis sowie der Entwässerungsantrag werden komplett beim zuständigen Bauamt eingereicht. Sämtliche Planungsleistungen sowie Genehmigungsgebühren sind im Leistungsumfang enthalten.

#### 2.1 Versicherungen

Der Bauträger ist haftpflichtversichert und schließt eine Bauwesensversicherung ab. Die Wohngebäudeversicherung wird vor Baubeginn vom Bauträger abgeschlossen und kann später von den Bauherren übernommen werden.

## 2.2 Baustelleneinrichtung

Sämtliche Gerüste, die Stellung einer Mobiltoilette sowie die Stellung von notwendigen Bauschuttcontainern und deren Entsorgung sind im Leistungsumfang enthalten. Die Kosten für die Errichtung eines Stromverteilerkastens und den Stromverbrauch während der Bauzeit bis zur Inbetriebnahme der Hausanschlüsse für Strom und Wasser trägt der Bauträger. Den Energieverbrauch bis zur Fertigstellung trägt der Bauträger. Die erforderlichen Anträge bei den öffentlichen Versorgern werden durch den Bauträger gestellt.

## 3.0 Rohbau

### 3.1 Mauerwerk und Geschossdecken

#### 3.1.1 Außenmauerwerk / Fassade

Das Außenmauerwerk ist wie folgt aufgebaut:

Die tragende Innenschale besteht aus bzw. 24 er Mauerwerk aus Kalksandsteinen oder STB – Wänden und wird gem. Erfordernis angepasst.

Die vorhandene Wärmedämmverbundfassade wird angepasst und ergänzt und komplett 2-fach neu gestrichen.

#### 3.1.2 Innenwände Bestand

Die bestehenden Innenwände im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss bestehen aus Trockenbauwänden mit einer jeweils zweifachen Gipskartonbeplankung ( je 2 x 12,5 mm) .

#### 3.1.3 Geschossdecken

Die Decken über dem Erdgeschoss und über dem 1. Obergeschoss wurden aus 40 cm dicken Spannbetonhohlplattendecken errichtet.

## 3.2 Dach

Der zimmermannsgerecht hergestellte Dachstuhl bleibt erhalten. Die vorhandenen Dachüberstände und die vorhandenen Holzverschalungen der Dachgauben werden im Zuge der Sanierung neu gestrichen. Die Dacheindeckung besteht aus Tondachziegeln und wird erhalten. Sämtliche Dachschrägen wurden mit einer 20 cm dicken Vollsparrendämmung gedämmt, mit einer Dampfsperre folie versehen und unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet.

## 3.3 Fallrohre, Dachrinnen

Die Fallrohre und Dachrinnen bestehen aus Kupfer und werden erhalten.

## 3.4 Fenster

Die vorhandenen Fenster bestehen aus weißen Aluminiumprofilen mit einer zweifachen Wärmeschutzverglasung. Die Fensteraufteilung entspricht den beigefügten Bauzeichnungen. Bei den Fenstern der Nordfassade wurden dreifachverglaste Schallschutzfenster eingebaut.

## 3.5 Rollläden

Rollläden wurden und werden nicht eingebaut.

## 3.6 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium.

## 4.0 Ausbau

### 4.1 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wurde nach den entsprechenden VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Zählerhauptverteilung befindet sich im Kellergeschoss.

#### Kellergeschoss

#### Separater Abstellraum f. Sondereigentum 27 bis 31

1 Ausschaltung, 1 Steckdose  
1 Feuchtraum – Leuchtstoffröhre

Keller-Flure

1 Feuchtraumleuchtstoffröhre mit Bewegungsmelder

Unterverteilungen in allen Wohnungen.  
Steckdosen, Lichtschalter, Telefon- und  
Antennenanschluss wie folgt:

#### 1. Obergeschoss u. Dachgeschoss

#### Sondereigentum 17 – 31, sh. Musterwohnung

1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass, ca.  
12 Steckdosen, 1 Anschluss für eine  
Mikrowelle, 1 Antennensteckdose, 1  
Telefonanschluss

Bad: 1 Ausschaltungen, 1 Lichtauslass  
mind. 2 Steckdosen

## 4.2 Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung

Die bestehende Energieverteilung aus dem Baujahr 2012 mit Kompaktheizkörpern und Zusatzfußbodenheizung in den Bädern wird in allen Appartements beibehalten. Das vorhandene durch gas betriebene BHKW der

Marke Senertec bleibt erhalten und wird um eine Gas- Brennwertanlage und einer Sole Wasserwärmepumpe der Marke Viessmann oder gleichwertig mit Wärmetauscher als Erdsonde ergänzt. Die Wasser Bereitung erfolgt durch eine Frischwasserstation an zentraler Stelle. In den innenliegenden Bädern ohne Fensteröffnungen besteht eine mechanische Entlüftung. Die bestehende Klimaanlage für die Sondereigentüme 17 bis 31 bleibt bestehen.

#### **4.3 Sanitäre Ausstattung, Be- und Entwässerung**

Die PVC-Abflussrohre werden auf kürzestem Wege von den Objekten bis zum Revisionsschacht vor dem Haus geführt und über Dach entlüftet.

Die Bäder sind mit Mosaik- bzw. Glasmosaikfliesen und wertigen Sanitärobjekten, z.T. mit Granitoberflächen errichtet worden und bleiben erhalten.

#### **4.4 Estricharbeiten**

Alle Räume im Ober-, und Dachgeschoss haben einen Zementestrich auf Trittschall-dämmung mit einer Gesamtaufbauhöhe von 10 cm.

#### **4.5 Malerarbeiten**

Nach dem Einbau der Küchen (s. 4.7) und dem Austausch der Bodenbeläge (s. 4.6) erhalten alle Appartements innen einen neuen Farbanstrich.

#### **4.6 Bodenbelagsarbeiten**

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird in den Appartements der alte Teppichboden ausgebaut und durch einen neuen Design-Vinylbelag (WINEO 400) oder gleichwertig belegt.

#### **4.7 Einbauküchen**

In allen Appartements (außer in dem Sondereigentum 29, Whg. 3.7) werden neue Einbauküchen mit den erforderlichen Einbaugeräten eingebaut. gem. Musterwohnung

#### **4.8 Schließanlage**

Es wird eine Schließanlage für die Wohnungs- Eingangstür, die Kellertüren, die Haustür und den Fahrradabstellraum installiert.

#### **4.9 Balkongeländer**

In den südlichen Appartements im 1. OG (Sondereigentum 17 bis 21 und Sondereigentum 29 im D.G.) werden die Balkongeländer durch neue Geländerfüllungen aus satiniertem Glas ersetzt.

#### **Baubeschreibung für gewerbliches Sondereigentum Nr. 32, Kosmetik**

Bei dem gewerblichen Sondereigentum Nr. 32 handelt es sich um einen im Baujahr 2012 errichteten Kosmetikbereich im Kellergeschoss. Die Räume sind weitestgehend gefliest und bleiben erhalten. Als zusätzliche Maßnahme wird ein separates Besucher- u. Personal WC im K.G. errichtet.

#### **Baubeschreibung für gewerbliches Sondereigentum Nr. 33, Storage Boxen**

Bei dem gewerblichen Sondereigentum Nr. 33 handelt es sich um die im Baujahr 2012 errichtete ehemalige Hotel - Tiefgarage im Kellergeschoss. Im Zuge der Baumaßnahme wird die alte Tiefgarageneinfahrt zurückgebaut. Die Kellergeschoßfläche wird durch eine neue Außentreppe erschlossen. In dem gesamten Kellerbereich werden 24 einzelne Storage – Boxen als „Mietkeller“ errichtet.

#### **Baubeschreibung für den zentralen „Wintergarten“ für die Sondereigentüme 1 bis 32**

Bei dem gemeinschaftlichen „Wintergarten“ handelt es sich um die im Baujahr 2012 errichtete ehemalige Hotel – Lobby. Die vorhanden Südverglasung erhält eine zusätzlichen Verschattung durch einen außenliegenden Sonnenschutz. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird der bestehende Estrich ausgebaut und durch einen neuen Estrich mit neuer Fußbodenheizung ersetzt. Der Wintergarten wird über die neue Zentralheizung mit einer Sole-Wasserwärmepumpe beheizt.

**Anlage 2** zur notariellen Verhandlung vom  
heutigen Tage – Nr.187 des Urkundenver-  
zeichnisses für das Jahr 2023 –.

Bielefeld, den 24. Oktober 2023



( Dr. Tim Bremke )

Notar

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 08.12.2032

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Loheide 41 33609 Bielefeld		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1997 2012		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023 2012		
Anzahl der Wohnungen	31		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	2.678,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	80 % Wärmepumpe, 20 % BHKW, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	80 % Wärmepumpe, 20 % BHKW, fossil		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme u. PV	Verwendung:	Heizung u. Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Herbert Venne  
Staatl. anerkannter Sachverständiger Schalt- u. Wärmeleitung  
Friedrichstr. 11a  
33330 Gütersloh



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

09.12.2022

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, geprägt durch das am weitesten geänderte Änderungsgesetz zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

8. August 2020

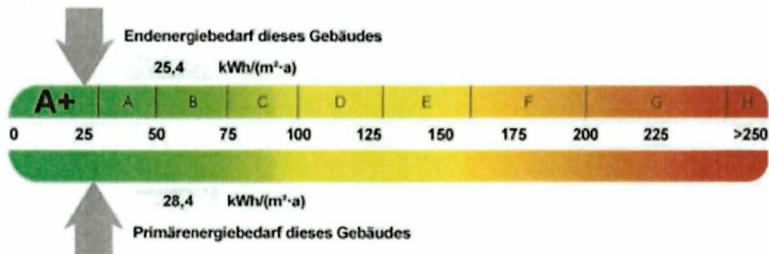
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 70,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

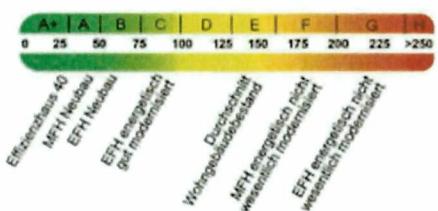
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

7.12.20