



Verhandelt in Mannheim am
dreißigsten Dezember zweitausendfünfundzwanzig
- 30.12.2025 -

Vor mir, dem Rechtsanwalt Diether Neudörffer als amtlich bestelltem Vertreter des Notars

Dr. Hagen Wolff

in 68161 Mannheim, O 3, 11 + 12 (Kunststraße),

erschien heute, von Person bekannt:

Herr Shkelzen Salihaj, geboren am 01.02.1978,
geschäftsansässig Hans-Thoma-Straße 92, 68163 Mannheim,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleiniger und somit zur
Alleinvertretung berechtigter sowie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter
Geschäftsführer für die

Compass Real Estate GmbH mit Sitz in Mannheim und der Geschäftsanschrift
Hans-Thoma-Straße 92, 68163 Mannheim, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Mannheim unter HRB 718205,

- nachstehend als „**Compass**“ bezeichnet -.

Sofern in dieser Urkunde der Begriff „Notar“ verwendet wird, ist hierdurch auch heute
amtierende Notarvertreter umfasst.

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

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit aufgrund der am heutigen Tage vorgenommenen
Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, dass dort unter HRB
718205 die vorgenannte Gesellschaft eingetragen und der Erschienene nach Maßgabe
vorstehender Ausführungen zur deren alleinigen Vertretung berechtigt ist.

Sodann bat der Erschienene, handelnd wie angegeben, um die Beurkundung der nachstehenden

BAUBESCHREIBUNG

und erklärte:

1. Die Compass ist die alleinige Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts von Mannheim für **Mannheim, Blatt 91033** unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Grundbesitzes mit der katasteramtlichen Bezeichnung:

Flurstück 17160/5	Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Neckarstadt, Stamitzstraße 7,	zu 627 m ² .
-------------------	--	-------------------------

Der vorgenannte Grundbesitz wird nachstehend als „das **Grundstück**“ bezeichnet.

2. Die Compass beabsichtigt, das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten zu sanieren.
3. Dabei verpflichtet sich Compass allen Käufern vorgenannten Objektes gegenüber dazu, dass vorstehend beschriebene Vorhaben nach Maßgabe der der heutigen Niederschrift als Anlage und Bestandteil beigefügten Sanierungsbeschreibung durchzuführen.

Diese Niederschrift wurde nebst der Anlage verlesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(für die Compass,
Shkelzen Salihaj, Geschäftsführer)

Diether Neudörffer, Notarvertreter

**Leistungsbeschreibung zur Modernisierung des Objektes:
Mehrfamilienhaus 68167 Mannheim, Stamitzstraße 7**

Allgemeine Hinweise

Alle hier aufgeführten Arbeiten werden in gleicher Ausführung auf sämtliche Wohneinheiten übertragen. Sämtliche Altmaterialien werden fachgerecht demontiert und entsorgt.

Wohnzimmer

Wände:

- Entfernen alter Wandbeläge
- Verspachteln, Glätten (Scheibenputz 1,5 mm)
- Anstrich: Innenfarbe Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig
- Material: Gipsleichtputz Baunit oder gleichwertig

Elektrik:

- Neue Unterputz-Verlegung der Elektroleitungen
- Kabelquerschnitt: NYM-J/3*1,5mm²
- Erneuerung von Steckdosen und Schaltern (unterputz)
- Material: Handwerker-Pack K993817 oder gleichwertig

Boden:

- Entfernung bestehender Bodenbeläge
- Untergrundreinigung
- Verlegung neuer Bodenbelag (Laminat)
- Materialpreis Laminat bis 30 €/m² netto zzgl. MwSt.
- Farbton Eiche und Eiche Grau oder gleichwertig

Fensterbänke (innen):

- Ausbau alter Fensterbänke, Einbau neuer
 - Kantenversiegelung mit Silikon
 - Material: Holz mit Kunststoffoberfläche oder gleichwertig, Farbe Alpinweiß oder Grau oder gleichwertig
-

Badezimmer

Wände:

- Entfernung alter Wandbeläge

- Verspachteln, Glätten
- Zimmerhohe Fliesenverlegung im Bereich der Dusche und Badewanne
- Fliesenverlegung außerhalb der Dusche und Badewanne 140 cm hoch
- Material: Gipsleichtputz Baunit oder gleichwertig
- Fliesen: Größe bis 60x30 cm, Materialpreis bis 30€/m² netto zzgl. MwSt.
- Wandfarbe: Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig
- Abdichtung mit Dichtbändern, Duschtassenausbildung in allen Bädern

Elektrik:

- Neue Unterputz-Verlegung der Elektroleitungen
- Kabelquerschnitt: NYM-J/3*1,5mm²
- Steckdosen und Schalter erneuern (unterputz)
- Material: Handwerker-Pack K993817 oder gleichwertig

Boden:

- Fliesen bis 60x30 cm in Grau, Anthrazit oder Weiß
- Materialpreis bis 30 €/m² netto zzgl. MwSt.

Sanitär:

- Entfernung von Wanne, Duschkabine, Becken, WC
- Neuverlegung von Zu- und Abwasserleitungen nach DIN EN 806, DIN 1988 für Trinkwasser und DIN 1986-100 und DIN EN 12056 für Abwasser
- Erneuerung aller Anschlüsse
- Ausstattung:
 - Ebenerdige Duschwanne mit Glastrennwand
 - Brauseset mit Thermostatarmaur Chrom, Hersteller Carmague oder gleichwertig
 - Waschbecken ca. 60 cm in Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig inkl. Einhebelmischer, Hersteller Carmague oder gleichwertig
 - Wandhängendes Tiefspül-WC mit Spülkasten Geberit oder gleichwertig

Flur

Wände:

- Entfernung alter Wandbeläge
- Verspachteln, Glätten (Scheibenputz 1,5 mm)
- Anstrich: Innenfarbe Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig

Elektrik:

- Neue Unterputz-Verlegung der Elektroleitungen

- Kabelquerschnitt: NYM-J/3*1,5mm²
- Erneuerung von Steckdosen und Schaltern (unterputz)
- Material: Handwerker-Pack K993817 oder gleichwertig

Boden:

- Entfernung bestehender Bodenbeläge
 - Untergrundreinigung
 - Verlegung neuer Bodenbelag (Laminat)
 - Materialpreis Laminat bis 30 €/m² netto zzgl. MwSt.
 - Farbton Eiche und Eiche Grau oder gleichwertig
-

Küche**Wände:**

- Entfernung alter Wandbeläge
- Verspachteln, Glätten (Scheibenputz 1,5 mm)
- Anstrich: Innenfarbe Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig

Elektrik:

- Neue Unterputz-Verlegung der Elektroleitungen
- Kabelquerschnitt: NYM-J/3*1,5mm²
- Steckdosen und Schalter unterputz erneuern
- Material: Handwerker-Pack K993817 oder gleichwertig

Sanitär:

- Entfernung von Wanne, Duschkabine, Becken, WC
- Neuverlegung von Zu- und Abwasserleitungen nach DIN EN 806, DIN 1988 für Trinkwasser und DIN 1986-100 und DIN EN 12056 für Abwasser
- Erneuerung aller Anschlüsse

Boden:

- Laminat oder Fliesen bis 60x30 cm
- Farbton Fliesen: Grau, Anthrazit, Weiß oder gleichwertig
- Farbton Laminat: Eiche, Eiche Grau oder gleichwertig
- Materialpreis bis 30 €/m² netto zzgl. MwSt.

Fensterbänke (innen):

- Ausbau alter Fensterbänke
 - Einbau neuer Fensterbänke
 - Kantenversiegelung mit Silikon
 - Material: Holz mit Kunststoffoberfläche oder gleichwertig, Farbe Alpinweiß oder Grau oder gleichwertig
-

Schlafzimmer & Kinderzimmer

Wände:

- Entfernung alter Wandbeläge
- Verspachteln, Glätten (Scheibenputz 1,5 mm)
- Anstrich: Innenfarbe Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig

Elektrik:

- Neue Unterputz-Verlegung der Elektroleitungen
- Kabelquerschnitt: NYM-J/3*1,5mm²
- Erneuerung von Steckdosen und Schaltern (unterputz)
- Material: Handwerker-Pack K993817 oder gleichwertig

Boden:

- Entfernung bestehender Bodenbeläge
- Untergrundreinigung
- Verlegung neuer Bodenbelag (Laminat)
- Materialpreis Laminat bis 30 €/m² netto zzgl. MwSt.
- Farbton Eiche und Eiche Grau oder gleichwertig

Fensterbänke (innen):

- Ausbau alter Fensterbänke, Einbau neuer
 - Kantenversiegelung mit Silikon
 - Material: Holz mit Kunststoffoberfläche oder gleichwertig, Farbe Alpinweiß oder Grau oder gleichwertig
-

Innentüren

- Standardtüren: Invado ND 1 RAL 9016 oder gleichwertig
-

Weitere Arbeiten & Ausstattung

- Übergangsleisten, soweit erforderlich
- Alle Wandflächen in Hauptnutzräumen: Farbe Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig
- Rauchmelder mit Akku gemäß Landesbauordnung
- Datenanschluss
- TV-Anschluss
- Treppenhaus: Scheibenputz 1,5 mm, Alpinweiß RAL 9010 oder gleichwertig gestrichen, Geländer geschliffen & lackiert
- Allgemeinbeleuchtung in Keller, Technikraum & Fluren

- neuer Stromzähler
-

Energetische Sanierungsmaßnahmen:

- mineralische Dämmung der Kellerdecke bis zu 120 mm (WLG 035)
 - Dämmung der Innenwände durch Aufbringung einer Nanobeschichtung (z.B. PS-Coat oder gleichwertig)
 - Einbau von bis zu drei dezentralen Lüftungsanlagen (Fabrikat: Buderus Logavent 136 oder gleichwertig) je Wohnung nach Vorgabe des Energieeffizienzexperten
 - Die Sanierungsarbeiten werden durch einen Energieeffizienzexperten überwacht und betreut.
-