

# BAUBESCHREIBUNG UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

## 1 ALLGEMEINES

Auf dem Grundstück Löbnitzstraße 19 wurde etwa 1903 ein repräsentatives Gebäudeensemble bestehend aus Vorder- und Hintergebäude in Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Gebäude sind als Kulturdenkmal gemäß dem sächsischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Ein Durchgang im Vorderhaus führt durch den reizvollen Innenhof mit einem Baumbestand zum Hintergebäude.

Die Decken über dem Kellergeschoß sind Gewölbedecken, wobei die Dielung im EG auf einer Holzbalkenunterkonstruktion aufliegt. Die übrigen Decken bestehen aus Holzbalken mit Hobeldielung, Einschub mit Schlacke- bzw. Sandfüllung und Sparschalung mit Deckenputz.

Die straßenseitige Klinkerfassade des Vorder- und die rückseitige Fassade des Hintergebäudes zeichnet sich durch Gewände, profilierte Fenstergewände und Gesimse, am Vorderhaus durch verzierte Sandstein-Spiegelfelder im Brüstungsbereich, Sandsteinbalkone im 2. und 3. Obergeschoss und einen geschwungenen Ziergiebel im Mansardbereich aus. Im Bereich des Erdgeschosses wird die straßenseitige Fassade durch eine attraktive Sandsteingliederung betont. Die hofseitigen Fassaden bestehen aus geputztem Ziegelmauerwerk.

Das Mansardendach besteht jeweils aus einer soliden Holzkonstruktion und ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Die Gebäude befinden sich in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Altbauzustand, so dass umfassende Sanierungsarbeiten notwendig sind. Diese Baumaßnahmen erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Die nicht von den Sanierungsarbeiten erfassten Bauteile sind in Ziff. 15 zusammengefasst aufgeführt.

Aufgrund der Forderungen des Denkmalschutzes sind Einschränkungen beim Wärme- und Schallschutz nicht auszu-schließen; insbesondere wird aufgrund der denkmalgeschützten Altsubstanz kein Wärme- und Schallschutz, wie er bei Neubauten hergestellt werden kann, realisiert.

## 2 ERSCHLIESSUNG – ELEKTRO / FERNWÄRME / WASSER / KABELANSCHLUSS / TELEFON

Der Elektro-Hausanschluss ist entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren und erforderlichenfalls zu erneuern.

Der vorhandene Wasser-Hausanschluss wird unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfes überprüft und erforderlichenfalls erneuert. Die Hauptwasserleitung erhält an der Hauseinführung einen Feinfilter und bei Bedarf einen Druckminderer.

Die Rundfunk- u. Fernsehversorgung erfolgt über das Breitbandkabel der Telekom oder über eine Satellitenanlage.

## 3 ZIMMERMANN SARBEITEN / ROHBAUARBEITEN / DACHDECKUNG / BLECHNERARBEITEN

Im Dachbereich wird die gesamte Dachhaut aufgenommen und komplett erneuert. Am Vorderhaus wird der Dachstuhl des Oberdaches komplett abgetragen und entsprechend Planung und statischen Angaben erneuert. In diesem Zuge wird am Vorderhaus die sanierungsbedürftige letzte Geschossdecke abgetragen und durch eine gem. Statik und Auflagen des Denkmalamts erforderliche Konstruktion ersetzt.

Der Dachstuhl des Hinterhauses und das Mansardgeschoss des Vorder- und Hinterhauses bleiben erhalten, werden jedoch durch einen Statiker und Holzschutzgutachter überprüft. Bei Bedarf werden entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen vorgenommen.

Die Dachflächen erhalten eine naturrote Biberschwanzdeckung. Der Flachdachbereich des Vorderhauses wird mit einer Kunststoffabdichtungsbahn abgedichtet.

Die vorhandenen Blechabdeckungen, Rinnen, Fallrohre, Kehlbleche u. ä. werden in Titanzink komplett erneuert.

Alle nicht mehr benötigten Schornsteine der Gebäude sowie Lüftungsschächte werden gemäß Planung abgebrochen.

## 4 FASSADE

Die äußere Klinkerfassade des Vorder- und Hintergebäudes wird gereinigt. Der gesamte alte Putz der hofseitigen Fassaden wird abgebrochen und unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts mit einem neuen mineralischen Putz versehen.

Die vorhandenen Sandstein-Zierelemente werden schonend gereinigt und überarbeitet.

Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen werden hofseitig Balkone als vorgestellte Metallständerkonstruktion, entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen, gemäß Planung und Baugenehmigung sowie Auflagen des Denkmalamtes errichtet.

Am Hinterhaus werden im Bereich der Klinkerfassade (Südseite) jeweils mittig zwei kleine auskragende Balkone in Stahl im 1. und 2.Obergeschoss errichtet.

## 5 FENSTER / TÜREN

Die vorhandenen Holzfenster bleiben, soweit sie den Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes genügen, erhalten und werden überarbeitet. Bei Bedarf werden neue Holz-Isolierglasfenster mit profiliertem Stulp und Kämpfer sowie mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes eingebaut.

Die Außenfensterbänke werden, wo vorhanden, in Angleichung an den Bestand aus Titan-Zink-Blech (gerollt), Innenfensterbänke aus Naturstein (Jura-Marmor) hergestellt.

Die neuen Dachflächenfenster (Fabrikat VELUX oder gleichwertig) erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz mit Solarantrieb. Ausgenommen davon ist der Dachausstieg.

Die Haus-Eingangstüren werden aus Holz unter Beachtung der Auflagen des Denkmalamtes überarbeitet bzw. komplett neu erstellt, farblich gestaltet sowie mit einem Profilzylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag versehen.

Die 2-flügligen verbleibenden historischen Wohnungseingangstüren im Vorderhaus und die 1-flügligen Wohnungseingangstüren im Hinterhaus werden unter Beachtung des Bestandes überarbeitet oder bei Bedarf, nach historischem Vorbild, komplett erneuert und mit einem Sicherheitsbeschlag sowie einem Profilzylinderschloss versehen.

Als Innentüren kommen 1-flügelige Röhrenspan-Türen (Fabrikat Prüm oder gleichwertig) mit profiliertem Türblatt zum Einbau.

## 6 HEIZUNGSANLAGE

Die Warmwasserbereitung und Beheizung der beiden Gebäude wird künftig über das Fernwärmenetz gewährleistet. In jedem Haus wird eine Fernwärmeübergabestation entsprechend der erforderlichen Leistung durch die Drewag-Netz als Mietanlage aufgestellt. Die bestehende Heizungsanlage wird komplett demontiert.

Ausstattung der Heizungsanlage:

- Warmwasser-Speicher mit Vorrangschaltung
- Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur individuellen Temperaturregelung der einzelnen Wohnräume. Entsprechend dem errechneten Wärmebedarf werden je Raum Fußbodenheizkreise aus nahtlosem Kunststoffrohr im Estrich verlegt. Abstellräume, Flure und Gäste-WC erhalten u.U. keinen separaten Heizkreis.
- Die Verbrauchswerterfassung für die Beheizung erfolgt über fernablesbare Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteiltern (auf Mietbasis durch die Eigentümergemeinschaft).

## 7 SANITÄRE ANLAGE

Alle bestehenden Zu- und Abwasserleitungen sowie die vorhandenen Sanitärgegenstände werden demontiert.

Die Fallstränge der Abwasseranlage werden komplett bis zur Einbindung in die Grundschleusen in schallgedämmtem Kunststoffrohr erneuert.

Abzweigungs- und Anschlussleitungen werden in hochfestem Kunststoffrohr verlegt.

Alle Warm-, Kalt- und Zirkulationsleitungen werden neu in Edelstahl bzw. Mehrschicht-Verbundrohr verlegt. Die Rohre werden gemäß der gültigen Verlegerichtlinie EnEV isoliert.

Alle innenliegenden Bäder erhalten eine zeit- und feuchtegeführte Entlüftung.

Ausstattung Bad (Sanitärfarbe weiß):

- Stahlblechwanne 170 cm x 75 cm bzw. 160 cm x 75 cm je nach räumlicher Gegebenheit, Firma KALDEWEI oder gleichwertig, mit Wannenträger, gem. Plan
- Einhebelmischer Messing verchromt mit Handbrause, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig

- Waschtisanlage 60 cm breit, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig
- Einhebelmischer und Ablaufgarnitur Messing verchromt, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Toilettenanlage wandhängend, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig mit UP-Spülkasten (Wasserspantaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig
- Soweit gemäß Plan vorhanden: Duschwanne 80 x 80 cm, 70 x 90 cm bzw. Viertelkreis 80 cm mit Echtglas-Duschabtrennung, (Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig)
- In den Hauptbädern wird ein Handtuch-Heizkörper installiert, welcher mit dem jeweiligen Heizkreis gekoppelt ist. Für den Sommerbetrieb erhalten die Heizkörper eine elektrische Zusatzheizpatrone.

Ausstattung Gäste-WC bzw. Dusche/WC (soweit vorhanden):

- Soweit gemäß Plan vorhanden: Duschwanne 80 x 80 cm bzw. 70 x 90 cm mit Echtglas-Duschabtrennung (Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig)
- Einhebelmischer Messing verchromt mit Handbrause, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Waschtisanlage 50 cm breit, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig
- Einhebelmischer und Ablaufgarnitur Messing verchromt, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Toilettenanlage wandhängend, Firma Duravit, Serie „Starck 3“ oder gleichwertig mit UP-Spülkasten (Wasserspantaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff

- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig

Jede Wohnung erhält zur individuellen Abrechnung die erforderlichen Kalt- und Warmwasserzähler (Mietbasis).

In Bad, Küche oder Gäste-WC wird je nach räumlicher Gegebenheit ein Waschmaschinenanschluss einschließlich Abflusseinheit installiert.

## 8 ELEKTROANLAGE

### 8.1 WOHNUNGEN

In den einzelnen Wohneinheiten wird eine neue Unterverteilung mit erforderlichen Leitungsschutzschaltern und dazugehörigem Elektrozähler installiert.

Installation in jeder Wohnung, Ausstattung Siemens Serie Deltaline oder gleichwertig, weiß.

Küche:

- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass
- 1 UP-Ausschalter (für Steckdose Schrankleuchte)
- 4 UP-Steckdosen
- 1 UP-Steckdose für Kühl-/Gefriergerät
- 1 UP-Steckdose für Geschirrspüler
- 1 UP-Doppelsteckdose für Dunstabzugshaube / Schrankleuchten
- 1 UP-Herdanschlussdose

Bad / WC:

- 1 UP-Ausschalter auf bis zu 3 Einbauleuchten oder einen Deckenauslass
- 1 UP-Ausschalter auf einen Wandauslass
- 3 UP-Feuchtraum-Steckdosen

- 1 UP-Feuchtraumsteckdose zum Anschluss einer elektrischen Heizpatrone für den Handtuchheizkörper

Gäste-WC bzw. Dusche/WC (soweit vorhanden):

- 1 UP-Ausschalter auf einen Decken- oder Wandauslass
- 1 UP-Feuchtraum-Steckdose

Wohnzimmer:

- 8 UP-Steckdosen
- 1 UP-Aus- oder Serienschalter auf einen Deckenauslass

Schlafzimmer:

- 4 UP-Steckdosen
- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass

Kinder-/ Arbeitszimmer (soweit vorhanden):

- 6 UP-Steckdosen
- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass

Flur:

- 2 UP-Wechselschalter oder bei technischer Notwendigkeit Tasterschalter auf bis zu zwei Deckenauslässe je nach Größe des Flurs
- 1 UP-Servicesteckdose unter einem der Schalter
- 1 UP Doppelsteckdose neben der Telefondose zum Anschluß eines WLAN-Routers

Balkone / Terrasse / Loggia:

- 1 UP-Steckdose mit Deckel für außen
- 1 Außenleuchte (schaltbar von innen)

Keller:

- 1 Allzweckleuchte mit Ausschalter
- 1 AP-Steckdose

## 8.2 GEMEINSCHAFTSANLAGE

Im Heizraum werden ein AP-Schalter mit einer Allzweckleuchte sowie eine AP-Schuko-Steckdose installiert.

Für die Pflege der Außenanlagen wird ein abschließbarer Wasserauslass für die Gartenbewässerung hergestellt.

## 9 KLINGEL- UND TÜRSPRECHANLAGE / ANTENNE / TELEFON / BRIEFKASTENANLAGE

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein UP-Taster mit Symbol Klingel, analog dem Elektroprogramm, installiert.

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Mithörsperrung. Die Briefkastenanlage mit den Klingeltasten sowie der Gegensprechanlage wird in unmittelbarer Nähe zur Haustür angebracht.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer (soweit vorhanden) wird mit einer Antennen- oder Fernsehantenne versehen.

Die rundfunk- und fernsehtechnische Versorgung erfolgt nach Wahl des Verkäufers über den Anschluss an ein Breitbandkabelnetz (Vertrag zwischen Eigentümer bzw. Mieter mit dem Netzbetreiber erforderlich) bzw. über eine Satellitenanlage.

## 10 MALER- / GIPSERARBEITEN

Der Innenputz bleibt soweit wie möglich erhalten. Fehlstellen werden ergänzt und ggf. gespachtelt.

Alle Decken und Wände in den Wohnungen werden mit Raufasertapete tapeziert und deckend weiß oder hell getönt gestrichen.

## 11 FLIESEN / BODENBELAG

Die Wände der Bäder bzw. Duschen erhalten einen hellen Fliesenbelag bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m im Spritzwasserbereich, die restlichen Wandflächen sind in einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, die Küchen erhalten einen Fliesenpiegel von ca. 0,60 m Höhe und einer Länge bis zu 5,00 m, wobei der Materialpreis aller verarbeiteten Fliesen bis zu EUR 30,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. beträgt. Die Eckschutzschienen sind aus weißem Kunststoff.

Die Fußböden in Bad, Gäste-WC bzw. Dusche/WC (soweit vorhanden) und Küche werden ebenfalls gefliest, wobei der Materialpreis aller verarbeiteten Fliesen bis zu EUR 30,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. beträgt.

In den Wohnräumen und Fluren wird ein Design-Vinylboden verlegt.

Die Wohnungen erhalten einen auf einer Trennlage mit Trittschalldämmung schwimmend verlegten Heizestrich.

## 12 MANSARD- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Im Vorderhaus wird im Mansard- und Dachgeschoss eine Wärmedämmung aus Mineraldämmwolle zwischen den Sparren eingebracht und mit einer Dampfsperre versehen.

Das Hinterhaus erhält im Mansardgeschoss eine Zwischensparrendämmung mit Dampfsperre. Die Deckenbalconenlage zum Dachgeschoss wird ebenfalls fachgerecht gedämmt. Der darüberliegende Spitzboden ist als belüftete Dachkonstruktion ohne Dämmung ausgebildet.

Die eingebrachten Dämmstoffe entsprechen bei Baubeginn den gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Dachschrägen im Wohnbereich erhalten unter Beachtung des Brandschutzes eine Verkleidung aus Trockenbauplatten, Fabrikat Rigips, Knauf oder gleichwertig.

## 13 ALLGEMEINE BAULEISTUNGEN / AUSSENANLAGE / SONSTIGES

Die Raumaufteilung erfolgt gemäß den beigefügten Grundriss-Plänen. Die hierzu erforderlichen Maurer- und Putzarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten. Neue Trennwände werden als Trockenbauwände ggf. mit dem erforderlichen Schallschutz erstellt. Soweit Zwischenwände entfernt werden, wird entsprechend den statischen Erfordernissen ein Sturz eingezogen und auf Mauerscheiben oder Stützen aufgelegt.

Die bestehenden Holzbalkendecken werden überprüft und bei Bedarf entsprechend saniert.

Die Treppenanlagen innerhalb der Wohnungen werden als offene Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Buche oder gleichwertig hergestellt.

Die Abtrennung der Kellerräume für die Wohnungen werden im Objekt gemäß Aufteilungsplan unter Beachtung des Bestandes mit einer Metallkonstruktion ausgeführt.

Die erdberührenden Außenwände im Hofbereich und im Hinterhaus werden vertikal gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.

Die Außenanlagen, die erforderlichen Standplätze für Müllbehälter und Fahrräder werden neu gestaltet.

## 14 AUFZUG

Innerhalb der Gebäude im Vorder- und Hinterhaus wird vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung ein Personenaufzug gemäß Planung eingebaut.

## 15 NICHT VON DER SANIERUNG ERFASSTE BAUTEILE DER ALTSUBSTANZ – BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

Folgende Bauteile der Altsubstanz bleiben erhalten und werden daher nicht von der Sanierung erfasst:

- Dachstuhl Hinterhaus und Dachstuhl der Mansarden Vorder- und Hinterhaus, jedoch ggf. statische Ertüchtigung
- Komplette Holzbalken-Deckenkonstruktion, jedoch ggf. statische Ertüchtigung, außer letzte Geschossdecke Vorderhaus
- Sämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
- Treppenanlage
- Decke über Kellergeschoss sowie Kelleraußenwände
- Kellerfußboden

Obwohl durch den Baubetreuer eine gründliche Prüfung vorgenommen wurde, besteht das bei allen Immobilien grundsätzlich vorhandene Risiko von in der Bausubstanz versteckten Mängeln, die auch vom Experten nicht ohne Weiteres erkannt werden können.

Selbstverständlich werden solche evtl. Mängel, soweit sie im Rahmen der Modernisierungsarbeiten aufgedeckt werden, beseitigt. Insbesondere werden während der Durchführung der Baumaßnahme die Holzbalkendecken überprüft. Entdeckte Mängel werden behoben. Trotzdem kann die Gefahr von unentdeckten, versteckten Mängeln und damit von evtl. späteren Instandsetzungskosten nicht völlig ausgeschlossen werden.

## 16 BESONDERE HINWEISE ZUM WÄRME-, SCHALL- UND BRANDSCHUTZ:

**Es wird darauf hingewiesen, dass sich Wärme-, Schall- und Brandschutz nach der vorhandenen Altbausubstanz und der mangelfreien Ausführung, der in der vorstehenden Bau- und Beschaffenheitsbeschreibung genannten Arbeiten, richten.**

Die denkmalgeschützte Fassade bleibt erhalten; eine zusätzliche Wärmedämmung an der denkmalgeschützten Fassade erfolgt nicht. Insoweit werden die heute geltenden Wärmeschutzanforderungen unter Umständen nicht eingehalten.

Die bestehenden Holzbalkendecken einschließlich der Schüttung, Putzträger und Unterputz bleiben erhalten. Zur Verbesserung des Schallschutzes wird ein auf einer Trennlage mit Trittschalldämmung schwimmend verlegter Estrich eingebracht.

**Auf Grund der vorhandenen Altbausubstanz sowie den Anforderungen des Denkmalschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit gültigen DIN-Vorschriften zum Wärme- und Schallschutz nicht völlig eingehalten werden.**

## **17 EINSEITIGE LEISTUNGSBESTIMMUNGSRECHTE, OPTISCHE DIVERGENZEN UND SONSTIGE VERTRAGSBEDINGUNGEN**

Der Verkäufer behält sich vor, Änderungen der Bauausführung entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung vorzunehmen, soweit sie auf Grund technischen Fortschritts, aus technischen Gründen, Lieferungsausfall oder behördlicher Forderungen oder Auflagen, insbesondere Auflagen des Denkmalamts, geboten sind und damit keine Minderung des Werts der Bauleistung verbunden ist. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

Soweit gemäß dieser Bau- und Beschaffensvereinbarung die Art der Ausführung einzelner Arbeiten in Absprache mit dem Denkmalamt erfolgt, steht dem Verkäufer insoweit ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu.

Die innere und äußere Gestaltung des Hauses wird zwischen Denkmalamt und Verkäufer abgestimmt. Der Verkäufer bestimmt dann den Leistungsumfang. Dies gilt insbesondere für Formgebung, Materialauswahl und farbliche Gestaltung.

Geringfügige und/oder übliche Maßdifferenzen bei den Innenräumen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

Der Käufer ist damit einverstanden, dass sich geringfügige und/oder übliche Setzungen, und zwar im Bereich der Arbeitsräume, Terrassen und Kanalaufschüttungen ergeben können. Auch können eventuell feine Rissbildungen und Setzrisse entstehen, sich unter Umständen massive Holzelemente verdrehen, wodurch optische Beeinträchtigungen entstehen könnten oder elastische Fugen abreißen. Solche Erscheinungen lassen sich konstruktiv nicht vollumfänglich mit vertretbarem Aufwand verhindern. Sie haben keine Auswirkungen auf die Standsicherheit. Auch nach dem Willen des Käufers stellen daher solche etwaigen geringfügigen und/oder üblichen Setzungen, feine Rissbildungen und Setzrisse, optische Folgen aus einem etwaigen Verdrehen massiver Holzelemente sowie Abrisse elastischer Fugen eine vertragsgemäße Leistung dar.

Die Anschlüsse im Bereich von Terrassen und Loggien erfolgen ggf. in Abweichung der DIN 18 195 mit etwas geringerer Schwellenhöhe, der Käufer bestätigt dies ausdrücklich. Seiten des Verkäufers erfolgt ebenso der Hinweis, dass auch die von der DIN 18022 geforderten Mindestabstände zwischen den Sanitärgegenständen u.U. nicht eingehalten werden können.

Der Käufer verpflichtet sich, eventuell entstehende und/oder auch bereits entstandene Rissbildungen sowie die optischen Folgen aus gegebenenfalls auftretende Verdrehungen von massiven Holzelementen auf eigene Kosten selbst zu beheben, insbesondere zu überstreichen. Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, elastische Fugen, sollten solche etwaig abreißen, zu ergänzen.

Bauteile und Anlagen die einem Verschleiß unterliegen sind durch laufende Wartung und ggf. durch entsprechende Wartungsverträge im Gewährleistungszeitraum durch den Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die Heizungsanlage und die vom Feuer berührten Teile. Auch Anstriche, vor allem im Außenbereich sowie elastische Verfügen (z.B.: Acryl- und Silikonverfügen u. ä.) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderliche Schutzwirkung beibehalten sollen. Dies obliegt dem Käufer.

Für wartungspflichtige Anlagen sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

In den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungs-vorschlag dar, es sei denn, die eingebauten Gegenstände sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt. Sanitäre Gegenstände in den Bädern und WCs (mit Ausnahme der Waschmaschinen) sind im Kaufpreis enthalten. Die Positionierung kann sich jedoch verändern.

Gestalterische Elemente bei der Darstellung der Außenanlagen im Exposé sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und sind nicht maßstabsgerecht.

Auch Anstriche, vor allem im Außenbereich sowie elastische Verfügen (z.B.: Acryl- und Silikonverfügen u. ä.) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderliche Schutzwirkung beibehalten sollen. Dies obliegt dem Käufer.

Für wartungspflichtige Anlagen sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

In den Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungs-vorschlag dar, es sei denn, die eingebauten Gegenstände sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt. Sanitäre Gegenstände in den Bädern und WCs (mit Ausnahme der Waschmaschinen) sind im Kaufpreis enthalten. Die Positionierung kann sich jedoch verändern.

**Gestalterische Elemente bei der Darstellung der Außenanlagen im Exposé sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und sind nicht maßstabsgerecht.**