

BAUBESCHREIBUNG UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

1 ALLGEMEINES

Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex wird umfangreich saniert und umgebaut. Durch die Nutzungsänderung der einzelnen Gebäude entsteht auf dem Areal ein Wohnpark aus insgesamt 23 Wohneinheiten.

Derzeit befinden sich alle Gebäude in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Altbaustand, so dass umfassende Sanierungsarbeiten auszuführen sind. Diese Baumaßnahmen erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst, sowie nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

Die nicht von den Sanierungsarbeiten erfassten Bauteile sind in Ziff. 14 zusammengefasst aufgeführt.

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

2 ERSCHLIESSUNG – ELEKTRO / GAS / WASSER / KABELANSCHLUSS / TELEFON

Die Elektro-Hausanschlüsse sind entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren und erforderlichenfalls zu erneuern. Dabei wird der Anschluss so ausgelegt, dass am Objekt die Möglichkeit besteht, ca. 50 % der PKW-Stellplätze mit Ladestationen für E-Autos nachzurüsten (keine Schnellladestation).

Die vorhandenen Wasser-Hausanschlüsse werden unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfes überprüft und erforderlichenfalls erneuert. Die Hauptwasserleitungen erhalten an den Hauseinführungen einen Feinfilter und bei Bedarf einen Druckminderer.

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

3 DACHDECKUNG / SPENGLEREI / ZIMMERERARBEITEN

In den Dachbereichen werden die gesamten Dachdeckungen aufgenommen und komplett erneuert. Die Dacheindeckungen werden mit Biberschwanzziegel oder Schiefer – je nach Dachneigung - neu eingedeckt. Die Flachdachbereiche werden mit einer Kunststoffbahn abgedichtet.

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

Die gesamten Dachkonstruktionen werden von einem Statiker überprüft und nach dessen Vorgabe werden entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen vorgenommen. Im Übrigen bleibt die Dachkonstruktion erhalten. Auch die bestehenden Holzbalkendecken / Konstruktionen werden überprüft und ggf. statisch ertüchtigt. Im Haus E wird eine neue Holzbalkendecke eingezogen.

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

4 FASSADE / BALKONE / TERRASSEN

Der gesamte alte Putz wird überarbeitet, die Fassade gereinigt und unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts mit einem neuen hellen, mineralischen Putz versehen.

Die vorhandenen Sandstein- und Zierelemente an den einzelnen Objekten werden gereinigt und ggf. überarbeitet.

In den Erdgeschossen werden Terrassen angelegt. Die Balkone in den Ober- und Dachgeschossen der einzelnen Gebäude werden entweder als vorgestellte Metallständerkonstruktion

oder als Kragbalkone (ggf. mit Abhängung), entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen, den Vorgaben des Denkmalamtes, gemäß Planung und Baugenehmigung, errichtet. Balkone werden mit einem Sichtschutz ausgestattet.

5 FENSTER / TÜREN

Die vorhandenen Fenster werden komplett demontiert und entsorgt. Es werden neue Holz-Isolierglasfenster mit profiliertem Stulp und Kämpfer sowie mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts 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.

Die Haus-Eingangstüren werden aus Holz unter Beachtung der Auflagen des Denkmalamts hergestellt, farblich gestaltet sowie mit einem Profilzylinderschloss mit Sicherheitsbeschlag versehen.

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

6 HEIZUNGSANLAGE

Das vorhandene Heizsystem wird demontiert. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, erfolgt die Warmwasseraufbereitung und die Beheizung zentral oder in den jeweiligen Gebäuden direkt.

Ausstattung der Heizungsanlage(n):

- Gas-Brennwerttherme oder -kessel mit außen-temperaturabhängiger Regelung sowie Nachtabsenkung (Fabrikat: Vaillant, Viessmann, Weißhaupt oder gleichwertig)
- Warmwasser-Speicher mit Vorrangschaltung
- Die Beheizung der Wohnungen 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, Gäste-WC's und Flure erhalten u.U. keinen separaten Heizkreis und sind somit nicht separat regelbar.
- Die Verbrauchswertfassung für die Beheizung erfolgt über fernablesbare Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteilern (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 schalldämmtem Kunststoffrohr erneuert. Abzweigungs- und Anschlussleitungen werden in hochfestem Kunststoffrohr verlegt.

Alle Warm- und Kaltwasser- sowie Zirkulationsleitungen werden neu in Edelstahl bzw. Mehrschicht-Verbundrohr verlegt. Die Rohre werden gemäß der gültigen Verlegerichtlinie 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, gemäß Plan

- Einhebelmischer Messing verchromt mit Handbrause, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Waschtischanlage 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 (Wasserspartaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig
- Soweit gemäß Plan vorhanden, erhalten die Duschwannen gemäß der im Plan angegebenen Größen eine Echtglas-Duschabtrennung, (Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig). In Wohnungen in denen keine separate Dusche vorgesehen ist, wird die Badewanne mit einer Echtglas-Duschabtrennung (bis zur Hälfte der Länge der Badewanne; Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig), sowie entsprechender Duschstange- und Brausegarnitur versehen.

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

- Soweit gemäß Plan vorhanden sind die Duschen mit einer Echtglas-Duschabtrennung versehen (Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig)
- Einhebelmischer Messing verchromt mit Handbrause, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Waschtischanlage 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 (Wasserspartaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig

In den Bädern und Duschbädern wird zur Heizungsunterstützung ein Handtuch-Heizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizsystem installiert. Für den Sommerbetrieb kann auf Sonderwunsch der Heizkörper mit einer elektrischen Zusatzheizpatrone ausgestattet werden. Die notwendige Steckdose ist bereits entsprechend vorgesehen.

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

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

8 ELEKTROANLAGE

8.1 WOHNUNGEN

In den Erd- oder Kellergeschossen werden ein gemeinsamer Zählerplatz mit einem Zähler für jede Wohnungseinheit sowie dem dazugehörigen Abstellraum und für die Gemeinschaftseinrichtungen installiert. Der erforderliche Potentialausgleich für das gesamte Haus wird in unmittelbarer Nähe montiert.

Vom Zählerplatz aus werden für jede Wohnung neue Steigleitungen für den Aufbau einer neuen Unterverteilung mit den erforderlichen Leitungsschutzschaltern verlegt.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden VDE-Vorschriften und der DIN 18015.

Installation in jeder Wohnung, Ausstattung Siemens Serie Deltaline oder gleichwertig, Farbe 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

Hauptbad:

- 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:

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

Abstellräume in der WE:

- 1 UP-Ausschalter auf einen Deckenauslass
- 1 UP-Steckdose als Servicedose unter dem Schalter

Keller / Abstellräume

- 1 Allzweckleuchte mit Ausschalter
- 1 AP-Steckdose

Erweiterungen der Elektroinstallation und Ausstattung sind als Sonderwunsch möglich.

8.2. GEMEINSCHAFTSANLAGE

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

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

Für evtl. gewünschte Ladestationen für Elektroautos (keine Schnellladestation), wird der ELT-Hausanschluss bereits mit entsprechendem Leitungsquerschnitt nach jetzigem Berechnungsgrundlagen errichtet.

Als Sonderwunsch gegen zusätzliche Vergütung kann am jeweiligen Stellplatz eine Ladestation (keine Schnellladestation) errichtet werden. Dies ist bereits beim Kaufvertrag zu protokollieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die nachzurüstende Kapazität an Ladestationen nach Baubeginn ca. 50 % der PKW-Stellplätze betragen kann. (Bemesungsgrundlage).

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 Mithörsperre. Bei Maisonette-Wohnungen wird auf jedem Stockwerk eine Gegensprechanlage vorgesehen. Die Briefkastenanlage wird an einer zentralen Stelle auf dem Grundstück aufgestellt oder unmittelbar neben der Wohnungs- bzw. Hauseingangstür.

Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer (soweit vorhanden) wird mit einer Antennendose versehen.

10 MALER / GIPSERARBEITEN

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

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

11 FLIESEN / BODENBELAG / ESTRICH

In den Bädern, Duschbädern und den Gäste-WC wird ein umlaufender Fliesenspiegel mit einer Höhe von ca. 120 cm hergestellt. Im Bereich der Duschen wird die Höhe des Fliesenbelags ca. 210 cm betragen. Bäder, die über keine separate Dusche verfügen erhalten im Badewannenbereich ebenfalls einen 210 cm hohen Fliesenbelag.

Wegen der Möglichkeit der individuellen Gestaltung werden im Bereich der Küchen keine Fliesenspiegel hergestellt.

Die Fußböden im Bereich der Bäder, Duschbäder und Gäste-WC's sowie in räumlich abgetrennten Küchen werden gefliest.

Die Fliesenauswahl erfolgt durch Bemusterung der Käufer, Formatgröße bis ca. 30 x 60 cm, Materialpreis bis 30,00 EUR inkl. MwSt. Für bemusterte Fliesen mit einem geringeren Materialpreis erfolgt kein Wertausgleich.

In den Wohnräumen, Fluren, offen gestalteten Küchen und Abstellräumen wird ein Design-Vinylboden verlegt.

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

12 DACHGESCHOSSAUSBAU

In den ausgebauten Dachgeschossen werden eine zwischen den Sparren liegende Wärmedämmung mit Mineraldämm-

wolle und Dampfsperre, gemäß den zum Zeitpunkt des Baubeginns gültigen gesetzlichen Bestimmungen eingebracht.

Die Dachschrägen der ausgebauten Bereiche erhalten unter Beachtung des Brandschutzes eine Verkleidung aus Trockenbauplatten, Fabrikat Rigips, Knauf oder gleichwertig.

13. AUFZUG

Innerhalb des Gebäudes Haus D wird ein Personenaufzug gemäß Planung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eingebaut.

14 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 Stahlkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Buche oder gleichwertig hergestellt.

Die Abstellräume für einzelne Wohnungen werden im Außenbereich angeordnet bzw. für das Haus 1 im Kellergeschoss untergebracht.

Die PKW-Stellplätze werden entsprechend Planung hergestellt. Die Außenanlagen und die erforderlichen Standplätze für Müllbehälter werden unter Beachtung des Bestandes neu gestaltet.

Im Außenbereich wird ein eingeschossiges Bestandsgebäude als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen und Fahrräder saniert. Desweiteren werden im Freien weitere Abstellplätze für Fahrräder hergestellt.

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, jedoch ggf. statische Ertüchtigung
- Komplette Holzbalken-Deckenkonstruktion, jedoch ggf. statische Ertüchtigung
- Sämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
- massive Treppenanlage in den jeweiligen Treppenhäusern
- Decke über Kellergeschoss (Haus A) sowie Kelleraußenwände (Haus A)
- 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 denkmalgeschützten Fassaden bleiben 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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 der Häuser 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, im Besonderen im Bereich der Terrassen, Kanalaufschüttungen und Außenanlagen 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. Seitens 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 auftretenden Verdrehungen von massiven Holzelementen auf eigene Kosten selbst zu beheben, insbesondere zu überstreichen. Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, elastische Fugen dauerhaft instandzuhalten.

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.