BAUBESCHREIBUNG UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNG

(für die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes wird es für verschiedene Einheiten erweiterte spezifische Baubeschreibungen geben)

1 ALLGEMEINES

Das Barockschloss Wachau wurde 1730 bis 1741 als Wohnschloss errichtete und liegt in guter und ruhiger Wohnlage vor den Toren der Landeshauptstadt Dresden. Das Objekt ist als Kulturdenkmal gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und soll auch künftig wieder als Wohnschloss genutzt werden.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die geputzte Fassade mit barocker Malerei verleiht dem Schloss seinen besonderen Charakter. Die großen Fenster sind gemäß der Bauepoche kleingliedrig und sorgen für helle Räume im Inneren des Schlosses. Das dominante Mansarddach mit seinen Gauben und Schmuckgiebeln geben dem Gebäude ein herrschaftliches Aussehen. Das Mansarddach mit seinen Schmuckelementen besteht aus einer soliden Holzkonstruktion und ist mit einer Biberschwanzeindeckung versehen.

Das Barockschloss ist komplett unterkellert.

Das Gebäude befindet sich in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Altbauzustand, so dass umfassende Sanierungsarbeiten auszuführen 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. 14 zusammengefasst aufgeführt.

Aufgrund der Forderungen des Denkmalschutzes sind Einschränkungen beim Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht

auszuschließen; insbesondere wird aufgrund der denkmalgeschützten Altsubstanz kein Wärme-, Schall- und Brandschutz, wie er bei Neubauten hergestellt werden kann, realisiert.

Durch den besonders hohen denkmalpflegerischen Anspruch an das Wohnschlosses sind für die Nutzung und Instandhaltung detaillierte Vorgaben für die einzelnen Einheiten zu beachten. Diese Auflagen sind für jede Einheit unter Benennung jeden einzelnen Raumes in einer ergänzenden Baubeschreibung erfasst und werden somit Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Die in Folge beschriebenen Ausstattungsmerkmale können somit ggf. abweichen.

2 ERSCHLIESSUNG - ELEKTRO / GAS / WASSER / KABELANSCHLUSS / TELEKOMMUNIKATION

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

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

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

Die Erschließung der Einheiten mit Internet/Telefon erfolgt durch einen Glasfaseranschluss.

DACHDECKUNG / BLECHNERARBEITEN

Die Dachhaut aus roten Bieberschwanzziegeln wurde bereits bei ersten Sanierungsarbeiten in den 90iger Jahren komplett erneuert und bleibt daher erhalten. Die Dacheindeckung inkl. sämtlicher Blechverwahrungen z.B. an Gauben oder Gesimsen wird überprüft und bei entsprechender Notwendigkeit überarbeitet oder erneuert.

Die gesamte Dachkonstruktion bleibt erhalten und wird im Zuge der Sanierungsarbeiten durch einen Holzschutzgutachter überprüft. Evtl. Holzschäden werden durch fachkundige Firmen saniert.

4 FASSADE

Der gesamte Putz wird überarbeitet, die Fassade gereinigt und unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts mit einem neuen Anstrich versehen. Dabei ist die historische Gestaltung gemäß den Auflagen des Denkmalschutzes herzustellen.

Die Sandstein- und Zierelemente werden gereinigt und ggf. überarbeitet.

5 FENSTER / TÜREN

Die vorhandenen Fenster sind mit einer Isolierverglasung ausgestattet und stammen aus dem Ende der 90ziger Jahre. Diese bleiben erhalten, werden fachgerecht überarbeitet und mit einem neuen Anstrich versehen.

Die Fenster entsprechen dem historischen Vorbild und sind Die Höhe der Innentüren wird gemäß dem Bestand ange- Alle Warm-, Kalt- und Zirkulationsleitungen werden neu in teilweise als Flügel im Flügel ausgebildet. Auf Grund der Geometrie verfügen die Fenster über keinen Kipp-Beschlag.

Durch das historische Erscheinungsbild ist bei allen Fenstern kein außenliegender Sonnenschutz möglich.

Die Bleiglasfenster im Eingangsbereich (Jagdhalle) werden Das Gebäude erhält eine zentrale Schließanlage. Zu jeder Für die Pflege der Außenanlagen wird ein abschließbarer saniert bzw. ergänzt.

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

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

Die selbstschließenden Wohnungseingangstüren werden als Holztüren mit umlaufender Dichtung, absenkbarer Bodendichtung sowie Spion ausgeführt und unter Beachtung des Schallschutzes und der Klimaklasse montiert. Die Türen erhalten ein Profilzylinderschloss und einen Metallbeschlag. Die farbliche und optische Gestaltung erfolgt nach den Vorgaben des Denkmalschutzes.

Historische Türen werden in Absprache mit dem Denkmalamt aufgearbeitet und ggf. ertüchtigt. Nicht mehr benötigte Türen bleiben ggf. als Blindtüren erhalten, um den Charakter des Gebäudes zu erhalten.

Innerhalb der Wohnungen kommen Türen mit passender Holzumfassungszarge und Profilierung (Fabrikat Prüm oder gleichwertig) sowie Drückergarnitur zum Einbau. Türen zu den Sanitärräumen erhalten eine Bad-Garnitur. Die farbige Gestaltung erfolgt gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes.

Die Türen zu innenliegenden Räumen werden je nach Erfor- Fallstränge der Abwasseranlage werden komplett bis zur dernis im unteren Bereich mit einem Lüftungsausschnitt Einbindung in die Grundschleusen in schallgedämmtem oder Unterschnitt versehen.

passt.

Die Ausführung der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen, der Technik und Nebenräumen erfolgen als Stahlblechtüren.

Einheit gehören 5 Schlüssel.

HEIZUNGSANLAGE

Im Wohnschloss wird eine Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung installiert.

Ausstattung der Heizungsanlage:

- Gas-Brennwerttherme oder -kessel mit außentemperaturabhängiger Regelung sowie Nachtabsenkung (Fabrikat, Vaillant, Viessmann oder gleichwertig)
- Warmwasser-Speicher mit Vorrangschaltung
- Die Beheizung der Einheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten und / oder mittels Heizkörper 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 Verteilern (auf Mietbasis durch die Eigentümergemeinschaft).

SANITÄRE ANLAGE

Alle bestehenden Zu- und Abwasserleitungen sowie die vorhandenen Sanitärgegenstände werden demontiert. Die Kunststoffrohr erneuert. Abzweigungs- und Anschlussleitungen werden in hochfestem Kunststoffrohr verlegt.

Edelstahl bzw. Mehrschicht-Verbundrohr verlegt. Die Rohre werden gemäß der gültigen Verlegerichtlinie EnEV isoliert.

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

Wasserauslass für die Gartenbewässerung hergestellt.

WOHNUNGEN

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
- 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: Duschwanne 80 x 80 cm, 70 x 90 cm bzw. Viertelkreis 80 cm mit Echtglas-Duschabtrennung, (Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig)

• Wenn Dusche oder Badewanne vorgesehen, wird ein 8 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, 70 x 90 cm bzw. Viertelkreis 80 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
- 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 1 Ausschalter auf einen Deckenauslass "Starck 3" oder gleichwertig mit UP-Spülkasten (Wasserspartaste) sowie WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff
- Zubehörteile, wie Bürstengarnitur und Papierrollenhalter Fabrikat KEUCO oder gleichwertig
- Wenn Dusche oder Badewanne vorgesehen, wird ein Handtuch-Heizkörper installiert, welcher mit dem jeweiligen Heizkreis gekoppelt ist. Für den Sommerbetrieb erhalten die Heizkörper eine elektrische Zusatzheizpatrone.

Jede Einheit 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.

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

ELEKTROANLAGE

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

Auf Grund der historischen Befunde ist es möglich, dass nicht alle Leitungen, Abzweig- und Schalterdosen unter Putz verlegt werden können. In solchen Fällen wird die ELT-Installation als Aufputz-Lösung realisiert und an die Gegebenheiten angepasst.

8.1 Wohnungen

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

Installation in jeder Wohnung mit Ausstattung Siemens Kinder-/ Arbeitszimmer (soweit vorhanden): Serie Deltaline oder gleichwertig, weiß.

Küche:

- 1 Ausschalter (für Steckdose Schrankleuchte)
- 4 Steckdosen
- 1 Steckdose für Kühl-/Gefriergerät
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Doppelsteckdose für Dunstabzugshaube / Schrankleuchten (schaltbar)
- 1 Herdanschlussdose

Hauptbad:

- 1 Ausschalter auf bis zu 5 Einbauleuchten (bei Abhangdecken) oder einen Deckenauslass
- 1 Ausschalter auf einen Wandauslass
- 3 Feuchtraum-Steckdosen

• 1 Feuchtraumsteckdose zum Anschluss einer elektrischen Heizpatrone für den Handtuchheizkörper

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

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

Wohnzimmer:

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

Schlafzimmer:

- 4 Steckdosen
- 1 Ausschalter auf einen Deckenauslass

- 6 Steckdosen
- 1 Ausschalter auf einen Deckenauslass

Diele:

- 2 Wechselschalter bzw. Tasterschaltung auf einen Deckenauslass
- 1 Steckdose

Abstellräume:

- 1 Allzweckleuchte mit Ausschalter
- 1 AP-Steckdose

GEMEINSCHAFTSANLAGE

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

9 KLINGEL- UND TÜRSPRECHANLAGE / BRIEFKASTENANLAGE / TELEKOMMUNI-KAITON UND RUNDFUNK-FERNSEHEN

9.1 WOHNUNGEN

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

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Mithörsperre sowie eine Anschlussdose für Telekommunikation.

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

MALER- BZW. GIPSERARBEITEN

Der Innenputz bleibt auf Grund der historischen Befunde erhalten. Die Befundlage muss gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes gesichert werden, sodass durch die Nutmuss mit Einschränkungen im Nutzungsverhalten gerechnet werden (z.B. das Anbringen von Bildern oder Hänge schränken) Im Einzelnen gilt hier die ergänzende Baubeschreibung zu der jeweiligen Einheit.

Fehlstellen werden tapezierfertig ergänzt und ggf. ge- für die jeweilige Einheit verwiesen. spachtelt.

Decken mit Stuckelementen werden gereinigt und ggf. ergänzt. Die Deckenspiegel werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Wände sind gespachtelt und an rissgefährdeten Stellen mit einem Malervlies tapeziert. Der Anstrich erfolgt in einem hellen Farbton. Es dürfen nur Farbanstriche verwandt werden, welche die historischen Befunde nicht gefährden (Tiefenwirkung)

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, wobei der Materialpreis aller verarbeiteten Fliesen bis zu EUR 30,00/m² inkl. MwSt. beträgt. Die Eckschutzschienen sind aus Edelstahl.

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 Parkettboden verlegt oder der vorhandene Holz-Bodenbelag aufgearbeitet.

Die Wohnungen im EG und 2. OG erhalten einen auf einer Trennlage mit Trittschalldämmung schwimmend verlegten Heizestrich. Bei den Einheiten im 1. OG kann auf Grund der zung keine Schäden an der Befundlage entsteht. Hierbei baulichen Gegebenheiten und den Vorgaben des Denkmalschutzes kein Heizestrich verlegt werden. Der Fußbodenaufbau gleicht hier der klassischen Holzbalkendecke mit Dielung.

An dieser Stelle wird auf die ergänzende Baubeschreibung

DACHGESCHOSSAUSBAU

Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut. Im Bereich der Dachkonstruktion werden die Abstellräume für die einzelnen WE angeordnet.

Der Dachraum ist als Kaltdach ausgebildet und bleibt Luftdurchströmt. Die Wärmedämmung zu den darunter befindlichen Wohneinheiten wird in der Geschoßdecke realisiert.

ALLGEMEINE BAULEISTUNGEN / SONSTIGES

Der Eingangsbereich (Jagdhalle) wird nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde saniert. Der vorhandene Bodenbelag aus Sandsteinplatten bleibt erhalten. Die Oberfläche des Belages wird schonend gereinigt jedoch nicht überarbeitet oder ausgebessert.

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 Abtrennung der Abstellräume im Dachgeschoss für die Einheiten sind als Holzständerkonstruktion gemäß Aufteilungsplan ausgeführt.

Die erdberührenden Außenwände werden vertikal gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet.

Durch den notwendigen hohen Grundwasserstand auf Grund der Eichenpfahlgründung ist eine vollständige Trockenheit des Kellers nicht möglich.

14 AUFZUG

Gemäß Planung wird ein Aufzug im zentralen Treppenhaus eingebaut. Somit ist jede Einheit barrierefrei bzw. altersgerecht erreichbar.

AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der Planung und Vorgabe des Architekten, in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, z.B. falls erforderlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Teilungserklärung beigefügt ist, stellt eine Vorplanung mit Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung dar und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden, z.B. falls erforderlich der • Decke über Kellergeschoss, die im Bestand vorhanden Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Herstellung von Wegeflächen und neuer Zuwegungen zu den Hauseingängen erfolgt teilweise unter Verwendung von Natur- und/oder Betonsteinpflaster bzw. als gebundene Decke. Nebenwege oder untergeordnete Flächen werden mit einer gebundenen Decke befestigt. Die farbliche Gestaltung erfolgt durch den Verkäufer im Rahmen des Gesamtkonzepts. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den "Schlossteich" eingespeist.

Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und die notwendigen Aufstellflächen werden, soweit sie nicht als Belagsfläche ausgebaut sind, in Schotterrasen ausgeführt. Die Müllsammelplätze werden mit einem Betonpflaster versehen und umfriedet.

Verkehrswege und Müllsammelplätze werden gemäß dem Erfordernis mittels geeigneter Leuchten ausgeleuchtet.

Außerhalb des Fahrradraums nachzuweisende Fahrradstellplätze werden in die Außenanlage integriert.

NICHT VON DER SANIERUNG ERFASSTE BAUTEILE DER ALTSUBSTANZ -BESCHAFFENHEITSVERFINBARUNG

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

- Dachstuhl bleibt unverändert, aus einem Holzschutzgutachten resultierende Schäden werden fachgerecht beseitigt.
- Deckenkonstruktion und Holzbalken-Deckenkonstruktion jedoch ggf. statische Ertüchtigung. Aus einem Holzschutzgutachten resultierende Schäden werden fachgerecht beseitigt.

- Die Darstellung der Freifläche im Freiflächenplan, wie er der Sämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
 - Treppenanlage innerhalb des Gebäudes
 - sind sowie Kelleraußenwände und Kellergewölbe.
 - Bereiche des Kellerfußboden, die im Bestand mit einem Plattenbelag aus Sandstein ausgeführt sind
 - Die Fußböden im Eingangsbereich der Jagdhalle
 - Die Uferbefestigungen und Uferböschungen des Wassergrabens (Schlossteich).
 - Die gesamte Dacheindeckung
 - Das Brückenbauwerk als Zugang zur Insel
 - Die vorhandenen Fenster werden nicht erneuert, aber überarbeitet und neu gestrichen (außer die Fenster, die als Rettungsfenster ausgebildet werden müssen).

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.

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 Bauund 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 Decken einschließlich der Schüttung, Putzträger und Unterputz bleiben erhalten. Im 1. OG ist das Aufbringen eines schwimmenden Estrichs aus Denkmalschutzgründen nicht möglich. Auf Grund dieser Gegebenheiten kann der Mindestschallschutz zu den darunterliegenden Wohneinheit nicht garantiert werden.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorhandenen Altbausubstanz sowie den Anforderungen des Denkmalschutzes nicht ausgeschlossen werden kann, dass die derzeit gültigen DIN-Vorschriften zum Wärme- und Schallschutz nicht eingehalten werden.

Weitere Hinweise sind in der ergänzenden Baubeschreibung zu den jeweiligen Einheiten beschrieben.

EINSEITIGE LEISTUNGSBESTIMMUNGS-RECHTE, 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 des Hauses wird zwischen Denkmalamt und Verkäufer abgestimmt. Der Verkäufer bestimmt dann den Leistungsumfang. Dies gilt insbe-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 Gestalterische Elemente bei der Darstellung der Außenandem Willen des Käufers stellen daher solche etwaigen ge- lagen im Exposé sind nicht Bestandteil des Leistungsumringfügigen und/oder üblichen Setzungen, feine Rissbildungen und Setzrisse, optische Folgen aus einem etwaigen Verdrehen massiver Holzelemente sowie Abrisse elastischer Fugen eine vertragsgemäße Leistung dar.

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 auftretenden 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 Käusondere für Formgebung, Materialauswahl und farbliche fer bzw. die Eigentümergemeinschaft 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 Verfugungen (z.B.: Acryl- und Silikonverfugungen 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 Einrichtungsvorschlag 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.

fangs und sind nicht maßstabsgerecht.