Baubeschreibung und Beschaffenheitsvereinbarung

1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Stadt Großröhrsdorf befindet sich unweit der Landeshauptstadt Dresden und ist auf Grund der guten Anbindung und Lage eine beliebte Wohngegend vor den Toren Dresdens. Das denkmalgeschützte Gebäude liegt zentral und verkehrsgünstig in Großröhrsdorf.

Bereits vor 1882 wurde dieses Gebäude als Gasthof mit Zimmervermietung genutzt und wurde im Laufe der Zeit mehrmals erweitert bzw. verändert. . Nach 1945 wurde das Gebäude als Kulturhaus mit Gaststättenteil und Hotelbereich genutzt. In der Zeit bis 1990 wurde der Saal als Kinosaal mit Möglichkeit von kleineren Bühnendarstellungen genutzt. In diese Zeit fällt vermutlich auch der Anbau eines Rettungsweges auf der Hofseite. Von 1990 bis 2010 wurde das Gebäude weiterhin als Kino, Veranstaltungsort und Beherbergungsstätte genutzt.

Geplant ist eine Nutzung als Konzert, Ball- und Theaterhaus mit zusätzlichen Möglichkeiten zur Nutzung als Tagungsstätte, Bankettsaal oder auch Kinobetrieb. Weiterhin ist die Möglichkeit eines Gaststättenbetriebs im Erdgeschoss und zusätzlich die Nutzung des Kleinen Saals im 1. Obergeschoss geplant. Außerdem soll es einige kleine Wohnungen (1- oder 2-Raum-Appartements) im nordwestlichen Gebäudeteil (1. Obergeschoss bis Dachgeschoss) geben. Parkmöglichkeiten stehen im näheren Umkreis zur Verfügung.

Die geputzte Fassade des Baudenkmals zeichnet sich vor allem straßenseitig durch Gewände, profilierte Fensterstürze, Gesimse, Stuckelemente und besonders im Bereich der straßenseitigen Gebäudeecke einer vielseitigen Gestaltung aus. Charakteristisch sind die über zwei Geschosse reichenden Fenster des kleinen Saals auf der Seite hin zum Rödertalplatz.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Kleinere Flachdachbereiche sind mit einer Eindeckung aus Bitumendachbahnen versehen.

Ende der 1990er Jahre wurden die Dacheindeckung, der Fassadenputz sowie die Fenster erneuert. Ebenso wurde ein Gasheizkessel eingebaut und kleinere Instandsetzungsarbeiten innen durchgeführt. Ansonsten befindet sich das Gebäude innen in einem renovierungs-, sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen Altbauzustand, so dass umfassende Sanierungsarbeiten auszuführen sind. Diese Baumaßnahmen erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und 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 auszuschließen; insbesondere wird aufgrund der denkmalgeschützten Altsubstanz kein Wärme- und Schallschutz, wie er bei Neubauten hergestellt werden kann, realisiert. Durch behördliche Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung sowie aus konstruktiven oder bautechnischen Gründen können sich Änderungen in der Bauausführung, Gestaltung oder Ausstattung ergeben.

Diese Baubeschreibung bezieht sich nur auf den Teil der Wohnungen. Die Wohnungen liegen im nordwestlichen Gebäudeteil (1. Obergeschoss bis Dachgeschoss). Unter den Wohnungen liegen Abstell- und Technikräume, Sozialräume des Veranstaltungsbereiches sowie ein kleiner Gastraum.

Ein Teil der Freifläche wird den Wohnungen zugeordnet. Dieser Bereich wird durch einen Grünstreifen, Hecke, o.ä. räumlich von dem anderen Teil der Freifläche getrennt. Letzterer kann z.B. für einen gastronomischen Außenbereich genutzt werden.

2 Erschliessung – Elektro / Gas / Wasser

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.

Der ebenfalls vorhandene Gas-Hausanschluss bleibt erhalten und wird wie bisher für die Gebäudebeheizung genutzt.

3 Dachdeckung / Blechnerarbeiten

Die Dacheindeckung sowie die gesamten Blecharbeiten werden überprüft und erforderlichenfalls instandgesetzt. Ansonsten bleibt die Dacheindeckung im Bestand erhalten. Änderungen ergeben sich durch den Einbau von Dachflächenfenstern, den Anbau des Aufzuges sowie Sanitär- und Lüftungsbausteinen.

Die Flachdachbereiche werden mit neuen Flachdachbahnen eingedeckt, einschließlich der erforderlichen Klempnerarbeiten.

Die durch die neue Nutzung erforderlichen Änderungen an der Dachkonstruktion werden von einem Statiker überprüft und nach Vorgabe werden entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen vorgenommen. Im Übrigen bleibt die Dachkonstruktion erhalten. Alle nicht mehr benötigten Schornsteine der Gebäude sowie Lüftungsschächte werden gemäß Planung abgebrochen.

4 Fassade

Der gesamte Putz wird überprüft erforderlichenfalls instandgesetzt und soweit möglich an den derzeitigen Putz angepasst. Die Stuck- und Zierelemente werden ebenfalls überarbeitet. Die Fassade wird gereinigt und unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamts mit einem neuen Anstrich versehen. Der Sockelputz wird nach erfolgten Abdichtungsarbeiten erneuert.

5 Fenster / Türen

Die vorhandenen Holzfenster bleiben erhalten. Sie werden komplett gereinigt, die Beschläge gewartet, justiert und erhalten einen neuen Anstrich. Gleiches gilt für die Außentüren, welche zusätzlich neue Beschläge und Schließzylinder erhalten. Elemente aus der Zeit vor 1990 werden, soweit nicht anders vom Denkmalschutz beauflagt, erneuert. Weiterhin neu eingebaut werden Elemente, die sich aus den geänderten Planungen ergeben bzw. auch Elemente, die zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges entsprechend der Brandschutzplanung erforderlich sind. Die Gestaltung dieser Elemente erfolgt unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes. Diese Elemente erfüllen dann die Mindestanforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Die Außenfensterbänke werden erneuert oder neu eingebaut (Material: Titan-Zink-Blech mit gerollter Vorderkante). Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein (Jura-Marmor oder gleichwertig) neu eingebaut.

Die neuen Dachflächenfenster (Fabrikat VELUX oder gleichwertig) werden entsprechend der Planung eingebaut.

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

Die Wohnungseingangstür werden in Weiß, einbruchshemmend ET1 (mit 3-fach-Verriegelung); 1-flüglig, Klimaklasse II, dicht- und selbstschließend mit absenkbarer Bodendichtung.

Die Innentüren zu den Technik- und Abstellräumen im EG sind als Metalltüren (weiß gestrichen) geplant.

Ansonsten erfolgt die Ausstattung der Türen in weiß, mit glattem Türblatt, technische Ausstattung gem. Brandschutznachweis. Es ist möglich, dass einige Türen im Erdgeschossbereich infolge von Auflagen des Denkmalamtes unter Verwendung vorhandener Innentürelemente ausgeführt werden.

6 Heizungsanlage

Es wird eine Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung für den gesamten Gebäudekomplex installiert. Das vorhandene Heizsystem wird demontiert.

Im Technikraum EG des nordwestlichen Gebäudeteils befindet sich eine Übergabestation, die von der zentralen Heizungsanlage gespeist wird. Diese Station erzeugt das notwendige Warmwasser in einem Warmwasserspeicher und stellt die Beheizung der Wohnungen sicher. Diese erfolgt über eine Fußbodenheizung oder ggf. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen zur individuellen Temperaturregelung.

Alle Fall- und Versorgungsleitungen werden in dafür vorgesehenen Installationsschächten verlegt. Die waagerechte Verteilung erfolgt in Rohrleitungen gem. Haustechnikplanung in Sockelleisten mit Kunststoffverkleidung oder im Fußbodenaufbau. Die Verbrauchswerterfassung für die Beheizung erfolgt über fernablesbare Messeinrichtungen an den Heizkörpern oder Heizkreisverteilern (auf Mietbasis durch die Eigentümer).

Alle Wohneinheiten erhalten eine dezentrale Klimatisierung.

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):

- Duschwanne, Größe mind. 80 x 80 cm oder 75 x 90 cm mit Echtglas-Duschabtrennung Firma Kermi, Fabrikat DIANA oder gleichwertig), gem. Plan
- Einhebelmischer Messing verchromt mit Handbrause, Fabrikat IDEAL STANDARD Firma Hans Grohe, Serie „Logis“ oder gleichwertig
- Waschtischanlage, mind. 55 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
- Wenn Dusche oder Badewanne vorgesehen, wird ein Handtuch-Heizkörper installiert, welcher mit dem jeweiligen Heizkreis gekoppelt ist.

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

In Bad oder Küche 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 (schaltbar)
- 1 UP-Herdanschlussdose

Bad:

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

Wohnzimmer:

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

Schlafzimmer:

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

Flure:

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

Abstellraum:

- 1 Allzweckleuchte mit Ausschalter
- 1 AP-Steckdose

8.2 Gemeinschaftsanlage

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

9 Klingel- und Türsprechanlage / Briefkastenanlage / Telefon / Rundfunk- und Fernsehen

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein UP-Taster mit Klingelsymbol, analog dem Elektroprogramm, installiert. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Mithörsperre. Die Klingeltaster mit der Gegensprechanlage werden in unmittelbarer Nähe zur Haustür angebracht. Die Briefkastenanlage wird entweder außen in der Nähe der Haustür(en) oder auch im Durchgang zum Treppenraum montiert.

Im Wohnzimmer und Schlafzimmer (bzw. Schlafecke) wird eine Telefon- und Antennendose montiert.

Die rundfunk- und fernsehtechnische Versorgung erfolgt nach den technischen Gegebenheiten, entweder über den Anschluss an ein Breitbandkabelnetz (Vertrag zwischen Eigentümer bzw. Mieter mit dem Netzbetreiber erforderlich) oder über eine Satellitenanlage.

10 Maler- bzw. Gipserarbeiten

Der Innenputz bleibt soweit wie möglich erhalten. Fehlstellen werden tapezierfertig 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 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 weißem Kunststoff.

Die Fußböden im Bad werden ebenfalls gefliest, wobei der Materialpreis aller verarbeiteten Fliesen bis zu EUR 30,00/m² inkl. MwSt. beträgt.

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

Die Wohnungen erhalten ab Oberkante Holzbalken bzw. vorhandener Dielung einen neuen Fußbodenaufbau. Da aufgrund des Denkmalschutzes und anderer Randbedingungen (Brüstungshöhen, Treppenhäuser) verschiedene konstruktive Zwänge bestehen, ist ein Aufbau, der die Einhaltung der Schallschutzanforderungen (DIN) gewährleistet, nicht möglich und auch nicht geschuldet.

12 Dachgeschossausbau

Im Dachgeschoss wird eine Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und Dampfsperre, gemäß den zum Zeitpunkt des Baubeginns gültigen gesetzlichen Bestimmungen eingebracht.

Die Dachschrägen 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 Mauerwerks- oder 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 Treppenanlage „Treppe 5“ wird gemäß Brandschutzvorgaben überarbeitet und saniert. Die übrigen Treppenanlagen einschließlich der Geländer bleiben im Bestand und werden gereinigt und instandgesetzt.

Jede Wohnung erhält im Erdgeschoss einen kleinen Abstellraum. Die Abtrennung erfolgt mit Metall-Trennwandsystemen.

Die erdberührenden Außenwände werden vertikal gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet. Durch den temporär hohen Grundwasserstand ist es notwendig im Kellerbereich einen Pumpensumpf zur Grundwasserhaltung zu errichten. Das überschüssige Grundwasser wird in den auf dem Grundstück befindlichen Bach eingeleitet. Eine Hochwassergefahr durch den Bach ist nicht bekannt bzw. dokumentiert. Für eine vollständige Trockenheit des Kellers kann bei Denkmalobjekten jedoch nicht gehaftet werden.

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

14 Aufzug

Durch einen außenliegenden Personenaufzug mit gemauertem oder betoniertem Schacht an der rückwärtigen Fassade wird ein hoher Komfort für die Erreichbarkeit der Wohnungen sichergestellt. Die Haltestellen des Aufzuges befinden sich auf dem Hauptpodest im Treppenhaus.

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
- Holzbalken Deckenkonstruktionen, die im Bestand vorhanden sind, ggf. statische Ertüchtigung.
- Dacheindeckung (außer Flachdachbereiche) einschl. Verblechungen im Dachbereich, jedoch neu eingebaute Dacheinbauteile
- bSämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
- Treppenanlagen innerhalb des Gebäudes, soweit nicht erneuert
- Decke über Kellergeschoss die im Bestand vorhanden ist sowie Kelleraußenwände.
- Kellerfußböden
- Fenster und Außentüren, sofern nicht erneuert
- Außenputz und Stuckelemente sowie vorhandene Verblechungen an der Fassade

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, richtet.

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.

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.

Im angrenzenden Innenhof ist ein gastronomischer Außenbereich geplant.

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 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, Balkonen 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 Wohnungseigentümergemeinschaft in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die Heizungs- und Aufzugsanlage 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.

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