

Allgemeine Baubeschreibung Palais Blick Heidecksburg

Denkmalgerechte Sanierung des historischen Gebäudes Burgstraße 3 in Rudolstadt

Hinweise

Die Allgemeine Baubeschreibung dient zur Übersicht für alle Wohneinheiten. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen jeweils über eine gesonderte, detailliertere Baubeschreibung, welche die speziellen Gegebenheiten dieser besser beschreiben.

Es wird der aktuelle Planungsstand des Projektes beschrieben. Änderungen hinsichtlich der Bauausführung, Materialien und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Es gelten ausschließlich die Bedingungen des notariellen Kaufvertrags.

Erteilung Baugenehmigung: 09 | 2022
Geplanter Baubeginn: 01 | 2025

Das Vertragsobjekt wird bis zum 31. 10. 2026 bezugsfertig und zum 30. 04. 2027 vollständig fertiggestellt.

Verzögern sich die Arbeiten durch höhere Gewalt, Streik, Forschungen der Denkmalpflege im Erdreich, Schlechtwetter oder anderen Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat oder durch die Ausführung von Sonderwünschen, verschieben sich die vereinbarten (genannten) Termine entsprechend. Angestrebt werden vom Bauträger allerdings ein Bezugsfertigkeitstermin in 2027 und die vollständige Fertigstellung spätestens 6 Monate danach.

Allgemeines

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Institutionelle Anleger oder Globalinvestoren, als auch an Privatpersonen und Eigennutzer.

Vorbemerkungen

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB (Teil C), die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden sowie diese Baubeschreibung.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung.

Das Gebäude wird an das öffentliche Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen. Die in den Prospekt- oder Bauplänen dargestellten Möbel, Küchenausbauten sowie Pflanzen (mit Ausnahme von explizit beschriebenen Leistungen) stellen Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung und nicht im Preis enthalten.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Bauträger grundsätzlich möglich, falls sie bautechnisch ausführbar sind, keine Beeinträchtigungen der anderen Nachbarwohnungen, der äußeren Gestaltung oder der Nutzung der Wohnung entstehen und die Änderungen baugenehmigungsfrei sind. Ferner darf der Sonderwunsch den allgemeinen Baufortschritt nicht behindern.

Aus Gewährleistungsgründen sind Eigenleistungen erst nach Übergabe der Wohnungseinheit möglich. Sonderwünsche sind bis zur Übergabe der Wohnung ausschließlich durch den Verkäufer ausführbar. Abweichungen von den Visualisierungen sind möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bilddokumentation: Der Verkäufer behält sich vor und ist berechtigt, vom Bauwerk und den ausgebauten Wohnungen fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen oder anfertigen zu lassen. Dem Verkäufer steht das Recht zu, diese Aufnahmen zu Marketingzwecken zu benutzen und zu veröffentlichen.

Energieversorgung

Alle Hausanschlüsse zur Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Strom und Abwasser werden nach den DIN-Normen und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger der Stadt erstellt.

Bei den Hausanschlüssen ggf. Kabelfernsehen und Telekom ist die Freischaltung durch den jeweiligen Nutzer der Wohnung auf eigene Kosten zu beantragen.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels eines Gas-Brennwertkessels für Trinkwasserbereitung.

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Bauvorhaben

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal, welches unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Erfordernisse saniert wird.

Auf dem Grundstück der Burgstraße 3 in 07407 Rudolstadt entstehen auf 4 Etagen, 12 Wohnungen mit einer Größe von 66m² bis 125m². Das zu bebauende Grundstück grenzt westlich an den DRK Kindergarten "Piffikus" und östlich an ein Mehrfamilienhaus.

Die Erschließung erfolgt abhängig von der Wohneinheit, über eines von zwei Treppenhäusern. Das zentrale Treppenhaus im Bestandsgebäude verfügt über einen Personenaufzug.

Das Gebäude ist zum Teil unterkellert – der Gewölbekeller wird als Hausanschlussraum und Heizungszentrale verwendet.

Die Wohnungen erhalten teilweise nach Lage im Gebäude eine Terrasse, Balkon oder Loggia. Im Außenbereich werden 12 Pkw-Stellplätze und eine Begrünung der nicht versiegelten Freiflächen angelegt.

Rohbauarbeiten

Gründung

Die Gründung des Hauses bleibt von der Baumaßnahme unberührt.

Wände

Die Bestandsaußenwände des Wohngebäudes bestehen im Kellergeschoss und im Erdgeschoss aus Naturstein-Mauerwerk, ab dem ersten Obergeschoss aus Fachwerkwänden ausgefacht mit Ziegelmauerwerk. Die Bestandsinnenwände bestehen aus Naturstein bzw. Ziegelmauerwerk. Teilweise sind die Wände als Fachwerkwände ausgebildet.

Die Fachwerkaußenwände werden aufgrund Ihrer geringen Wandstärke durch eine Innendämmung ertüchtigt. Die nichttragenden Innenwände werden als Ständerwände in Trockenbauweise (doppelt beplankt) oder Mauerwerk erstellt. Die Festlegungen erfolgen durch den Architekten unter Berücksichtigung der bauphysikalischen Erfordernisse.

Die raumseitigen Verkleidungen von Installations-schächten und Vorwänden erfolgen in Trockenbausystem.

Decken/Balkone

Die Bestandsdecken wurden teilweise als Kappendecken und teilweise als Holzbalkendecken ausgeführt. Notwendige Unterzüge, Ringanker und Stürze werden gemäß statischen Anforderungen in Stahlbeton oder Stahl ausgeführt.

Die Ausbildung der Balkone erfolgt in einer Vorgehängten Stahlkonstruktion. Die Stützen gründen auf Stahlbeton-Einzelfundamenten.

Innenliegende Bäder erhalten standardmäßig eine abgehängte Decke. Dort ist die lichte Raumhöhe um ca. 25 cm reduziert.

Treppen

Die Treppenläufe am neu errichteten Treppenturm werden aus Stahlbetonfertigteilen / Stahl errichtet. Die Stufen erhalten einen Belag aus Treppenformfliesen. Treppengeländer aus Stahl Pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf.

Dach / Dachdeckung

Der bestehende Dachstuhl soll gemäß den Möglichkeiten der Statik erhalten werden. In Bereichen welche statisch nicht mehr den aktuellen Regeln der Technik entsprechen, muss der Bestand ertüchtigt werden. Es erfolgt eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion zur Erstellung der Gauben nach statischer Bemessung.

Zwischen den Sparren und in den Holzbauwänden der Gauben wird eine Wärmedämmung gemäß den bauphysikalischen Anforderungen eingebracht.

Alle Satteldachbereiche des Hauses werden mit Biberschwänzen eingedeckt. Die Auswahl der Materialität und Farbe der Dacheindeckung und der Gauben erfolgen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Alle Dachrinnen, Fallrohre, Dachrandabdeckungen und sonstige Verwahrungen bestehen aus Titanzink.

Ausbauarbeiten

Innen- und Außenputz

Alle gemauerten Innenwandflächen erhalten einen einlagigen Maschinenputz bzw. eine Spachtelung. Die Oberflächen werden tapezierfähig hergestellt. Auf die Außenwände wird ein mineralischer Strukturdeckputz aufgetragen, farbig gestaltet entsprechend Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Estricharbeiten

In allen Wohnräumen wird schwimmender Trockenestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung verlegt.

Fliesenarbeiten

Für alle Fliesenarbeiten für Boden- und Wandfliesen werden Keramikfliesen in Betonsteinoptik verbaut (Einzelhandelspreis ca. 30,00 €/m² brutto). Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise ist ausgeschlossen.

Wandflächen im Bereich der Vorwandinstallationen für WC und Waschtisch sowie im Bereich der Badewanne erhalten einen Fliesenbelag in einer Höhe von ca. 1,20 m. Die restlichen Wandflächen werden gestrichen. Im Nassbereich der Dusche werden die Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Notwendige Jollyschienen bestehen aus Aluminium. Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand-/Bodenbelag, Fliesensockel und Badewanne/Wandfliesen werden dauerelastisch verfugt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind wartungsbedürftig und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar.

Pro Gäste WC sind ca. 4 m² Wand- und Bodenfliesen als Standard vorgesehen.

Pro Badezimmer sind ca. 12 m² Wand- und Bodenfliesen als Standard vorgesehen.

Die genauen Mengen variieren je nach Wohneinheit und können der aktuellen Ausführungsplanung entnommen werden. In den Küchen ist kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Fußbodenbelag / Parkett

Die Wohnräume und Dielen erhalten einen 2-Schicht-Parkettbelag aus Eiche im Läufer- oder Fischgrätverband. Dieser wird verklebt. Der angebotene Belag ist geeignet für Fußbodenheizungen.

Die Fußbodenleisten aus Holz werden im selben Farbton angebracht. Technisch notwendige Fugen werden mit Korkstreifen ausgebildet.

Eine Rückvergütung eventueller Minderpreise ist ausgeschlossen.

Türen

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend des Brandschutzkonzeptes mit unterschiedlichen Anforderungen hergestellt. Sie sind mehrfach verriegelt und es ist ein Weitwinkelspion eingebaut.

Die Eingangstür zu Wohneinheit 5 ist eine Bestandstür, welche mittels Brandschutzeinlage auf den Standard T30 RS (feuerhemmend; Rauchschutztür) gebracht wird.

Die Wohnungseingangstüren (außer WE 5) erhalten einheitliche Beschläge von Markenherstellern, außen Knauf, innen Klinke. Die Profilzylinder sind durch einen Ziehschutz zusätzlich gesichert.

Innentüren werden als Röhrenspannelemente als Kassettentüren mit passendem Türfutter eingebaut, standardmäßig mit einer Kunststoff-Oberfläche in Weiß. Drückergarnituren sind in Edelstahl vorgesehen.

Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Zum Einsatz sollen dreifach verglaste Holz-Fenster kommen. Die Farbe der Elemente außen ist Lichtgrau, innen sind die Fenster und Türen weiß. Das genaue Farbkonzept erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Es kommen Dreh/Kipp-Beschläge und weiße Fensteroliven zum Einsatz, die im Erdgeschoss abschließbar sind.

Fensterbänke

Alle Außenfensterbänke sind aus Zinkblech, die inneren Sohlbänke werden aus einem Naturstein dunkelgrau hergestellt.

Malerarbeiten

Alle Wände und Decken der Wohnungen sowie des Treppenhauses werden deckend weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Haustechnik

Heizung

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch die Nutzung eines Gas-Brennwertwandkessels. Die Temperaturen der einzelnen Räume sind individuell über Raumtemperaturfühler regelbar. Im Bad wird zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchtrockner verbaut. Die Verbrauchsmessung erfolgt pro Wohnung über Wärmemengenzähler.

Sanitärinstallation

Die Erfassung des Wasserverbrauchs erfolgt in jeder Wohnung über auslesbare Messeinrichtungen. Alle Rohrleitungen werden aus Kunststoff Mehrschichtverbundrohr eingebaut und in Installationsschächten verlegt. Die Steigestränge der Abwasserleitungen sind aus Kunststoff (schallisoliert) und werden über das Dach entlüftet.

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Sanitäre Einrichtung

Die Bäder/WC werden je nach Einrichtung standardmäßig wie folgt ausgerüstet:

Badewanne (WE 1, WE 8, WE 9, WE 10):

Acryl (ca. 160-200 x 75 cm, je nach Wohnung) mit Styroporträger, Armaturen der Wanne als Einhebel-Mischer (Aufputz) mit Handbrause, Halter und Brauseschlauch in Chrom.

Freistehende Badewanne (WE 5, WE 12):

Acryl (ca. 180 x 80 cm) mit, Armaturen der Wanne als Einhebel-Mischer (Aufputz) mit Handbrause, Halter und Brauseschlauch in Chrom.

Dusch - Anlage komplett:

Duschrinnenablauf, Abdeckung und Rahmen aus Edelstahl Thermostat- Batterie mit Sparfunktion und Brausestange mit Handbrause und Schlauch. Duschabtrennung Echt Glas klar Glas 6 mm ESG, oder als Trockenbauwand

Waschtisch- Anlage:

Waschtisch (ca. 60 cm) Armaturen als Einhebelmischer in Chrom.

WC- Anlage komplett:

Wandtiefspül- WC und WC- Sitz mit Absenkautomatik, wandeingebauter Spülkasten, WC Betätigungsplatte mit zwei Mengen.

Sanitärkeramik in der Farbe weiß

Waschmaschinenanschluss Wasser/Abwasser

Die Küchen erhalten einen Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil für den Spülmaschinenanschluss sowie einen Abwasseranschluss für Spülbecken und Spülmaschine.

Elektroinstallation

Alle Wohnungen erhalten standardmäßig eine elektroseitige Grundausstattung. Die Beleuchtungskörper sind Sache des Eigentümers/Mieters.

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den Vorschriften des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens und beginnt mit dem Zählerschrank. Für alle Nutzungseinheiten erfolgt die separate Messung und Unterverteilung. Gemeinsam genutzte Bereiche wie z.B. Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume, Hauszugang und Innenhof werden ausreichend über LED beleuchtet. Alle Entnahmestellen in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen werden an einen Allgemeinstromzähler angeschlossen. Standardmäßig ist

für Schalter und Steckdosen das Fabrikat „Jung Standard schwarz“ vorgesehen. Die Installation der Kabel erfolgt unter Putz. Folgender Ausstattungsstandard ist für die Wohnungen vorgesehen:

Wohnzimmer

2 Decken- oder Wandbrennstellen

4 Schuko-Doppelsteckdosen

2 Schuko-Einfachsteckdosen

1 Multimediasteckdose

1 Telefon

Küche

1 Deckenbrennstelle

6 Schuko-Doppelsteckdosen (Kühlschrank, Dunsthaube, Küchengeräte)

1 Herdanschlussdose

1 Anschluss für Geschirrspüler

1 Multimediasteckdose

Bad

1 Deckenbrennstelle

1 Wandbrennstelle über dem Waschtisch

2 Schuko-Einfachsteckdosen

2 Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner

Flur/Diele

1 Deckebrennstelle optional mit 2 Bewegungsmeldern

1 Schuko-Einfachsteckdose

1 Gegensprechstelle zur Haustür

Schlafzimmer

2 Decken- oder Wandbrennstellen

2 Schuko-Doppelsteckdosen

1 Schuko-Einfachsteckdosen

Kinderzimmer

2 Decken- oder Wandbrennstellen

2 Schuko-Doppelsteckdosen

1 Schuko-Einfachsteckdosen

1 Multimediasteckdose

Arbeiten

2 Decken- oder Wandbrennstellen

4 Schuko-Doppelsteckdosen

1 Schuko-Einfachsteckdosen

1 Multimediasteckdose

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

sonstige Versorgungsbereiche:

Treppenhäuser

2 Brennstellen je Etage optional mit Bewegungsmeldern, Zeitschaltrelais

Nebenträume

Technikräume und Flure sind mit energiesparender Deckenbeleuchtung ausgestattet.

Außenbeleuchtung

Die Hauszuwegung wird entsprechend DIN Vorschrift permanent beleuchtet (dämmerungsgesteuert)

Klingel-/Briefkastenanlage

Neben der Hauseingangstür werden Briefkästen die Klingel- und Gegensprechanlage installiert.

Multimediaversorgung

Telefon, Internet, Fernseh- und Radioempfang werden bei Verfügbarkeit durch die Anbieter Kabel Deutschland/Telekom abgesichert.

Rauchmelder

Rauchmelder werden in jeder Wohneinheit, entsprechend den Vorschriften, eingebaut

Hauszuwegung / Außenanlagen

Das Bauvorhaben verfügt über eine eigenständige Hauszuwegung. Die Zufahrt erfolgt durch das Gebäude und wird durch das historische Zufahrtstor vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt.

Der Mülltonnenstandplatz wird gepflastert bzw. betoniert. Die Mülltonnen werden durch eine Holzumrahmung überdacht und optisch abgetrennt.

Sonstiges

Änderungen, die sich aus Anordnungen der Baubehörden ergeben, ebenso wie maßliche Differenzen, die sich aus der Ausführungsplanung ergeben, bleiben vorbehalten. Ebenso kann es aus statischen oder haustechnischen Erfordernissen zu geringfügigen Änderungen von Raummaßen kommen.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche

Um allen Anforderungen gerecht zu werden, können Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche gegen Übernahme evtl. entstehender Mehrkosten berücksichtigt werden.

Für den hierdurch entstehenden Mehraufwand (z. B. zusätzliche Beratungsleistung, Einholung von Angeboten, Umplanung des Grundrisses, Koordination der ausführenden Gewerke etc.) wird – wenn nicht anders vereinbart – auf Stundennachweis ein Honorar (Stunde á 95,00 EUR) durch den Verkäufer berechnet.

Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermins auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Verkäufer zu vertreten. In diesem Fall wird der Umfang der Verzögerung bei Bestätigung des Sonderwunsches definiert.

Beauftragungen können nur gegenüber dem Verkäufer erfolgen und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich/bautechnisch problemlos möglich sind. Einen einklagbaren Anspruch hat der Erwerber nicht. Dies gilt auch dann, wenn ein Ausführungswunsch seitens des Verkäufers angenommen wurde und sich die problematische Ausführung erst im Nachhinein zeigt.

Die Kosten der zur Ausführung gelangten Sonder-, Änderungs- und Umplanungswünsche sind vor Ausführung der Leistung in Höhe von 80 % gegen Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Der Restbetrag ist spätestens Zug um Zug bei Übergabe der Wohneinheit zahlbar. Bei Zahlungsverzug fallen zusätzlich bankübliche Zinsen an.

Angaben und Haftungsvorbehalt

Die Baumaßnahmen erfolgen nach Baugenehmigung und deren Auflagen.

Schächte für Installationsleitungen werden geplant, können jedoch entsprechend der örtlichen Situation angepasst und erweitert werden. Der Verlauf dieser Leitungen und die Anordnung der Schächte und Größe erfolgt durch den Verkäufer in Abhängigkeit von der Raumaufteilung der Wohnungen und der baulichen Anforderung (insb. Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, ggf. behördlicher Auflagen). Der Verkäufer weist darauf hin, dass sich hierdurch geringfügige Änderungen gegenüber den Grundrissplänen ergeben können. Falls Leitungsführungen für eigene oder angrenzende Wohnungen unterhalb der Decken technisch erforderlich sind, werden Unterhangdecken oder Schachtverkleidungen eingebaut. Der Verlauf/Anordnung der Versorgungs-

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

leitungen ist in den Plänen nicht eingezeichnet und wird vom Verkäufer festgelegt.

Im Kellerbereich werden die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Heizung, Strom) sichtbar verlegt. Diese Leitungen sind in den Plänen nicht eingezeichnet und werden nach Erfordernis festgelegt.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die aus Plänen ersichtlichen Raumhöhen durch notwendige Abhängung von Decken ggf. nicht eingehalten werden können. Im ausgebauten Zustand kann sich die Deckenhöhe in Abhängigkeit von der Stärke des Bodenbelages und den erforderlichen Deckenverkleidungen verringern.

Nach Nutzungsbeginn des fertiggestellten Gebäudes durch die Käufer stellt sich aufgrund von Austrocknung des Bauwerks, insbesondere durch die Raumbeheizung, ein neues Raumklima ein. Dadurch sind Schwindrisse in Wänden, Decken und Böden, sowie an den Übergängen zwischen Sockelleisten und Fußböden bzw. Türen/Fenster und Fußböden, trotz sorgfältiger Bauweise und fachgerechter Ausführung der Fugen, nicht gänzlich zu vermeiden. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind. Die Farbe der Fassade, der Fenster, der Haustüren, des Garagentores, der Wohnungseingangstüren und des Fahrstuhls wird vom Verkäufer nach Absprache mit den örtlichen Behörden festgelegt. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bzw. aufgrund der Statik oder Ausführungsplanung sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Soweit ein Produkt bzw. ein gleichwertiges Produkt gemäß dieser Baubeschreibung geschuldet ist, wird bei der Gleichwertigkeit auf Qualität und Güte abgestellt.

Die zum Einbau kommenden Fliesen, nicht deckend gestrichene Hölzer und farbige Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, welche gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertig gestellt ist. Kontakte zu Küchenbauern oder

Möbeltischler können für die Käufer auf Wunsch hergestellt werden.

Das Betreten der Baustelle kann aus Gründen der Sicherheit nur nach Abstimmung und gemeinsam mit dem Bauleiter erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungspflichtigen Anlagen sind durch den Erwerber bzw. dessen Hausverwaltung die bauausführenden Unternehmen zu beauftragen. Zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen für Aufzüge, kraftbetätigte Türen und Tore u. a. werden zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit durch die Hausverwaltung Wartungsverträge für Fenster und Türen, das Dach sowie wartungspflichtige Beschichtungen und dauerelastische Verfüguung abgeschlossen. Die Kosten hierfür sind nicht in den Leistungen des Verkäufers enthalten.

Die Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten, da gemietet.

Sicherheitsausstattung

Soweit behördlicherseits gefordert, werden Türen als Brandschutztüren ausgebildet.

Nutzungseinschränkung

In den Wohnungen befindliche Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen und Ähnliches sind zugänglich zu halten.

Wohnflächenangaben

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet. Die Balkone und Terrassen wurden hierbei zu 50% der tatsächlich vorhandenen m² Fläche angerechnet, Mietergärten zu 25% der tatsächlichen Fläche.

Angabenvorbehalt

Alle vertragsgegenständlichen Planungen sind mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Änderungs- und/oder Ergänzungsbedarf kann sich nachträglich dennoch ergeben, so vor allem aufgrund geänderter rechtlicher Vorschriften, behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen.

PLANUNGSGRUPPE KORB GMBH

ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Solche sachlich begründeten Abweichungen des realisierten Bauwerks von den vorstehend beschriebenen Planungen bleiben dem Verkäufer gestattet; sie werden von dem Verkäufer und von dem Erwerber, sofern nicht nach billigem Ermessen ausnahmsweise etwas anderes geboten erscheint, nicht als wertsteigernd oder – mindernd behandelt.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Die Verwendung gleichwertiger oder höherwertiger Materialien bleibt dem Verkäufer gestattet.

Die in den Plänen vorgenommene, zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch weder Leistungsbestandteil noch werden hierdurch Nutzungsbindungen vorgegeben. Sollten exakte Maße zum Bestellen von Einbaumöbeln benötigt werden, so sind die Maße vor Ort zu nehmen.