

## **DOPPELHÄUSER nach "Darßer Art"**

Ferienhäuser im Ostseebad Prerow, Heinestraße 8

### **B a u b e s c h r e i b u n g**

der "Immobilien Darßer Art" GmbH, ein Unternehmen der Ostsee-Grundbesitz-Gruppe

#### **1. Vorbemerkung**

Die Ausführung der Baukonstruktionen erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften. Es werden die zum Zeitpunkt der Ausführung für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Baukunst und der örtlichen Handwerkstradition eingehalten, spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betroffenen Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Änderungen dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung. Alle Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z.B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum allgemeinen Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003, die Berechnung der Nutzflächen erfolgt nach DIN 277. Ein Putzabzug wird aufgrund der Konstruktion nicht vorgenommen. Balkone werden mit 50% der Grundfläche und Terrassen mit 1/3 ihrer Fläche berücksichtigt.

#### **2. Allgemeines**

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten.

Die Anträge für Telefonanschlüsse sind rechtzeitig vor Verlegung vom Käufer zu stellen.

#### **3. Erdarbeiten:**

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Nicht tragfähiger Untergrund wird ausgebaut und durch ein Kieselpolster ersetzt. Die Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte und Aushub einer Frostschürze wird durchgeführt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Gartenflächen auf notwendige Höhe mit zwischengelagertem Boden aufgefüllt und als Rasenflächen mit Rollrasen angelegt.

#### **4. Fundamente/Sohlplatte/Decken**

Die Frostschürze und die Sohlplatte werden in statisch erforderlichen Stärken aus bewehrtem Beton ausgeführt. Ein Fundamenterd und eine PE-Folie als Sauberkeitsschicht werden unterhalb der Sohlplatte eingebracht. Die horizontale Feuchtigkeitssperre wird aus Bitumenschweißbahn auf der zuvor mit bituminösem Kaltanstrich behandelten Sohlplatte hergestellt.

Die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Stahlbetondecke (Filigrandecke) hergestellt. Eine Holzbalkendecke wird zwischen Dachgeschoss und Spitzboden eingebracht.

#### **5. Estricharbeiten**

##### **5.1 Estrich:**

Im EG und OG wird ein schwimmender Zement-Estrich mit Wärmedämmung gemäß der vorliegenden Wärmeschutzberechnung eingebracht.

## **6. Mauerwerk:**

Die Wände werden entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

Außenwände werden als Porenbeton-Mauerwerk wenn erforderlich mit Vollwärmeschutz gemäß EnEV-Nachweis errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk-Sandstein-Mauerwerk.

## **7. Putzarbeiten**

### 7.1 Außenputz

Auf die aufgebrauchte Wärmedämmung wird eine Armierungsschicht einschließlich Glasgewebe aufgetragen.

Fassadenbereiche ohne Wärmedämmung oder Holzverkleidung erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampf-durchlässigen, strukturierten, siliconharz-gebundenen Oberputz einschließlich eines hellen Farbanstrichs nach Wahl sowie aufgesetzte Putz-Fensterfaschen.

Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren.

### 7.2 Sockelputz

In Höhe von 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter- Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Anstrich, passend zum Gebäude aufgebracht. Der Sockelbereich springt von der Fassade zurück.

### 7.3 Innenputz:

Die Innenwände werden mit Gipsputz, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen in Q3-Qualität geputzt. Der Stöße der Betondecke werden maler- oder tapezierfertig verspachtelt.

## **8. Dachkonstruktion:**

Der Dachstuhl wird als Gebinde aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B gerichtet. Alle konstruktiven Holzteile werden mit Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall (nach DIN) imprägniert. Alle Stirn- Unterschlag- und Windbretter werden mit einem auf die Gesamtfarbegebung abgestimmten Farbton vorbehandelt und aus mindestens 1,8 cm dicken NF-Profilbretter unter Verwendung von nicht rostendem Montagmaterial montiert sowie abschließend endbehandelt. Die Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und ebenso farblich abgestimmt behandelt.

## **9. Dacheindeckung**

### 9.1. Haus 1 (Reet):

Das Dach wird mit Reet (Rohr), ca. 30 cm stark, eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Wo geplant, wird auf den Erkern eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und WPC-Riffelholzbohlen errichtet.

### 9.2 Haus 2 (Tonziegel):

Die Dächer werden mit engobierten Ton-Dachziegeln des Fabrikates Creaton domino oder gleichwertig inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Wo geplant, wird auf den Erkern eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und WPC- Riffelholzbohlen errichtet.

## **10. Dachklempnerarbeiten:**

Alle Dachrinnen soweit vorgesehen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden mit Standrohr und Revisionsklappe in die Regenentwässerung eingebunden.

## **11. Dachdämmung und Trockenbau:**

Die Sparrenfelder der Dachschrägen im Bereich der Wohnräume und die Deckenflächen der Kehlbalckendecke werden mit Mineralwolle lt. Wärmeschutzberechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden die Decken und

Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. Der Spitzboden erhält eine Dämmung zwischen den Sparren und wird als Warmdach ausgeführt. Ohne Ausbau des Spitzbodens als Abstellraum wird der Fußboden mit OSB-Platten begehbar ausgelegt.

### **12. Fenster und Hauseingangstür:**

Die Hauseingangstür sowie die Nebeneingangstür zum Abstellraum im EG wird als massive Holzrahmenkonstruktion mit RAL-Gütezeichen, einfarbig ausgeführt. Die Hauseingangstür, die Nebeneingangstür wie auch die dreifach verglasten Sprossen-Fenster mit einem maximalen  $U_w$ -Wert =  $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Alle Standard-Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschlüge (Markenfabrikat), Badfenster sind mit Ornamentglas versehen. Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung.

### **13. Innentreppe (Reet- Doppelhaus 1):**

Die Innentreppe im Erdgeschoß wird als Stahlbeton-Treppe vom Erdgeschoß zum Obergeschoß,  $2 \times \frac{1}{4}$  oder  $1 \times \frac{1}{2}$  gewandelt, mit Fliesenbelag einschließlich Sockelleiste ausgeführt. Das Geländer ist aus Holz mit Holzhandlauf. Die Treppe vom Obergeschoss zum Spitzboden wird als wärmegeämmte Zugtreppe ca.  $60 \times 120 \text{ cm}$  eingebaut.

Optional: Bei Ausbau des Spitzbodens als Abstellraum wird die Innentreppe im Obergeschoß als offene Buchen- Massivholztreppe vom Obergeschoß zum Spitzboden,  $2 \times \frac{1}{4}$  oder  $1 \times \frac{1}{2}$  gewandelt mit Holz-Geländer und Holz-Handlauf ausgeführt.

### **13 a). Innentreppe (Doppelhaus 2):**

Die Innentreppe werden als offene Buchen- Massivholztreppe,  $2 \times \frac{1}{4}$  oder  $1 \times \frac{1}{2}$  gewandelt mit Holz-Geländer und Holz-Handlauf ausgeführt.

Die Treppe vom Obergeschoss zum Spitzboden wird als wärmegeämmte Zugtreppe ca.  $60 \times 120 \text{ cm}$  eingebaut.

Optional: Bei Ausbau des Spitzbodens als Abstellraum wird die Innentreppe im Obergeschoß als offene Buchen- Massivholztreppe vom Obergeschoß zum Spitzboden,  $2 \times \frac{1}{4}$  oder  $1 \times \frac{1}{2}$  gewandelt mit Holz-Geländer und Holz-Handlauf ausgeführt.

### **14. Fensterbänke:**

Die Innenfensterbänke werden in Juramarmor mit  $2 \text{ cm}$  Stärke und ca.  $20 \text{ cm}$  Tiefe ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden als Granitbank z.B. Pandang  $2 \text{ cm}$  stark mit Wasserkante u. angeschliffenen Kanten ausgeführt.

**15. Innentüren:** Die Innentüren werden als Stiltüren z.B. Prüm Classic CK3, Weißlack oder ähnlich mit umlaufender Dichtungsschnur und Zarge eingebaut. Die Drückergarnituren z.B. Typ Metro oder gleichwertig sind in Edelstahl, gebürstet. Die Badtüren erhalten eine WC-Drückergarnitur z.B. Typ Metro oder gleichwertig. Alle Innentüren bekommen eine Durchgangshöhe von ca.  $2,10 \text{ m}$ . Die Innentür zum Wohn/Eßzimmer wird mit Lichtausschnitt (Ornamentglas) versehen.

### **16. Sanitär-Installation:**

#### a. Ausstattung Badezimmer – Obergeschoss (OG):

Dusche:

Ein Blickfang stellt die Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleicher Stahlduschwanne dar. Sollte aus technischen Gründen diese Bauform nicht gewählt werden können, wird die Dusche, bodengleich mit Einlaufrinne gefliest. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz- Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch:

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca.  $65 \text{ cm}$  breit mit Halbsäule falls notwendig an Vorwand, Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt,

Zubehör: Kristall-Spiegel in maximaler Breite von  $100 \text{ cm}$  x maximal  $80 \text{ cm}$  Höhe

WC - Anlage:

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffsitze und

–deckel, mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik

#### b. Gäste-Bad – Erdgeschoss (EG):

Dusche:

Auch hier legen wir Wert auf eine Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleicher Stahlduschwanne dar. Sollte aus technischen Gründen diese Bauform nicht gewählt werden können, wird die Dusche, bodengleich mit Einlaufrinne gefließt. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz-Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch:

Kristall - Porzellan - Waschtisch ca. 65 cm breit, mit Halbsäule an Vorwand (falls notwendig), Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt,

WC-Anlage:

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoffstuhlsitz und –deckel mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

#### c. Hausanschluss- / Abstellraum (EG)

Ein Anschluss für eine Waschmaschine wird im Bad oder alternativ im Hausanschlussraum installiert.

#### d. Küche:

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohre verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Fabrikate:	Sanitärporzellan:	Duravit, „stark3“	designed	von	Philippe	Stark
	Bade- und Duschwanne:	Duravit, Kaldewei				
	Armaturen:	hansgrohe „Focus“				
	Duschabtrennung:	Kermi/ Duscholux, HSK				
	Spülkästen:	Geberit				

Alternativ können auch gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden.

Terrassenseitig wird ein Außenwasserhahn frostsicher installiert.

### **17. Elektro-Installation:**

Die Elektroausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben:

Elektroinstallation in Räumen:	Steckdosen	Brennstellen	Aus-/Wechsel- /Serienschalter
Flur/Diele (EG/OG) :	2 D (pro Etage)	2	1 W
Bad (EG/OG) :	5 E	3	2 A
(Sauna optional) :	(1 Starkstromanschl.)	1	1A
Küche :	6 D	3	1 A
Wohnraum :	5 D/3 E	2	1 S
Schlafräume :	2 D/2 E	3	3 W/S
Hausanschlussraum :	2 D	1	1 AAbstellraum (EG) :
1E	1	1W	
(Spitzboden optional) :	3 D	1	1 W
Terrasse/(Balkon) :	1 E	1	1 A

- grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahmen: Terrasse, Balkon (wenn vorhanden)
- Hauseingang Bewegungsmelder in Hauseingangsnähe
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage auf dem Dach optional am separat auf dem Grundstück montiert, ohne Receiver.
- 1 Telefon-/Internetanschluss im Flur/EG für die Installation einer Telefon-/ Routeranlage
- Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß oder alpinweiß (Fabrikat Busch /Jaeger

Serie Carat bzw. Impuls oder gleichwertig).

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt. Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert.

### **18. Heizung:**

Im HAR im Haus 1 und im Spitzboden im Haus 2 wird je Haushälfte eine Erdgas-Brennwertheizung (Marke Junkers oder gleichwertig) mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler und einstellbarer Nachtabsenkung/Wochenprogrammierung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasser-Speicher (ca. 300 Liter Pufferspeicher). Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuchheizkörper je Bad/WC.

Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

Dem EnEV-Nachweis entsprechend werden ggf. nutzerunabhängige Lüftungstechnische Maßnahmen im Haus 1 als dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung und im Haus 2 mittels einer Querlüftung durch Regel Air vorgenommen.

### **19. Fliesenarbeiten:**

Im Bad und dem gesamten EG werden Bodenfliesen parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt, farblich auf Treppen und Innentüren abgestimmt. Im Bereich von Wandfliesen entfallen die Sockelleisten. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. (Hersteller Katalog-Verkaufspreis). Wandfliesen werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Duschbereich werden Fliesen ca. 2,10 m hoch verlegt. Für Fliesen, die größer als 30 x 60 cm sind, werden für die Verlegung, aufgrund der aufwendigeren Verlegearbeiten, Mehrkosten für die Verlegung berechnet, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Außenkanten an Fliesenverkleidungen werden durch Edelstahlschienen verbunden.

### **20. Fußbodenbelag:**

Alle Schlafräume und der Flur im Dachgeschoss werden mit Laminat, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt. Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt bis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. (Katalog-Verkaufspreis).

### **21. Malerarbeiten:**

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

### **22. Kaminzug:**

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40 x 40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und Reinigungsöffnung mit einer Anschlussleistung von ca. 10 KW, angeschlossen und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen.

### **23. Außenanlagen:**

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück beräumt, wo notwendig planiert und mit Rollrasen angelegt. Je Haushälfte werden zwei PKW-Stellflächen als nicht versiegelte Fläche mit Verde- Drain-Pflaster oder gleichwertig hergestellt.

Die Grundstücksauffahrt wird mit Edelsplitt als nicht versiegelte Fläche erstellt. Die Terrassen und die Zuwegungen zu den Hauseingängen (Flächen nach Lageplan) werden als Betonpflaster getrommelt optisch zum Doppelhaus passend hergestellt. Die Terrassenabtrennung im Erdgeschoß wird durch eine Trennwand oder geschälten Holzstämmen hergestellt. In den Hauseingangspodesten wird jeweils ein Fußabtritt mit Ablauf angeordnet.

## 24. Sonderausstattung:

Folgende Sonderausstattungen werden angeboten:

- |                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| a) Paket „Wellness“      | - | betrifft die Ausstattung und Gestaltung mit Dampfdusche,  |
| b) Paket „Komfort“       | - | betrifft die räumliche Nutzung mit ausgebautem Speicher im Spitzboden als Abstellraum                                     |
| c) Paket „Behaglichkeit“ | - | betrifft den Einbau der Heizung als Fußbodenheizung   |
| d) „Sicherheit“          | - | betrifft den Einbau von elektrisch angetriebenen Rollläden im EG und Fliegenschutz 1 x je Raum (außer HWR und Spitzboden) |

Beschreibung der Sonderausstattungs Pakete:

a. „Wellness“ (Wellnessbad im Erdgeschoss), siehe Preisliste-Sonderausstattung

Im Bad im Erdgeschoss wird an Stelle der Dusche eine Dampfdusche für zwei Personen wie folgt integriert:

- Dampfdusche:

Erholung und Entspannung verspricht die Dampfdusche mit folgenden Ausstattungskomponenten:

- Wand- und Deckensektionen
- Türsektionen
- Beleuchtung
- 2 elegante Hocker
- Duschsäule einschließlich Mischbatterie
- Dampferzeuger
- Kontrollgerät

Zubehör: Sauna-Zubehör-Set bestehend aus Reinigungsset, Ätherische Öle, Sauna-Baderegeln, 400 Volt-Anschluss

Der Mehrpreis komplett der Dampfdusche inkl. Anschluss und Montage beträgt 9.990,05 € netto.

b. „Komfort“ (Speicherausbau)

Zusätzlich wird eine offene Buchen- Massivholztreppe in den Speicher integriert. Der Innenausbau wird mit den gleichen Materialien realisiert wie das Treppenhaus.

Der Mehrpreis Speicherausbau komplett beträgt 10.031,05 € netto.

c. „Behaglichkeit“ (Fußbodenheizung)

Besondere Behaglichkeit wird durch eine für die einzelnen Räume getrennt regelbare Fußbodenheizung mit Unterputz-Raumreglern im Erdgeschoß (ohne Hausanschluss- und ohne Abstellraum) und im Obergeschoß geschaffen.

Der Mehrpreis komplett Fußbodenheizung beträgt 70,21 €/m<sup>2</sup> beheizter Fläche netto.

d. „Sicherheit“

Zusätzlich werden an allen Fenstern und Fenstertüren außer an Gaubenfenstern elektrisch betriebene Rollläden integriert. Jeder Raum (außer HWR, AR im EG und Spitzboden) erhält für jeweils ein Fenster einen Insektenschutz mittels Spannrahmen.

Der Mehrpreis beträgt 13.683,- € netto.

## 25. Sonstiges:

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen der Häuser und der Außenanlagen möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom Bautenstand. Sie müssen sich jedoch im Gesamtensemble harmonisch in die Umgebung einfügen und mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Kaminzug, Steigeleitungen) befinden, die bei Prospektierung noch keine Berücksichtigung in Zeichnungen und Exposé gefunden haben. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen dienen ausschließlich zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

## BESONDERE HINWEISE UND BESCHAFFENHEITSVEREINBARUNGEN

**Visualisierung:** Die Visualisierungen des Prospektes sind künstlerische Darstellungen und dienen nur zur Illustration und zum besseren Verständnis. Aus diesen fotoähnlichen Darstellungen

können keine Details oder Leistungsumfänge - insbesondere auch keine Fenster-, Sprossen- oder Farbgestaltungen, Belichtungen, Sonnenstände und Verschattungen - abgeleitet werden.

**Änderungen:** Bautechnische Abweichungen und Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und oder solche, die technisch oder wirtschaftlich notwendig sind, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar. Soweit in dieser Baubeschreibung Alternativleistungen beschrieben sind, liegt es in der Entscheidung des Generalübernehmers, welche Variante zur Ausführung kommt. Die Wahl einer der Varianten hat keinen Wertausgleich zur Folge, auch wenn die Varianten Wertunterschiede beinhalten können.

**Möbel und Pflanzen:** In den Zeichnungen, Prospektunterlagen oder im Internet dargestellte Möblierungen, Küchen, Kamine, u. Bepflanzungen sind Gestaltungsvorschläge und kein Leistungsbestandteil.

**Oberflächenqualität:** Die Oberflächenqualität der geputzten Wände und Decken ist Q3. Bei ungünstigem Lichteinfall, insbesondere aber auch bei indirekter Beleuchtung, können geringfügige Unebenheiten in den Oberflächen sichtbar werden. Diese geringfügigen Unebenheiten sind bei der Oberflächenqualität Q3 normal und stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.

**Risse:** Der Verkäufer haftet nicht für solche Mängel, die ihre Ursache in einem nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund haben, wie z. B. Schwindrisse, soweit diese nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen. Dazu gehören auch mögliche Rissbildungen in den Stößen der Fassaden-Stuckprofile. Risse bis 0,3mm Rissbreite sind hinzunehmen.

**Wartungsfugen:** Silikonfugen und Acrylfugen sind bewusst angeordnete Bewegungsfugen, die die im Gebäude auftretenden Bewegungen im begrenzten Umfang ausgleichen. Sie sind damit als Sollbruchstellen gleich Wartungsfugen. Da die Fugen mit hoher Wahrscheinlichkeit reißen werden, müssen sie vom Erwerber regelmäßig beobachtet und gegebenenfalls wieder geschlossen werden. Daher stellen gerissene Acryl- oder Silikonfugen grundsätzlich keinen Grund der Sachmängelhaftung dar. Das gilt z.B. für sämtliche Anschlussfugen Fußboden / Wand ebenso, wie z. B. für die Anschlüsse von Dachschrägen an querstehende Wände.

**Kratzer:** Alle Materialien sind kratzempfindlich, manche mehr, manche weniger. Sogar Glasscheiben, Fliesen und Natursteinplatten verkratzen, wenn man sie nicht richtig behandelt. Bei der Raumgestaltung werden teilweise hochwertige Materialien mit jedoch leicht verkratzbarer Oberfläche eingebaut, wie z. B. Türen, Glaswände, Fensterscheiben usw. Es wird darauf hingewiesen, dass Kratzer, die erst nach der Abnahme festgestellt werden, in jedem Fall als Gebrauchsspuren angesehen werden und keinen Sachmangel darstellen.

**Bepflanzungen:** werden in Baumschulqualität geliefert und eingebracht. Sie müssen anschließend von den Eigentümern und der Eigentümergemeinschaft entsprechend gepflegt werden. Nach der ersten Anwuchsperiode eingehende Pflanzen unterliegen daher nicht der Sachmängelhaftung.

**Waschtischplatten:** Soweit Waschtischplatten aus Naturstein oder Holz bestehen, handelt sich dabei um Naturwerkstoffe, bei denen sich möglicherweise farbliche Abweichungen zu bemusterten Flächen ergeben können. Bei beiden Materialien sind die zeitweilig auftretenden Farbflächen und inneren Risse naturbedingt und nicht beeinflussbar. Diese genannten Erscheinungen stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.

## 27. Mehr- und Minderleistungen:

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen bzw. Eigenleistungen dürfen den Bauablauf nicht behindern, verlängern jedoch die Bauzeit um die Zeit der Erstellung der Leistung entsprechend.

Stand: Rostock, den 17. August 2016