



Umbau eines Wohn-und Gewerbeobjekts in hochwertige Loftwohnungen

## BAUBESCHREIBUNG

Obere Hauptstr. 13 – Dillingen a.d. Donau

Die Wohn-und Gewerbeeinheit wurde im Jahr 1962 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt. Im Jahr 1990 wurde das Wohngebäude aufgestockt u.a. mit einer neuen Dachkonstruktion mit Dachflächenfenstern

### Allgemeines

Das bestehende Objekt in L-Form wird nunmehr weitreichend renoviert und technisch modernisiert. Hierfür wird das bestehende Gebäude weitestgehend entkernt und neu aufgebaut. Der Grundriss des bestehenden Gebäudes bleibt hiervon, bis auf Anbauteile und Fensteröffnungen, größtenteils unberührt.



Das freistehende Gebäude wird um ein Stockwerk aufgestockt und erhält ein Flachdach.

Die Sanierungsmaßnahmen werden entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und den einschlägigen DIN-Normen auf Grundlage der Baugenehmigung und den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden von erfahrenen anerkannten Fachbetrieben verrichtet.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen erfolgt eine Sanierung zum KfW-Effizienzhaus KfW 70

## **Umbaumaßnahmen -außen-**

### **Wärmeschutz**

Der Wärmeschutz des Gebäudes richtet sich nach der aktuellen gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Baueingabe

### **Entwässerung**

Sämtliche Entwässerungsleitungen (Schmutzwasser) werden bis zur Gebäudekante geführt und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.

Der bestehende Kanalanschluss wird soweit möglich erhalten. Soweit nach Überprüfung notwendig, werden Teilstücke (Revisionschacht, Kanalanschluss, etc.) neu erbracht.

### **Geschoßdecken**

Neu zu erbringende Deckenplatten werden nach statischer Erfordernis in Massivbauweise erstellt.

Auf den Geschossdecken wird, so weit notwendig, ein neuer Estrich (schwimmend) eingebracht.

Die Untersichten der Decken werden nach Bedarf in Trockenbauweise abgehängt und erhalten einen Anstrich in weiß.

### **Außenwände**

Die bestehenden Außenwände (Wohnbereich) werden gemäß EnEV Anforderung mit einem WDVS (Wärmedämmverbundsystem) ausgeführt. Der Außenputz wird mit einem WDVS-System konformen, 2-lagigen Putz (Armierungsputz u. Edelputz) versehen. Um die Wertstabilität des Hauses zu verbessern, werden die Fassadenflächen mit einer Gewebespachtelung in der Armierungsebene versehen. Die so gewonnene zusätzliche Sicherheit gegen Rissbildung erhöht die Dauerhaftigkeit der Fassade und somit die langfristige Wertigkeit des Hauses gegenüber dem marktüblichen Standard deutlich.

Die Fassade erhält eine Kratz Putzoberfläche in Korngröße K3 o. K5.

Um Anschlussfugen rissfrei ausführen zu können, werden entsprechende Profile eingebaut. Die Ausführung des Sockelputzes erfolgt nach den Richtlinien des Fachverbandes der Stuckateure oder der Regeldetails des entsprechenden WDVS-Systems.

Der Anstrich der Fassade wird 2-fach laut Vorgeabe ausgeführt.

Aufgrund der Grenzbebauung und der daraus notwendigen Brandschutzmaßnahmen ist in Teilbereichen eine Brandschutzwand geplant. Hier werden die Fensteröffnungen nach aktuellem Planungsstand mittels Glasbausteinen und/oder Festverglasungen entsprechend des Brandschutzgutachtens ausgeführt.

### **Innenwände**

Die Innenwände werden in Trockenbauweise oder Ziegel bzw. Kalksandstein  $d=11,5\text{cm}/17,5\text{ cm}/24\text{cm}$ , je nach statischen Erfordernissen sowie der Schall- u. Brandschutzvorgaben erstellt. Statisch notwendige Stützen oder Mauerteile werden in Stahlbeton erstellt.

### **Dach und Dachkonstruktion**

Die bestehende Dachhaut (Vollverblechung) wird beibehalten.

Um die EnEV-Anforderung zu erreichen, wird das Dach innenseitig im gesamten Wohnbereich fachgerecht nach Vorgabe gedämmt.

### **Spenglerarbeiten**

Neu zu erbringende Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachrinnen werden in den erforderlichen Größen mit Einlaufrichtern, Bögen und Fallrohren montiert. Der Schornstein (falls vorhanden) wird mit einer Kamineinfassung, die fachgerecht an die Dacheindeckung anschließt, und einer Kaminkopfverkleidung hergestellt.

### **Terrassen**

Die Terrassenbeläge im Erdgeschoss werden in Natursteinplatten (grau), auf Kiesbett verlegt und mit Randeinfassung ausgeführt. Fugenbild in Kreuzfuge und gesandet.

### **Balkone, Außentreppen und offene Laubengänge**

Die Balkone, Außentreppen und offenen Laubengänge werden nach statischer Vorgabe in vorgestellter Stahlkonstruktion ausgeführt. Korrosionsschutz erfolgt durch ein langlebiges Feuerverzinken und/oder in Teilbereichen ,mittels Lackierung anthraziter Farbe.

Geländerfüllungen werden in Milchglas (VSG) oder in Lochblech (anthrazit) ausgeführt. Sichtschutzelemente zwischen den Balkoneinheiten bestehen aus Lochblech oder Milchglas. Handläufe werden als Rundrohr in V.A (nichtrostend) ausgeführt.

Bodenbeläge der Balkone und offenen Laubengänge werden als WPC-Dielen (grau) mit offenen Fugen auf eine entsprechende Unterkonstruktion montiert.

### **Brandschutz**

Bei der Ausführung der Sanierung werden die Anforderungen gemäß des erstellten und gemäß PrüfVBau (Art. 62b (2) BayBO i.V. mit § 19 Satz 1 PrüfVBau) geprüften, vorbeugenden Brandschutz umgesetzt.

### **Schallschutz**

Die Ausführung des baulichen Schallschutzes (bei neu zu erbringenden Bauteilen) erfolgt nach den Anforderungswerten des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutzes DIN 4103 - 1989-11 zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. An Balkone werden wegen des extrem erhöhten Aufwands keine Schallschutzanforderungen gestellt. Es werden daher auch keine

Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft-noch für Trittschall) getroffen. Auch hinsichtlich der Schallübertragung aus dem eigenen Wohnungsbereich (innerhalb einer Wohnung werden bei vorliegendem Objekt keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt bzw. vereinbart.

## Umbaumaßnahmen -innen-

### Innenputz

Die Wände der Wohngeschosse erhalten einen 1-lagigen Kalk-Gips-Putz. Die Oberfläche wird entsprechend den Richtlinien des Bundesverbandes der Gipsindustrie e.V. gefilzt (leicht rau, Qualitätsstufe 2) ausgeführt.

Die gemauerten Wände der Nasszellen erhalten einen 1 lagigen Kalk-Zement-Putz, der bestens für die Fliesenverlegung geeignet ist. Senkrechte Mauerkanten werden durch Kantenschutz-schienen aus Aluminium gegen Stoßbeschädigungen geschützt.

Der Anschluss an die Fenster erfolgt mit selbstklebenden Leibungsanschlussprofilen (APU-Leiste) aus PVC, mit Dichtlippe, um eine technisch und optisch einwandfreie Ausführung zu erreichen. Um unterschiedliche Materialien, wie z.B. Kamine zum Mauerwerk oder zu Arbeitsfugen rissfrei trennen zu können, werden entsprechende Spezialprofile eingebaut.

In allen Räumlichkeiten wird eine weiße Farbe aufgebracht.

### Schachtwände und Vorsatz-Installationswände

Im Bereich der Bäder/Duschen werden die Vorsatz-Installationswände sowie Versorgungs- und Leitungsschächte bzw. Schachtkofferungen in Trockenbauweise oder mit Ytong - Steinen erstellt. Im Bad wird eine Verbundabdichtung im Bereich der Nasszellen, inkl Sicherheitsdichtband und Rohrmanschetten, eingebaut. Dies beugt Schimmelbildung vor und verhindert eine Durchfeuchtung des Mauerwerks/der Trockenbauwände etc.

Horizontale Leitungsführungen werden, insoweit notwendig ebenfalls in Trockenbauweise verkleidet.

Abgehängte Decken, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen werden malerfertig in der Qualitätsstufe Q 2 verspachtelt.

Die Wandanschlüsse werden mit einem Fugenschnitt versehen.

### Bodenbeläge Parkett

Alle Räume für Wohnen-Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Dielen und Flure in den Wohnungen erhalten standard-

mäßig einen Parkettböden in Eiche, Landhausdielen, schwimmend verlegt. Verlege Art: Schiffsbodenmuster.

Die Sockelleisten werden in Holzwerkstoff (weiß) montiert.

In der Regel wird für alle Wohnräume der Wohnung derselbe Parkett-Landhausdielenbelag gewählt. Materialpreis bis max. 50,00 EUR/m. inkl. MwSt. ( Parkett und Leisten ).

### Bodenbeläge Keramik bzw. Naturstein

Alle Bäder, Duscbäder, WC, Küchen erhalten einen Feinsteinzeug-Belag. Standardmäßig werden die Böden aller Nassräume inkl. Küche gefliest. Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm.

Die Verlegung (Standard Verlegung), erfolgt im Kreuzverband.

Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm.

Im Preis ist ein Feinsteinzeug-Belag zu einem Materialausstellungspreis von 25,00 EUR/m. inkl. MwSt. des Fliesenfachhandels, sowie eine weiße oder grau Verfugung enthalten.

Dauerelastische Wartungsfugen (Silicone) werden nach Erfordernis im Farbton Altweiß ausgeführt.

In den Küchen kann auch wahlweise ein Parkettboden, siehe oben, verlegt werden.

### Wandbeläge

Die Wände der Bäder, Duscbäder und WCs werden Feinsteinzeug-Beläge wie folgt vorgesehen:

Natursteinbelag Format bis maximal 30/60cm.

Die Verlegung (Standard Verlegung), erfolgt im Kreuzverband.

Im Preis ist ein Feinsteinzeug-Belag zu einem Materialausstellungspreis von 25,00 EUR/m. inkl. MwSt. des Fliesenfachhandels, sowie eine weiße oder grau Verfugung enthalten.

Dauerelastische Wartungsfugen (Silikone) werden nach Erfordernis im Farbton Altweiß ausgeführt.

Bei den Duschen auf eine Höhe von ca. 2,00m –2,20m, bei den Badewannen auf eine Höhe von ca. 1,20m, bei den WCs auf eine Höhe von ca. 1,20m, bei den Waschbecken auf eine Höhe von ca. 1,20m. Die Ablagen bei den Vorwandinstallationen werden mit Feinsteinzeug-Platten wie die Wandbeläge belegt.

### Türen und Tore

Haustüre: Die Ausführung erfolgt ein-flügelig in Aluminium in anthrazit mit Glasfüllungen (Wärmeschutz Isoliergläser aus Einscheiben-und Verbundsicherheitsglas). Zudem mit rasterartiger Mehrfachverriegelung, inkl. Profilzylinder mit Wende Schlüsselsys-

tem mit integriertem Aufbohrschutz, elektrischem Türöffner mit Schnäpper zur Tagesentriegelung sowie Obertürschließer.

Das Klingeltableau mit Sprechstelle, sowie die Briefkastenanlage werden nahe dem Hausein-gangsbereich angebracht.

Die Ausführung erfolgt mit Gegensprechanlage an den Wohnungseingangstüren.

Die Wohnungseingangstüren werden in optisch ansprechender Weißlack mit Rundkante ausgeführt. Der Türflügel wird mit Vollspanfüllung und Absenk-dichtung sowie einem PZ-Schloss erbracht. Weiter werden die Türen mit einem Obertürschließer ausgestattet.

Innentüren: Innentüren werden als sog. Umfassungszargen ausgeführt.

Zur optischen Harmonie werden die Innentüren mit eleganter Rundkante eingebaut. Das Innenleben der Innentüren besteht aus einem vollflächigen Röhrenspankern, der für Stabilität und entsprechende Schalldämmung sorgt. Beschlagtyp: Hoppe (o. gleichwertig), Serie Amsterdam oder Paris in Edelstahl.

## **Fenster**

Wir verwenden hochwertige Marken-Kunststofffenster. Eine 3-fach Isolierverglasung ist serienmäßig mit warmer Kante in schwarz oder grau. Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Fenster-System (Farbe anthrazit)ausgeführt. Für höchste Stabilität und Sicherheit sorgen Stahlverstärkungen im Flügel sowie im Blendrahmen. Die RAL-Montage der Fenster bzw. der Anschluss der Fensterelemente zum Baukörper erfolgt nach den Anforderungen gemäß DIN 4108 EnEV und dem Leitfaden zur Fenstermontage der RAL-Gütegemeinschaft. Um eine hochwertige Verbindung zum Rohbau zu schaffen, werden die Fenster an das Mauerwerk geschraubt und der Anschlussbereich Fenster-Mauerwerk mit PU-Schaum ausgefüllt.

Drehkippenfenster erhalten hochwertige Beschläge z.B. von Maco, GU, ROTO oder gleichwertig. Der integrierte Flügelheber lässt den Flügel auf stets gleichem Niveau in den Blendrahmen einlaufen und vermindert somit das Absacken der Fenster auf der Griffseite.

Bei uns erhalten Sie für alle Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss Beschläge der Widerstandsklasse RC1. Die Montage der Fenster erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften.

## **Fensterbänke**

Äußere Fensterbänke werden aus gepresstem Aluminium ausgeführt, wahlweise eloxiert EV1 oder in anthrazit beschichtet.

Innere Fensterbänke/Fensterbrüstungen werden optisch schönem und langlebigen weißem Marmor ausgeführt.

Innere Fensterbänke/Fensterbrüstungen in den Bädern werden mit Feinsteinzeug (s. Wandbeläge) ausgeführt.

## **Rollladen**

Sämtliche Rollläden werden als Vorbaurolladensystem verbaut.

Die Rollläden sind so weit möglich elektrisch betrieben und haben einen Rollladenpanzer aus Kunststoff.

*Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern nur einen Sonnen-und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.*

*Bei Ausführung der Rollläden mit elektrischer Steuerung weisen wir darauf hin, nachfolgendes zu beachten:*

*Damit im Brandfall mit einhergehendem Stromausfall weiterhin der 2. Rettungs-/Fluchtweg gewährleistet werden kann, muss in jeder Wohneinheit mindestens ein elektrischer Rollladen, an einem den Rettungswegkriterien entsprechenden Fenster, zusätzlich über eine Notkurbel verfügen oder gänzlich mit Gurtbetrieb ausgeführt werden.*

## **Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation und der/die Zählerschränke, einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilung, werden gemäß den Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die Elektroinstallation(Zählerschränke) erfolgt auf Putz.

In den Wohneinheiten werden die Zwischenverteilungen (Sicherungskästen) unter Putz erbracht.

Leitungsverteilung wird in Leerrohren (Querverbindungen teilweise in Stegleitungen)gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Jede Wohneinheit erhält eine Fehlerstromschaltung (FI) zum Schutz gegen gefährliche Körperströme, welche nach Vorschrift (E-Check) geprüft wird.

Folgende Standardhöhen nach VDE Vorschrift werden ab FFB angenommen:

Raumregler ca. 130 cm / Schalter ca. 110 cm / Steckdosen ca. 30 cm. Die Lichtauslässe in den Wohneinheiten werden ohne Lampen und Leuchtmittel erstellt.

## **Treppenhaus**

Schaltung der Lampen in den einzelnen Geschoßen über Taster/Relais bzw. Bewegungsmelder. Leuchtmittel warmweiß.

Die Ansteuerung der Heizung erfolgt über Einzelraumregelung Aufputz Drehregler passend zumSchalterprogramm.

## **Bestückung der Wohneinheiten**

Schalterprogramm Busch-Jäger „Future linear“

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

### Wohnen/Essen bis 20 m<sup>2</sup>

2 Dreifachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen , 1 Einfachsteckdose, 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 1 Antennenleerdosen, 1 Raumthermostat.

### Wohnen/Essen über 20 m<sup>2</sup>

2 Dreifachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen , 1 Einfachsteckdosen, 3 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 1 Antennenleerdosen, 1 Raumthermostat.

### Schlafzimmer/Kinderzimmer bis 15 m<sup>2</sup>

2 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 1 Antennenleerdose, 1 Raumthermostat.

### Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer bis 20 m<sup>2</sup>

3 Doppelsteckdosen , 2 Einfachsteckdosen, 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung, 1 Antennenleerdose, 1 Raumthermostat.

### Flure in den Wohnungen

2 Doppelsteckdosen, Deckenspots mit Wechselschaltung, 1 Leerrohr für Telefon mit Anschlussleitung und Telefondose.

### Badezimmer nur mit Dusche

4 Steckdosen, 1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung (ohne Spiegel u.ohne Leuchte), Deckenspots mit Schalter.

### Separates WC

2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung. 1 Deckenauslass mit Schalter.

### Küche

4 Doppelsteckdosen, 2 Einfachsteckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspülmaschinenanschluss, 1 Dunstabzugssteckdose, 1 bis 2 Deckenauslässe mit Schalter.

## Balkone

1 Außensteckdose, 1 Wandauslassjeweils von innen schaltbar.

## Terrassen im EG

1 Außensteckdose, 1 Wandauslassjeweils von innen schaltbar.

## **Bestückung Allgemeinbereiche**

### Treppenhaus

Pro Geschoss 6 Wandauslässe mit Bewegungsmeldern, 1 Steckdose

### Heizungs-und Technikraum

Alle erforderlichen Anschlüsse für Technik und Beleuchtung, und zusätzlichen Steckdosen für Hausmeister.

### Wasch-Trockenraum

Alle erforderlichen Anschlüsse für Technik(WM u. Trockner), Beleuchtung und zusätzlicher Steckdose

### Abstellräume und Lagerraum

1 Wandauslass mit Schalter für Wandbeleuchtung sowie 1 Steckdose (auf Putz)

### Rauchmelder

Diese werden in allen Fluren, sowie Schlaf-und Kinderzimmern an den Decken angebracht.

## **Sanitär-Rohinstallation**

Die Installationsarbeiten beginnen ab dem Wasserzähler und werden nach DIN 1988 sowie den geltenden Wärme-und Schallschutzvorschriften ausgeführt (z.B. Dämmung der sichtbaren Warmwasserleitungen).

Die Trinkwasserverteilung wird aus Edelstahl bzw. System Uponor MKV oder gleichwertig montiert.

Die wärmeleitenden Rohre werden im Unterputzbereich, gemäß der Wärmeschutzverordnung, isoliert.

Die Abwasserfalleitungen, so weit neu erbracht, werden in schalldämmten Polocal-Rohren, Silent-PPRohren oder in Guss ausgeführt und die Einzelobjekte mit HT-Rohren angeschlossen. Alle erdgeschossigen Terrassenerhalten einen Gartenwasser-Anschluss mit frostsicherer Armatur.

## **Sanitärausstattung**

Folgende Sanitärgegenstände werden vorgesehen:

### Badewannen

Acrylbadewannen mit Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt mit Handbrause.

### WC

Wandhänge-WC aus Porzellan mit Kunststoffsitz und Deckel (soft-close) in weiß mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte in weiß, diese verfügen über eine wassersparende

### Stoptaste-Waschbecken

Handwaschbecken(Porzellan) ca. 600x450 (je nach Platzverhältnissen) mit Einhebel-Mischbatterie verchromt. Die Montage eines Waschtischunterschrankes (Sonderwunsch) wäre möglich.

### Armaturen

Einhand-Waschtischarmatur verchromt

### Bad Accessoires

WC-Bürsten, Klopapier-Halter, Handtuchhalter verchromt.

### Küche

Warm und Kaltwasserleitungen mit Eckventilen und Ablaufleitungen für die vom Käufer zu erbringende Küche und Geschirrspüler.

### Hauswirtschaftsräume

Anschluss für Waschmaschine u. Kondensstrockner.

*Hinweis: Die sanitären Einrichtungsgegenstände im Bad und WC sind aus der Serie MyStyle von Richter und Frenzel oder gleichwertig. Einrichtungsgegenstände in Farbe weiß. Die Auswahl der Armaturen erhalten Sie aus den Marken Hansgrohe, Serie Focus oder aus der Marke Hansa, Serie Hansavantis oder gleichwertig. Die Accessoires aus der Serie Europa der Marke Richter und Frenzel (Farbe verchromt) oder gleichwertig. Die Festlegung des Sanitär-Großhandels-Partner folgt durch den GU bei der Vergabe der Sanitärinstallationsarbeiten, weshalb Änderungen der Sanitärgegenstände, Armaturen und Accessoires vorbehalten bleiben.*

### Heizungsanlage

Es wird eine hocheffiziente Pellet-Anlage (Dimensionierung nach Anforderung) mit stufenloser Regelung der Kesselwassertemperatur über eine witterungsgeführte Regelung mit Nachtabsenkung eingebaut. Der Warmwasserboiler ist temperaturgesteuert. Die Auf-

stellung erfolgt im Heizungsraum. Die Übergabe der Heizwärme in den Wohnungen erfolgt über Flächenheizkörper. Jedes Bad erhält bei technischer Umsetzbarkeit einen Handtuchheizkörper.

## **Lüftungsanlage**

In die Außenwände werden gemäß Lüftungskonzept dezentrale, schalldämmende Einzellüftungsgeräte mit Einzelsteuerung eingebaut. Die Bestückung richtet sich nach den Anforderungen zur Einhaltung des erforderlichen Luftwechsels.

## **Außenanlagen und Kinderspielplatz**

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan mit Rasenflächen sowie Baum und Strauchbepflanzung gestaltet. Die Stellplatzmöglichkeit für die Mülltonnen werden gemäß Planung im Zufahrtbereich erstellt. Der Kinderspielplatz mit ca. 60qm. sowie fest montierte Fahrradständer erstellt.

## **Schlussbemerkung**

Grundlage für die Ausführung ist die Baugenehmigten Planungen des Bauvorhabens und die anerkannten Regel der Technik sowie die Einhaltung der DIN's Vorschriften. Risse in Bauteilen (z.B Schwundrisse), auf Grund der physikalischen Eigenschaften der verwendeten Baustoffen und Materialien entstehen, stellen keine Mängel dar.

Der Käufer ist unter anderen verpflichtet, sein Wohnverhalten entsprechend der Vorstellungen und den Vorgaben der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) wie die Wärmeschutzverordnung.

Die DIN 4108 setzt hierbei voraus, daß Aufenthaltsräume ( alle Zimmer und die Küche ) mit mindestens 19 Grad beheizt werden um Schimmelpilzbildung zu vermeiden. Der Käufer ist verpflichtet ausdrücklich diese Regel einzuhalten bzw. Sorge dafür zu tragen, dass die zukünftigen Mieter dies einhalten. Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Anforderungen entstehen, gehen ausschließlich zu Last des Käufers.

Das Wohngebiet liegt in einem wasserwirtschaftlich relevantem Gebiet. Deswegen gibt es entsprechende Vorgaben seitens der Behörden. Diese Anforderungen werden innerhalb der Umbaumaßnahmen vollumfänglich umgesetzt. Für den eher unwahrscheinlichen Fall eines Hochwassers muss das Gebäude verlassen werden und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen seitens der Käufer/ Mieter selbständig umgesetzt werden.

Der Käufer ist verpflichtet, Auflagen der Behörde zur Gestaltung seines Sondereigentums zu dulden, ebenso Eingriffe in seinem Miteigentumsanteil. Ausgleichsansprüche dafür entstehen dem Käufer nicht.

Die in den Grundrissen und Ansichten oder in den Simulationen dargestellten Einrichtungsgegenstände ( z.B. Kamine, Kücheneinrichtungen, Hauswirtschaftsraumeinrichtungen, Einbauschränke, Möblierungen, usw.) sind nur Möblierungsvorschläge des Architekten. Sie dienen zur Veranschaulichung und sind kein Bestandteil des geschuldeten Vertragsumfangs des Verkäufers.

Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um Rohbauangaben. Maße für Einrichtungen sind am Bau nach den Verputz arbeiten zu nehmen. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem Kaufvertrag zu Grunde und ist bindend. Änderungen seitens der Käufer sind nicht zulässig.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung von qualitativ gleichwertigen Baustoffen/ Bauelementen bleibt vorbehalten. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrages, sowie die Baubeschreibung, die Bestandteil der beurkundeten Teilungserklärung ist.

Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die genannte Baubeschreibung maßgebend. Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen dem Kaufvertrag und der Baubeschreibung gehen die Bestimmungen des Kaufvertrages vor. Änderungen vorbehalten.

