

## **exklusives FERIENHAUS nach "Darßer Art"**

Ferienhaus im Ostseebad Zingst, Rämel

### **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 bis 16 m<sup>2</sup> werden mit 4 m<sup>2</sup> ihrer Fläche berücksichtigt, Terrassen über 16 m<sup>2</sup> werden zu ¼ angerechnet.

#### **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 direkt 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 Frostschräge wird durchgeführt.

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

Rigolen werden bei Bedarf, entsprechend Auflagen der Unteren Wasserbehörde, hergestellt.

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

Die Frostschräge und die Sohlplatte werden in statisch erforderlichen Stärken aus bewehrtem Beton ausgeführt. Ein Fundamentanker 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 aus Kalksandstein, wenn erforderlich als Stahlbetonkonstruktion mit Vollwärmeschutz gemäß EnEV-Nachweis, errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalksandstein-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 Gesamtfarbe 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**

Das Dach wird mit engobierten Ton-Biberschwanz - Dachziegeln des Fabrikates Creaton oder gleichwertig, als Kronendeckung, inkl. Formteilen, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen, eingedeckt. Der Schornsteinkopf wird farblich zum Dach abgestimmt in Schindeloptik oder gleichwertig ausgeführt. Auf den Balkonen werden WPC-Riffelholzbohlen verlegt. Die Balkongeländer werden aus Stahl vollverzinkt 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 Kehlbalkendecke 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 Spitzbodenverbleibt als Kaltdach und wird begehrbar mit OSB-Platten ausgelegt.

## 12. Fenster und Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür wird als massive Holzrahmenkonstruktion mit RAL-Gütezeichen, einfarbig ausgeführt. Die Hauseingangstür wie auch die dreifach verglasten zweifarbigen Kunststoff- Sprossen-Fenster werden mit einem maximalen Uw-Wert = 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Gaubenfenster der Fledermausgauben werden einfarbig in weiß und in Holz ausgeführt. Alle Standard-Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge (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.

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

## 13. Innentreppe:

Die Innentreppe im Erdgeschoß wird als massive Buchenholz-Treppe in Bicolor- Optik vom Erdgeschoß zum Obergeschoss ausgeführt. Das Geländer ist aus Holz mit Holzhandlauf. Die Treppe vom Obergeschoss zum Spitzboden wird als wärme gedämmte Zugtreppe ca. 60 X 120 cm eingebaut.

## 14. Fensterbänke:

Die Innenfensterbänke werden in Juramarmor mit 2 cm Stärke und ca. 20 cm Tiefe ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden als Granitbank z.B. Pandang 2 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 m. Die Innentür zum Wohn/Eßzimmer wird mit Lichtausschnitt (Ornamentglas) versehen.

## 16. Sanitär-Installation:

### a. Ausstattung Bad – 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 Einlauftrinne gefliest. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Unterputz-Einhebel Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch:

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 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 cm x maximal 80 cm Höhe

WC - Anlage:

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

### b. Ausstattung 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 Einlauftrinne gefliest. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Unterputz-Einhebel 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.  
Zubehör: Kristall-Spiegel in maximaler Breite von 100 cm x maximal 80 cm Höhe

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 wenn erforderlich Kupfer- oder PE-Rohre verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Fabrikate:	Sanitärporzellan:	Duravit, „stark3“	designed	von	Philippe	Stark
	Bade-/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	1	1 A
Wohnraum :	5 D/3 E	2	1 S
Schlafräume :	2 D/2 E	3	3 W/S
Hausanschlussraum :	2 D	1	1 A
Spitzboden optional :	2 D/2 E	1	3 W/S
Terrasse/(Balkon) :	1 E	1	1 A

- grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahmen: Terrasse und Balkon, Hauseingang ein Bewegungsmelder in Hauseingangsnähe, Hausnummer: beleuchtet
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage digital mit UKW-Antenne auf dem Dach optional 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 Future oder gleichwertig).

Wassererwärmung:

Für Bad und Küche werden E-Anschlüsse für elektronisch geregelte Durchlauferhitzer installiert.

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, Lüftung, Warmwasserbereitung:**

Die Heizung erfolgt mittels einer Elektro-Wärmepumpe Erdreich-Wasser (Erdwärmepumpe) und Pufferspeicher mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler, Stetig-Raumtemperaturregler mit Quarzschaltuhr, einstellbarer Nachtabsenkung und Wochenprogramm montiert.

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

Für Bad und Küche werden zur Wassererwärmung elektronisch geregelte Durchlauferhitzer installiert. Dem EnEV-Nachweis entsprechend werden im Lüftungskonzept ggf. nutzerunabhängige Lüftungstechnische Maßnahmen als dezentrale Lüftung oder 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 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. (Hersteller Katalog-Verkaufspreis). Wandfliesen im Bad 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. Alternativ kann Parkett oder Dielen verlegt werden.

### **20. Fußbodenbelag:**

Alle Schlafräume und der Flur im Dachgeschoss werden mit Parkett, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt. Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt bis 50,00 €/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. Die Farbauswahl erfolgt nach Muster.

### **22. Kaminzug:**

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40 x 40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und zwei Reinigungsöffnungen 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. Es werden zwei PKW-Stellflächen als nicht versiegelte Fläche mit Verde- Drain- Pflaster oder gleichwertig hergestellt.

Die Grundstücksauffahrt wird mittels Fahrspuren in Betonpflaster getrommelt hergestellt. Die Terrassen und die Zuwegungen zu den Hauseingängen (Flächen nach Lageplan) werden als Betonpflaster getrommelt optisch zum Haus passend, hergestellt. Im Hauseingangspodest wird ein Fußabtritt mit Ablauf angeordnet.

### **24. Fahrrad- und Gerätehaus:**

Auf dem Grundstück wird ein Gerätehaus als Holzkonstruktion mit einer Grundfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> errichtet. Die Dacheindeckung wird mit Bitumen vorgesehen, die Eingangstür mit Feuerwiderstandsklasse T30 eingebaut. Das Gerätehaus erhält einen Deckenauslass und eine Steckdose. Ein



Mülltonnenstellplatz ca. 1,5 m<sup>2</sup> wird an das Gerätehaus angefügt.

### 25. Sauna:

Im Bad im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Sauna integriert.

Erholung und Entspannung verspricht die Holzsauna mit folgenden Ausstattungskomponenten:

- 2 stabile Liegen
- elektronisches Steuergerät mit Zeitvorwahl und Außenbedienung
- 2 Kopfstützen
- Ofenschutzgitter und Bodenrost
- Saunatur verglast, rechts oder links anschlagbar

Zubehör: Sauna-Zubehör-Set bestehend aus Sauna-Aufgusskübel, Sauna-Schöpfkelle, Klimamesser, Sanduhr, Sauna-Baderegeln, 400 Volt-Anschluss

### 26. Mehr- und Minderleistungen:

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

### 27. 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 Farbflecken und inneren Risse naturbedingt und nicht beeinflussbar. Diese genannten Erscheinungen stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.

#### **ÄNDERUNGSVORBEHALT:**

Die Baubeschreibung entspricht dem Stand der Planung zum Zeitpunkt ihrer Ausfertigung. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Eigentum des Erwerbers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Hauses unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

Stand: Rostock, den 03. Dezember 2018