



## Ostseeheilbad Graal-Müritz

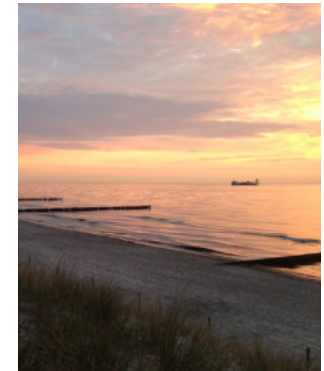
**Neubau und provisionsfreier Verkauf von 42 Wohnungen/Appartements durch den ortsansässigen Bauträger**

mehr Informationen: [www.ibs-bau.com](http://www.ibs-bau.com)



## Inhaltsverzeichnis:

Graal-Müritz.....	03-04
Allgemeine Objektbeschreibung.....	05-06
Lageplan.....	07
Grundriss Tiefgarage.....	08-09
Stellplätze im Außenbereich .....	10
Grundrisse EG + 1. OG + 2. OG.....	11-16
Gemeinschaftseigentum.....	17-24
Appartements EG + 1. OG + 2. OG.....	25-46
Ansichten.....	47
Baubeschreibung.....	48-53
Abweichungen von der Baubeschreibung, Sonstiges.....	54
Wir über Uns.....	55



## Ostseeheilbad Graal-Müritz

Das Seeheilbad Graal-Müritz ist geprägt durch seine idyllische Lage, direkt an der Ostsee, umgeben von tiefen Wäldern und der Rostocker Heide.

Vielfältige Möglichkeiten gibt es um die Natur aktiv zu erleben. Das 275 ha große, noch völlig intakte Müritz-Ribnitzer Hochmoor mit seiner vielseitigen Flora und Fauna sowie das größte geschlossene Waldgebiet Norddeutschlands bieten für Radfahrer, Läufer und Nordic Walker ideale Wege um sich sportlich zu betätigen.

Auf den abwechslungsreichen Spielplätzen, z.B. dem großen Abenteuerspielplatz direkt am Meer oder dem Wasserspielplatz nahe dem 4,5 ha großen Rhododendronpark können sich Kinder nach Herzenslust austoben.

Der 5 km feine, weiße Sandstrand bietet beste Voraussetzungen für das Spielen von Volleyball, Bocchia oder Frisbee. An windigen und kühlen Tagen kann man dort sein Können für das Drachensteigen unter Beweis stellen. Auch Surfer und Segler schätzen diesen Wind.

Wenn man sich weniger aktiv bewegen möchte, empfiehlt sich ein Spaziergang am kilometerlangen weißen Ostseestrand, gleich neben der Promenade.

Im Wellness-, Sport- und Gesundheitszentrum „Aquadrom“ finden Sie von Massage über Sauna und Schwimmen bis hin zur Gymnastik alles, was zum Wohlbefinden beiträgt. In der Multifunktionshalle mit Plätzen für Tennis, Badminton sowie Volley- und Basketball lassen sich Jung und Alt begeistern!

Graal-Müritz verfügt über ein besonderes Heilklima, welches nachweislich der Genesung und Erholung des Menschen dient.

Durch den direkten Zugang zum Meer sowie der ausgedehnten Rostocker Heide im Hinterland ist bereits das Atmen die reinste Therapie.

Dieses besondere Heilklima hat sich ebenfalls aus dem positiven Zusammenspiel von Küstenwald, Moor und Ostsee entwickelt.

Die Mutter-Kind-Genesung, Rehabilitationszentren oder die hochspezialisierte Fachklinik sind in Graal-Müritz hoch angesehen.

Die Angebote für Rehabilitation und Prävention reichen von Erkrankungen des Herzens, Kreislaufes und der Gefäße, der Atemwege, der Haut sowie orthopädischen, rheumatischen Erkrankungen und Krebsnachsorge.

Graal-Müritz darf sich seit 1960 "Seeheilbad" nennen.



Strandrestaurant **ACHTERDECK** und Café **EISMEER**  
im Strandhotel **OSTSEEWOG**

Fischrestaurant **PESCADO**  
im Apartmenthotel **RESIDENZ**

## Geschichtliches und Kulturelles

Früher gastierten regelmäßig Maler, Schriftsteller und Autoren wie Erich Kästner, Franz Kafka, Hans Fallada, Kurt Tucholsky oder Uwe Johnsen in Graal-Müritz. Sie lebten, entspannten und schrieben hier Anfang des 20. Jahrhunderts.

Dieses kulturelle Erbe lässt Graal-Müritz mit Veranstaltungen, Lesungen, literarischen Wanderungen zu Quartieren und Lieblingsplätzen berühmter Schriftsteller wieder lebendig werden.

Kunstliebhaber dürfen sich an Ausstellungen im "Haus des Gastes" erfreuen.

Im Heimatmuseum wandeln Sie auf den Spuren der Geschichte, welches in einem ehemaligen Warmbad errichtet wurde. Sie erfahren wie Graal in Büdnereien aufgeteilt wurde oder wie die Einwohner des 19. Jahrhunderts in Napoleons Armee eingezogen wurden.

In der Bäderbibliothek "Haus Ithaka" finden Sie alles, wenn Sie in spannende, bewegende oder auch humorvolle Geschichten versinken möchten.

Sehenswert und beliebtes Ausflugsziel ist die 1993 erbaute 350 Meter lange Seebrücke, welche in die Ostsee hinausragt.

## Kulinarisches

Die Gastronomen und Hoteliers von Graal-Müritz laden Sie ein, sich mit allem verwöhnen zu lassen was dem Gaumen Freude bereitet. Von delikaten Fischgerichten, internationaler Küche, mecklenburgischer Küche, Hausmannskost bis hin zu vegetarischen Köstlichkeiten.

Auch für den kleinen Hunger ist bestens gesorgt. Bei Kaffeespezialitäten und Kuchen oder einem leckeren Eis zwischendurch kann man die Seele baumeln lassen.

Mehr Informationen zum Ort, zur Geschichte von Graal-Müritz, Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und mehr finden Sie auf der Website von Graal-Müritz:

[www.graal-mueritz.de](http://www.graal-mueritz.de)



## Allgemeine Objektbeschreibung

Mit der Baumaßnahme entsteht nach Abbruch des alten Residenzhotels in strandnaher Lage, ca. 100 m vor dem Seebrückenplatz, eine Wohn- und Appartementhausanlage mit Beherbergungsbetrieb, Ladenzeile und Tiefgarage. Für Haus 2 sind im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss insgesamt 42 zum Verkauf stehende Wohnungen/Appartements in unterschiedlichen Größen geplant.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Dachterrasse/Sonnendeck. Im Erdgeschoss von Haus 1 befinden sich die Rezeption und ein Frühstücksraum sowie eine gewerblich genutzte Ladenzeile. Rezeption, Frühstücksraum, Sonnendeck, Münzwaschmaschinenraum und Tiefgarage dürfen ausschließlich nur durch hauseigene Feriengäste und die Eigentümer der Wohnungen/Appartements genutzt werden.

In der Tiefgarage sind die PKW-Stellplätze und Fahrradabstellräume für die Wohnungen/Appartements sowie die Technik- und Nebenräume untergebracht.

Sämtliche Räume im Gebäude (Haus 2) dürfen ausschließlich nur durch hauseigene Feriengäste und die Eigentümer der Wohnungen/Appartements von Haus 2 genutzt werden.

## **Nutzung in den einzelnen Geschossen:**

- Tiefgarage  
74 PKW-Stellplätze für die Wohnungen/Appartements (Haus 1 und Haus 2), Wirtschaftsräume, Nebennutz- und Technikräume, Fahrradabstellraum
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
insgesamt 42 Appartements, 9 Einheiten sind mit 1 Terrasse, 3 Einheiten mit 2 Terrassen, 1 Einheit mit 1 Terrasse und 1 Balkon, 21 Einheiten mit 1 Balkon, 4 Einheiten mit 2 Balkonen und 4 Einheiten mit 1 Dachterrasse und 1 Balkon ausgestattet
- 3.Obergeschoss  
insgesamt 14 nicht zum Verkauf stehende Wohnungen/Appartements, Erschließung
- Dachgeschoss  
insgesamt 5 nicht zum Verkauf stehende Wohnungen/Appartements, Erschließung, Dachterrasse als gemeinschaftliches Sonnendeck
- Außenanlagen  
36 PKW-Stellplätze für die Wohnungen/Appartements, Zuwegungen, Grünflächen (Haus 1 und Haus 2)

## Vermietung der Appartements an Feriengäste:

### Variante 1: Vermietung über die in der Anlage ansässige Hotelbetriebsgesellschaft (nachfolgend als Hotelbetreiber bezeichnet)

Die Appartements werden über einen mit dem Hotelbetreiber noch abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrag an ständig wechselnde Feriengäste vermietet. Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird für die Dauer der ersten 2 bis 5 Jahre fest abgeschlossen.

Der Hotelbetreiber erhält für die Vermietung und Vermarktung der Appartements 20% Provision von den Mieteinnahmen/Logiseinnahmen zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Um für die Käufer ein gerechtes Vermietungssystem zu gewährleisten, werden die Appartements rotierend vermietet, d.h. alle Appartements von jeweils einer Kategorie (mit gleichen Übernachtungspreisen) werden innerhalb der jeweiligen Saisonzeiten immer nacheinander abwechselnd mit möglichst gleicher Anzahl an Gästen belegt.

### Variante 2: Vermietung in Eigenregie oder über andere Ferienvermietungsfirmen

Falls eine Vermietung über den Hotelbetreiber von einzelnen Käufern nicht gewünscht ist, können die betreffenden Käufer ihr Appartement in Eigenregie vermieten bzw. hierzu eine andere Ferienvermietungsfirma beauftragen.

Die vom Hotelbetreiber im Haus angebotenen Dienstleistungen (betrifft Zimmerservice/-reinigung, Rezeption, gastronomische Versorgung) können auch diejenigen Käufer in Anspruch nehmen, die ihr Appartement nicht über den Hotelbetreiber vermieten/ vermarkten lassen.

Hierzu kann ein entsprechender Dienstleistungsvertrag mit dem Hotelbetreiber abgeschlossen werden.

## Eigennutzung, Verwaltung, Instandhaltung und -setzung, Pflege, Wohngeld, Gebäudeversicherung:

Die Wohnungen/Appartements können von den zukünftigen Eigentümern bis zu 8 Wochen pro Jahr selbst genutzt werden.

Hinsichtlich der Verwaltung des Eigentums an den Wohnungen/Appartements und des mit den Wohnungen/Appartements und PKW-Stellplätzen verbundenen Gemeinschaftseigentums wird der Bauträger für die zukünftige Eigentümergemeinschaft über die Dauer der ersten 3 Jahre einen Verwaltervertrag mit einem geeigneten ortsansässigen Verwalter abschließen. Die Eigentümer sind ab Übergabe der/des jeweiligen Wohnung/Appartements und/oder des betreffenden PKW-Stellplatzes dazu verpflichtet, die Kosten, die mit dem Betrieb, der Instandhaltung und -setzung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen verbunden sind, im Verhältnis nach der zu erwartenden Belegung mit Feriengästen/Bewohnern entsprechend der jeweils lt. Zeichnungen zur Baugenehmigung geplanten Bettenanzahl sowie entsprechend der Miteigentumsanteile an den Verwalter zu entrichten.

Weiterhin haben die Eigentümer die Heiz- und Verbrauchskosten in Bezug auf ihre Wohnung bzw. ihr Appartement (Ermittlung anhand der eingebauten Verbrauchszähler) zu tragen. Die laufenden öffentlichen Lasten des Gebäudes und der zugehörigen Grundstücke, wie z.B. Grundsteuer und Versicherungen, werden von allen Eigentümern (incl. der Eigentümer der Gewerbeeinheiten) im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Der Bauträger wird für die ersten 3 Jahre eine Gebäudeversicherung mit ausreichend hoher Deckungssumme und Elementarschutz abschließen.

### Kaufpreis:

Der vom Käufer zu zahlende Kaufpreis für das konkrete Appartement bzw. den Tiefgaragenstellplatz/PKW-Außenstellplatz untergliedert sich wie folgt:

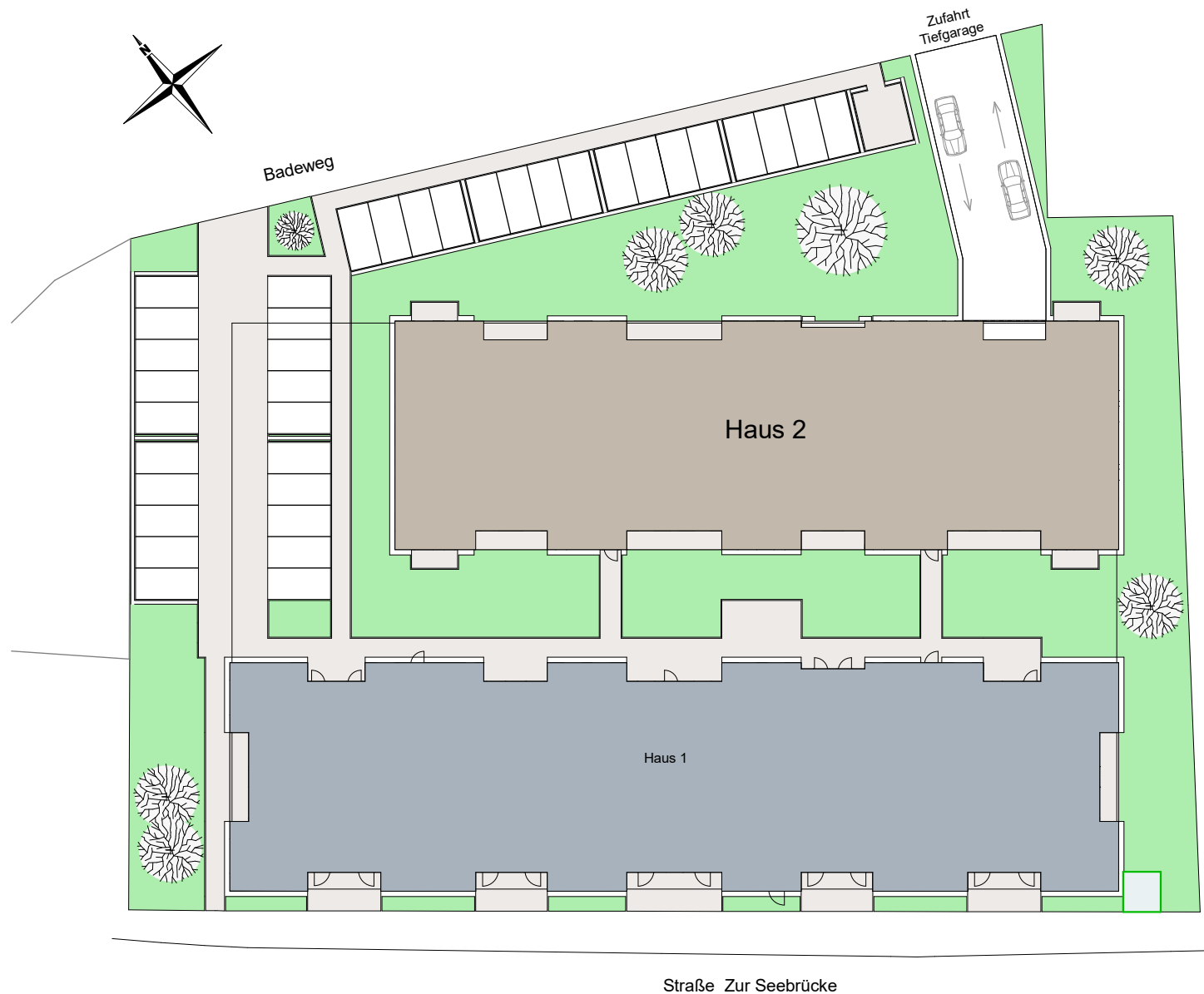
- Anteil für Grund und Boden
- Eigentum am Appartement
- Eigentum an einem Tiefgaragenstellplatz bzw. Sondernutzungsrecht an einem PKW-Außenstellplatz

## Lageplan

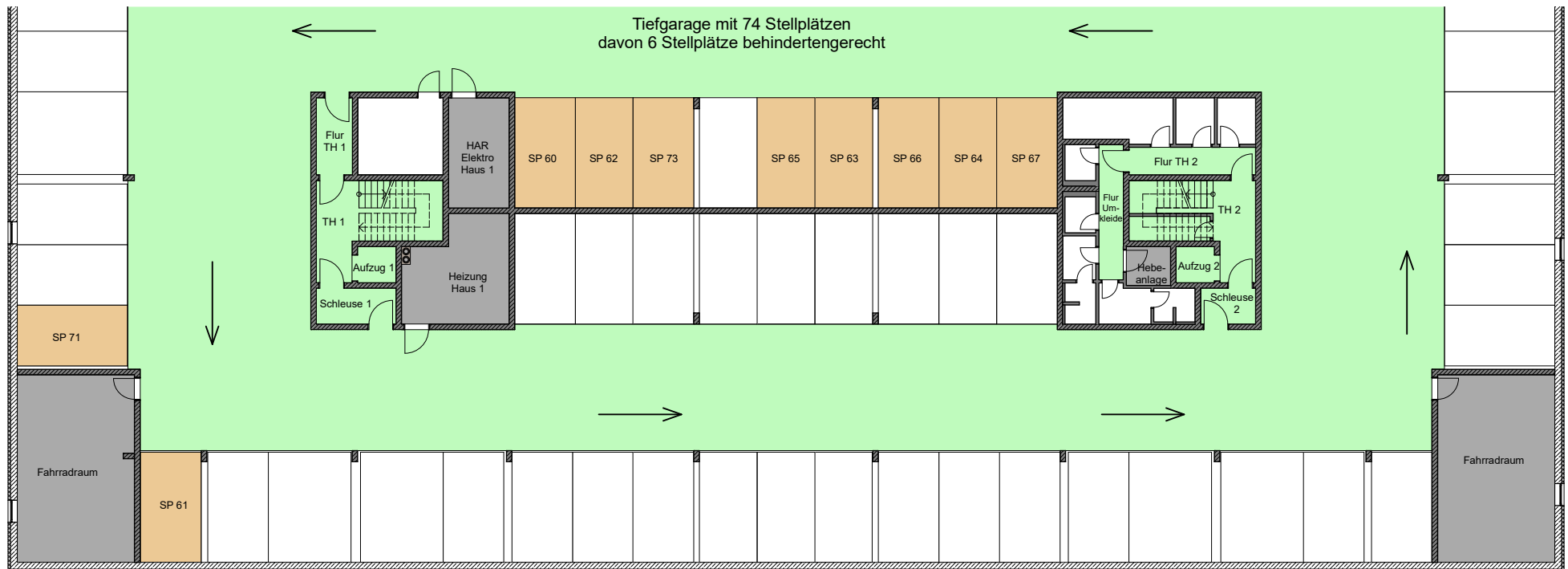


Die Anlage entsteht direkt am Hauptzugang zum Strand in unmittelbarer Nähe zur Seebrücke und zum Wellness-, Sport- und Gesundheitszentrum "Aquadrom".

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Cafés, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Bank, Friseur befinden sich in der Umgebung.

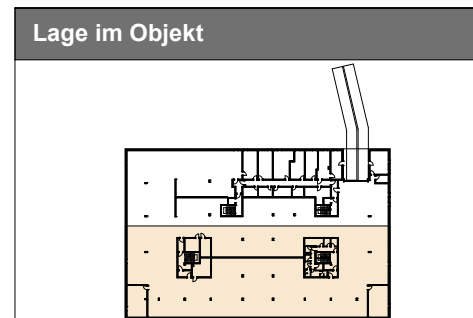


## Tiefgarage Teil 1



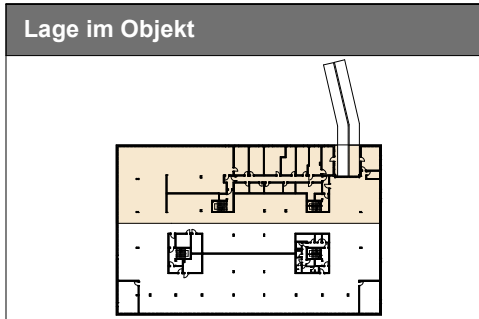
- Stellplatz Haus 2 - für Appartements im EG, 1. OG, 2. OG
- Lager, Technik-u. Wirtschaftsraum
- Verkehrsfläche

Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





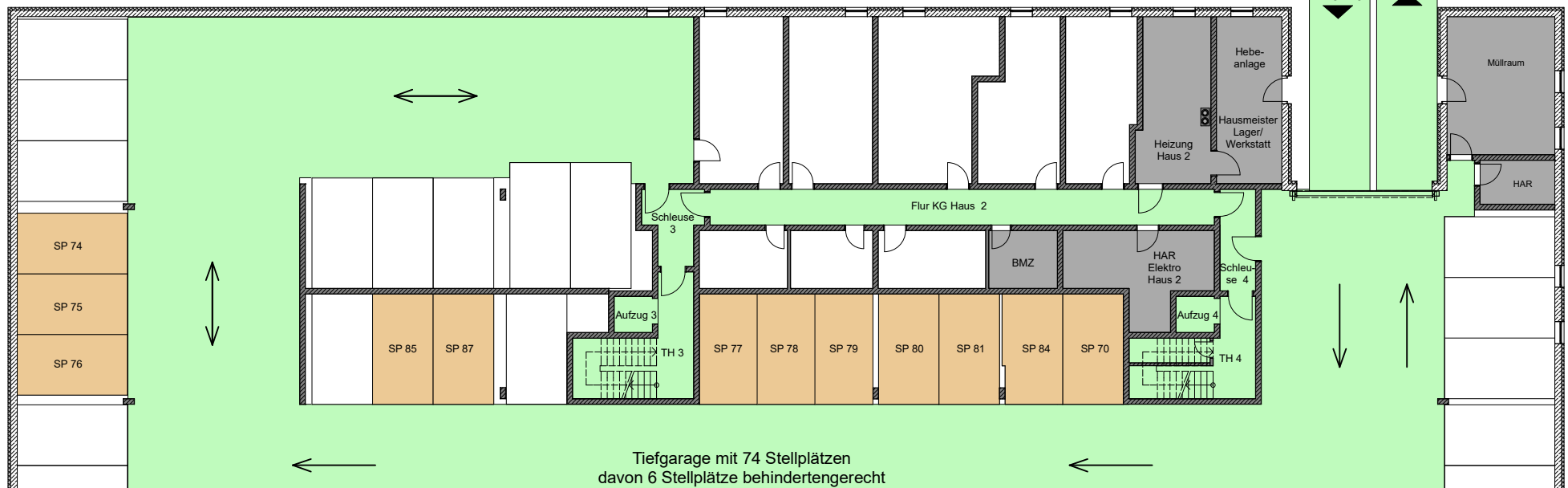
## Tiefgarage Teil 2

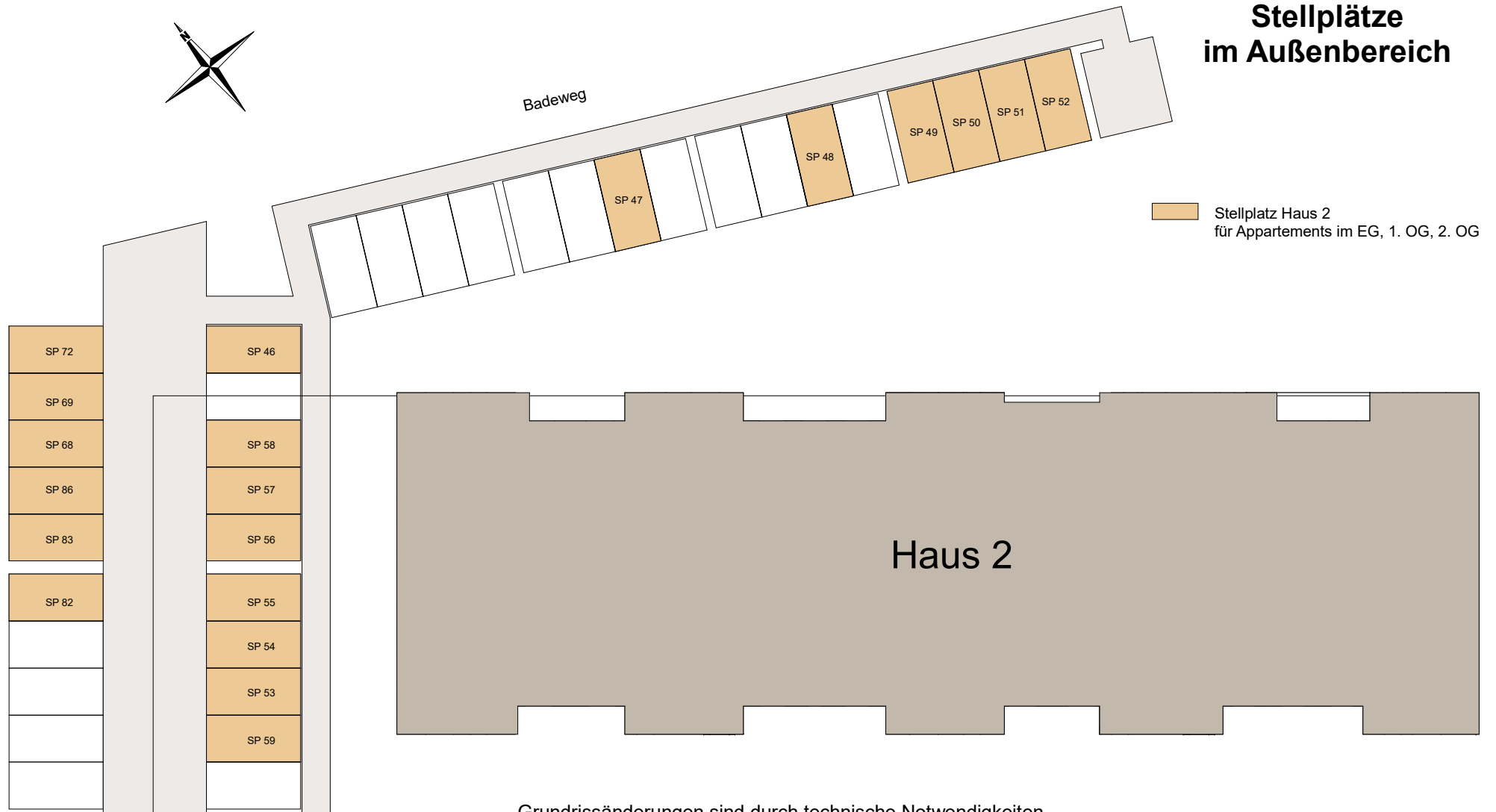


- Stellplatz Haus 2 - für Apartments im EG, 1. OG, 2. OG
- Lager, Technik-u. Wirtschaftsraum
- Verkehrsfläche

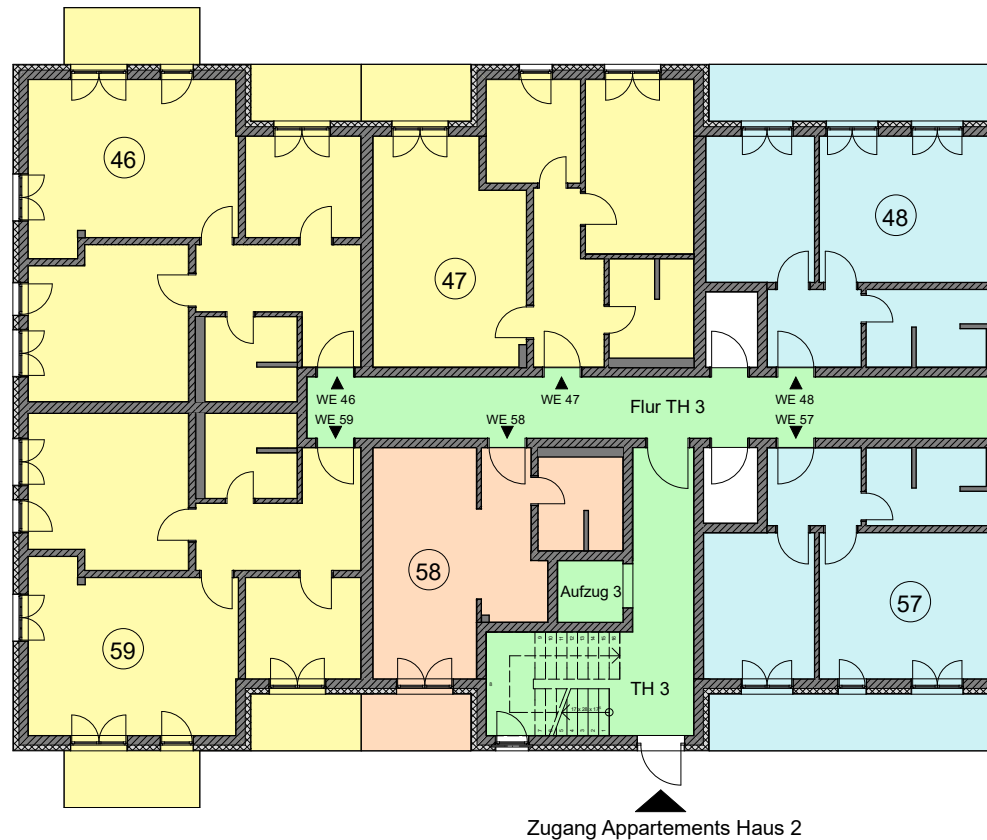


Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.









Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



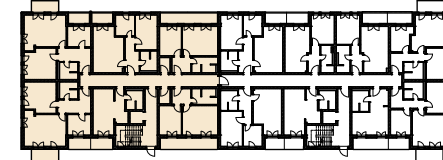
## Erdgeschoss

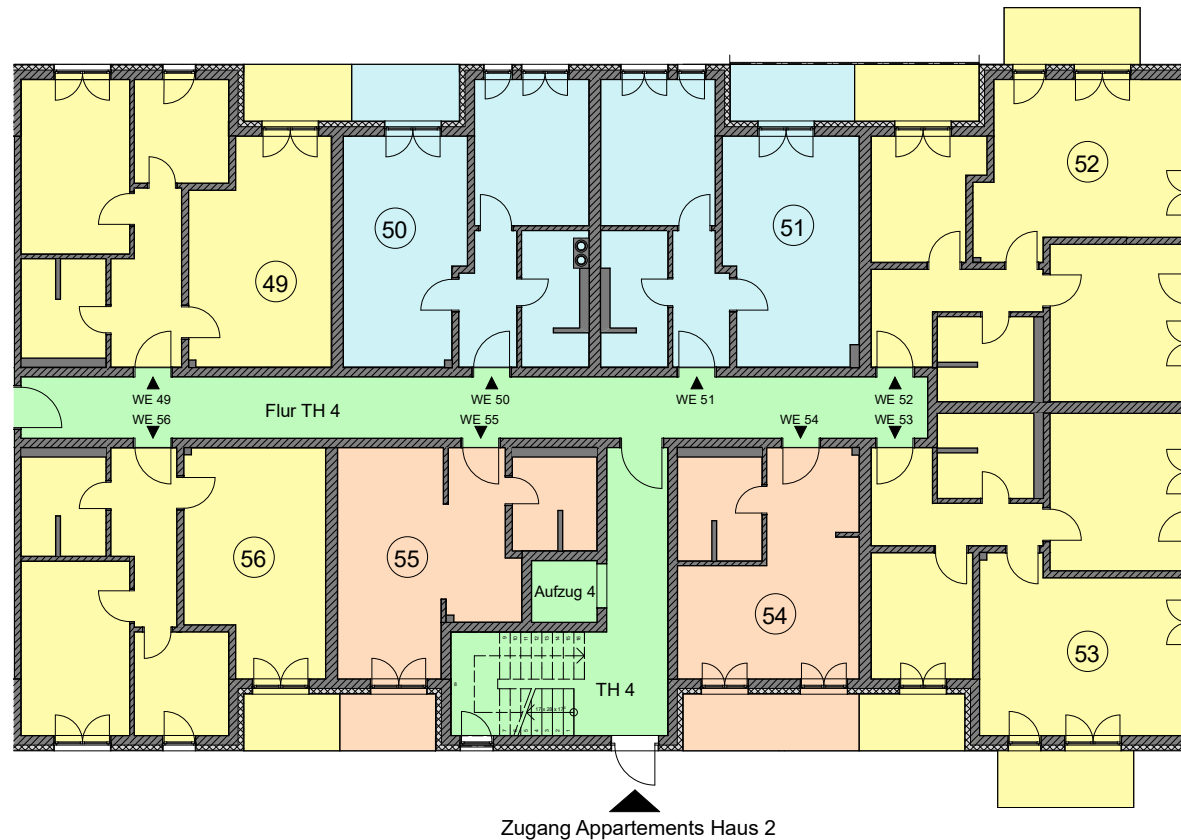
WE 46 - WE 48  
und  
WE 57 - WE 59

-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche

Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





Lage im Objekt





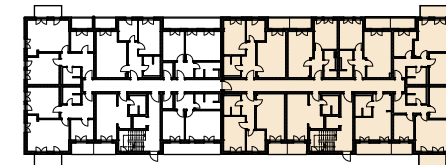
## Erdgeschoss

WE 49 - WE 56

-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche

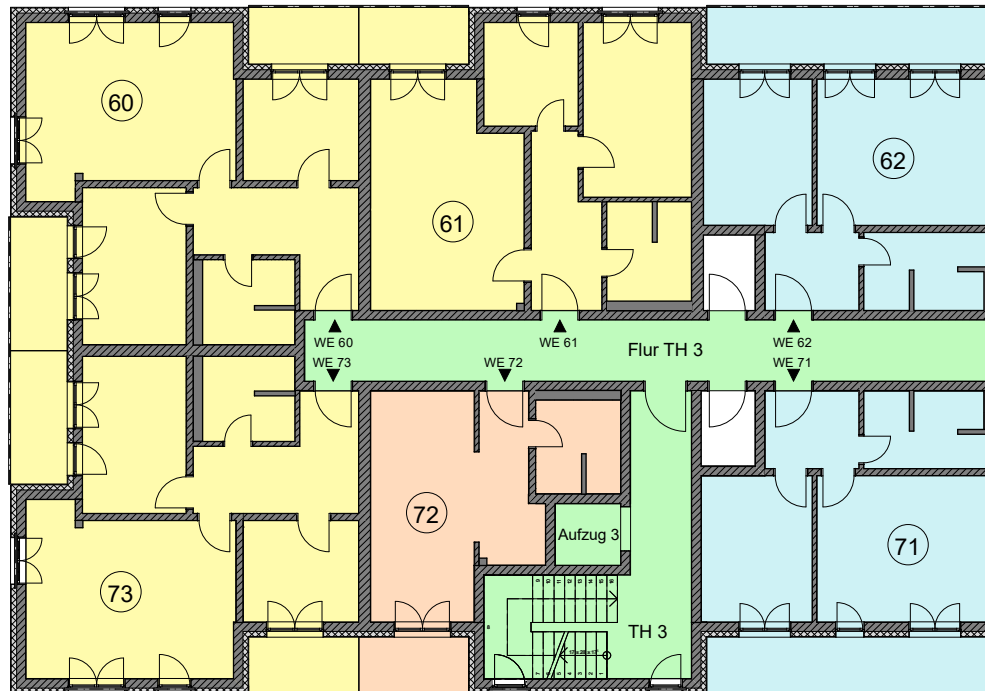
Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





Lage im Objekt



## 1. Obergeschoss

WE 60 - WE 62  
und  
WE 71 - WE 73

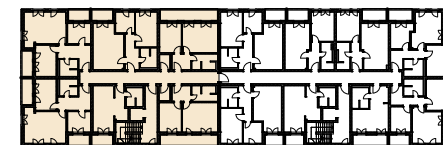


-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche



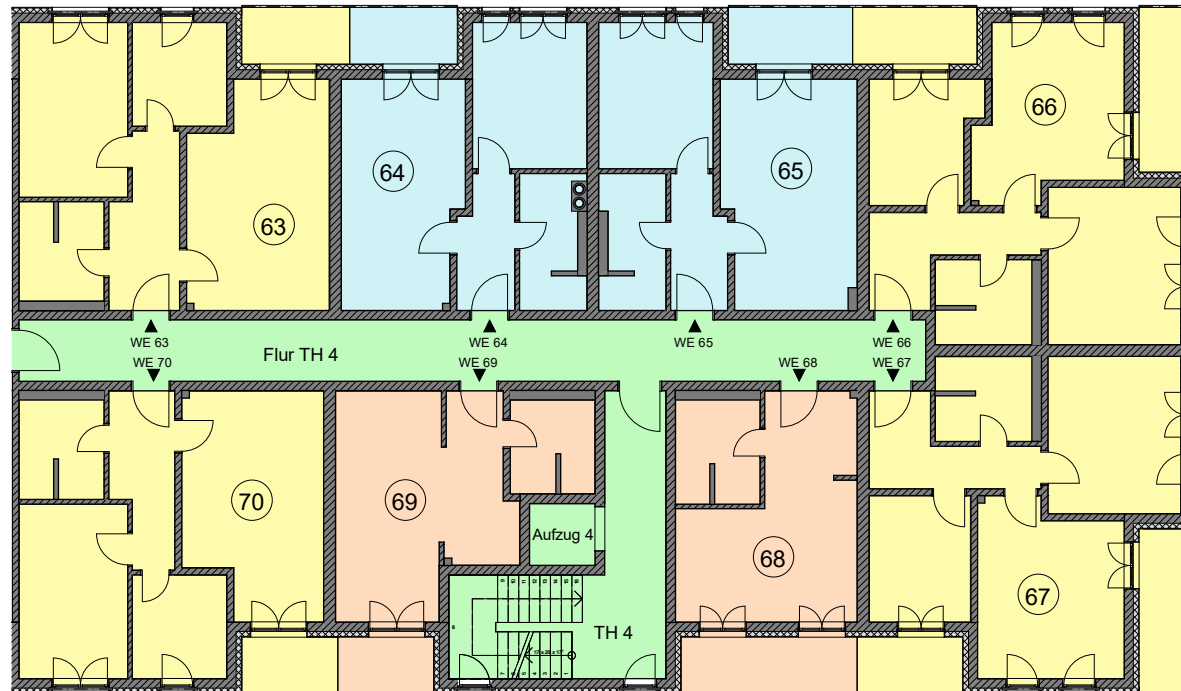
Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





Lage im Objekt



## 1. Obergeschoss

WE 63 - WE 70

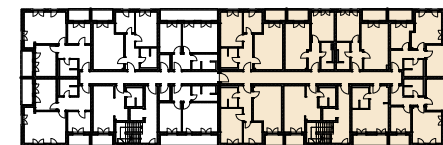


-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche



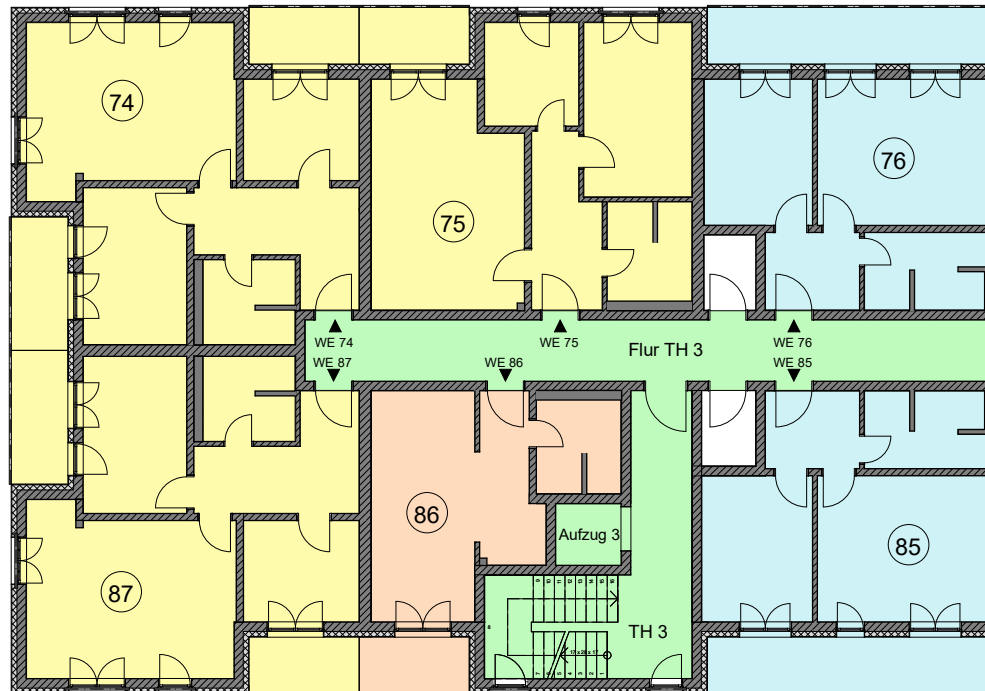
Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





Lage im Objekt



## 2. Obergeschoss

WE 74 - WE 76  
und  
WE 85 - WE 87

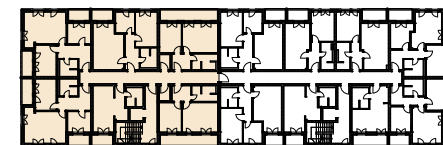


-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche



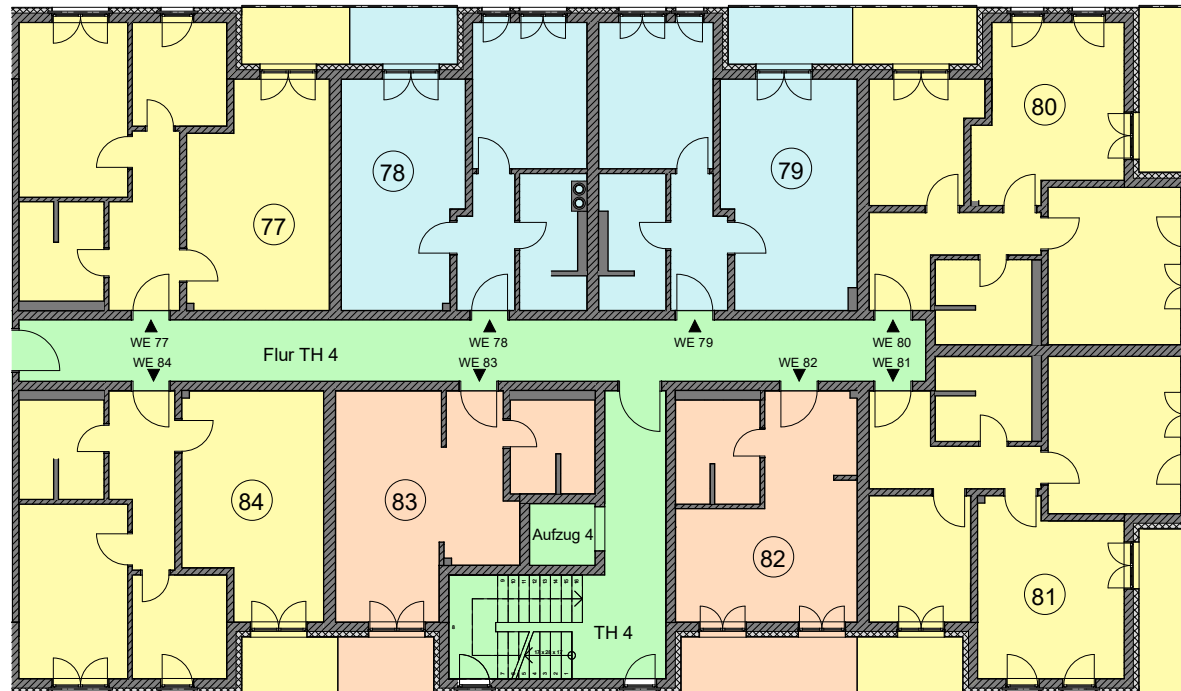
Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.





Lage im Objekt



## 2. Obergeschoss

WE 77 - 84

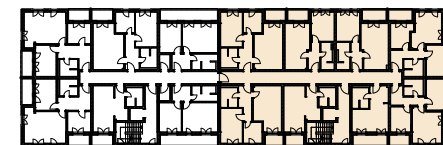


-  1-Zimmer-Appartement
-  2-Zimmer-Appartement
-  3-Zimmer-Appartement
-  Verkehrsfläche



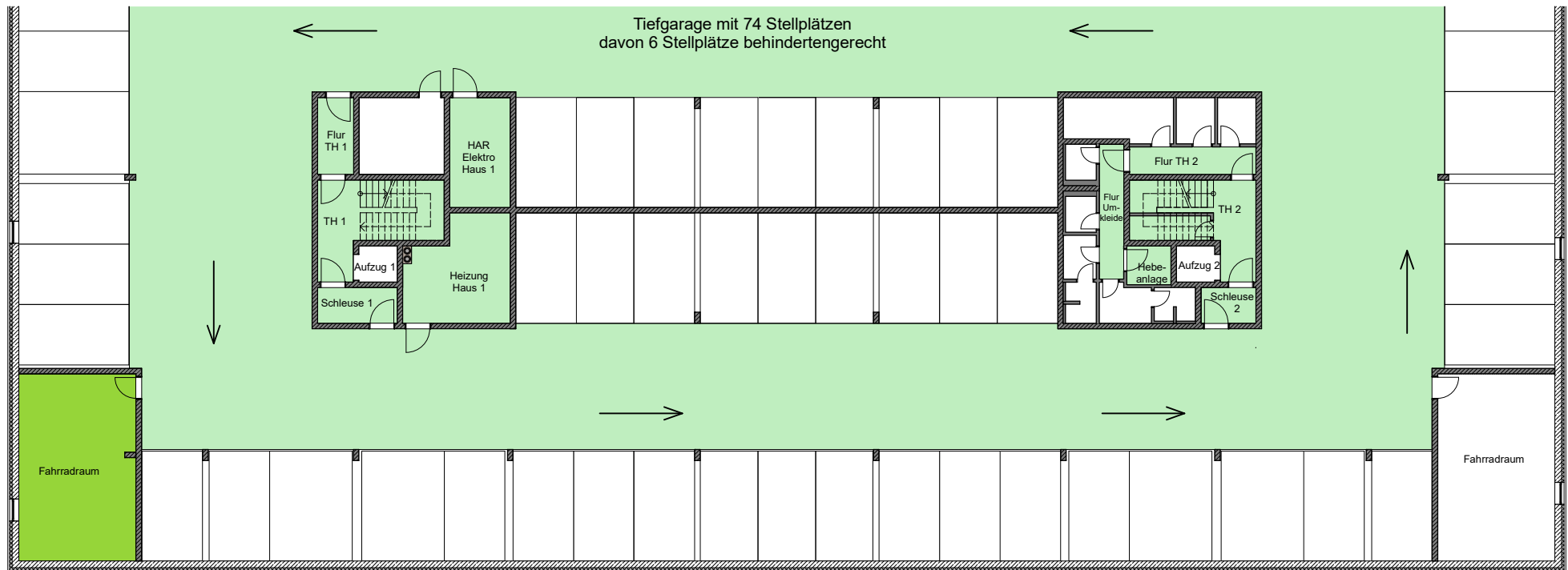
Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



Lage im Objekt



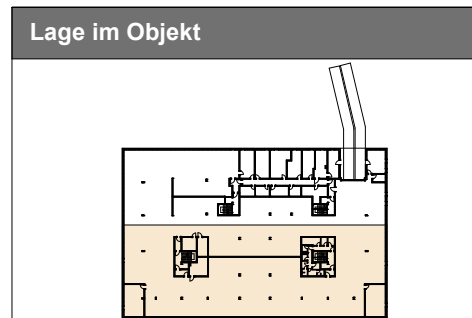


## Gemeinschaftseigentum Tiefgarage - Teil 1

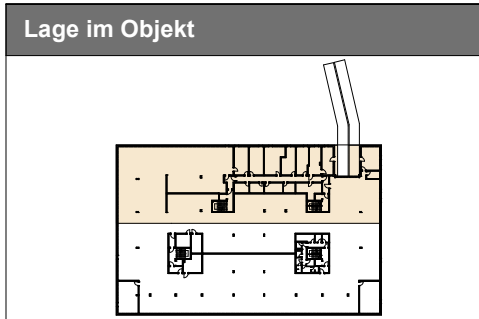




-  Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer
-  Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2

Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



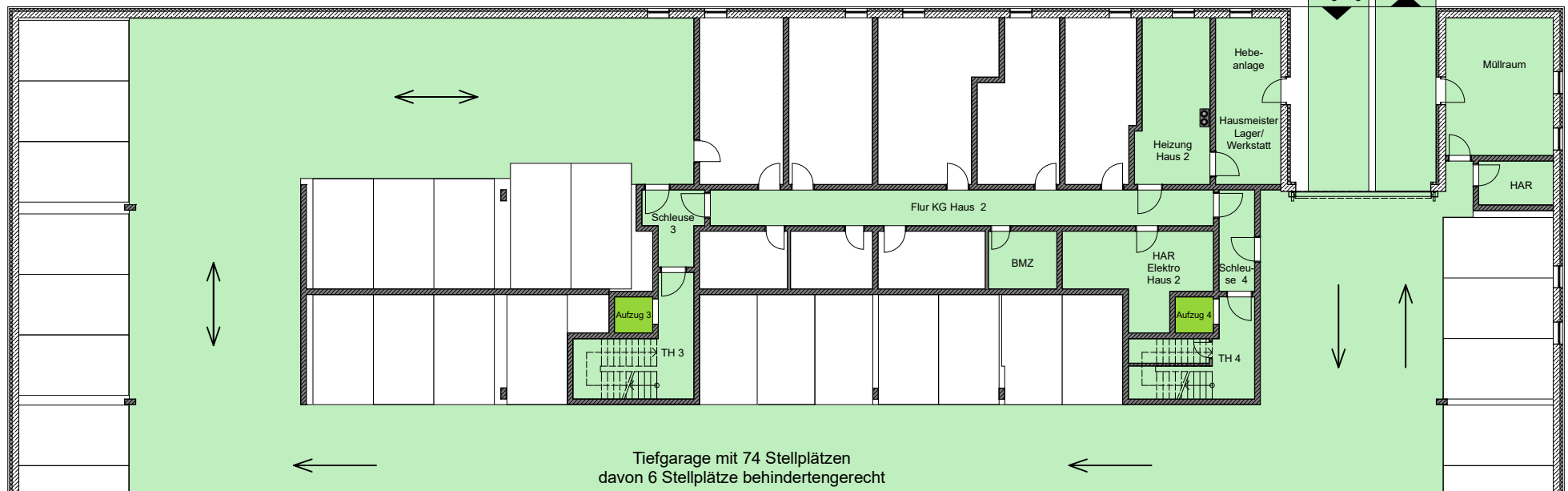
## Gemeinschaftseigentum Tiefgarage - Teil 2



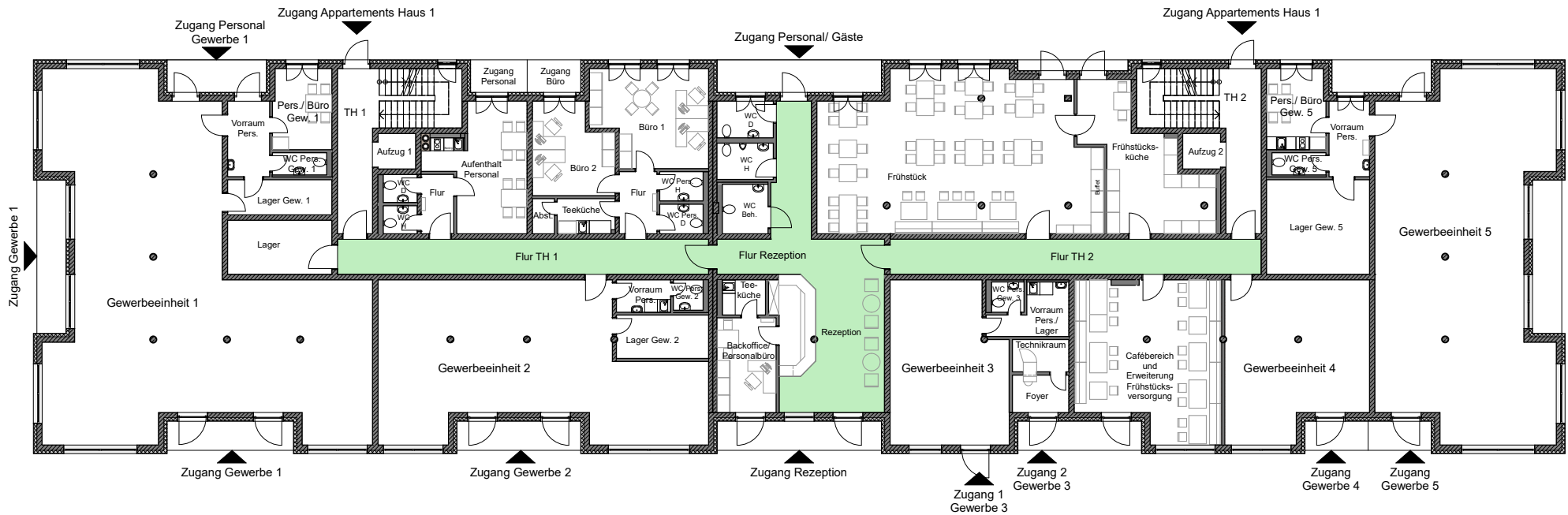
-  Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer
-  Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2



Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



## Gemeinschaftseigentum Erdgeschoss - Haus 1



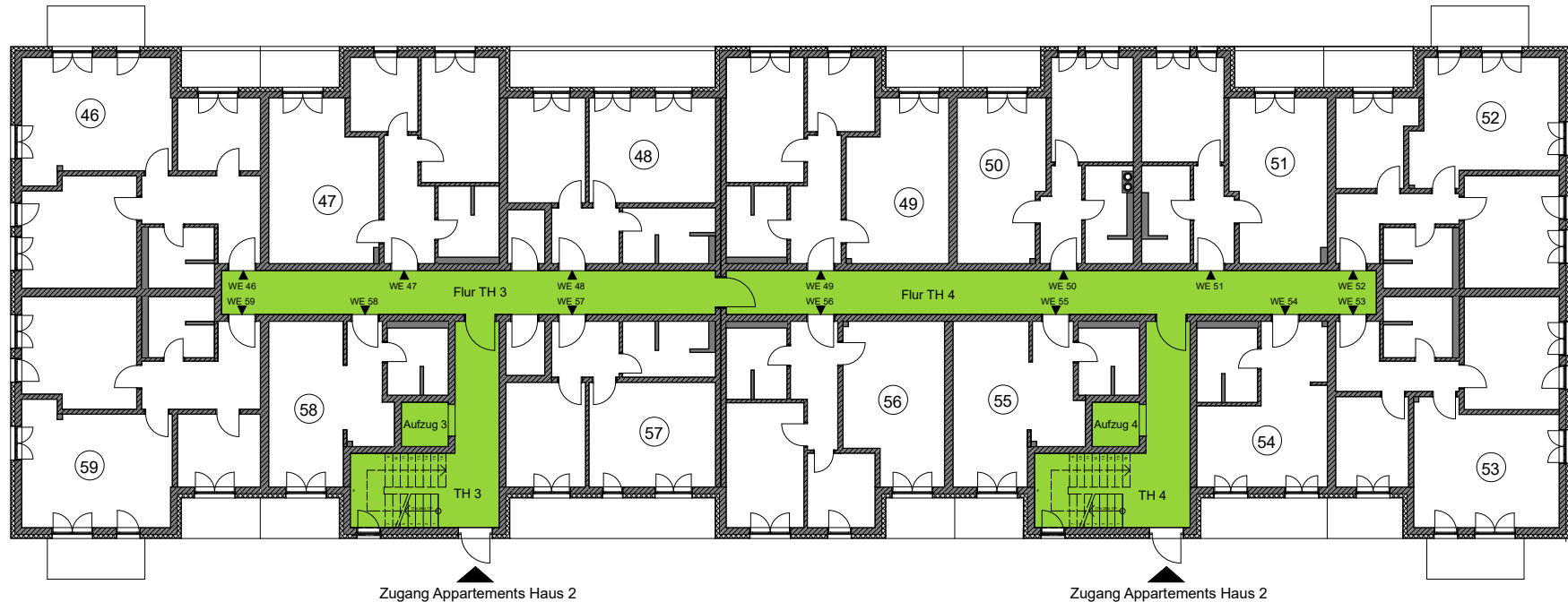
### Haus 1

 Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer


Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



**Gemeinschaftseigentum**  
Erdgeschoss - Haus 2



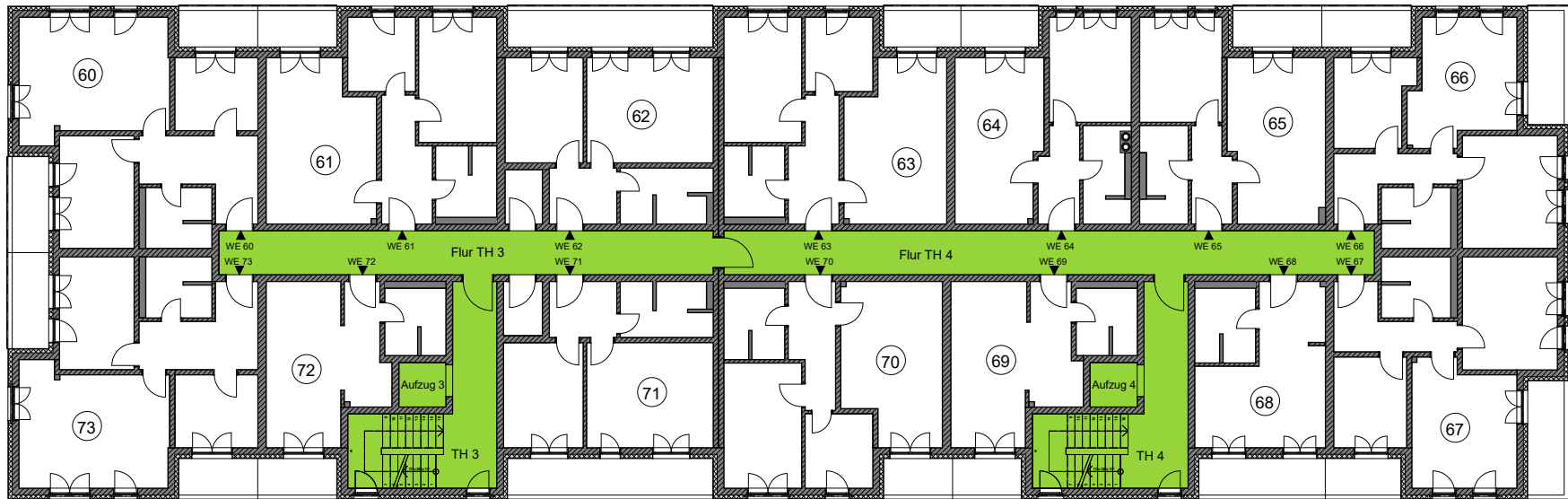
Haus 2

 Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2


Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten  
oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



## Gemeinschaftseigentum 1. Obergeschoss



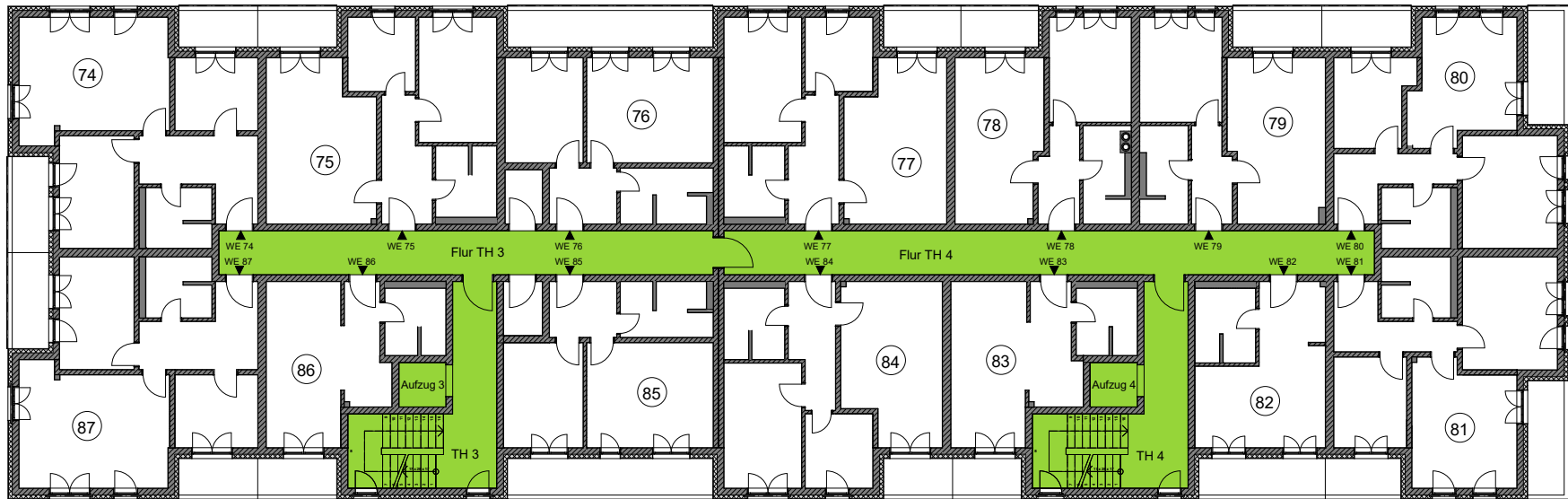
### Haus 2

 Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2


Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten  
oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



**Gemeinschaftseigentum**  
2. Obergeschoss



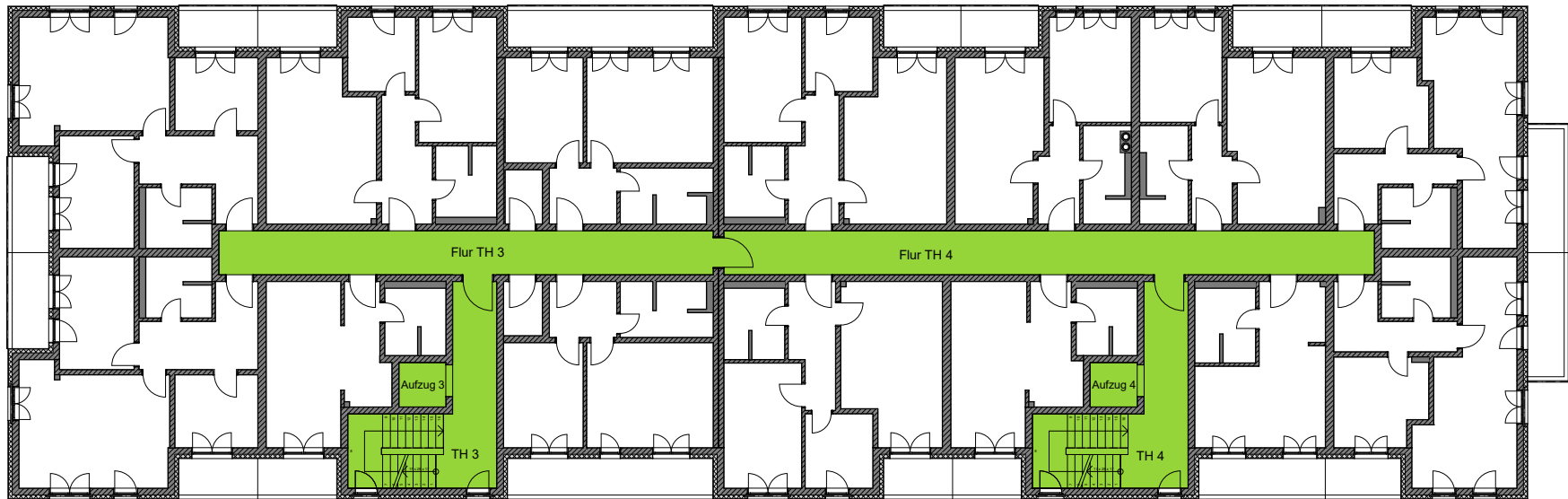
Haus 2

 Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2


Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten  
oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.



**Gemeinschaftseigentum**  
3. Obergeschoss



Haus 2

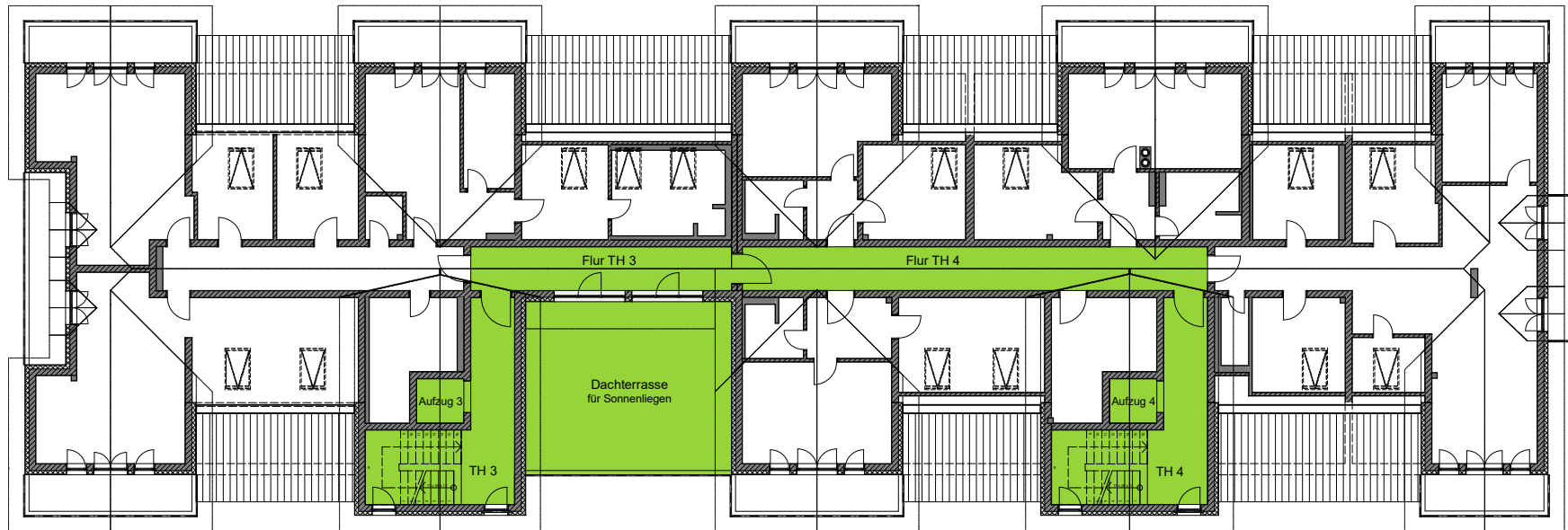
 Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2

Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten  
oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.




## Gemeinschaftseigentum

Dachgeschoss  
mit Dachterrasse (Sonnendeck)



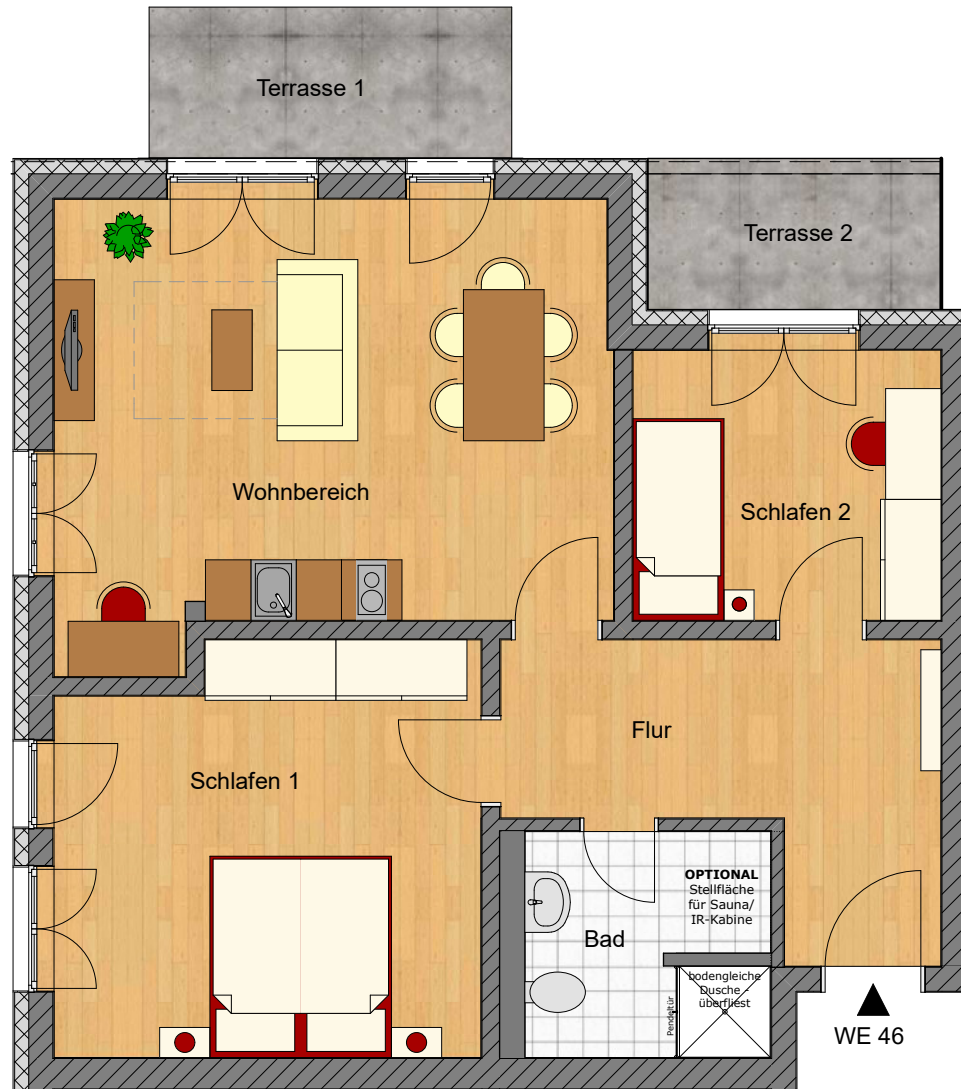
### Haus 2

 Gemeinschaftseigentum Wohnungseigentümer Haus 2

Grundrissänderungen sind durch technische Notwendigkeiten  
oder durch Auflagen der Genehmigungsbehörden möglich.







Erdgeschoss

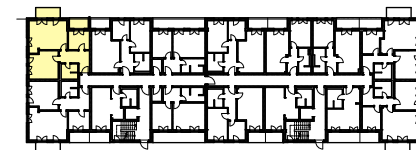
**WE 46**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

Wohnbereich	A= 23,86 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 16,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,37 m <sup>2</sup>
Flur	A= 9,75 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50% von 5,48 m <sup>2</sup> )	A= 2,74 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 69,54 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



Grundriss WE 46  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

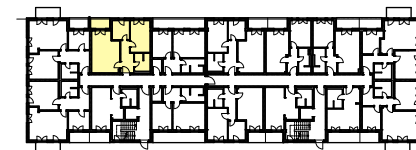
**WE 47**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

Wohnbereich	A= 22,50 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 13,21 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 6,82 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,67 m <sup>2</sup>
Bad	A= 6,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 58,40 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



Grundriss WE 47  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Grundriss WE 48, WE 62 und WE 76  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss

**WE 48** identisch mit

1. Obergeschoss

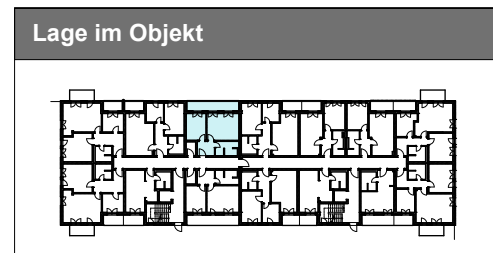
**WE 62**

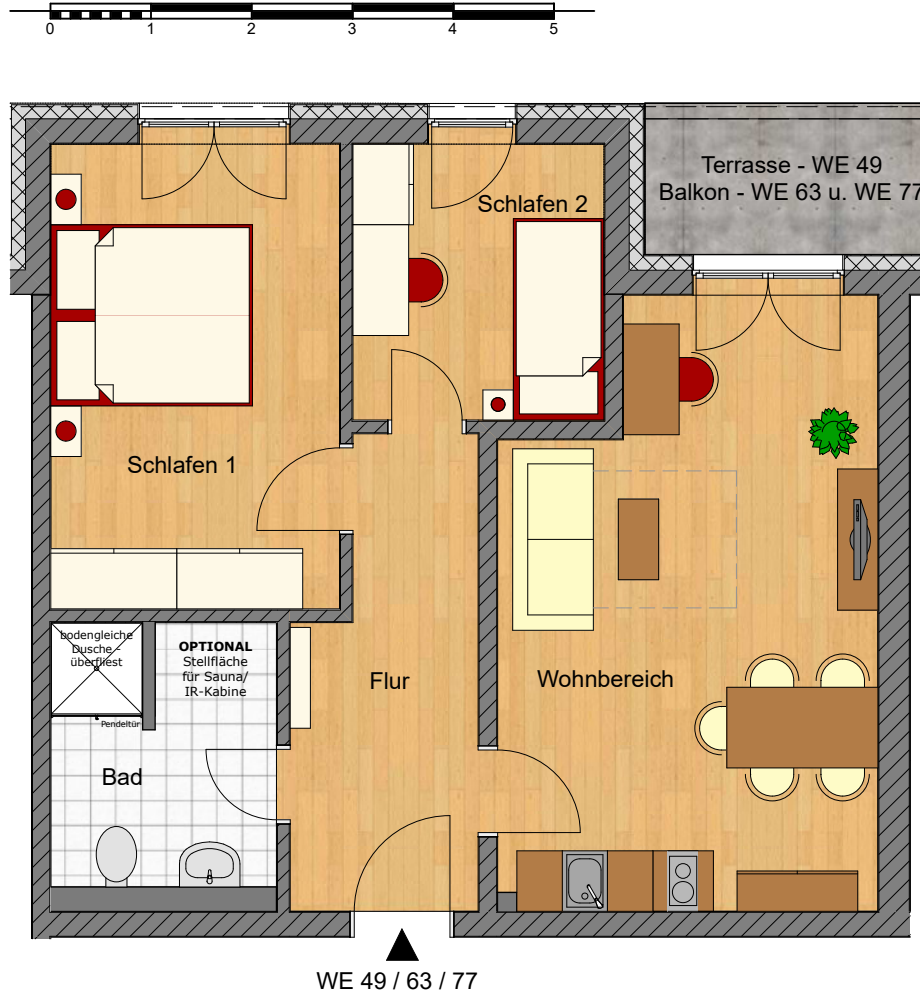
2. Obergeschoss

**WE 76**

Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 18,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	A= 11,09 m <sup>2</sup>
Flur	A= 5,11 m <sup>2</sup>
Bad	A= 6,55 m <sup>2</sup>
Terrasse - WE 48	
Balkon - WE 62 u. WE 76 (50% von 11,36 m <sup>2</sup> )	A= 5,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 46,75 m<sup>2</sup></b>





WE 49 / 63 / 77

Grundriss WE 49, WE 63 und WE 77  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

**WE 49** identisch mit

1. Obergeschoss

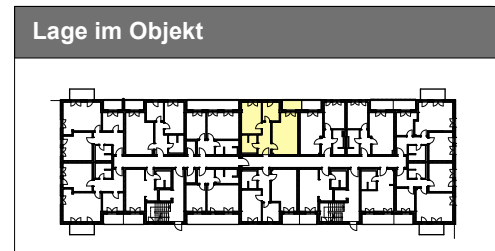
**WE 63**

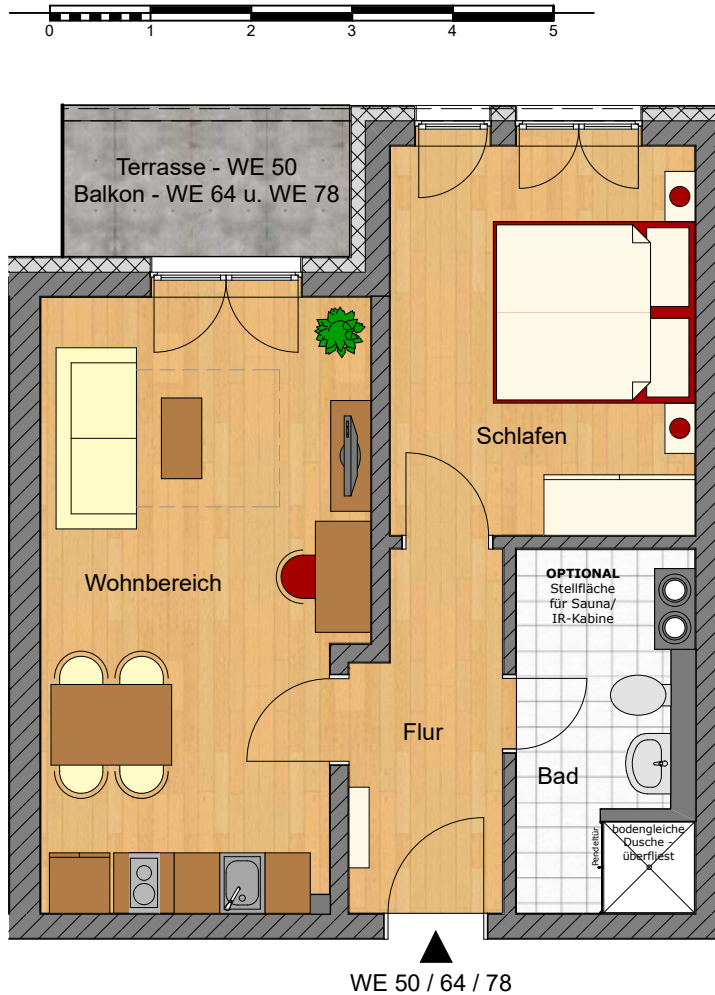
2. Obergeschoss

**WE 77**

Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 21,14 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 13,21 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 6,82 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,67 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,64 m <sup>2</sup>
Terrasse - WE 49	
Balkon - WE 63 u. WE 77 (50% von 4,28 m <sup>2</sup> )	A= 2,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 56,62 m<sup>2</sup></b>





Grundriss WE 50, WE 64 und WE 78  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss

**WE 50** identisch mit

1. Obergeschoss

**WE 64**

2. Obergeschoss

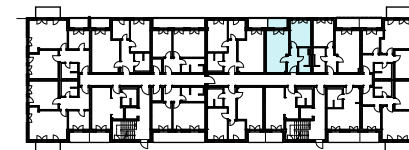
**WE 78**

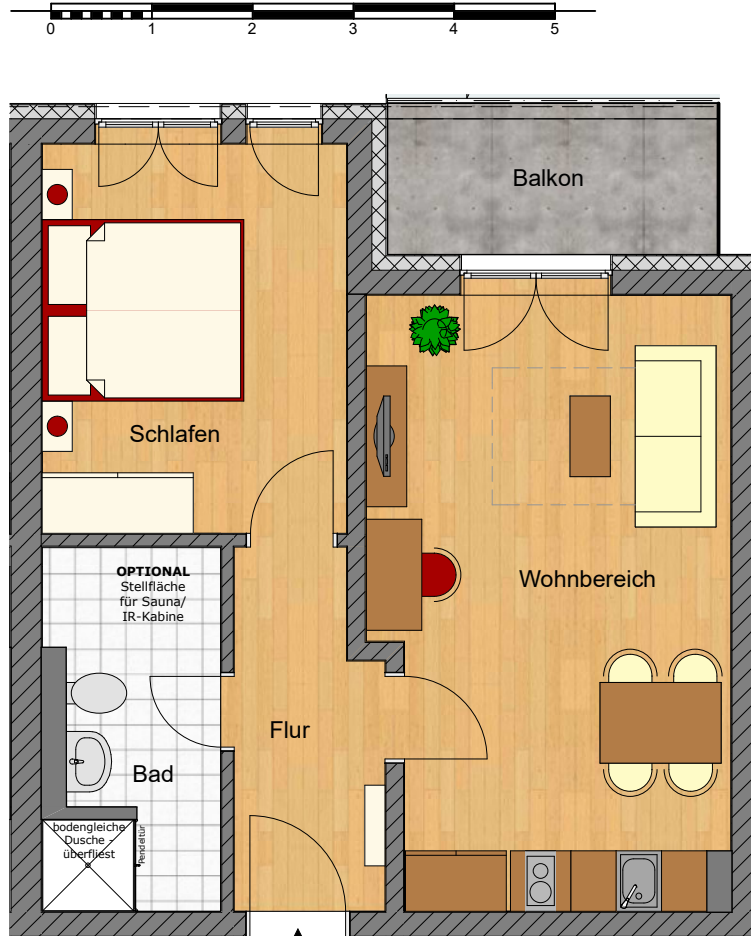
Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

Wohnbereich	A= 18,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	A= 11,68 m <sup>2</sup>
Flur	A= 5,05 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,44 m <sup>2</sup>
Terrasse - WE 50	
Balkon - WE 64 u. WE 78 (50% von 4,28 m <sup>2</sup> )	A= 2,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 43,09 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt





WE 51 / 65 / 79

Grundriss WE 51, WE 65 und WE 79  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss

**WE 51** identisch mit

1. Obergeschoss

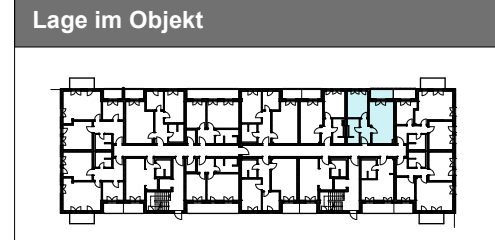
**WE 65**

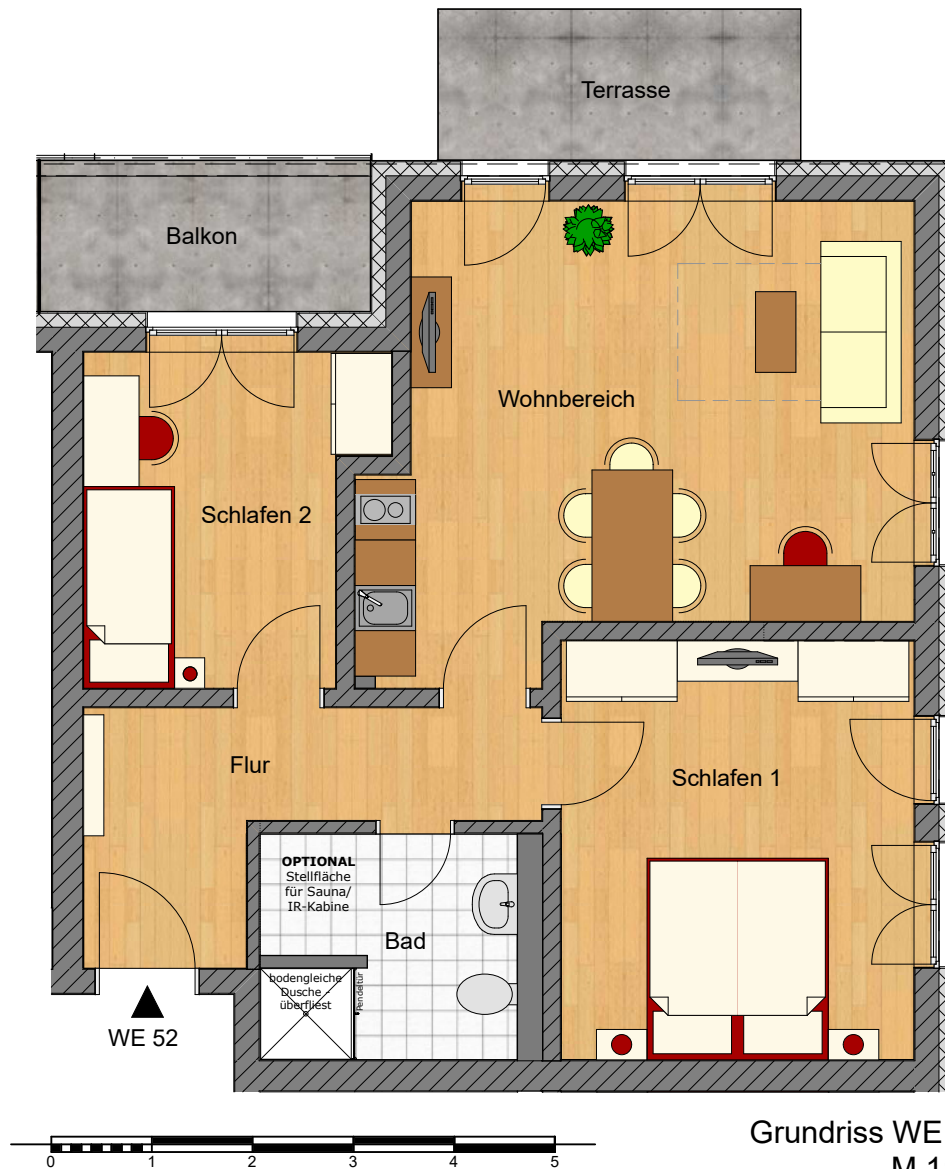
2. Obergeschoss

**WE 79**

Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 20,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	A= 11,68 m <sup>2</sup>
Flur	A= 4,98 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,57 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 4,94 m <sup>2</sup> )	A= 2,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 45,67 m<sup>2</sup></b>





Grundriss WE 52  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

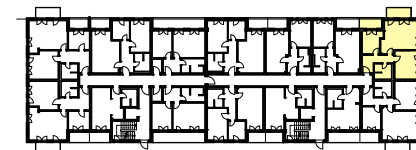
**WE 52**

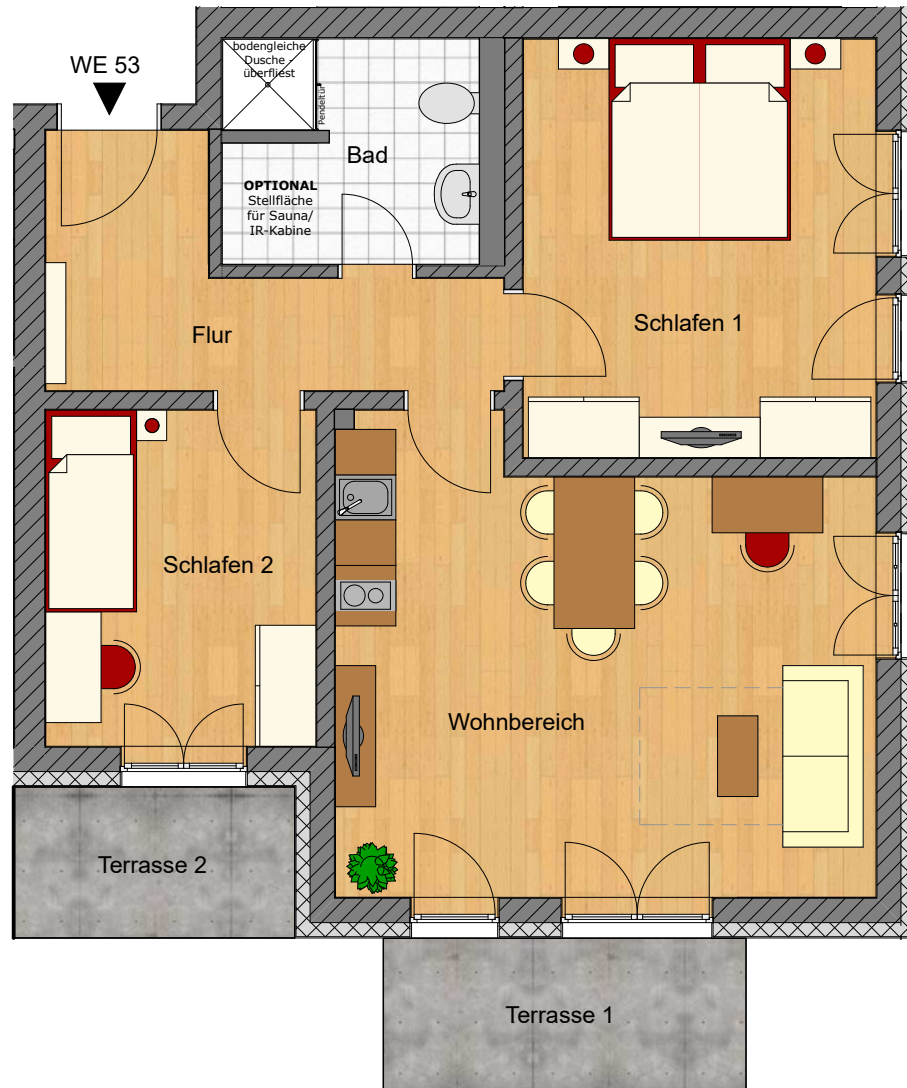
Appartement

**Wohn- und Nutzflächen**

Wohnbereich	A= 22,78 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 14,55 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,90 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,45 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,50 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 4,94 m <sup>2</sup> )	A= 2,47 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 5,48 m <sup>2</sup> )	A= 2,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 64,39 m<sup>2</sup></b>

**Lage im Objekt**



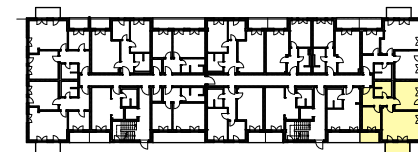


Erdgeschoss  
**WE 53**  
 Appartement

**Wohn- und Nutzflächen**

Wohnbereich	A= 23,41 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 14,55 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,94 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,44 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,51 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50% von 5,48 m <sup>2</sup> )	A= 2,74 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50% von 4,18 m <sup>2</sup> )	A= 2,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 64,68 m<sup>2</sup></b>

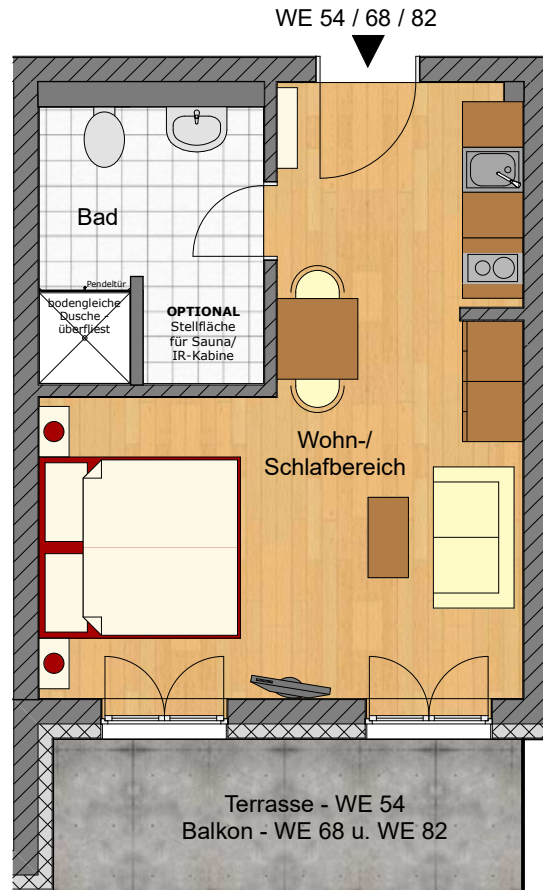
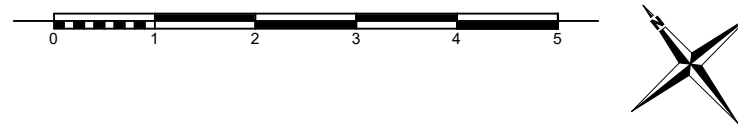
**Lage im Objekt**



Grundriss WE 53  
 M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.





Grundriss WE 54, WE 68 und WE 82  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Erdgeschoss

**WE 54** identisch mit

1. Obergeschoss

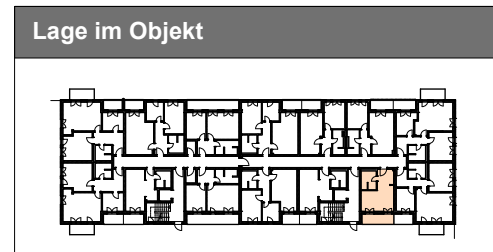
**WE 68**

2. Obergeschoss

**WE 82**

Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohn-/Schlafbereich	A= 21,81 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,89 m <sup>2</sup>
Terrasse - WE 54	
Balkon - WE 68 u. WE 82 (50% von 6,98 m <sup>2</sup> )	A= 3,49 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 31,19 m<sup>2</sup></b>





Erdgeschoss

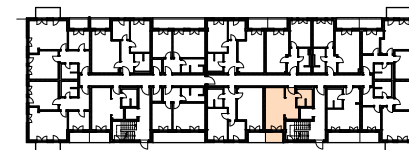
**WE 55**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

Wohn-/Schlafbereich	A= 24,63 m <sup>2</sup>
Bad	A= 6,01 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 3,80 m <sup>2</sup> )	A= 1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 32,54 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



Grundriss WE 55  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

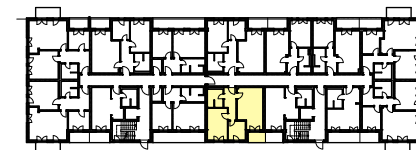
**WE 56**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

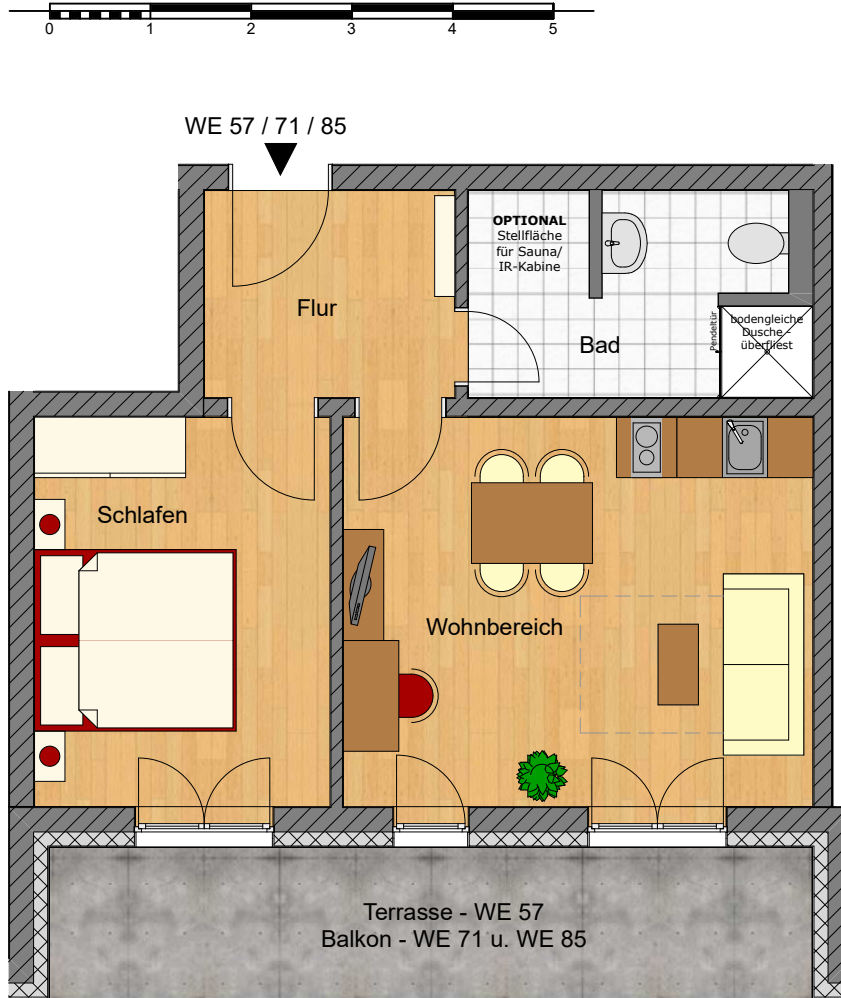
Wohnbereich	A= 20,78 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 12,98 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 6,82 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,30 m <sup>2</sup>
Bad	A= 6,02 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 3,80 m <sup>2</sup> )	A= 1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 55,80 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



Grundriss WE 56  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Grundriss WE 57, WE 71 und WE 85  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

**WE 57** identisch mit

1. Obergeschoss

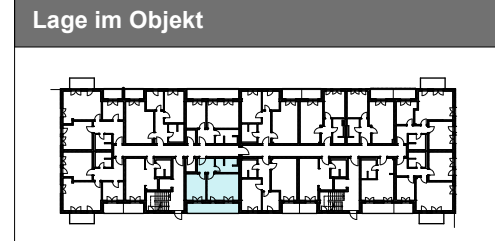
**WE 71**

2. Obergeschoss

**WE 85**

Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 18,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	A= 11,32 m <sup>2</sup>
Flur	A= 5,11 m <sup>2</sup>
Bad	A= 6,55 m <sup>2</sup>
Terrasse - WE 57	
Balkon - WE 71 u. WE 85 (50% von 11,36 m <sup>2</sup> )	A= 5,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 46,98 m<sup>2</sup></b>





Erdgeschoss

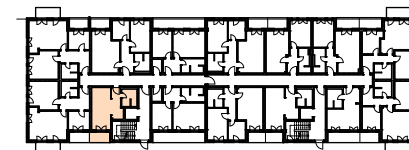
**WE 58**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

Wohn-/Schlafbereich	A= 23,62 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,99 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 31,79 m<sup>2</sup></b>

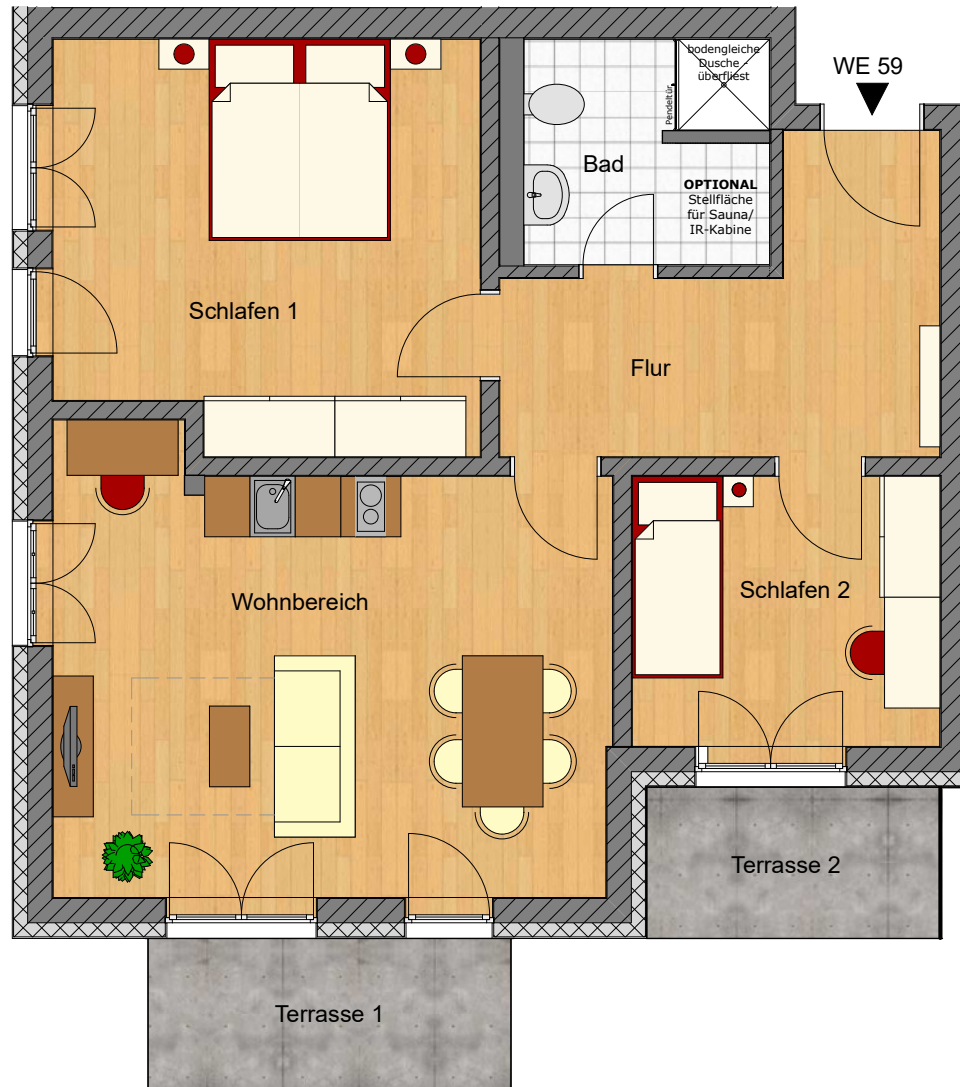
### Lage im Objekt



Grundriss WE 58

M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Erdgeschoss

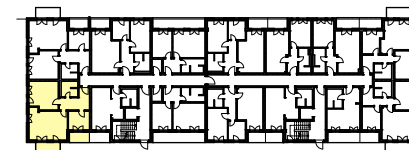
**WE 59**

Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

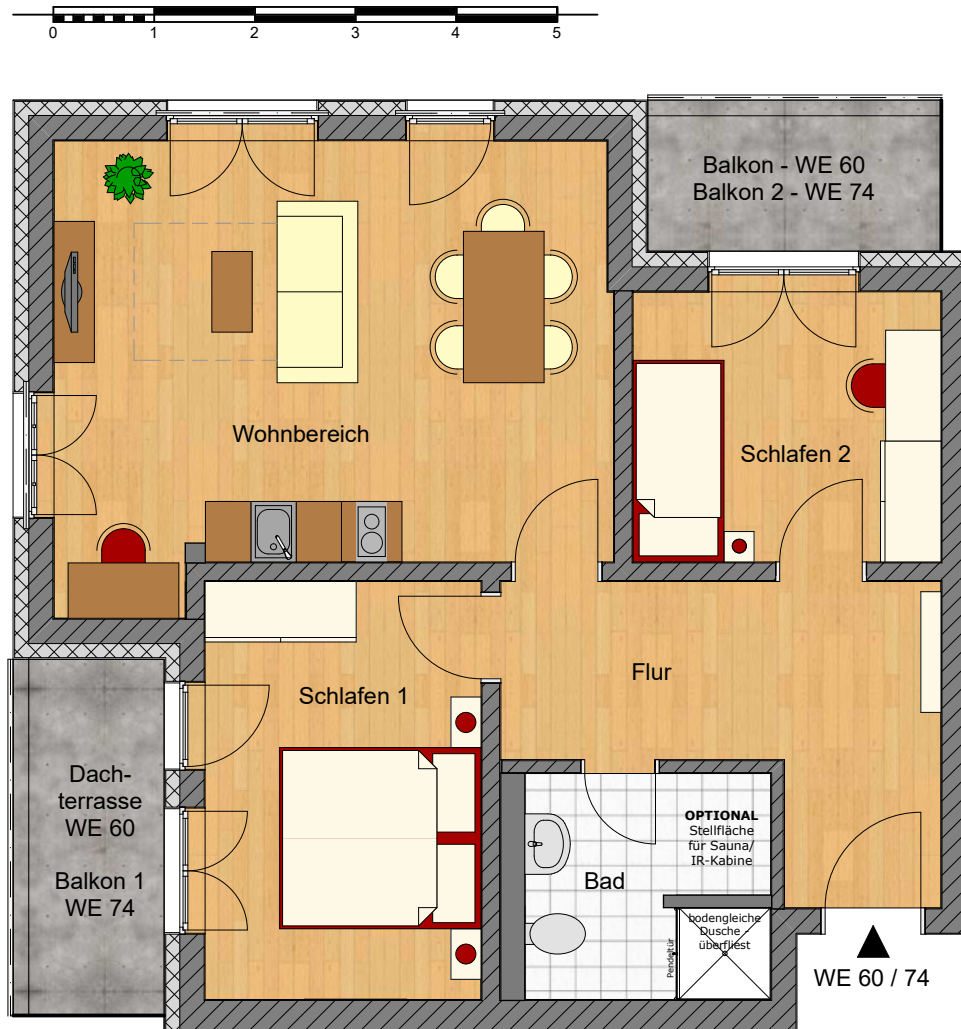
Wohnbereich	A= 23,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 16,75 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,37 m <sup>2</sup>
Flur	A= 9,75 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50% von 5,48 m <sup>2</sup> )	A= 2,74 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 69,54 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



Grundriss WE 59  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



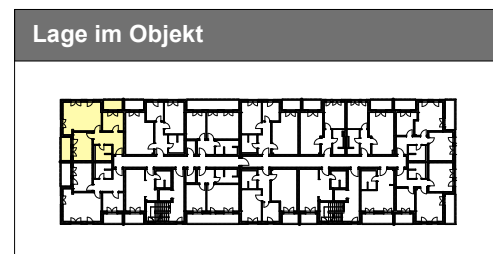
Grundriss WE 60 und WE 74  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



1. Obergeschoss  
**WE 60** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 74**  
Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 23,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 11,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,37 m <sup>2</sup>
Flur	A= 10,02 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,25 m <sup>2</sup>
Dachterrasse - WE 60	
Balkon 1 - WE 74 (50% von 5,30 m <sup>2</sup> )	A= 2,65 m <sup>2</sup>
Balkon - WE 60	
Balkon 2 - WE 74 (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 63,68 m<sup>2</sup></b>





Grundriss WE 61 und WE 75  
M 1:75

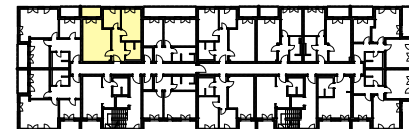
Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

1. Obergeschoss  
**WE 61** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 75**  
Appartement

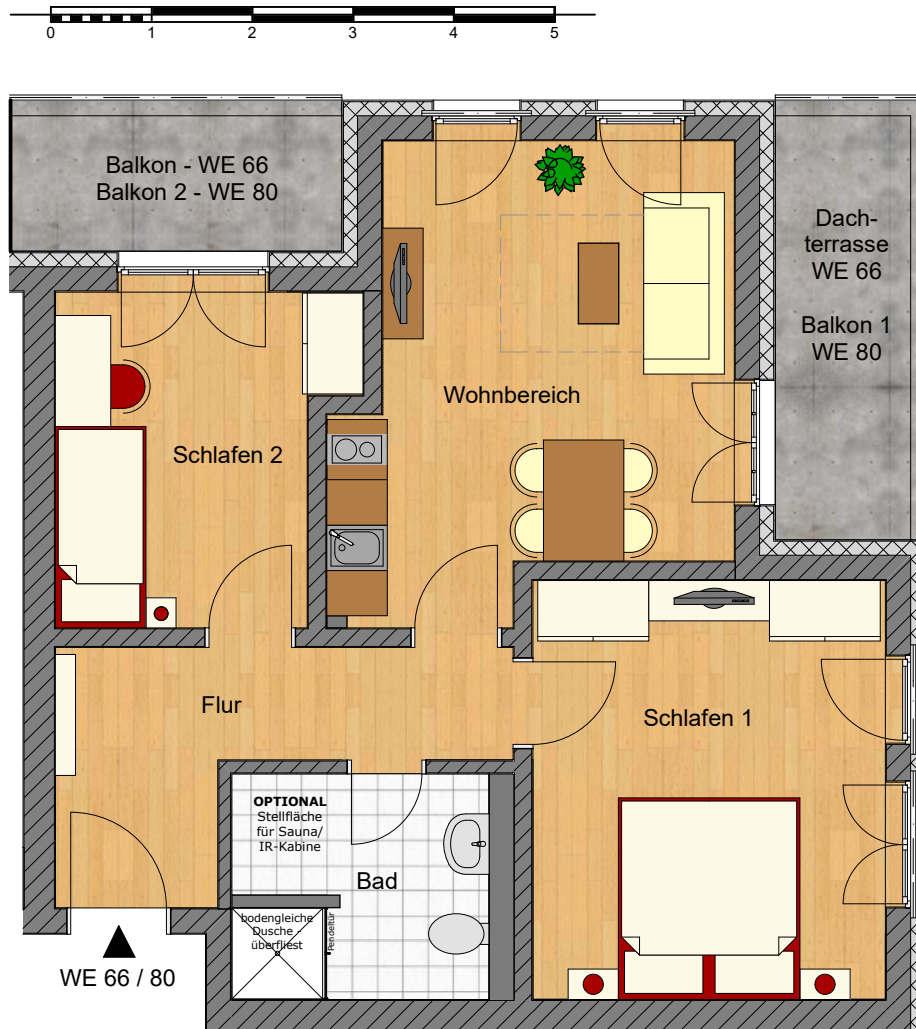
#### Wohn- und Nutzflächen

Wohnbereich	A= 22,50 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 13,21 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 6,82 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,67 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,64 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 58,02 m<sup>2</sup></b>

#### Lage im Objekt







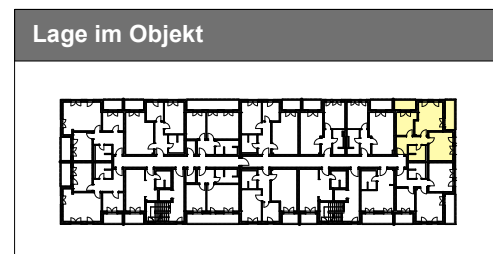
Grundriss WE 66 und WE 80  
M 1:75

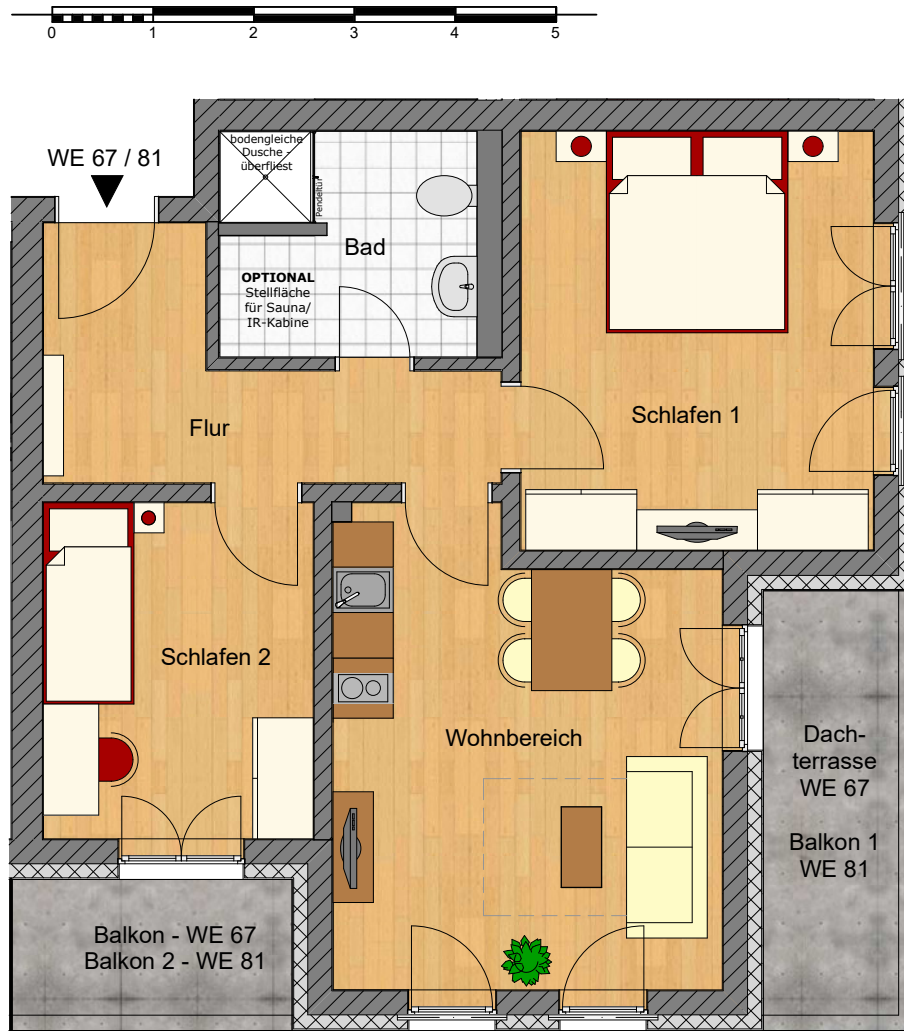
Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



- 1. Obergeschoss  
**WE 66** identisch mit
- 2. Obergeschoss  
**WE 80**  
Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 16,52 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 14,55 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,90 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,44 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,50 m <sup>2</sup>
Dachterrasse - WE 66	
Balkon 1 - WE 80 (50% von 6,54 m <sup>2</sup> )	A= 3,27 m <sup>2</sup>
Balkon - WE 66 Balkon 2 - WE 80 (50% von 4,94 m <sup>2</sup> )	A= 2,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 58,65 m<sup>2</sup></b>



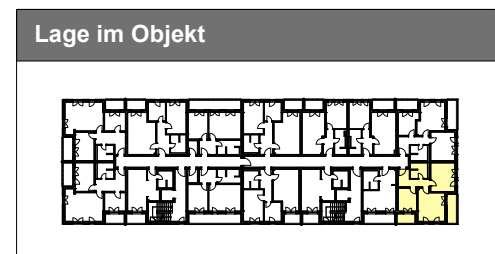


Grundriss WE 67 und WE 81  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

1. Obergeschoss  
**WE 67** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 81**  
Appartement

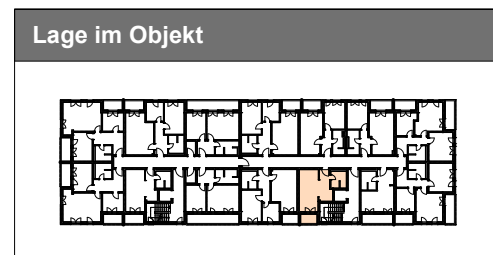
Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 17,16 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 14,55 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,94 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,44 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse - WE 67	
Balkon 1 - WE 81 (50% von 6,54 m <sup>2</sup> )	A= 3,27 m <sup>2</sup>
Balkon - WE 67	
Balkon 2 - WE 81 (50% von 4,18 m <sup>2</sup> )	A= 2,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 58,96 m<sup>2</sup></b>





1. Obergeschoss  
**WE 69** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 83**  
Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohn-/Schlafbereich	A= 24,83 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,34 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 3,80 m <sup>2</sup> )	A= 1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 32,07 m<sup>2</sup></b>



Grundriss WE 69 und WE 83  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

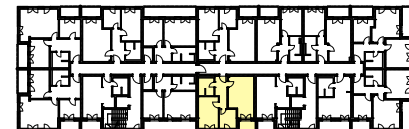


1. Obergeschoss  
**WE 70** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 84**  
Appartement

### Wohn- und Nutzflächen

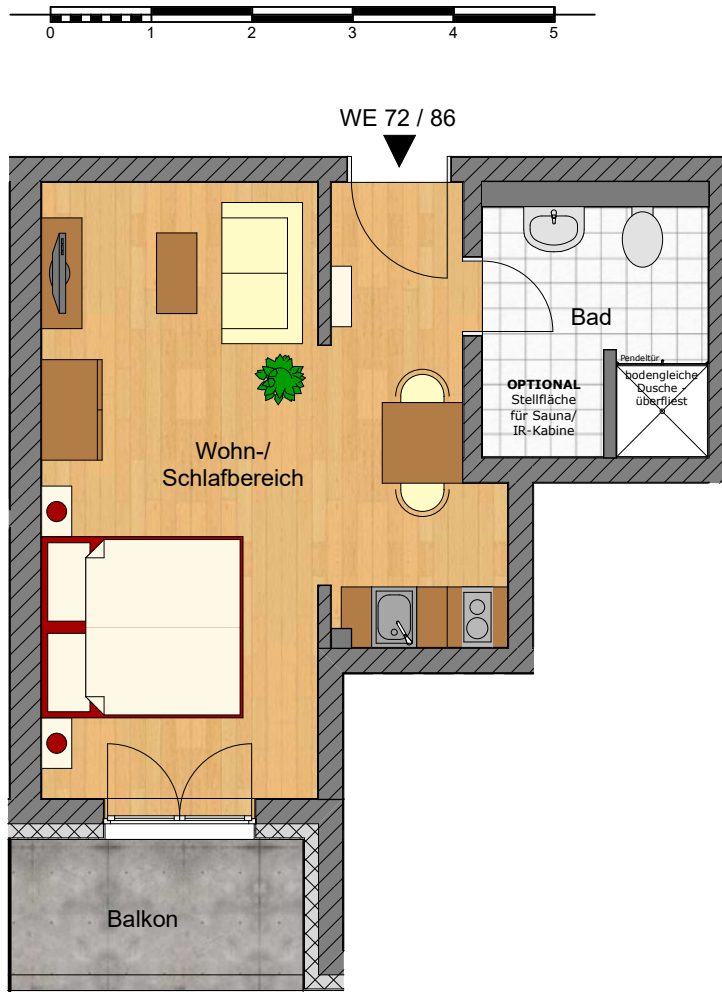
Wohnbereich	A= 20,78 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 13,22 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 6,82 m <sup>2</sup>
Flur	A= 7,08 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,64 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 3,80 m <sup>2</sup> )	A= 1,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 55,44 m<sup>2</sup></b>

### Lage im Objekt



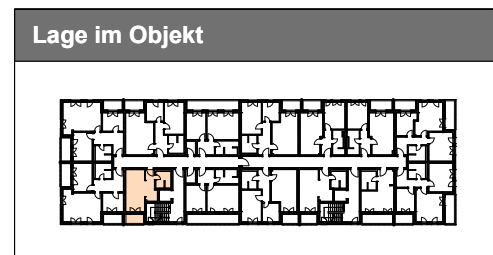
Grundriss WE 70 und WE 84  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



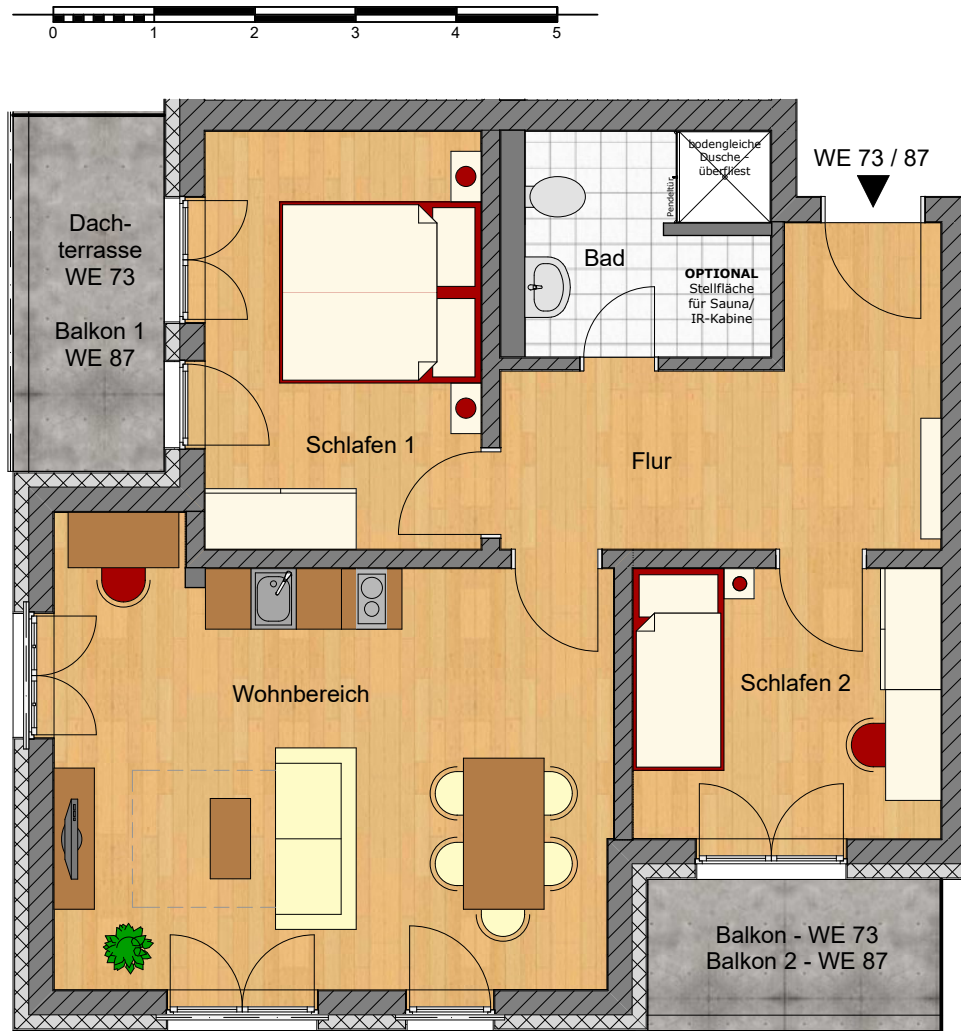
1. Obergeschoss  
**WE 72** identisch mit
2. Obergeschoss  
**WE 86**  
Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohn-/Schlafbereich	A= 23,77 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,34 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 31,29 m<sup>2</sup></b>



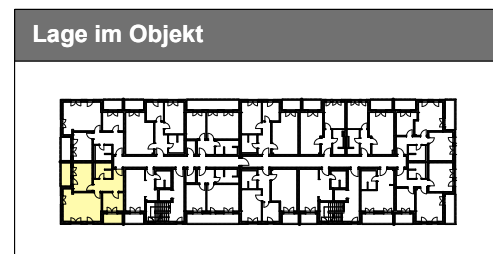
Grundriss WE 72 und WE 86  
M 1:75

Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



- 1. Obergeschoss  
**WE 73** identisch mit
- 2. Obergeschoss  
**WE 87**  
Appartement

Wohn- und Nutzflächen	
Wohnbereich	A= 23,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	A= 11,36 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	A= 8,37 m <sup>2</sup>
Flur	A= 10,02 m <sup>2</sup>
Bad	A= 5,25 m <sup>2</sup>
Dachterrasse - WE 73	
Balkon 1 - WE 87 (50% von 5,30 m <sup>2</sup> )	A= 2,65 m <sup>2</sup>
Balkon - WE 73	
Balkon 2 - WE 87 (50% von 4,36 m <sup>2</sup> )	A= 2,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>A= 63,68 m<sup>2</sup></b>



Grundriss WE 73 und WE 87  
M 1:75

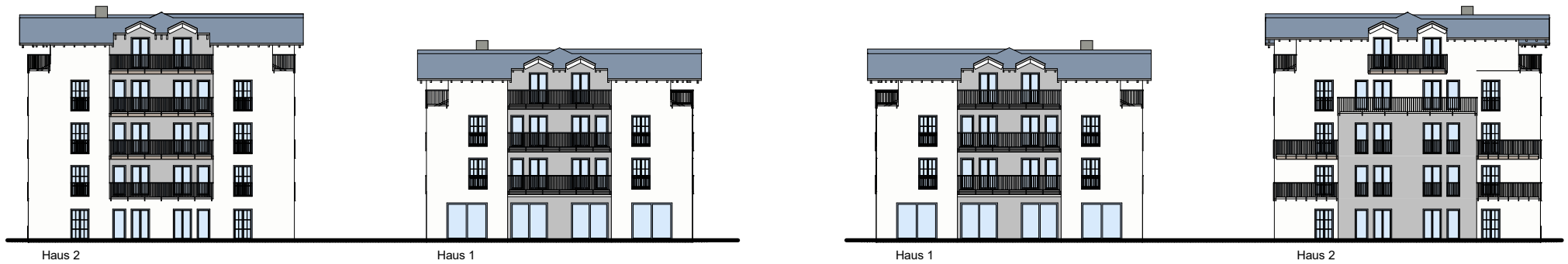
Die Möblierung stellt nur ein mögliches Einrichtungsbeispiel dar und kann von der noch durchzuführenden Einrichtungsplanung abweichen. Möblierung und Ausstattung gehören nicht zum Vertragsumfang und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West vom Innenhof



Ansicht Nord-West

Ansicht Süd-Ost

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **Allgemeines**

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden DIN- bzw. EN-Vorschriften.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen, die Festlegungen des B-Planes "Nr. 4-5/93 Müritz West" in seiner 8. Änderung, die örtlichen Satzungen, die erstellten Planungsunterlagen des Architekten, die statischen Berechnungen des Tragwerkplaners, das Brandschutzkonzept des Brandschutzingenieurs, das Baugrundgutachten und der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff Energieeinsparverordnung. Zur Untersetzung und Ergänzung vorstehender Dokumente wird nachfolgende Baubeschreibung vorgegeben.

Die dargestellten Einrichtungen der Wohnungen/Appartements sowie das Außenmobiliar stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

### **Gründung**

Die Gründung besteht aus einem 70 cm dicken wasserundurchlässigen Plattenfundament mit Beton/Stahlbeton C 35/45-WU nach DIN EN 1992-1; incl. der notwendigen Fundamenterde; Bewehrungen gemäß Tragwerksplanung mit Betonstahl gerippt Bst 500S und Betonstahlmatten gerippt Bst 500M bzw. Bst 500S jeweils nach DIN EN 10080.

### **Wände**

#### *Konstruktion-Primärstruktur*

Die erdberührten Kelleraußenwände/Tiefgaragenbereich werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton C 30/37-WU gemäß DAfStB-Richtlinie "Wasserundurchlässige Stahlbetonbauteile" ausgeführt. Die tragenden Keller- und Erdgeschossinnenwände bestehen aus Stahlbeton und/oder Kalksandstein.

Die Wohnungstrennwände zwischen den Wohnungen/Appartements errichten wir in 30 cm dickem Kalksandstein mit hoher Baustoffdichte.

Dadurch werden die Anforderungen an den Schallschutz übererfüllt (bereits 24 cm wären ausreichend). Die Außenwände der oberirdischen Geschosse werden aus 24 cm dickem Kalksandstein errichtet. Die tragenden Innenwände der Wohngeschosse werden in Kalksandstein ausgeführt.

#### *Wände-Sekundärstruktur*

Alle nichttragenden Innenwände der Wohnungen/Appartements bestehen aus Porenbeton und/oder Kalksandstein. Die Installationswände/-schächte werden als Metallständerwände, mit Gipskarton- oder Fermacellplatten beplankt, ausgeführt. Alle Wände werden in den Dimensionen gemäß Tragwerksplanung sowie Schall- und Brandschutzanforderungen ausgeführt.

### **Geschosdecken, Treppen und Balkone**

Die Decken über den jeweiligen Etagen (ausgenommen über 3. Obergeschoss Haus 1 und Dachgeschoss Haus 2) sowie alle Geschosstreppen (Treppenläufe und Podeste) und Balkone werden entsprechend der statischen Berechnung aus Stahlbeton mit glatter Untersicht hergestellt. Die Decken über den Dachgeschossen werden als abgehängte Decken, mit Gipskarton- oder Fermacellplatten beplankt, ausgeführt.

Alle Decken werden in den Dimensionen gemäß Tragwerksplanung sowie Schall- und Brandschutzanforderungen ausgeführt.

### **Treppen**

Die Stahlbetontreppen und Podeste in allen Treppenhäusern werden mit Feinsteinzeugfliesen belegt. Die Auswahl/Bemusterung erfolgt durch den Architekten zusammen mit dem Bauträger.

### **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion - mit Dachneigungen lt. Projekt - wird mit Hölzern aus Nadelholz C24 und/oder Brettschichtholz GL24h nach DIN 1052 ausgeführt.

Die Hölzer werden mit geeigneten, zugelassenen Holzschutzmitteln imprägniert. Die Abmessung/Dimensionierung der Konstruktion erfolgt gemäß statischer Berechnung. Der Dachüberstand (Auskragung lt. Vorgabe B-Plan) wird mit einer gehobelten Schalung versehen.

Die Traufuntersicht wird mit sichtbaren, zimmermannsmäßig verzierten Sparrenköpfen lt. Vorgabe B-Plan gestaltet.

Der Ortgang wird mit Luftsparren auf zimmermannsmäßig verzierten Pfettenköpfen lt. Vorgabe B-Plan hergestellt.



## Dachaufbau

Auf den Dachbindern bzw. Sparren des Hauptdaches (25°) und der Nebendächer (25°) befindet sich eine diffusionsoffene Unterspannbahn, darauf eine Konter- und Dachlattung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Beton- oder Tondachziegeln.

Die Befestigung wird nach Dachdeckerrichtlinie ausgeführt.

Auf den Sparren der flach geneigten Nebendächer (6°) wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn befestigt. Darauf werden eine Hinterlüftungsebene/Kantholz und Vordeckung auf Vollschalung aufgebracht und mit einer Blecheindeckung versehen.

Zwischen den Sparren wird eine Dämmung nach EnEV-Erfordernissen eingebracht. Rauminnenseitig wird das Dach mit einer Dampfbremse und einer Verkleidung aus Gipskarton- oder Fermacellplatten versehen.

Die nutzbare Flachdachfläche (Dachterrasse als Sonnendeck) im Dachgeschoss (Haus 2) erhält einen Belag aus Gehwegplatten (z.B. Betonpflaster), alternativ Deckpaneelen (z.B. UPM-Profideck). Zuvor wird die Dachfläche nach den EnEV-Erfordernissen wärmegeklämt. Die Auswahl des Belags wird durch den Bauträger zusammen mit dem Architekten getroffen.

## Dachklempnerarbeiten

Alle Klempnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre etc.) werden in Titanzink ausgeführt.

## Fassadengestaltung

Die geschlossenen Fassadenbereiche werden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Die Beschaffenheit und Stärke der erforderlichen Dämmung erfüllt die vom zuständigen Amt geprüften Brandschutz- und Wärmeschutzkriterien. Die Fassade wird mit einem mineralischen Kratzputz inkl. zusätzlichen Egalisierungsanstrichs in einem hellen Farbton - lt. Vorgabe B-Plan - versehen. Der Sockelbereich der Fassade und die Sockelbereiche der Balkone/Dachterrassen erhalten zusätzlich zum Putz eine flexible Dichtschlämme, passend zum Putzsystem der Fassade sowie einen zur Hauptfassade passenden Farbanstrich. Die Farbgestaltung der Fassade wird durch den Bauträger zusammen mit dem Architekten festgelegt.

Bei der Fassadengestaltung/Fassadengliederung werden typische Gestaltungselemente der Bäderarchitektur, wie z.B. Faschen, Gesimse o.ä. verwendet.

## Fenster

Die Fenster/Fenstertüren in den Wohnungen/Appartements werden als 3-fach verglaste Kunststoffenster (nach EnEV) lt. den Planunterlagen eingebaut, Farbe nach Auswahl durch den Bauträger bzw. Architekten. Die Ausführung der Fenster erfolgt mit verzinkten Stahlprofilen, armiert, RAL-Gütezeichen nach den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim, Energie-sparverglasung, 2 umlaufende Spezialdichtungen mit Fadenverstärkungen. Alle Fenster/Fenstertüren sind mit einem Drehkippsbeschlag versehen.

Einige Fenster werden mit vertikalen und/oder horizontalen Sprossen versehen oder auch als Segmentbogenfenster ausgeführt.

Die genaue Festlegung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Fenster/Fenstertüren und Festverglasungen im Erdgeschoss werden analog den Fenstern in den Obergeschossen als Kunststoff- oder Aluminiumfenster ausgeführt, unter Berücksichtigung aller technischen Anforderungen.

## Fensterbänke/Fensterbleche

Innen vor den Fenstern mit Brüstung: polierter Naturstein, d=30mm

Außen vor den Fenstern/Fenstertüren: Aluminium oder Titanzink

Außen vor den Fenstertüren zu

den Balkonen/Terrassen/Dachterrassen: Granit, geflammt d=30mm

## Eingangstüren, Innentüren

Die Hauseingänge erhalten eine Tür aus Kunststoff, Türblatt mit Glaseinsatz. Die Ausstattung der Eingangstüren zu den Wohnungen/Appartements entspricht mindestens den schallschutz-, klimaschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen sowie der erforderlichen Widerstandsklasse an Eingangstüren für Hotelappartements bzw. Wohnungen. Alle Eingangstüren zu den Wohnungen/Appartements werden als RS-Türen mit absenkbarer Bodendichtung, Vollspanmittellage, wahlweise Kartenschließsystem und 37dB eingebaut. Der Einbau des Kartenschließsystems gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers, kann aber auf Bedarf des Hotelbetreibers gegen Aufpreis zusätzlich beauftragt werden. Als Innentüren in den Wohnungen/Appartements kommen Prüm-Türen, o. glw. Fabrikat mit Röhrenspanplatteneinlage, umlaufender Dichtungsschnur und Zarge, Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten, mit einem Beschlag aus Edelstahl matt oder glanz, ggf. mit Lichtausschnitt zum Einsatz. Lüftungsrelevante Türen erhalten einen Unterschnitt bzw. Lüftungsgitter.

## **Innenputz-, Malerarbeiten**

Alle Wände (ausgenommen mit Gipskarton versehene Wände) werden mit Kalkgipsputz in den Wohnräumen und Kalkzementputz in den Sanitärräumen, je ca. 1,0 cm dick, versehen. Alle in den Wohnräumen geputzten oder mit Gipskarton versehenen Innenwandflächen, die nicht gefliest werden, sowie alle Deckenflächen erhalten eine Malervliesbeschichtung, die mit Dispersionsfarbe gestrichen wird.

Alle nicht gefliesten Bereiche der Bäder und WCs erhalten einen Farbanstrich. Die Farbgestaltung an den Wänden der Wohnungen/Appartements erfolgt in Abstimmung zwischen dem Bauträger und dem Architekten.

Die Flur- und Treppenhauswandflächen werden gespachtelt- und dort wo es notwendig ist- mit Glasfaserpapete beklebt und mit einem Farbanstrich versehen.

Für die Gestaltung der Wand- und Deckenflächen der Flure und Rezeption im Erdgeschoss von Haus 1 wird ein separates Innenraumgestaltungskonzept erarbeitet.

## **Fliesen, Naturstein**

Die Bäder und WC-Anlagen erhalten einen auf das Farbkonzept des Architekten abgestimmten Fliesenbelag. Die Bodenfliesen der Duschbereiche in den Bädern werden als rutschsichere, kleinteilige Fliesen ausgeführt und mit Gefälle zu einem Duschablauf verlegt. Alle wasserbelasteten Wände der Bäder und WC-Anlagen (Rückwände WC, Waschbecken und Dusche) werden mit einem wasserdichten Anstrich versehen und mit Wandfliesen verkleidet. Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel oder einen Spritzschutz, der gestaltungskonform mit der Küche ist. Der Fliesenmaterialpreis für die Flächen in den Wohnungen/ Appartements beträgt ca. 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Die Auswahl der Boden- und Wandfliesen für die Wohnungen/Appartements erfolgt in Abstimmung zwischen dem Bauträger und dem Architekten. Für die Gestaltung der Fliesen- und Bodenflächen der Flure und Rezeption im Erdgeschoss von Haus 1 wird ein separates Innenraumgestaltungskonzept erarbeitet.

## **Estrich, Oberböden, Fußleisten**

In allen Räumen der Wohnungen/Appartements, in allen Fluren und Treppenhäusern wird ein schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut. Alle Räume der Wohnungen/Appartements, die nicht gefliest sind, erhalten einen Belag aus Vinyl-Planken mit einem Brutto-Materialpreis von ca. 35,00 €/m<sup>2</sup>.

Als Fußleisten werden farblich passend lackierte Holzleisten oder zum Bodenbelag gehörige Sockelleisten verlegt.

Die gemeinschaftlichen Flure in den Erd- und Obergeschossen erhalten einen Teppichboden oder Vinylbelag. Die Auswahl des Bodenbelags der Wohnungen/Appartements und Flure erfolgt in Abstimmung zwischen dem Bauträger und dem Architekten.

Für die Gestaltung der Bodenflächen der Flure und Rezeption im Erdgeschoss von Haus 1 wird ein separates Innenraumgestaltungskonzept erarbeitet.

## **Balkon-, Terrassen-, Dachterrassenbelag**

Die Balkone- bzw. Terrassen der Wohnungen/Appartements erhalten einen Belag aus Gehwegplatten oder Betonpflastersteinen, alternativ Deckpaneelen (z.B. UPM-Profideck). Zuvor werden die Balkone bzw. Terrassen - dort wo erforderlich - nach den EnEV-Erfordernissen wärmegeklämmt. Die Auswahl des Belags wird durch den Bauträger zusammen mit dem Architekten getroffen.

## **Schlosserarbeiten**

Die Absturzsicherungen vor den Freibereichen, sowie die Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern der Wohnungen/Appartements erhalten ein verzinktes Stahlgeländer mit einem verzinkten- oder Edelstahlhandlauf, alternativ erfolgt die Ausführung komplett in Pulverbeschichtung. Die Treppengeländer werden aus Stahl mit Korrosionsschutzgrundierung und Lackierung gemäß Farbkonzept des Architekten hergestellt.

## **Heizungsinstallation**

Die Heizungsanlage wird mit Erdgas betrieben und an das verlegte Erdgasversorgungsnetz des regionalen Versorgers (Stadtwerke Rostock AG) angeschlossen. Die Erzeugung der notwendigen Heizwärme erfolgt je Haus über zwei hoch energieeffiziente Brennwertkessel neuester Entwicklung und ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Die Technik besitzt hohe Normnutzungsgrade, beide Kessel arbeiten modulierend. Je nach Wärmebedarf übernimmt das BHKW die Grundlast und die zwei Brennwertkessel decken die Mittel- und Spitzenlast ab. Das wärmegeführte BHKW erzeugt zusätzlich Strom. Dabei wird im Motor des BHKW die Primärenergie (Erdgas) zu etwa einem Drittel in mechanische und zu zwei Drittel in thermische Energie umgewandelt. Ein Gasmotor treibt dabei einen Generator an. Der so erzeugte Strom wird in erster Linie in den Gemeinschaftsräumen des Gebäudes verbraucht.

Nicht abnehmbare Stromüberschüsse werden in das öffentliche Stromnetz eingespeist und entsprechend vergütet bzw. verrechnet. Die bei der Verbrennung anfallende Wärmeabgabe des Motors und des Abgases werden über Wärmetauscher in das Heizungsnetz eingespeist und in einem auf das System abgestimmten Pufferspeicher zwischengelagert. Durch dieses zukunftsorientierte Heizkonzept werden die Forderungen des Gesetzgebers in Form der Energie Einsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren Energiegesetzes (EEG) erfüllt. Die zwei Heizzentralen für Haus 1 und Haus 2 mit der gesamten Regelungstechnik befinden sich in den dafür vorgesehenen Technikräumen des Kellergeschosses.

#### *Heizung Wohnungen/Appartements:*

Die Heizungsanlage gehört zum Vertragsumfang. Die Wärmebedarfsermittlung erfolgt nach DIN und Energie Einsparverordnung. Die Positionierung der Verbrauchsmessung erfolgt nach baulichen und technischen Erfordernissen. Eine Zugangsgewährung zu den einzelnen Nutzungseinheiten für Abrechnungs-, Reparatur- und Austauschzwecken wird vorausgesetzt. Die Heizungsanlage beinhaltet Verteilung, Heizleitungen, Heizflächen und die elektrische Verdrahtung. Alle wärmeleitenden Teile werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften isoliert. Für das Rohrnetz kommt als Werkstoff Kupfer oder ein Kunststoffverbundrohr zum Einsatz. Die Wohnungen/Appartements werden über Plattenheizkörper raumweise beheizt. Jeder Heizkörper besitzt ein Raumthermostat. Jedes Bad erhält einen Badheizkörper und wird mit einer zusätzlichen Fußbodenerwärmung temperiert.

#### *Heizung Rezeption, Frühstücksraum, Personal, Verwaltung, Wirtschaftsräume, (Haus 1):*

Diese Bereiche erhalten jeweils einen eigenen Heizkreisabgang/Anschluss vom Zentral-Verteiler im betreffenden Heizraum. Die Abrechnung der verbrauchten Wärme erfolgt jeweils über einen Wärmemengenzähler (Mietgerät) vom Verteilerabgang. Die Räume werden - dort wo erforderlich - durch Plattenheizkörper mit Thermostatventilen oder/und Fußbodenheizung beheizt. Hierzu wird ein separates Konzept erarbeitet.

#### **Sanitärtechnik**

Das Gebäude wird an das Trinkwassernetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt indirekt über Warmwasserspeicher, welche Bestandteil der Heizungsanlage sind.

Zum Einsatz kommt je Haus ein Multifunktions-Pufferspeicher mit integriertem Trinkwasserdurchlaufspeicher für hygienische Warmwasserversorgung. Eingebaute Zirkulationspumpen sorgen für warmes Wasser an allen Warmwasserzapfstellen des Gebäudes. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Kalt- und Warmwasserzähler (Mietgeräte), welche an geeigneten Stellen positioniert werden.

Die Warmwassererzeugung für die Gewerbeeinheiten (Haus 1) erfolgt durch elektrische Untertischboiler. Die Entwässerung aller sanitären Objekte erfolgt durch Anschluss an die zentrale/n Schmutzwassersammelleitung/en des Hauses. Die Steigestränge werden über Dach entlüftet. Die einzelnen Abwasserstränge werden an zwei Anschlusspunkten dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Alle Abwässer aus der Tiefgarage müssen über entsprechende Pumpen/Hebeanlagen abgeleitet werden. Die Regenentwässerungen der Dächer werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die Regenwassermengen werden fachgerecht außen am Gebäude über Fallrohre zum Regenwasserkanal abgeführt.

An geeigneten Stellen werden frostsichere Außenzapfstellen zur Gartenbewässerung und zu Reinigungsmöglichkeiten nach Festlegung durch den Bauträger eingepplant.

#### *Sanitär Wohnungen/Appartements:*

Alle sanitären Ausstattungen, wie WCs und Waschtische werden in Vorwandsystembauweise ausgeführt. Zum Einsatz kommen weißes Porzellan und verchromte Armaturen namhafter deutscher Hersteller. Alle Wohnungen/Appartements erhalten eine bodengleiche Dusche, welche mit kleinformatischen Fliesen versehen wird. Der Duschbereich wird mit einer Trockenbauwand abgetrennt, mit Fliesen ausgeführt und im Einstiegsbereich wird eine Pendeltür aus Klarglas eingebaut.

Die Duscharmaturen werden als Einhand-Unterputzarmaturen, verchromt ausgeführt. Es werden Handtuchhaken, WC-Papierhalter, WC-Bürstengarnitur, passend zu den verwendeten Ausstattungsfabrikaten angebracht. Die Rohrleitungen werden im Fußboden bzw. im Vorwandsystem verlegt. Die Abrechnung der verbrauchten Wassermengen für die betreffenden Wohnungen/Appartements erfolgt jeweils über einen separaten Mengenzähler (Mietgerät) je Nutzungseinheit.

## Lüftung

### *Lüftung Wohnungen/Appartements:*

Innenliegende WCs und Bäder erhalten dezentrale Ablüfter gemäß DIN 18017-3, welche über Lichtschalter mit elektronisch geregelter Anlaufverzögerung und Nachlauf gesteuert werden. Hierbei wird insbesondere die feuchte Raumluft beim Duschen/Baden über Dach abgeführt. Die Bad- und WC-Eingangstüren erhalten jeweils einen Unterschnitt (Kürzung des Türblattes) bzw. ein Lüftungsgitter.

Die Belüftung der Bäder mit Fenster und der übrigen Räume erfolgt ausschließlich individuell durch das Öffnen und Schließen der Fenster (ausreichende Stoßlüftung).

Eine Klimatisierung der anderen Räume ist nicht vorgesehen.

### *Lüftung Tiefgarage:*

Entsprechend der Garagenverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes wird eine Lüftungsanlage installiert.

## Elektroinstallation, Beleuchtung

Die komplette Elektroinstallation wird nach den geltenden Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Putz verlegt. Die Elektroinspeisung erfolgt aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz des örtlichen Energieversorgers (E.ON edis AG). Die elektrische Hauptleitungsführung erfolgt vertikal in eigenen Steigeschächten und horizontal in den Decken bzw. auf dem Rohfußboden. Zur Abrechnung des Energieverbrauches werden dem Hauptzähler des Energieversorgungsunternehmens für jede Nutzungseinheit Unterzähler nachgeschaltet. Die einzelnen Verbrauchskosten sind durch Relation mit dem Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes und weiteren Umlagekriterien (Energiepauschalen für Aufzüge, Tiefgarage, Heizung, Lüftung, etc.) vom Verwalter zu ermitteln und den entsprechenden Eigentümern in Rechnung zu stellen.

Eine vom Hotelbetreiber ggf. noch zu installierende Telefonanlage umfasst die Zentraleinheit, Systemschränke, Patchfelder, Verkabelung und Endgeräte.

Die für den Einbau einer Telefonanlage erforderliche Verkabelung und sämtliche Dosen werden in allen Wohnungen und Appartements sowie im Rezeptionsbereich installiert.

Der Hotelbetreiber ist berechtigt, die durch ihn zu bewirtschaftenden Appartements mit Telefonapparaten und einem Kartenschließsystem auszustatten und diese mit der Hotelrezeption zu verbinden. Die Aufschaltung der Wohnungen auf die mögliche Telefonanlage wird vorbereitet.

Das Objekt wird mit einer digitalen Satellitenempfangsanlage ausgestattet.

Die Elektroinstallation umfasst im Wesentlichen Verteiler, Verlegesysteme, Verkabelungen, Installationsgeräte und teilweise Beleuchtung.

Die Wohnungen/Appartements erhalten ein Klingelsystem mit Gegensprechanlage jeweils an den betreffenden Hauseingangstüren zu den Treppenhäusern sowie elektrische Türöffner.

Jede Wohnung bzw. jedes Appartement erhält einen eigenen Unterverteiler.

Die Elektro-Unterverteilung wird jeweils an einer dafür geeigneten Stelle an bzw. in der Wand im Flur (falls vorhanden) oder im Wohnbereich untergebracht. Diese wird mit einer Revisionstür oder durch die Holzkonstruktion der Garderobe verkleidet.

Die Kleinküchen werden mit einer separaten Zuleitung versorgt und abgesichert. Die Anzahl der Stromkreise und FI-Schutzschalter richten sich nach der Anzahl der zu versorgenden Verbraucher entsprechend den anerkannten Regeln der Technik.

### *Elektroinstallation Wohnungen/Appartements:*

Der TV-Empfang erfolgt über eine zentrale digitale Sat-Anlage mit jeweils einer Dose pro Wohn- und Schlafräum. Diese Antennenanlage gehört zum Vertragsumfang. Zum Fernsehempfang sind Receiver erforderlich, diese gehören nicht zum Leistungsumfang. Vorgesehen werden eine Telefondose sowie eine Datenanschlussdose als Zugang zum Internet (WLAN) pro Wohnbereich. Die WLAN-Router gehören nicht zum Leistungsumfang.

### *Ausstattung*

Schalter und Steckdosen Fabrikat Busch-Jäger, Programm Balance SI - oder glw.

## Wohnbereich

1 Serienschaltung, 1 Deckenleuchtenanschluss, 1 Wandleuchtenanschluss, 8 Steckdosen, 1 Antennendose, 1 Datendose, 1 Telefonleerdose verkabelt

## Küche/Essbereich:

1 Serienschaltung, 1 Deckenleuchtenanschluss, 1 Wandleuchtenanschluss, 1 Doppelsteckdose über Arbeitsplatte, Steckdosen und Anschlüsse für die Einbaugeräte der Küche

## Flur (falls vorhanden)

1 Wechselschaltung, 1 Deckenleuchtenanschluss, 1 Steckdose

## Pro Schlafräum

1 Wechselschaltung, 1 Deckenleuchtenanschluss, jeweils 1 Wandleuchtenanschluss für Lese- oder Nachttischlampe mit Ausschalter neben jedem Bett (d.h. 2 Anschlüsse pro Doppelbett), 6 Steckdosen, 1 Antennendose

## Bad

1 Ausschalter, 1 Ausschalter 2-polig, 1-2 Deckenleuchten- bzw. Wandleuchtenanschlüsse oder Einbaustrahler, 4 Steckdosen, 1 Anschluss für Badlüfter in den Bädern ohne Fenster, 1 Elektroanschluß für wahlweisen Einbau einer Sauna oder IR-Kabine

Sauna bzw. IR-Kabine gehören zur Wohnungseinrichtung und somit nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

## Abstellraum (falls vorhanden)

1 Deckenleuchtenanschluss mit Ausschalter, 2 Steckdosen

## Balkon/Terrasse

1 Ausschalter, 1 Ausschalter 2-polig, 1 Wandleuchtenanschluss, 1 Steckdose (von innen schaltbar)

Sämtliche Beleuchtungskörper der Wohnungen/Appartements werden nicht mitgeliefert und nicht installiert.

## *Gemeinschaftsbereiche, Schmuckbeleuchtung:*

Die Außenbeleuchtung im Eingangsbereich wird nach Erfordernis mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder ausgestattet. Die Beleuchtungskörper der Gemeinschaftsräume gehören zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Treppenpodeste, Flure und Bereiche der Rezeption/Lobby werden mit Bewegungsmeldern, Wand- oder Deckenleuchten und mit Steckdosen nach Erfordernis ausgestattet. Das Gleiche gilt für die Fassadenbeleuchtung. Die Auswahl der Lampen erfolgt in jedem Fall durch den Architekten/Lichtplaner zusammen mit dem Bauträger.

Die Technik- und Nebenraumbereiche werden mit ausreichender Anzahl von Leuchten mit Aus-, Kreuz- oder Wechselschaltung versehen. Diese Bereiche erhalten eine funktionale Beleuchtung. Die Auswahl der Lampen erfolgt in jedem Fall durch den Architekten/Lichtplaner zusammen mit dem Bauträger.

## *Elektroinstallation Rezeption, Frühstücksraum, Personal, Verwaltung, Wirtschaftsräume (Haus 1):*

Für diese Bereiche wird ein separates Elektroinstallationskonzept erarbeitet.

## **Personenaufzug**

Es werden 2 Aufzugsanlagen je Haus der Firma Schindler o.glw. eingebaut. Die Aufzüge sind so dimensioniert, dass die Aufnahme eines Rollstuhles gewährleistet ist.

## **Brandmeldeanlage**

Entsprechend der Forderung des vom zuständigen Amt geprüften Brandschutznachweises wird unter Umsetzung der Normen und der allgemein gültigen Regeln der Technik eine Brandmeldeanlage installiert.

## **Außenanlagen, Zuwegungen, PKW-Außenstellplätze**

Die Außenterrassen und Zuwegungen werden mit frostbeständigen Gehwegplatten oder Pflastersteinen mit entsprechendem Unterbau ausgeführt. Die Zufahrten werden mit Pflastersteinen und die PKW-Außenstellplätze werden mit Pflaster- oder/und Rasengittersteinen auf entsprechendem Unterbau ausgeführt. Die Auswahl des Pflasters und der Randsteine übernimmt der Bauträger zusammen mit dem Architekten. Die übrigen Freiflächen erhalten gärtnerisch gestaltete Anlagen mit Raseneinsaat und Anpflanzung heimischer Gehölze.

## **Erklärung**

Es bestehen keine Besonderheiten/Risiken.

## Abweichungen von der Baubeschreibung, Sonstiges

### Visualisierung

Die Visualisierung und alle Fotos sind künstlerische Darstellungen und dienen nur zur Illustration und dem besseren Verständnis. Aus diesen Darstellungen können keine Details oder Leistungsumfänge - insbesondere auch keine Fenster-, Sprossen- oder Farbgestaltungen, Belichtungen, Sonnenstände, Bepflanzungen, Möblierungen und Verschattungen - abgeleitet werden.

### Kratzer

Alle Materialien sind kratzempfindlich. Sogar Glasscheiben, Natursteinplatten und Fliesen verkratzen, wenn man sie nicht richtig behandelt. Bei der Raumgestaltung werden teilweise hochwertige Materialien mit leicht kratzempfindlicher Oberfläche eingebaut. Es wird darauf hingewiesen, dass Kratzer, die erst nach Abnahme festgestellt werden, in jedem Fall als Gebrauchsspuren angesehen werden und keinen Sachmangel darstellen.

### Risse

Risse im Massivholz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalisch nicht vermeidbarer Vorgänge durch Kriechen, Schwinden, Verdrehen oder Austrocknen entstehen, rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. An und in den Gebäuden können Risse entstehen, die sich als Folge eines veränderten Tragverhaltens der lastaufnehmenden oder lastableitenden Bauteile abzeichnen. Das ist bei manchen Konstruktionen nicht vollständig zu verhindern. Im Rahmen der Gewährleistung werden Risse, die breiter als 0,5 mm sind, beseitigt. Sichtbare Risse bis zu einer Breite von 0,5 mm stellen aber keinen Sachmangel dar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass überarbeitete Stellen bei Anstrichen trotz malerseitiger Nachbesserung möglicherweise spätere vielleicht wie eine Mangelfolge in Erscheinung treten können. Auch dies stellt keinen Sachmangel dar. Sie lassen sich aber im Zuge der nächsten Renovierungsarbeiten leicht ausbessern. Es kann möglicherweise auch zu Rissen zwischen Fußboden und Wand kommen, da sich die Trittschall-Dämmschicht unterhalb des Estrichs bei Belastung durch Möbel und Personen zusammendrückt. Diese Risse stellen, auch wenn sie größer als 0,5 mm sein sollten, keinen Sachmangel dar. Silikonfugen und Acrylfugen sind als bewusst angeordnete Bewegungsfugen sogenannte Wartungsfugen, welche die - innerhalb und zwischen den Bauteilen - auftretenden Bewegungen in begrenztem Umfang ausgleichen. Sie müssen vom Erwerber beobachtet und durch ein Fachunternehmen gegebenenfalls wieder geschlossen werden. Das gilt auch für Anschlussfugen an Gipskartonbauteilen, sämtliche Anschlussfugen Fußboden/Wand, ebenso z.B. für die Anschlüsse von Dachdecken an quer stehende Wände. Es kann auch vorkommen, dass die aufstehenden „leichten“ Trennwände infolge von Durchbiegungen der Decken von den anderen Wänden und Decken in der Anschlussfuge abreißen. Auch solche Abrisse sind normal und stellen keinen Grund zur Sachmängelhaftung dar.

### Bepflanzungen

Bepflanzungen werden in Baumschulqualität geliefert und eingebracht. Sie müssen anschließend von der WEG bewässert und gepflegt werden. Nach der ersten Anwuchsperiode eingehende Pflanzen unterliegen daher nicht der Sachmängelhaftung.

### Gewährleistung

Der Bauträger übernimmt 5 Jahre Gewährleistung zur Mängelbeseitigung für die erbrachten Leistungen am Bauwerk sowie 2 Jahre für Arbeiten am Grundstück und für bewegliche Gegenstände. Hiervon abweichend gelten für Heizungsanlagen, Zu- und Abluftanlagen, Leuchtstoff- und Glühlampen, Türsprechanlagen, Brandmeldeanlage, Aufzug, Kartenschließsystem (falls vorhanden), Ausstattung und Inventar, etc. die Gewährleistungsfristen entsprechend der VOL bzw. den Lieferbedingungen der Hersteller.

### Abweichung von der Baubeschreibung, Wartung und Pflege

Bauliche Änderungen aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen oder aufgrund der Statik oder Ausführungsplanung sowie aus beschaffungstechnischen Gründen werden vorbehalten und sind maßgebend.

Diese 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/oder Sanitärgegenstände sind entweder Naturerzeugnisse oder werden durch Verfahren hergestellt, die gewisse Farbton- bzw. Strukturabweichungen mit sich bringen können.

Das Betreten der Baustelle kann aus Sicherheitsgründen nur nach Abstimmung und gemeinsam mit der Bauleitung erfolgen.

Voraussetzung für die Übernahme und Aufrechterhaltung der Gewährleistung ist die Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten innerhalb der Gewährleistungsfrist. Hierzu gehören insbesondere auch die regelmäßigen Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage, an den Be- und Entlüftungsanlagen, an den Aufzügen sowie an Fenstern, Fenstertüren und Türen. Mit den Wartungs- und Pflegearbeiten an allen wartungsbedürftigen Bauteilen und Anlagen sollten durch die WEG zunächst möglichst die bauausführenden Unternehmen beauftragt werden. Gegebenenfalls sind hierzu Wartungsverträge abzuschließen. Diese sind nicht in den Leistungen des Bauträgers enthalten!



Bauplanungsbüro in Schalkau/ Thüringen



Bauunternehmung in Graal-Müritz/ Mecklenburg-Vorpommern

## IBS Schalkau - Graal-Müritz

Die IBS GmbH Planen und Bauen wurde 1999 als Bauplanungsbüro, Baubetrieb und Bauträger von Dipl.-Bauingenieur Hans-Peter Schirm (Inhaber) am Hauptsitz in Schalkau/ Thüringen gegründet. Seit 2006 betreiben wir eine Zweigniederlassung als Bauträger in Graal-Müritz. Mit unserer bauausführenden Graal-Müritzer Tochterfirma, der IBS Bauunternehmung GmbH, sind wir seit 2010 auf Baustellen in Mecklenburg-Vorpommern tätig. Das Leistungsspektrum unserer Firmengruppe reicht von der Projektentwicklung und Bauplanung über das Baumanagement und die Bauausführung bis zur schlüsselfertigen Übergabe der einzelnen Projekteinheiten. Unsere Leistungsstärke wird durch die umfangreichen Erfahrungen des Firmeninhabers und der qualifizierten Mitarbeiter im Gewerbe- und Geschosswohnungsbau sowie in der Vermietung von Ferienwohnungen und Hotels an der mecklenburgischen Ostseeküste dokumentiert. Wir verfügen über erfahrene Architekten, Bauingenieure, Bautechniker, Handwerksmeister, Werkspoliere und Maurergesellen.

Seit der Firmengründung haben wir über 150 Wohnanlagen und -häuser sowie Gewerbebauten geplant und errichtet.

In den letzten 14 Jahren haben wir mit unserer Graal-Müritzer Niederlassung 315 Wohnungen, Hotelapartments und Gewerbeeinheiten in Mecklenburg-Vorpommern fertig gestellt, 214 Wohnungen und Apartments davon in Graal-Müritz.

Im Frühjahr 2017 haben wir dort das neue AKZENT-Apartmenthotel Residenz an der Straße zur Seebrücke 34 A fertig gestellt und die darin befindlichen 35 Apartments und 4 Gewerbeeinheiten an die neuen Eigentümer übergeben. Zuletzt errichteten wir im Ostseebad Binz/Rügen für die neuen Eigentümer das AKZENT-Apartmenthotel BINZ mit 40 Apartments.

Wir verstehen uns als Spezialist und Dienstleister auf dem Gebiet des Neubaus und der Vermietung/Bewirtschaftung von Ferienwohnungen und Hotelapartments an der mecklenburgischen Ostseeküste. Wir verfügen über ein Team von Graal-Müritzer und Rostocker Ausbaufirmen, die seit 14 Jahren in hochwertiger Handwerkstradition für uns arbeiten. Wir übernehmen 5 Jahre Gewährleistung auf die erbrachten Bauleistungen. Durch die Abwicklung unserer Kaufverträge mit Festpreisen nach der gesetzlich gültigen Makler- und Bauvertragsverordnung (MaBV) sind alle Gelder unserer Käufer bis zuletzt voll abgesichert.

mehr Informationen: [www.ibs-bau.com](http://www.ibs-bau.com)