

## 1 Kurzbeschreibung

Die Wohnanlage Dresdner Straße 58 besteht aus zwei dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 8 Wohnungen und Personenaufzug, welche in teilunterkellert Bauweise auf einem attraktiv begrünten Grundstück im Bereich des Flächendenkmals „Elbhang“ in Sichtweite der Elbe errichtet werden.

Im Kellergeschoss befinden sich die Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, der technisch erforderliche Hausanschluss- und Technikraum sowie die Abstellräume für die Wohnungen.

In den Wohnetagen entstehen jeweils individuell gestaltete 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen, welche alle über großzügig dimensionierte Balkone oder Terrassen verfügen. Fußläufig führt der Weg in die Wohnungen über die von der Dresdner Straße zugängigen, anspruchsvoll gestalteten Hauseingänge in die Treppenhäuser mit Personenaufzug.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt mit einem Fahrzeugaufzug ebenfalls über die Dresdner Straße.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik und unterliegt in allen Teilen den gültigen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauwesen (VOB Teil C), den geltenden Wärme-, Schallschutz- sowie Brandschutzanforderungen in der jeweils neuesten Fassung. Durch die aufeinander abgestimmte Ausführung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik erfüllt der Neubau die Anforderungen der Energie-Einsparverordnung EnEV 2014 – KfW55 für den gesamten Energieverbrauch des Gebäudes, also Heizung, Warmwasserbereitung und Dämmung.

Alle beschriebenen Leistungen verstehen sich vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung. Änderungen durch Auflagen von Behörden und Ämtern bleiben vorbehalten. Das Bauwerk wird in Massivbauweise erstellt. Die tragenden Stützen und Decken sind aus Stahlbeton, die Wände aus Kalksandsteinmauerwerk.

Die solide Konstruktion gewährleistet den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2 (Luft- und Trittschallschutz) gegenüber fremden Wohn- und Arbeitsbereichen, eine gute Wärmespeicherfähigkeit und somit ein gutes Raumklima. Das Gebäude wird unter anderem mit folgenden Ausstattungsdetails erstellt:

- **hochwertige Kunststofffenster in zweifarbiger Ausführung mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung**
- **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung**
- **Raumhöhen mindestens 2,55 m**
- **Wohnungseingangstür mit Mehrfachverriegelung**
- **Parkettbelag in allen Wohn- und Schlafräumen**
- **Fliesenbeläge in den Bädern, Toiletten, Hauswirtschaftsräumen und den Kochbereichen**
- **Sanitärobjekte und Armaturen als deutsche Markenfabrikate**
- **Personenaufzug**
- **Fahrzeugaufzug**
- **Kamine (Wohnung 4/8)**
- **TV-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen mit Multimediadosen CAT 6, Netzwerkverkabelung**
- **Video-Haussprechanlage**

## 2 Rohbau

### 2.1 Erdarbeiten

Auf der Grundlage ingenieurtechnischer Prüfungen des Baugrundes sowie der baustatischen Berechnungen werden die erforderlichen Gründungsmaßnahmen für das neue Gebäude vorgenommen. Baugrubenaushub inklusive Abfuhr und Deponierung, teilweise Verbau, Wiederverfüllung

### 2.2 Entwässerungsarbeiten

Grundleitungen mit Kunststoffrohren inklusive der erforderlichen Kontrollschächte, Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Tiefgarage mit Verdunstungsrinnen

### 2.3 Baukonstruktion

**Gründung** · Fundamentplatte bzw. Streifenfundamente entsprechend statischer Berechnung

**Bodenplatte** · Stahlbeton mit Kiesfilterschicht, die Fundamente werden nach den gesetzlichen Bestimmungen eingebaut.

**Außenwände, UG, EG bis 2. OG** · Bewehrter Beton, Dicke nach statischen Erfordernissen oder Betonfertigteilewände, Feuchtigkeitsabdichtung Kalksandsteinmauerwerk, d = 240 mm, Stahlbetonstützen, -wände und -stürze wo statisch erforderlich, Wärmedämmverbundsystem mit erforderlicher Dämmstärke

**Tragende Innenwände** · Kalksandstein-Mauerwerk, d = 175 mm bis d = 240 mm, Stahlbetonstützen, wo statisch erforderlich

**Wohnungstrenn-/ Treppenhauswände** · Kalksandstein-Mauerwerk; d = 240 mm

**Nichttragende Innenwände, UG bis 2. OG** · Mauerwerk nach statischen Vorgaben; doppelt beplankte Gipskartonwände, d = 125 mm

**Abstellräume** · Abtrennung mit Metallgitter-Trennwänden auf Unterkonstruktion

**Geschoßdecken** · Stahlbeton-Massivdecken in Ortbeton oder als Filigrandecken

**Dach** · Massivdachkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß Energiesparverordnung, Dachflächen werden mit hochwertigen Bitumen- oder Kunststoffabdichtungen gemäß Flachdachrichtlinie abgedichtet.

**Balkone** · Stahlbeton-Massivplatten in Ortbeton oder als Fertigteilelemente, thermisch getrennt

**Treppen** · Stahlbetonkonstruktion in Sichtbetonqualität, schalldämmend gelagert

### 2.4 Klempner

Verwahrungen, Attikaabdeckungen und Fallrohre aus Titanzink und Aluminium-Strangpressprofilen

### 2.5 Dachdecker

Dampfsperre, Gefälledämmung und Eindeckung mit Dachdichtungsbahnen nach Flachdachrichtlinie

**Balkone/Loggien** · Holzbelag mit sibirischer Lärche 25 x 145 mm, Oberfläche feingerillt

**Terrassen** · Holzbelag mit sibirischer Lärche 25 x 145 mm, Oberfläche feingerillt

## 3 Ausbau

### 3.1 Treppenhaus

Für den Eingangsbereich und das Treppenhaus wird ein repräsentatives Material-, Farb- und Beleuchtungskonzept umgesetzt.

### 3.2 Glaserarbeiten

**Hauseingangstür** · Leichtmetallkonstruktion, pulverbeschichtet, mit Sicherheits-Isolierverglasung, Obentürschließer, Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner

**Außenfenster und Sonnenschutzanlagen** · hochwertige Kunststofffenster, teilweise raumhoch bis Sturz, mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung nach EnEV 2014, teilweise in Festverglasung oder als Dreh-Kipp-Elemente nach Planung

Zu öffnende Fenster mit umlaufender Dichtung und Einhandbeschlägen in Edelstahlausführung, festverglaste Fenster mit umlaufender Versiegelung

In den Wohnungen ist in jedem außen liegenden Wohnraum ein Fensterflügel oder eine Fensterflügeltür mit Dreh-Kipp-Beschlag, ebenfalls in Edelstahl, ausgeführt.

Außenfensterbänke zum Wetterschutz der Fassade werden aus Aluminium-Profilen montiert.

**Vorgesetzte Rollläden** werden eingebaut, diese werden elektrisch bedienbar ausgeführt. Die Elemente werden entsprechend dem Farbkonzept gestaltet.

### 3.3 Putz- und Stuckarbeiten

**Wohngeschosse** · Mauerwerkswände mit Kalkgipswandputz der Qualitätsstufe Q3 bzw. Gipskartonwände der Qualitätsstufe Q3, Malervlies, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

**Kellergeschoss** · Filzwandputz in Standardqualität, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

**Fassade** · Die Fassade der Straßen- und Hofansichten wird komplett mit einem Wärmedämmverbundsystem und mineralischem Kratzputz versehen. Dieses System ist Bestandteil des Wärmeschutzkonzeptes, welches den modernsten Anforderungen nach minimalen Heiznebenkosten Rechnung trägt. Die Gestaltung der Putzstruktur und des Farbkonzeptes wird nach den Vorschlägen des Architekten mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Der Sockelbereich ist in der Farbausführung und Putzstruktur gegenüber den Obergeschossen abgesetzt.

### 3.4 Estricharbeiten

**EG bis DG** · Trittschalldämmung, Trennlage und Estrich mit integrierter Fußbodenheizung

**Treppenhaus** · schallentkoppelte Stahlbetonfertigteile

**KG** · Glattstrich

### 3.5 Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume (außer Kochbereich), Flur, Schlafzimmer und Kinderzimmer, erhalten einen schwimmend verlegten Fertigparkettboden im Materialwert von 50,00 EUR je m<sup>2</sup> exklusive Wandleisten und Zubehör.

Es wird ein geölter Naturholzboden verwendet. Verarbeitet wird ein deutsches Markenfabrikat der Firma JOKA, Serie CLASSIC, geeignet für Fußbodenheizungstechnik. Das Fertigparkett ist unempfindlich gegen Schmutz, extrem widerstandsfähig, langlebig und zeitlos elegant. Der stabile Dreischicht-Massivholzaufbau und die exakte Nut- und Feder-Verbindung gewährleisten eine passgenaue Handhabung.

Die Herstellung und Sortierung erfolgt nach geltenden DIN-, EN- und Werksnormen. *Das Parkett wird schwimmend verlegt.* Dies erfolgt gemäß aktuellem Stand der Technik und den Vorgaben des Herstellers inklusive Holzsockelleisten (Höhe ca. 50 mm) in farbig passender Holz Ausführung.

### 3.6 Fliesenarbeiten

**Bodenplatten** · Fliesen (max. 300 x 600 mm) im Materialwert von 30,00 EUR je m<sup>2</sup> in folgenden Räumen: Bäder, WC, Hauswirtschaftsraum und Kochbereich

**Wandplatten** · Fliesen (max. 300 x 600 mm) im Materialwert von 30,00 EUR je m<sup>2</sup> in folgenden Räumen: Bäder (im Duschbereich bis Höhe 2,10 m), WC (bis Höhe 1,20 m)

### 3.7 Tischlerarbeiten

**Wohnungseingangstür** · Dichtschließende **Vollspantür** mit schwerem Türblatt und Sicherheitsbeschlägen mit

Mehrfachverriegelung, Türzargen aus Stahl, lackiert, Türblatt **CPL** weiß, mit dreiseitiger Dichtung, Türspion mit Klappe, Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln und Obentürschließer

**Innentüren** · Türelemente, h = 2,13 m, **CPL** weiß, Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür

**Türbeschläge** · Edelstahl, Fabrikat HOPPE Amsterdam, Bad- und WC-Türen erhalten eine Badezimmernatur

### 3.8 Schließanlage

Alle Schließungen der Türen zu den Wohnungen, zum Haus, zu den Nebenräumen im Haus werden in die Schließanlage integriert.

### 3.9 Malerarbeiten

**Wände** · Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Malervlies in Räumen der Wohnungen, in denen nicht gefliest ist, sowie im Treppenhaus, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe

**Decken** · Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Malervlies in allen Räumen

**Treppenuntersichten** · Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Malervlies

### 3.10 Schlosserarbeiten

**Balkongeländer** · Stahlkonstruktion mit Stützen und Glasaltern, pulverbeschichtet, mit vorgesetzten Füllungen aus Sicherheitsglas

**Treppengeländer** · Stahltreppengeländer, pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf

## 4 Sanitärinstallation

### 4.1 Entwässerungsleitung

Anschluss an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen aus schallgedämmtem Kunststoffrohr, Entwässerungsleitungen in Tiefgarage und Keller aus schallgedämmten Kunststoffrohr, Objektanschlüsse aus Kunststoffrohren. Alle Rohrleitungen werden körperschallentkoppelt verlegt. Es werden Rohrleitungen mit DVGW Prüfzeichen verwendet. Die Trinkwasserleitungen werden nach den Vorgaben der EnEV sowie des Brandschutzes gedämmt.

### 4.2 Trinkwasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Trinkwasser-Rohrnetz mit Wasserzähler und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Hinter der Hauptwasseruhr werden Schmutzfilter und Absperrventile für jede Wohnung aus Rotguss eingebaut. Als Rohrleitungen für die Haupttrinkwasserversorgung werden wärme- und schwitzwassergedämmte Rohre verwendet, in den Vorwänden Kunststoff- oder Metallverbundrohre.

### 4.3 Einrichtungsgegenstände

Hochwertige Sanitärgegenstände aus Keramik weiß; deutsches Markenfabrikat **KERAMAG Serie icon**, aufeinander abgestimmte Optik für Wanne, Waschtisch und WC, hochwertige Badarmaturen verchromt, deutsches Markenfabrikat **Hans Grohe Serie Logis**.

**Bad/WC** · Acryl-Einbauwanne ca. 1,80 x 0,75 m mit Drehgriff-Ablaufgarnitur, Einhebel-Wannenmischer für Aufputzmontage, Handbrause mit Wandhalter

Dusche mindestens ca. 0,90 x 0,90 m, bodengleich gefliest. Duschtrennwände, wenn planerisch vorgesehen, aus Echthglas-ESG. Einhebel-Brausemischer für Aufputzmontage, Handbrause mit Wandhalter

**Waschtisch/Einzelwaschtisch 0,80 m, Keramik weiß; Einhebel-Waschtischmischer, Kristallglasspiegel 0,60 x 0,40 m**

Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan mit Einbauspülkasten und 2-Mengen-Betätigungsplatte, Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone

**Gäste-WC** · **Einzelwaschtisch 0,45 m, Keramik weiß; 1 Einhebel-Waschtischmischer, Kristallglasspiegel ca. 0,60 x 0,40 m**, Wand-Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan mit Einbauspülkasten und 2-Mengen-Betätigungsplatte, Waschmaschinenanschluss, Anschlussmöglichkeit an Kaltwasser und Abfluss mit Armaturen

**Küche** · Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine, Eckregulierventile.

**Sonstiges** · Die Wohnungen im EG und DG erhalten je einen frostsicheren Außenwasserhahn. Im Bereich der Außenanlagen wird ein abschließbarer, frostsicherer Wasserhahn mit separater Messung für die gemeinschaftliche Anlage und zusätzlich ein Wasserhahn im Hausmeister- oder Nebenraum mit Ausgussbecken installiert.

## 5 Heizungsinstallation

### 5.1 Heizungsanlage

Gas-Brennwertkessel mit zentraler Warmwasserbereitung

### 5.2 Heizkörper

Die einzelnen Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung. Zähleinrichtungen für Kalt- und Warmwasser, Wärmemengenzähler mit Funkablesung, Heizkostenverteiler etc. werden mietweise der Gemeinschaft durch einen Wärmedienstleister überlassen.

### 5.3 Lüftung

In allen Wohnungen wird eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Diese besteht aus einem für die Wandmontage geeigneten und komplett schall- und wärmeisoliertem Wärmerückgewinnungsgerät mit einem hocheffizienten Gegenstrom-Kanalwärmetauscher und einer Verteilung in die Wohnräume

## 6 Elektroinstallation

### 6.1 Energieversorgung

Anschluss an das vorhandene Stromnetz in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen, zentraler Zäblerschrank im Untergeschoss mit Wohnungszählern, Allgemeinzähler (Treppenhaus, Tiefgarage, Aufzug) und Heizungszähler, Absicherung der Wohnungs-Stromkreise in Unterputzverteilung in den Wohnungen

### 6.2 Medienversorgung

**Breitbandkabel** · 1 Anschluss je Wohneinheit einschließlich erstmaliger Anschlusskosten, steckerfertige Verteilung in jedes Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer Ausführung mit Multimediadosen, mehrfach abgeschirmte Verkabelung CAT 6 im Netzwerk

**Telefon** · 1 Anschluss mit Dose je Wohneinheit, weitere Verteilung mit Leerrohr/-dose und Blinddeckel in die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

### 6.3 Wohnungsinstallation

Leitungsverlegung als Unterputzinstallation Großflächenschalter und Steckdosen in reinweiß Fabrikat GIRA E 2

**Im Einzelnen erhalten die Räume folgende Ausstattungen:**

**Wohn-/Esszimmer** · Anschluss für Deckenleuchte mit Serienschalter, Anschluss für Deckenleuchte mit Wechselschaltung, 9 Steckdosen

**Küche** · Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschaltung, 9 Steckdosen, Herdanschlussdose, Spülmaschinenanschluss, Anschluss für Dunstabzug

**Diele, Flur** · Anschluss für Deckenleuchte mit Wechselschaltung bzw. Tasterschaltung, 3 Steckdosen, netzunabhängiger Rauchmelder an der Decke, Videosprechanlage

**Schlafzimmer** · Anschluss Wand- und Deckenleuchte mit Kreuzschalter, 6 Steckdosen

**Kinderzimmer** · Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter, 6 Steckdosen

**Bad** · Anschluss für Wand- und Deckenleuchte mit Ausschalter, 5 Steckdosen

**WC** · Anschluss für Wand und Deckenleuchte mit Ausschaltung, 3 Steckdosen

**HWR** · Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter, Waschmaschinenanschluss und Anschluss für Kondensationstrockner, 4 Steckdosen

**Balkon/Terrasse** · 1 von innen schaltbare, spritzwassergeschützte Steckdose

#### 6.4 Klingel- und Türsprechanlage

Jede Wohnung mit mithörgesperrter Gegensprechanlage mit Videofunktion, zur Hauseingangstür mit Rufunterscheidung zwischen Wohnungs- und Hauseingangstür, an der Wohnungstür ein Klingeltaster mit Namensschild

#### 6.5 Treppenhaus

Treppenhausbeleuchtung mit Zeitautomat auf Allgemeinzähler und Beleuchtungskörper, Hauseingang mit Außenleuchte auf Bewegungsmelder und Zeitautomat

#### 6.6 Aufzüge

Personenaufzug mit elektrischem Antrieb ohne Maschinenraum mit Teleskopschiebetüren, Bedientableaus nach Hersteller Ausführung, Kabinengröße im Standardmaß des Herstellers, Türenverkleidung innen aus Edelstahl, Wände und Zargen aus Edelstahl, Bodenbelag wie Treppenhaus, Wände, Zargen und Decke lackiert, Spiegel, Beleuchtung und Handlauf. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird ein PKW-Aufzug eingebaut.

#### 6.7 KG-Installation

**Kellerräume** · Ausschalter, 1 Steckdose und Beleuchtungskörper, Verbrauchsabrechnung über jeweiligen Wohnungszähler

**Allgemeinräume** · Ausschalter und Beleuchtungskörper, Kellerflure mit Tasterschaltung und Beleuchtungskörper Heizanlage mit Ausschalter, Steckdose und Beleuchtungskörper, Verbrauchsabrechnung über Allgemeinzähler

**TG-Stellplätze** · Steckdose in abschließbarer Ausführung

#### 6.8 Müllstellstellplatz

Leuchte mit Bewegungsmelder, Verbrauchsabrechnung über Allgemeinzähler

### 7 Außenanlagen/Sonstiges

#### 7.1 Wege und Zufahrten

Herstellung von Zugangswegen in Betonsteinen, Drainagepflaster oder Rasenpflaster

#### 7.2 Vegetationsfläche

Geländemodellierung mit Feinplanie, Rasensaat und Bepflanzung des Grundstückes auf der Grundlage der Fachplanung des Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit dem Grünflächenamt, notwendige Ersatzpflanzungen gemäß behördlichen Auflagen werden vorgenommen.

#### 7.3 Briefkastenanlagen

Im Bereich der Hauseingänge wird eine repräsentative und gestalterisch angepasste Briefkastenanlage installiert.

#### 7.4 Sonstiges

Jede Wohnung erhält einen Abstellraum im Kellerbereich. Die Wohnanlage erhält einen Haustechnik- und Anschlussraum im Keller, in dem gleichzeitig Hausmeistergeräte verwahrt werden können.

### 8 Bauüberwachung

Die DEKRA Industrial GmbH kontrolliert mit einem Bausachverständigen zusätzlich zur Bauleitung des Bauträgers stichprobenartig und unabhängig die Ausführungsqualität der Bauarbeiten.

Bei jedem der insgesamt neun Ortstermine werden die wesentlichen Bauteile anhand von Checklisten visuell begutachtet. Dabei wird eine objektive Einschätzung des bau- und haustechnischen Zustandes vorgenommen und in einem schriftlichen Protokoll mit einer entsprechenden Fotodokumentation festgehalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen und Erfüllung der vorgegebenen Qualitätsstandards wird das Zertifikat mit dem DEKRA-Siegel für Immobilienqualität verliehen.

### 9 Hinweise

#### 9.1 Allgemeine Bedingungen

Bauausführung und Ausstattung richten sich nach dieser Baubeschreibung auf der Grundlage der Projektplanung. Notwendige Änderungen aufgrund technischer und/oder behördlicher Erfordernisse oder technischer Verbesserung bleiben vorbehalten, ebenso geringfügige maßliche Differenzen gemäß DIN 18202.

Die Darstellungen in den Plänen eignen sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maßangaben benötigt werden, sind diese am Bau zu nehmen.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Möbel dienen der Veranschaulichung von Raumgrößen, sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, sie sind ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Planunterlagen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden und Versorgungsbetriebe.

Der EnEV-Wärmeschutznachweis wurde auf der Grundlage der EnEV 2014 erstellt.

In den Kellergeschossen sind Ver- und Entsorgungsleitungen montiert, welche sich in unverkleideter Ausführung auch in einer Höhe von weniger als 2 m Höhe befinden können. Dies ist aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann nicht verlangt werden.

Auch im Bereich der Tiefgarage ist über vereinzelt Stellplätzen mit unverkleideten Leitungen an Wänden und Decke zu rechnen. Auch hier ist dies aus technischen Gründen hinzunehmen und eine Wertminderung ausgeschlossen.

Der Verkäufer legt die Position der Heizkreisverteiler und Wohnungssicherungskästen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer stellt die Revisionsbarkeit dieser Bauelemente sicher.

Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BGB und beträgt für das Bauwerk 5 Jahre ab Abnahme.

Die Gewährleistung für mechanisch bewegliche Teile und Anlagen, Verschleißgegenstände, wie Leuchtmittel und Acryl- bzw. Silikonfugen ist teilweise geringer und richtet sich nach den Herstellerangaben.

Durch die Austrocknung von Bauwerksteilen können geringfügige Haarrisse auftreten, welche keinen Sachmangel darstellen. Ebenso können Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen auftreten, welche im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik möglichen Rissbreiten auch keinen Sachmangel darstellen.

Dauerelastische Verfugungen, beispielsweise im Sanitärbereich sind technisch und bauphysikalisch erforderlich. Die Funktionsüberwachung sowie Instandhaltung bzw. Instandsetzung dieser Bauteile obliegt dem Nutzer. Wenn infolge des Versagens dieser Dichtungen die Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet ist und Schäden am Gebäude entstehen, unterliegen diese nicht der Gewährleistung.

Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach dem heutigen Stand der Technik sowie allen

einschlägigen Normen und Vorschriften auszuführen. Soweit nicht angegeben, ist eine mittlere Qualität zu wählen. Die Anschlüsse im Bereich der Terrassen und Balkone bzw. Loggien erfolgen ggf. entgegen der DIN 18195 mit geringerer Schwellenhöhe, dies stellt keinen Sachmangel dar.

Die Bemusterung ist mit dem bauleitenden Architekten oder Bauträger durchzuführen.

In Gartenbereichen, auch ggf. sondergenutzten Flächen können sich Fluchtwege bzw. Aufstellflächen für Feuerleitern befinden. Diese Bereiche und der entsprechende Zugang müssen von den Erwerbenden dauerhaft freigehalten werden. Dies kann gegebenenfalls auch Balkone oder Dachterrassen betreffen.

Sonderwünsche sind möglich, soweit dies der planungs- und ausführungstechnische Fortschritt zulässt. Die Ausführung von Sonderwünschen erfolgt bei rechtzeitiger Vereinbarung und Vorauszahlung und kann die Fertigstellungsfrist gegebenenfalls verlängern. Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach der Abnahme bzw. Übergabe möglich.

#### 9.2 Bebilderung

Zur besseren Verständlichkeit und auch zur Illustration wurden in dieser Bauleistungsbeschreibung Bilder und Zeichnungen verwendet. Hierzu gilt, dass der Text dieser Bauleistungsbeschreibung immer den Bildern und Zeichnungen vorgeht.

**Stand: Dresden, März 2017**