

# SMARTKONZEPT GMBH

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG NEUBAU VON EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE

ZULETZT GEÄNDERT AM 20. JANUAR 2025  
-VORLÄUFIGE FASSUNG-

### INHALTSVERZEICHNIS

#### A Vorbemerkung

#### B Technische Baubeschreibung

1	Abbruch- und Erdarbeiten	2
2	Gründung, Fundamente und Kellerwände	2
3	Außenwände	2
4	Innenwände	2
5	Decken und Treppen	3
6	Balkone, Loggien und Terrassen	3
7	Dächer	3
8	Spenglerarbeiten	3
9	Fenster	3
10	Türen	4
11	Böden	4
12	Oberflächen der Wände und Decken	4
13	Sonstige Oberflächenbehandlungen	5
14	Metallbauarbeiten	5
15	Briefkasten, Sprechanlage und Schließanlage	5
16	Hobbyräume	5
17	Dachausbau	6
18	Heizungsanlage	6
19	Sanitär	6
20	Elektroinstallation	8
21	Lüftungssystem	9
22	Aufzug	10
23	Tiefgarage und Rampe	10
24	Außenanlagen und Zuwegungen	10
25	Hausanschlüsse	10
26	Wärmedämmung und Schallschutz	11
27	Sonderwünsche	12
28	Käuferleistung und Übergabe	12
29	Allg. Hinweise zur Gewährleistung, Wartung, Pflege und zum richtigen Lüften	12

#### C Vorbehalt und Schlussbemerkungen

## **A VORBEMERKUNG**

Der zu erbringende Leistungsumfang umfasst die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen einschließlich der Gemeinschaftsanlagen und ergibt sich aus dieser Bau- und Leistungsbeschreibung mit den wesentlichen Qualitätsmerkmalen für das geplante Neubauvorhaben.

Das Wohngebäude sowie das Tiefgaragengebäude werden unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (siehe Pkt. B 26) errichtet.

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebenen Maße, Werte und sonstige Daten unterliegen in ihrer Maßhaltigkeit den anerkannten technischen Regeln, den einschlägigen DIN-Vorschriften und den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Bauantrages, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

## **B TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG**

### **1 Abbruch- und Erdarbeiten**

Die vorhandenen Gebäude und alle versiegelten Flächen werden komplett abgebrochen und entsorgt.

Der Mutterboden, soweit vorhanden, wird abgeschoben und die Baugrube ausgehoben.

Mutterboden und Aushubmaterial werden für die spätere Wiederverwendung, soweit möglich, auf dem Bauplatz gelagert. Der Arbeitsraum wird mit dem vorhandenen Aushubmaterial aufgefüllt.

### **2 Gründung, Fundamente und Kellerwände**

Die Gründung erfolgt entsprechend statischen Vorgaben als Stahlbetonbodenplatte oder Streifenfundament.

Fundamente, Bodenplatte und die tragenden Wände werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk hergestellt.

Die Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden in Stahlbeton, falls erforderlich, mit WU-Beton ausgeführt, Wände mit außenseitiger Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

Die Lichtschächte als Betonfertigteile mit verzinkten Gitterrosten.

### **3 Außenwände**

Die Außenwände werden als Mauerwerk aus Ziegel bzw. Stahlbeton aus Ortbeton, Fertigteilen oder Halbfertigteilen nach der Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes ausgeführt. Die Wärmedämmung über Gelände erfolgt mit einem wärmedämmenden Ziegel oder WDV-System gemäß Wärmeschutznachweis.

Der Fassadenputz wird als mehrlagiger mineralischer Außenputz hergestellt.  
Außenwandfarben gemäß Farbkonzept der **SMARTKONZEPT GMBH**.

### **4 Innenwände**

Stützen und innen liegende tragende Wände werden aus Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteil oder Halbfertigteil nach der Tragwerksplanung unter Berücksichtigung des Brandschutzes errichtet.

Wohnungstrennwände werden unter Einhaltung des Schallschutzes nach DIN 4109 erstellt.

Nicht tragende Wände als Trockenbauwände oder Mauerwerk.

## 5 Decken und Treppen

Die Decken und Gemeinschaftstreppen werden in Stahlbeton als Ortbeton, Fertigteilen oder Halbfertigteilen nach der Tragwerksplanung unter Beachtung des Brandschutzes hergestellt.

Die Geschosstreppen werden schallentkoppelt.

Innerhalb von Wohnungen gelegene Treppen werden gemäß Plan und gemäß Festlegung durch die Smartkonzept GmbH als Systemtreppe mit Holztrittstufen, Oberfläche Buche/ Eiche keilverzinkt ausgeführt.

## 6 Balkone, Loggien und Terrassen

Die Balkone und Loggien werden in Stahlbeton als Ortbeton, oder mit Fertigteilen, bzw. Halbfertigteilen nach der Tragwerksplanung hergestellt und gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt.

Die Abdichtung erfolgt mit zugelassenem Abdichtungssystem.

Die Entwässerung erfolgt über Dachab- und Notüberläufe gemäß Entwässerungsberechnung nach DIN. Die Dachterrassen und Loggien erhalten als Bodenbelag Betonsteinpflaster im Splittbett oder WPC Belag auf fachgerechtem Unterbau. Balkone als Fertigteile ohne weiteren Belag.

Die Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Oberflächen nach Gestaltungskonzept der Smartkonzept GmbH.

Die Ausführung der Loggien- und Dachterrassenbrüstungen erfolgt gemäß Punkt 14 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

## 7 Dächer

Dachkonstruktion mit Stahlbetondecke, nach statischen Vorgaben mit Wärmedämmung nach EnEV.

Dachgestaltung und Aufbau nach Vorgabe der genehmigten Planung und der **Smartkonzept GmbH**.

Die Gebäude erhalten eine zur Architektur passende Dachkonstruktion.

## 8 Spenglerarbeiten

Die Regenfallrohre und Rinnen werden aus Uginox-Edelstahl hergestellt und in Sickerschächte auf dem Grundstück eingeleitet. Verkleidungen, Abdeckungen, Sockelbleche usw. werden aus Uginox-Edelstahl oder aus farbbeschichtetem Aluminiumblech nach Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH** hergestellt.

## 9 Fenster

Die Fenster, Fenstertüren, Terrassen- und Loggia-Elemente sind als Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung gemäß der EnEV-Berechnung vorgesehen. Farbe innen weiß, außen gemäß Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH**.

Einige Fenster werden als Festverglasung ausgeführt, z.B. Seitenteile von Fensterelementen an Terrassen bzw. Balkonen, ansonsten erfolgt die Ausführung als Dreh-, bzw. Drehkipflügel.

Sämtliche Bedienungselemente bei den Fenstern werden als Einhandbeschläge in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH**.

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden mit Kunststoffrollläden versehen. Im Dachgeschoss werden Raffstores eingebaut.

Farbe der Rollläden und Raffstores nach Farbkonzept.

Die äußeren Fensterbankabdeckungen werden aus vorgefertigten Fensterblechen, die inneren aus Naturstein oder Kunststein gefertigt. Im Bad und im WC werden diese gefliest.

Entgegen der DIN werden die Anschlusshöhen (Fenstertüren zu den Loggien und Terrassen) von geforderten 15 cm auf ca. 5 cm reduziert, nach Erfordernis im Zusammenhang mit dem Einbau einer Ablaufrinne.

## 10 Türen

Die **Kellertüren** werden gemäß Brandschutznachweis ausgeführt, soweit erforderlich, z.B. als feuerhemmende Türen (T30), als fabrikmäßig vorgefertigte Stahltüren einschließlich Zarge mit Zulassung.

**Hauseingangstür** als repräsentatives Eingangstür-Element aus Alu-Systemprofilen in thermisch getrennter Ausführung mit Wärmeschutzverglasung und mit Edelstahl-Beschlägen.

**Wohnungseingangstüren** werden aus Holz, 1-flügelig mit Obentürschließer, in Bauart für erhöhten Schallschutz laut DIN 4109 eingebaut, Oberfläche CPL weiß. Türelement mit PZ-Schloss als 3-Punkt-Verriegelung, Türspion. Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl.

Die **Innentüren** (Zimmertüren) werden als Röhrenspantüren, Oberfläche CPL weiß, mit Holzumfassungszargen bzw. Futter mit Bekleidung aus Holzwerkstoff, 3-seitige Dichtung, ausgeführt. Drückergarnituren aus Edelstahl.

Bad- und WC-Türen werden mit zu den sonstigen Innentüren passenden WC-Beschlägen und Unterschnitt für die Nachströmung der Luft ausgestattet. Türen innenliegender Räume, wie z.B. Abstellräume erhalten ebenfalls einen Unterschnitt.

Das **Garagentor** wird elektrisch betrieben ausgeführt. Je Wohnung ist ein Handsender zum Öffnen des Tores enthalten.

## 11 Böden

In den Wohngeschossen wird schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung in Verbindung mit einer Warmwasser-Fußbodenheizung eingebracht.

Die **Wohn-, Wohnküchen-, Schlaf- und Nebenräume, sowie die Flure** erhalten einen Fertigparkett inkl. Holzsockelleisten nach Mustervorlage der **Smartkonzept GmbH**.

Konstruktiv erforderliche Fugen werden elastisch ausgeführt.

Die Böden in den abgeschlossenen Küchen, Bädern und Duschbädern, sowie alle im Untergeschoss gelegenen Räume der Erdgeschosswohnungen werden mit Fliesen ausgeführt.

Zur individuellen Gestaltung steht Ihnen bei unserem Fliesenleger eine Vielzahl von Fliesen zur Auswahl.

Die Fliesenformate betragen zwischen 20 cm x 20 cm und 30 cm x 60 cm und werden in normaler Verlegeart eingebracht. Spezielle Verlegearten, wie Diagonalverlegung oder das Einlegen von Friesen, oder Ornamenten können beim Fliesenleger gegen Aufpreis bemustert werden.

Der Materialpreis für die Fliesen beträgt € 50 pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

Die **Treppenläufe und Podeste**, sowie die Bereiche im Treppenhaus werden in allen Geschossen mit Fliesen oder mit Naturstein (Granit, o.ä.) belegt.

Die Böden der im Keller befindlichen Wohnungsabstellräume, Flure, Schleusen, Wasch- und Trockenräume und Technikräume werden mit Standardfliesen nach Vorgabe der **Smartkonzept GmbH** belegt.

## 12 Oberflächen der Wände und Decken

Die **Wände** aus Mauerwerk und Beton in den Wohngeschossen sowie in den Treppenhäusern erhalten einen geglätteten oder gefilzten Feinputz und werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen. Wände in Trockenbau werden gespachtelt und gestrichen, falls nicht anders angegeben.

Die Bäder sind als moderne Wohnbäder konzipiert. Die Wände sind daher nach Gestaltungskonzept im Duschbereich raumhoch und im Wannenbereich 1,20 m hoch gefliest, in anderen Bereichen z.T. nicht oder nur bis 1,2 m gefliest, um durch den Wechsel von Fliesen und geputzten Flächen mit Anstrich ein wohnliches Ambiente zu erreichen.

Alle gemeinschaftlich genutzten Nebenräume im Keller (u.a. Hausanschlussraum, Kinderwagenabstellraum) wie auch die Wohnungsabstellräume werden mit einer wischbeständigen Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Die Sichtflächen der Betonbauteile in den Nichtwohnflächen im Keller erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Bereiche mit Dämmung bleiben ohne Anstrich.

**Decken und Dachschrägen** erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Unterzüge im Untergeschoss werden als unverputzte Betonflächen hergestellt und erhalten ggf. einen Dispersionsanstrich.

Außen sichtbare Holzteile und Verschalungen werden nach Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH** gestrichen.

### **13 Sonstige Oberflächenbehandlungen**

Innen liegende Metallbauteile, wie Stahlzargen, Stahltür, Treppengeländer erhalten eine Grundierung und Lackierung, Farbe nach Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH**.

Im Außenbereich werden die Metallbauteile feuerverzinkt. Farbe nach Farbkonzept.

### **14 Metallbauarbeiten**

Das Treppengeländer der Haupttreppe wird als Stahlgeländer mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf gemäß Gestaltungskonzept der **Smartkonzept GmbH** ausgeführt.

Die Balkon- und Loggiengeländer sowie Fenstertürabsturzgitter als feuerverzinkte Flach- bzw. Rundstahlkonstruktion. Ausführung als senkrechtes Stabgeländer, Farbe nach Farbkonzept der **Smartkonzept GmbH**.

### **15 Briefkasten, Sprechanlage und Schließanlage**

Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Farbe nach Farbkonzept **Smartkonzept GmbH**.

Klingel- und Sprechanlage sind in der Briefkastenanlage integriert.

Eine Videokamera ist im Eingangsbereich vorinstalliert.

Jede Wohnung erhält dazu eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die Haustüre.

Als Sonderwunsch kann in jeder Wohnung auch eine Videogegensprechanlage eingebaut werden.

Es wird eine Schließanlage eingebaut. Je Wohneinheit mit 3 Schlüsseln.

### **16 Hobbyräume**

Die in den Plänen und im Kaufvertrag enthaltenen Hobbyräume werden wie folgt ausgestattet:

Der Fußboden ist gegen aufsteigende Erdfeuchte abgedichtet. Wärmedämmung gemäß DIN 4108 mit schwimmendem Estrich und Fußbodenheizung.

Als Bodenbelag sind Fliesen vorgesehen.

Die Außenwände haben eine Wärmedämmung gemäß DIN 4108. Die Innenwände werden wie Wohnräume verputzt, bzw. gespachtelt und gestrichen.

Das Fenster ist als Drehkippenfenster, in Art und Beschlägen ähnlich den Wohnraumfenstern, mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die **Elektroaustattung** besteht aus:

2 Deckenlichtauslässen

2 Lichtschalter

1 Einfachsteckdosen

1 Zweifachsteckdosen

- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 TV - Leerdose
- 1 Telefon - Leerdose
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

Der **Lichtschacht** wird mit einem gegen Abheben gesicherten Lichtschachtgitter abgedeckt.

## **17 Dachausbau**

Je nach Dachneigung erhält das Dachgeschoss als oberen Abschluss eine Stahlbetondecke oder eine Innenverkleidung der Dachschrägen in Trockenbauweise mit Gipskartonplatten.  
Dämmung der Dachdecken bzw. Dachflächen nach Wärmeschutzberechnung.

## **18 Heizungsanlage**

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über die zentrale Heizungsanlage.

**Grundwasserwärmepumpe** (z.B. Stiebel-Eltron, Dimplex, od. gleichwertig.)

Wärmepumpe ausgelegt mit Grundwassertemperatur von 8-10°C.

(Vorbehaltlich der Genehmigung und der Grundverhältnisse)

Die Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung**.

Zur Temperaturregelung erhalten die beheizten Räume einzelne Raumthermostate.

Abstell- und Kellerräume, sowie Speisekammer erhalten keine Fußbodenheizung.

In den Bädern und Duschen werden zusätzlich weiße Elektro-Handtuchheizkörper montiert.

Das Treppenhaus im KG und, falls vorhanden, der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum werden mit einer Fußbodenheizung oder mit Heizkörpern beheizt.

Die Warmwasserzirkulation mit moderner und energieoptimierter Kreislaufpumpe.

Eine programmierbare Zeitschaltuhrsteuerung ist enthalten.

Die Warmwassertemperatur (Brauchwassertemperatur) lässt sich unabhängig von der Heizungstemperatur regeln und erreicht ohne elektrische Heizkartusche ca. 50 °C.

Höhere Warmwassertemperaturen werden über die elektr. Heizkartusche erzielt.

Die Bildung von Legionellen wird durch das gewählte Warmwassersystem vermieden (programmgesteuertes zirkuläres Aufheizen usw.).

Die Heizungs- und Warmwasserrohre entsprechen der Heizanlagenverordnung und sind nach DIN 4108 wärmegedämmt.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über vom Käufer anzumietende Wärmemengenzähler an den Fußbodenheizungsverteilern der Wohnungen. Die lfd. Kosten hierfür werden über das Wohngeld umgelegt.

Brauchwasserleitungen: Mapress-Edelstahlrohr.

## **19 Sanitär**

Das Gebäude wird **zur Frischwasserversorgung** an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Die Abrechnung des Trinkwassers erfolgt über vom Käufer anzumietende Zähler für Kalt- und Warmwasser. Die lfd. Kosten hierfür werden über das Wohngeld abgerechnet.

**Küchenanschlüsse** für Wasser, Abwasser der Spüle und Spülmaschine im Bereich des Versorgungsschachtes. Die weitere Verlegung der Wasserrohre bis zur Entnahmestelle (z.B. Spülbecken) erfolgt auf Kosten des Käufers. Da ein Schlitzen der Wände nicht zulässig ist, müssen

diese Leitungen ggf. Aufputz hinter den Küchenmöbeln verlegt werden. Kücheneinrichtungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss als Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss an der gem. Grundriss vorgesehenen Position im, **falls vorhanden**, gemeinschaftlichen Waschkeller. Ablufttrockner dürfen in Gemeinschaftsräumen nicht betrieben werden.

Falls kein gemeinschaftlicher Waschkeller vorhanden, erhalten alle Wohnungen einen Waschmaschinenanschluss als Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss an der gemäß Grundriss vorgesehenen Position.

Die Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil und die Dachterrassenwohnungen erhalten einen frostsicheren **Außen-Wasseranschluss** zur Bewässerung über Wohnungszähler.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das öffentliche Entwässerungsnetz, wobei evtl. unterhalb der Rückstauebene liegende Abläufe über Hebeanlagen oder Rückstauklappe entwässert werden.

Die **Regenentwässerung** der Dächer, Balkone und Loggien erfolgt über Regenfallrohre, die in Versickerungsflächen führen. Das Regenwasser der befestigten Flächen der Außenanlagen wird versickert.

**Hinweis:** Durch Hobbyräume, Kellerräume und durch die Tiefgarage können, auch soweit es sich um Sondereigentum handelt, ohne Kaufpreisminderung Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Leitungen, auch mit Revisionsöffnungen, geführt werden. Dadurch kann sich die lichte Raumhöhe reduzieren auf ein Minimum von 2,0 m. Leitungen in Hobbyräumen werden verkleidet. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gewisse Schallbelästigungen auftreten können.

Alle in den Plänen dargestellten **Sanitärgegenstände** werden in der Basisfarbe Weiß ausgeführt. Geringe Farbabweichungen sind aufgrund unterschiedlicher Materialien möglich.

Für die Porzellanobjekte kommt die Designlinie „**ICON**“ des Herstellers **Geberit** und für die **Armaturen** die Serie „**LIGNA**“ des Herstellers **HANSA** zur Ausführung.

Bad:

**Porzellanwaschtisch** („**ICON**“, **Geberit**) ca. 60 x 48 cm. Außerdem ist ein Kristallspiegel ca. 60 x 80 cm vorgesehen.

Das spülrandlose **Porzellan-Hänge-WC** („**ICON**“, **Geberit**) hat einen Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Abdeckplatte.

**Badewanne** als emaillierte Einbaustahlwanne (Kaldewei Puro), Größe ca. 170 x 75, falls möglich 180 x 80, cm mit Handbrause und Unterputzeinhandmischbatterie.

Eine eventuell vorgesehene **Dusche** wird als emaillierte Einbaustahlwanne (Superplan, Hersteller Kaldewei), ca. 80 x 80 cm, falls möglich 90 x 90 cm mit Fußgestell, Ablaufgarnitur, Siphon, Unterputzeinhandmischbatterie, Brausegarnitur (bestehend aus Handbrause, Schlauch und Wandstange) und zusätzlich einer Kopfbrause des Herstellers Hansa mit 200 mm Durchmesser eingebaut. Eine Duschabtrennung ist nicht im Preis enthalten. Bodengleiche Duschen sind als Sonderwunsch grundsätzlich möglich, im Erdgeschoss und im Untergeschoss jedoch nur in Kombination mit einer zusätzlichen Hebeanlage.

**Separates Duschbad** (falls vorgesehen):

**Handwaschbecken** („**ICON**“, **Geberit**) ca. 60 x 48. Außerdem ist ein Kristallspiegel ca. 60 x 80 cm vorgesehen.

Das spülrandlose **Porzellan-Hänge-WC** („**ICON**“, **Geberit**) hat einen Unterputzspülkasten mit Spardosierbedienung und Abdeckplatte.

**Dusche** wie beim Bad dargestellt, jedoch ohne Kopfbrause.

**Hinweis:** Die Lieferung von Badaccessoires gehört nicht zum Leistungsumfang.

## 20 Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und der DIN Normen 18012, 18013, 18015 ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hauptschalter im Zählerschrank, sofern er sich innerhalb des Hauses befindet, sonst ab Außenwand Gebäude.

Es kommt ein Normverteilungsschrank nach Vorschrift des EVU, einschließlich Anbaugruppe mit Fl-Schaltern für die Bäder und Sicherungsautomaten für Stromkreisleitungen zum Einbau.

Die Elektroleitungen in den Kellerräumen werden teils unter oder auf Putz verlegt. In den Wohnräumen wird die Elektroinstallation größtenteils mit Leerrohren ausgeführt, um Ihnen eine spätere Flexibilität zu erhalten. Die Rohrinstallation wird unter Putz ausgeführt.

Sämtliche Gemeinschaftsräume werden je mit einer Leuchte und einem Schalter ausgestattet.

Das Treppenhaus erhält eine automatische Beleuchtungsschaltung mit den erforderlichen Lichtdrückern oder Bewegungsmeldern und Leuchten pro Stockwerk.

Die Außenbeleuchtung am Hauseingang wird mittels eines Bewegungsmelders geschaltet.

Die Wohnungen erhalten einen Klingelschalter neben der Wohnungstür.

Klingel- und Sprechanlage im Eingangsbereich gemäß Punkt 15 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

Alle Bäder und Duschen erhalten eine mechanische Entlüftung.

Nach Maßgabe der **SMARTKONZEPT GMBH** werden die baulichen Voraussetzungen für einen Breitband-Kabelanschluss für das Fersehen erstellt. Sollte kein Kabelanschluss möglich sein, wird eine anderweitige Empfangsanlage baulich vorbereitet.

### Ausführung in den Wohngeschossen

Wenn nichts anderes vereinbart, sind in den nachstehend aufgeführten Bereichen formschöne, weiße Schalter u. Steckdosen installiert (Fabrikat: Berker S1 weiß oder gleichwertig) in folgender Anzahl:

#### Essen / Wohnen

2 Decken-Lichtauslässe  
2 Schalter  
1 Dreifachsteckdose  
3 Zweifachsteckdosen  
4 Leerdosen für z.B. TV, Tel.

#### Schlafen

1 Decken-Lichtauslass  
2 Wechselschalter  
1 Dreifachsteckdosen  
2 Zweifachsteckdosen  
2 Leerdosen für z.B. TV, Tel.

#### Kind / Arbeit/ Gäste

1 Decken-Lichtauslass  
1 Schalter  
1 Dreifachsteckdosen  
2 Zweifachsteckdosen  
2 Leerdosen für z.B. TV, Tel.

#### Bad

1 Decken-Lichtauslass  
1 Wand-Lichtauslass  
2 Schalter  
2 Zweifachsteckdosen

Duschbad

- 1 Decken-Lichtauslass
- 1 Wand-Lichtauslass
- 2 Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

Flur

- 2 Decken-Lichtauslässe 1 Wand-Lichtauslass (nur bei innenliegender Treppe)
- 4 Wechselschalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Leerdosen für z.B. Telefon

Abstellraum

- 1 Decken-Lichtauslass
- 1 Schalter
- 1 Zweifachsteckdose

Kochen

- 1 Decken-Lichtauslass
- 1 Schalter
- 4 Zweifachsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Steckdose für die Spülmaschine
- 1 Herdanschlussdose

Balkone/ Loggien und Terrassen

- 1 Beleuchtungs-Anschlussleitung (von innen aus schaltbar), (ab 10 qm 2x)
- 1 Zweifachsteckdose (von innen aus schaltbar), (ab 10 qm 2x)
- 1 Anschlussvorbereitung für elektrische Markise bei Erdgeschosswohnungen, falls zulässig

Kellerabteil

- 1 Decken-Lichtauslass
- 1 Schalter
- 1 Einfachsteckdose

Die Ausführung der Elektroinstallation des in den Plänen und im Kaufvertrag enthaltenen Hobbyraumes gemäß Punkt B 16 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

**Rauchwarnmelder** gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, batteriebetrieben.

Auf Sonderwunsch legt Ihnen unser Elektrofachmann für Ihr privates PC-Netzwerk entsprechende Leerrohre oder baut Ihnen ein Netzwerk ein.

## **21 Lüftungssystem**

Freies Lüftungssystem zur Einhaltung des Mindestfeuchteschutzes.

Die Lüftung zum Feuchteschutz der Wohnungen nach DIN 1946 Teil 6 über Fensterfalzlüfter.

Ausleitung der Abluft über in Sanitärräumen installierten Abluftventilatoren.

Die Sicherstellung des Luftaustausches der Nutzungseinheiten erfolgt durch zusätzliches aktives Öffnen der Fenster.

Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt durch natürliche Luftzirkulation über Lüftungsschächte bzw. über Lüftungshauben.

## **22 Aufzug**

Der Personenaufzug Fabrikat Schindler oder gleicher Art wird in einem Stahlbetonschacht als maschinenraumloser Aufzug erstellt. Die Kabine ist wie folgt ausgestattet: Der Bodenbelag entspricht, falls möglich, dem Belag des Treppenhauses. Die Wände werden in Laminatdekor weiß ausgeführt. An der Rückwand werden ein Spiegel sowie ein Edelstahlhandlauf angeordnet. Die Kabinendecke mit LED-Beleuchtung.

## **23 Tiefgarage und Rampe**

Bei der Tiefgarage erfolgt die Ausführung in Stahlbeton (schalungsrau), falls erforderlich in WU-Beton. Toranlage mit Lichtsignal, Beleuchtung durch Leuchtstoffröhren mit Zeitrelais und beleuchtete Fluchtwegkennzeichnungen.

Der Boden der Tiefgarage und der Rampe als Betonsteinpflasterbelag oder Stahlbetonbodenplatte mit erforderlicher Beschichtung.

Aufgehende Wände und Stützen erhalten im unteren Bereich eine Beschichtung. Diese Beschichtungen bedürfen der regelmäßigen Kontrolle und Wartung sowie ggf. der Erneuerung durch die Eigentümer.

## **24 Außenanlagen und Zuwegungen**

Die Freiflächen und Einfriedungen sind gemäß des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes herzustellen. Für die Grünflächen wird der Mutterboden grob planiert.

Die Wegeflächen werden nach Vorgaben des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes ausgeführt. Die Oberflächen werden als Betonsteinpflaster bzw. wassergebundene Decke erstellt, die evtl. Wegebeleuchtung nach Vorgaben der **Smartkonzept GmbH**.

Humusgrobplanie, Fahrradständer, die Müllboxaufstellung, die äußere Grundstückseinzäunung, die extensive Garagendachbegrünung, die Anpflanzung der Hecken und der Ersatzbäume sowie die Errichtung des Kinderspielplatzes gemäß Freiflächenplan und behördlicher Auflagen sind im Leistungsumfang enthalten.

Abgrenzungen der Gartenanteile, Humusfeinplanie und die Bepflanzung von Büschen werden gemäß den Vorgaben der **Smartkonzept GmbH** hergestellt.

Je nach Bauzeit und Witterung können sich die Pflanzarbeiten auf die nächste Pflanzperiode verschieben (Frühjahrs- oder Herbstpflanzungen).

## **25 Hausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Telefon, Strom und Wasser erfolgen an das öffentliche Netz, sowie für Abwasser an den städtischen Kanal. Wird die Heizung mit Gas betrieben, erfolgt auch der Anschluss der Heizungsanlage an die öffentliche Gasleitung.

### **Fernseh- und Antennenanlage:**

Die Versorgung der Wohnungen mit TV und Radio erfolgt über das öffentliche Breitbandkabelnetz (BK-Netz). Ab dem Übergabepunkt im KG-Anschlussraum werden Leerrohre in die jeweiligen Wohnungen verlegt und von dort mit Leerrohren zu den Antennensteckdosen der Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer geführt.

Falls kein Breitbandkabelnetz (BK-Netz) vorhanden sein sollte, wird eine Satelliten-Anlage entsprechend zusätzlich beauftragt und ausgeführt.

### **Telekommunikationsanlagen:**

Es werden die Leitungswege und Leitungen für mehrpaarige Versorgungsleitungen (ISDN) bis zur ersten Telefondose in die Diele/Flur in den einzelnen Wohnungen vorgesehen und innerhalb der Wohnung eine Leerrohrnetz-Installation sternförmig mit Leerdosen ausgeführt. Telefonanlagen, Telefonversorgung, ergänzende Verkabelung und Telefondosen erfolgt käuferseitig oder durch die Telekom AG bzw. einen anderen Netzbetreiber.

## 26 Wärmedämmung und Schallschutz

Die **Wärmedämmung** der Gebäude wird gemäß des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2020 ausgeführt.

Es wird ein entsprechender Energieausweis im Zuge der Erstellung des Wärmeschutznachweises ausgestellt.

Die Maßgaben des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen GEG 2020 gelten als Sollbeschaffenheit vereinbart, auch wenn bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten eine Novellierung des GEG 2020 verabschiedet wird.

Für das Bauvorhaben werden die Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01 „**Schallschutz im Hochbau**“ eingehalten. Darüber hinaus wird für die nachfolgend aufgeführten Bauteile ein erhöhter Schallschutz vorgesehen.

Für das Gebäude wird ein erhöhter Schallschutz gemäß der nachfolgenden Beschreibung vorgesehen. Im Einzelnen werden folgende Werte zugesagt:

-	Luftschalldämmung von Wohnungstrenn- und Treppenraumwänden:	$R'_w \geq 56 \text{ dB}$
-	Luftschalldämmung von Wohnungstrenndecken:	$R'_w \geq 57 \text{ dB}$
-	Luftschalldämmung von Wohnungseingangstüren	$R_w \geq 37 \text{ dB}$
-	Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken, Treppenläufen, Hausfluren	$L'_{n,w} \leq 46 \text{ dB}$
-	Maximal zulässiger Schalldruckpegel aus Wasserinstallationen und gebäudetechnischen Anlagen:	$L_{AFmax,nT} \leq 27 \text{ dB(A)}$

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die beim Betätigen der Armaturen oder Geräten der Wasserinstallation entstehen, werden nicht berücksichtigt.

Dabei bedeuten:

$R'_w$  Bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile,  
Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung

$R_w$ : Bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile,  
Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Luftschalldämmung von Türen

$L'_{n,w}$ : Bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB,  
Einzahlangabe zur Kennzeichnung der Trittschalldämmung

$L_{AF,max,nT}$  maximaler A-bewerteter Standard-Schalldruckpegel im schutzbedürftigen Raum bei Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen nach DIN 4109

Der Schallschutz gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, d. h. Wohn- und Schlafräume.

Bei der Errichtung des Bauvorhabens wird damit ein Schallschutz eingehalten, bei dem die Bewohner, übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Trotzdem kann nicht erwartet werden, dass Geräusche

von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Dies gilt auch bei höherem Schallschutz insbesondere dann, wenn niedrige Grundgeräuschpegel zu erwarten sind.

Daraus ergibt sich, unabhängig vom Schallschutz, die Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms und eine gewisse Toleranz gegenüber den Mitbewohnern bei Einzelereignissen.

Angehobene Sprache in der Nachbarwohnung ist in der Regel in fremden Aufenthaltsräumen wahrzunehmen, aber im Allgemeinen nicht zu verstehen.

Laute oder sehr laute Musik wird auch in der Nachbarwohnung deutlich bis sehr deutlich hörbar sein. Auch spielende Kinder werden hörbar wahrzunehmen sein.

Gehgeräusche werden im Allgemeinen als nicht störend wahrgenommen, da schwimmende Estriche auf einer hochwertigen Trittschalldämmplatte vorgesehen werden. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bauartbedingt tieffrequente Gehgeräusche auftreten.

Unzumutbare Belästigungen durch Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen und der Wasserinstallationen liegen im Allgemeinen nicht vor. Geringfügige Überschreitungen des maximal zulässigen Schalldruckpegels sind bei elektrisch betriebenen Rollläden möglich, da derzeit planungssicher keine technischen Lösungen bekannt sind, mit denen ein entsprechender Schallschutz erzielt werden kann.

Durch die fest installierten technischen Schallquellen der Raumlufttechnik in Wohnräumen im eigenen Wohnbereich und bei üblicher Möblierung, werden für die Grundlüftung die maximal zulässigen Schalldruckpegel von  $LAF,max,nT = 30 \text{ dB(A)}$  eingehalten.

Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs werden keine besonderen Maßnahmen getroffen. Für den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereichs werden keine Anforderungen zugesagt.

Für Außenbauteile wie Balkone und Terrassen im EG werden keine gesonderten schalltechnischen Maßnahmen vorgesehen.

Für Geräusche, welche durch das manuelle Betätigen z. B. von Türen oder Brief- kastenanlagen etc. entstehen, können keine Kennwerte angegeben werden, da die Geräuscherzeugung stark von der Art des Bedienens abhängig ist.

## **27 Sonderwünsche**

Sonderwünsche vonseiten des Erwerbers sind entsprechend des jeweiligen Bautenstandes nur möglich, soweit das Gesamtkonzept, die Statik, sowie behördliche Auflagen dies zulassen und müssen vor dem Ausführungsbeginn gesondert vertraglich vereinbart werden.

Sollten die Kosten der Sonderwünsche den Kostenumfang der in dieser Baubeschreibung festgelegten Standards überschreiten, so sind die Mehrkosten vom Käufer zu tragen.

## **28 Käuferleistung und Übergabe**

Telefon- und Kabelanschluss, bzw. andere Medienempfangsanlagen, alle Messgeräte für Heizungs- und Wasserverbrauch sind von den Käufern direkt mit den zuständigen Unternehmen abzurechnen. Die Rasenansaat ist nicht im Preis enthalten.

Die von der Eigentümergemeinschaft und/ oder eines einzelnen Nutzungsberechtigten ausgeführten Außenanlagen sind gemäß dem behördlich genehmigten Freiflächenplan auszuführen.

## **29 Allg. Hinweise zur Gewährleistung, Wartung, Pflege und zum richtigen Lüften**

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Danach beträgt die Dauer der Gewährleistung für das **Bauwerk** im Regelfall **5 Jahre** ab der Abnahme.

Für die neu hergestellten oder gelieferten Sachen, die nicht Bauleistungen sind, z.B. bei kurzlebigen Verbrauchsgütern, sonstigen gelieferten Teilen, beweglichen mechanischen Teilen sowie elektro- und elektrotechnischen Teilen wie z.B. Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Schaltrelais oder Thermostatventilen, Aufzüge, soweit diese nicht zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurden, beträgt die Gewährleistungsfrist **2 Jahre**.

Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche.

Elastische Verfugungen, insbesondere bei Dusch- und Badewannen, Sockelfliesen etc., sind Wartungsfugen. Risse in diesen Fugen sind daher keine Gewährleistungsmängel.

Dies gilt auch für Risse in Putz und Trockenputz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden, usw.) entstehen. Soweit kleine Risse bis 0,3 mm die Gebrauchsfähigkeit nicht beeinflussen, sind diese hinzunehmen.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildung etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials.

Etwaige Anstriche auf Holz-, Beton- und Metallbauteilen, die stark der Witterung ausgesetzt sind, sind innerhalb von erforderlichen Wartungszeiträumen, dies kann auch bereits innerhalb der Gewährleistungszeit der Fall sein, auf Kosten der Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft zu erneuern.

Die laufende Wartung der technischen Anlagen wie Garagentore, Aufzüge, Heizung, Entlüftung, Sanitärinstallationen usw., ist Aufgabe und Verpflichtung der Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter).

Der Abschluss von Wartungsverträgen für allgemeine technische Anlagen ist regelmäßig erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufenthaltsräume in den Wohnungen eine Mindesttemperatur von 19° C nicht unterschreiten sollten und regelmäßiges Lüften erforderlich ist. Sonst besteht die Möglichkeit der Bildung von Stockflecken und Schimmelpilzen aufgrund der erfolgten Bauweise nach der EnEV 2016.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

Es ist zweckmäßig, keine Tapezierarbeiten vor Ablauf von 2 Jahren nach Erstbezug durchzuführen.

## **C VORBEHALT UND SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Falls Abweichungen oder Abänderungen in der Bauausführung oder der Gestaltung durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördliche Auflagen, Anordnungen, Vorschriften, örtliche Gegebenheiten oder sonstige zwingende Gründe notwendig werden oder zweckmäßig erscheinen, bleiben diese der Smartkonzept GmbH vorbehalten, soweit sie den Wert nicht beeinträchtigen oder sich alle eventuellen Veränderungen oder Abweichungen insgesamt nicht wertmindernd auswirken.

Ebenfalls zulässig sind Abweichungen auf Wunsch anderer Erwerber, soweit das Sondereigentum des Erwerbers nicht betroffen ist und das Gemeinschaftseigentum nicht erheblich äußerlich sichtbar verändert wird.

Die in den Grundrissen, dem Lageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und den Ansichten eingezeichneten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind, sofern nicht in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Leistungsumfanges.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Die gesamte Farbgestaltung wird, um ein einheitliches Gesamtbild des Bauvorhabens zu erzielen, von der Smartkonzept GmbH gemäß Farbkonzept festgelegt.

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Systeme, Fabrikate und Typen gelten als Qualitätsmaßstab.