

**BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**  
NEUBAU VON 2 X 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT  
3 GARAGEN UND 11 STELLPLÄTEN  
Pattensen - Göttinger Str. 79

**ALLGEMEINE GRUNDLAGEN:**

Diese Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die Plan-Zeichnungen des Projektes. Geringfügige Änderungen, insbesondere durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner, sind vorbehalten. Möblierungen, außer der Sanitärausstattung im Bad, wie unter Punkt 7 beschrieben, sind nicht im Leistungsumfang enthalten und bilden lediglich die Grundlage für die Installationen. Alle zu erbringenden Leistungen entsprechen den Vorschriften, der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung, der bauaufsichtlich eingeführten Schallschutznorm, sowie dem derzeit aktuellen Stand der Technik.

**1. PLANUNG**

Der Bauantrag, der Entwässerungsantrag, die Statik, der Wärmeschutznachweis, nach aktuellem Energiestandard 2025 (GEG), sowie sämtliche Genehmigungs- und Prüfkosten sind im Kaufpreis enthalten. Planungsanlagen (wie z. B. Baugenehmigung, Entwässerungsgenehmigung, Statik, Wärmeschutznachweis, Schallschutznachweis, Lüftungskonzept usw.) sind im Leistungsumfang enthalten.

**2. BAULEITUNG**

Ab Beginn der Bauzeit bis zur Beendigung der Gewährleistungszeit stehen unsere Bauleiter / Architekten / Ingenieure als Ansprechpartner für den Auftraggeber zur Verfügung.

Um die zugesagte Qualität gewährleisten zu können, wird während der Bauzeit zusätzlich zur üblichen Bauleitung eine interne Qualitätskontrolle durch unser Sachverständigenbüro durchgeführt.

**3. ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / HAUSANSCHLÜSSE**

Erdarbeiten zur Erstellung der Außenanlagen und der Gebäude sind im Leistungsumfang enthalten und werden unter Berücksichtigung des Bodengutachtens ausgeführt.

**3a Außenanlage:**

Unter Berücksichtigung rechtlicher Belange sowie Erfordernissen aus dem Bodengutachten werden die Baukörper inkl. erforderlicher Erdarbeiten und Abdichtung auf dem Grundstück errichtet.

Der Hof wird mit Splitt als wassergebundene Decke erstellt. Die Zuwegung vom Hof zum Haus sowie die vorhandenen Stellplätze werden mit grauen Betonstein inkl. Borde auf frostsicherem Unterbau bei entsprechender Entwässerung gepflastert. Die Häuser erhalten einen Spritzschutzstreifen.

Ausgewiesene Sondernutzungsflächen (Garten) werden zur Vorbereitung einer eventuellen Begrünung mit vorhandenem Boden vorprofiliert.

Das Anlegen der gemeinschaftlichen Grünflächen erfolgt mittels Raseneinsaat. Gartenflächen, die den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind, werden von den jeweiligen Eigentümern selbst gestaltet und angelegt (die hierdurch entstehenden Kosten sind nicht im Festpreis enthalten).

Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Terrassen werden mittels grauen Betonsteinplatten (50cm x 50cm) im Splittbett errichtet und mit grauen Rasenborden eingefasst.

Höhenversprünge und Geländeanschlüsse an Nachbargrundstücken oder auf dem eigenen, werden mittels Böschungen auf dem eigenen Grundstück mit dem anstehenden Oberboden vorprofiliert.

Die Anlegung einer Müllplatzfläche für die Hauseigentümer ist entsprechend der Planung auf dem Grundstück enthalten.

Eine Spielplatzfläche für die Hauseigentümer wird entsprechend den Vorschriften auf dem Grundstück vorgehalten.

**3b Hausanschlüsse:**

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse inkl. der Schmutzwasser- & Regenwasserentwässerung, sind im Kaufpreis enthalten. Der Telefonanschluss wird bis in den Anschlussraum des Hauses verlegt, wo auch die Leitungen der Wohnungen enden. Die Verbindung des Hausanschlusses mit den Telefonkabeln innerhalb des Anschlussraumes erfolgt durch den jeweiligen Telefonanbieter bauseits.

Sollte sich vor Ort die Möglichkeit ergeben, einen alternativen Glasfaseranschluss herstellen zu lassen, so wird dieser statt des Kupferanschlusses hergestellt. Die Zuleitungen zu den Wohnungen werden dann mittels Leerrohren (sog. Pipes) statt mit Kupferleitungen gewährleistet. Das Einblasen der Glasfaserleitungen erfolgt dann wiederum bauseits durch den Versorger.

Ob eine SAT-Anlage oder ein Kabelanschluss in Ihrem Haus zur Ausführung kommt, legen wir gemeinsam mit Ihnen in dem ersten Treffen, bei dem Sie auch Ihre Nachbarn kennenlernen, fest (die Anschlüsse sind nicht im Leistungsumfang enthalten).

**4. MAURERARBEITEN**

**4a Fundamente und Sohle:**

Die Fundamente werden frostfrei und nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Einmessung erfolgt durch ein öffentlich-bestelltes Vermessungsbüro.

**4b Außenmauerwerk:**

Das Außenmauerwerk wird nach statischen Erfordernissen in massiver Bauweise erstellt. Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem, entsprechend dem Ergebnis der Berechnungen des Wärmeschutznachweises, ausgeführt.

Das WDVS schließt mit einem weißen Kratzputz (ca. 2-3mm Körnung) ab.

**4c Innenmauerwerk** in Wohngeschosse wird nach statischen Erfordernissen massiv erstellt und erhält einen Gipsputz in Q2-Ausführung.

**4d Erd- und Obergeschossdecken** werden aus Stahlbetonfertigteilen mit glatter Untersicht hergestellt.

**5. DACHDECKERARBEITEN / ZIMMERMANSARBEITEN**

Sämtliche Dächer und Balkone werden fachgerecht gemäß Vorschrift abgedichtet und über Zinkfallrohre entwässert. An den Übergängen zu den Grundleitungen im Erdreich werden Revisionsöffnungen erstellt (z.B. Standrohre).

**5a Dachkonstruktion:**

Der Holz-Dachstuhl wird nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt. Es wird Nadelholz C24 nach DIN EN 338 verwendet. Der Dachstuhl wird nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt.

Die den DG-Wohnungen zugeordneten Spitzböden / Abstellflächen sind über eine Bodeneinschubtreppe aus den Wohnungen begehbar. Der Ausbau des Spitzbodens ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

**5b Dachdeckung:**

Es werden Betondachsteine auf Konterlattung und Unterspannbahn verlegt (z.B. Fa. Braas; Harzer Big; gem. Baugenehmigung).

- 5c **Verschläge:**  
Die Dachuntersichten werden mit weißem Profilholz verkleidet und weiß gestrichen.
- 5d **Innenseitige Dachstuhlverkleidung** in den Wohnungen im Dachgeschoss  
Dachschrägen und Decken werden mit erforderlicher Dämmung, Dampfbremse und Gipskartonplatten (z.B. Knauf, Rigips) verkleidet und in Q2 Qualität verspachtelt. (Die Dämmebene in den Dachgeschosswohnungen ist die Kehlbalkenlage.)

## 6. ELEKTROINSTALLATION

- 6a Der Hausanschlussraum wird vorschriftsgemäß ausgestattet.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Allgemeiner Stromverbrauch von Treppenhaus, Aufzug Außenanlagen und Gemeinschaftsräumen wird über einen Gemeinschaftszähler gemessen.

- 6b **Wohngeschosse:**

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum einen Deckenauslass mit Schalter.

Es werden installiert im:

Wohnzimmer	8 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Schlafzimmer	6 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Kinderzimmer	4 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Terrasse/Balkon/Loggien	1 Steckdose abschaltbar, 1 Lampenauslass von innen schaltbar
Flur	2 Steckdosen, Klingelanlage kombiniert mit einer Haustürsprechanlage
Bad	4 Steckdosen, 1 Wandauslass über dem Waschtisch, 1 Anschluss für Handtuchheizkörper
Abstellraum (Wohnung)	3 Steckdosen, 1 Telefonanschluss
Küche	6 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss
Gäste-Bad (sofern vorhanden)	2 Steckdosen

Es werden moderne Kippschalter und Steckdosen in getrennten Stromkreisen mit Automatisierung eingebaut. Schalterprogramm von Busch - Jaeger SI Balance, Firma Jung AS oder gleichwertig. Die Unterverteilung der Wohnung wird im Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert.

Das Treppenhaus wird entsprechend mit Lampen gemäß Vorschrift beleuchtet.

Am Hauseingang wird eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter installiert. Im Hausanschlussraum wird eine Steckdose und Beleuchtung installiert. Sofern vorhanden wird der separate Heizungsraum ebenfalls mit Steckdose und Beleuchtung ausgestattet.

Die Anschlüsse für eine Waschmaschine sowie einen Waschtrockner sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.

- 6c Photovoltaik (wenn ausdrücklich baurechtlich gefordert)

Zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs wird eine Photovoltaikanlage ohne Speicher gem. den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Landesbauordnung auf dem Dach installiert.

## **7. SANITÄRINSTALLATION**

### **7a Material:**

Wasserleitungen in den Wohnungen werden vorschriftsmäßig erstellt. Die Sanitärobjekte sind z.B. von der Firma Geberit, Standard weiß, Serie Renova Plan oder gleichwertig. Die Aufputzarmaturen für Wanne (falls vorhanden), Waschtisch und Dusche sind von der Firma Grohe, Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig.

### **7b Ausstattung Bad:**

Ein Waschtisch, Breite ca. 80 cm, in Weiß mit Einhebelmischer, Exzenterverschluss und verchromten Röhrentraps, ein Wandtiefspül-WC in weiß mit ca. 6 l Spülkasten (Vorwandinstallation) und Betätigung von vorn, bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne der Firma Geberit im Standrad oder gleichwertig. Eine Duschabtrennung ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird individuell in der Planungsphase besprochen.

In der Wohnung wird ein Waschmaschinenanschluss (Wasserzulauf, -ablauf, Stromversorgung) im Badezimmer oder Abstellraum installiert.

Die Bemusterung der Sanitärobjekte erfolgt mit den Fachberatern im Sanitärfachgroßhandel des ausführenden Installateurs.

Es wird davon ausgegangen, dass der örtliche Versorger den zur Versorgung der Zapfstellen notwendigen Wasserdruck vorhält. Druckerhöhungsanlagen oder ähnliches sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### **7c Ausstattung Gäste-Bad (sofern vorhanden):**

Ein Handwaschbecken, Breite ca. 45 cm, in Weiß mit Einhebelmischer, Exzenterverschluss und verchromten Röhrentraps, ein Wandtiefspül-WC in weiß mit 6 l Spülkasten (Vorwandinstallation) und Betätigung von vorn.

### **7d Küche:**

Nach Angaben des Bauherrn werden Zu- und Abläufe für eine Spüle sowie Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler installiert.

### **7e Das Gebäude erhält eine Außenzapfstelle zur Bewässerung von Gemeinschaftsaußentflächen. Weiterhin werden im Heizungsraum eine Kaltwasserentnahmestelle sowie ein Ausgussbecken installiert.**

### **7f Für die Abrechnung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden für jede Wohnung Messuhren installiert (siehe Allgemeine Hinweise).**

## **8. HEIZUNGSMONTAGE**

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Jeder Wohnraum kann einzeln durch Aufputzthermostate (Fa. Thermomont oder gleichwertig) reguliert werden. Zusätzlich erhält das Badezimmer einen elektrischen Handtuchheizkörper. Der Heizkreisverteiler wird im Abstellraum der Wohnung installiert. Für die Abrechnung des Wärmebedarfs werden Wärmemengenzähler für jede Wohnung installiert (siehe Allgemeine Hinweise).

- 8a **Wärmebedarf:**  
Es wurde für das Haus eine individuelle Wärmebedarfsberechnung nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Energieeinsparverordnung erstellt. Der entsprechende Energieausweis wird bei der Wohnungsübergabe überreicht.
- 8b Als Wärmeerzeuger der Fußbodenheizung wird eine kompakte Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut. Die Leistung der Wärmepumpe bestimmt sich durch die Energieeinsparverordnung sowie der Heizlastberechnung. Durch den Einbau der Wärmepumpe entstehen keine Gas-/ Öl-Verbrauchskosten.
- 8c Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer.

## **9. INNENPUTZARBEITEN**

- 9a **Wohngeschosse:**  
Alle Wände erhalten einen Feinputz (Q2). Putzstärke ca. 1,0 - 1,5 cm.

## **10. ESTRICHTARBEITEN**

- 10a Alle Rohbetonböden in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich (Zementestrich) gemäß Vorschrift zur Wahrung des Schallschutzes sowie Wärmeschutzes.

## **11. FLIESENARBEITEN IM BAD UND GGF. GÄSTE-WC**

- 11a **Material:**  
Der Materialwert aller Fliesen beträgt 40,00 €/qm.  
Format der Fliesen bis 30 cm/60 cm, weiß oder zementgrau verfugt.  
Die Bemusterung der Fliesen erfolgt mit den Fachberatern im Fliesenfachgroßhandel des ausführenden Fliesenlegers.
- 11b **Senkrechte Wände:**  
Hinter den Objekten im Bad und Gäste-WC (wenn vorhanden) wird bis zu 2,2m<sup>2</sup> gefliest, im Duschbereich wird deckenhoch verfliest (inkl. Versiegelung).
- 11c **Fußböden:**  
Bäder werden mit keramischen Fliesen (inkl. Versiegelung) belegt.  
Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in der Ausstellung des Fliesen Großhandels.

## **12. FENSTERBÄNKE**

- 12a **Innenfensterbänke:**  
Alle gemauerten Fensterbrüstungen in den Räumen erhalten Natursteinfensterbänke, ca. 4-6 cm überstehend.
- 12b **Außenfensterbänke:**  
Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden Alufensterbänke eingebaut.  
Fensterbänke vor Terrassentüren -soweit vorhanden- werden trittsicher hergestellt.

## **13. TREPPEN/TREPPENHAUS**

- Die Innentreppen werden in Stahlbeton mit einem rutschsicheren Fliesenbelag inkl. Versiegelung und Edelstahleckschutzschiene ausgeführt.  
Handläufe und Geländer werden aus Edelstahl hergestellt.

## **14. TISCHLERARBEITEN**

### **14a Hauseingangstür:**

Die Hauseingangstür wird als basaltgraues, Türelement mit Lichtausschnitt aus Kunststoff, Edelstahlgarnitur, separater Klingel- / Gegensprechanlage und Briefkastenanlage hergestellt. Sollte die Integration der Briefkastenanlage in dem Seitenteil nicht möglich sein, so wird vor dem Haus eine freistehende Briefkastenanlage in der Farbe basaltgrau installiert.

### **14b Fenster, Fenstertüren:**

Ausgeführt werden 3-fach isolierverglaste Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff (zweifarbig, innen weiß / außen basaltgrau) entsprechend Wärmeschutznachweis und gültiger Vorschrift, mit verdeckten Dreh-Kipp-Einhandbeschlägen und umlaufenden Gummidichtungen. Im Flügel bzw. Blendrahmen befindet sich ein umlaufender Stahlkern. Der Anschluss Mauerwerk/Fenster bzw. Mauerwerk/Außentür wird witterfest hergestellt.

### **14c Rollläden (sofern ausdrücklich vereinbart):**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Die Rollläden werden mittels wärmegedämmten Aufsatzkästen eingebaut. Die Revision erfolgt von unten, so dass der Kasten innenseitig überputzbar ist. Der Rollladen für das definierte Flucht-/Rettungsfenster wird zusätzlich über eine Notkurbel bedient. Die Farbe des Panzers ist Lichtgrau und die der Führungsschienen entsprechen denen der Fensterelemente.

Hinweis: Bei völlig geschlossenen Rollläden kann es zu Beeinträchtigungen des nutzerunabhängigen Lüftungssystems der Fenster kommen.

### **14d Innentüren**

Die Innentüren werden als endbehandelte Türen mit Futter und Bekleidung, mit eingelegter Gummidichtung und eloxierten Leichtmetalldrückergarnituren eingebaut. Es werden weiße, schall- und wärmegedämmte Wohnungseingangstüren mit Spion und Zarge, Gleitschienentürschließer und absenkbarer Bodendichtung eingebaut (Klimaklasse III; 37 dB RWR).

## **15. AUFWÄNDIGKEITEN:**

Das Haus wird mit einem modernen Fahrstuhl (Fa. Kone, Otis oder gleichwertig) ausgestattet. Vom Erdgeschoss ist jede Wohn-Etage ohne Probleme barrierefrei zu erreichen.

## **16. MALERARBEITEN**

### **16a Gemeinschaftseigentum:**

Alle nicht endbehandelten Holzteile werden offenporig lasiert. Alle nicht feuerverzinkten Metallteile werden vorgestrichen und lackiert. Decken und Wände im Treppenhaus werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Wände und Decken von Abstellräumen, außerhalb der Wohnungen sowie von Gemeinschaftsräumen (z.B. Heizung, Hausanschlussraum usw.) werden weiß gestrichen. Die Fußböden werden mit einem wischfesten Anstrich inkl. Sockel in der Farbe grau versehen.

### **16b Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind im nicht im Kaufpreis enthalten.**

## **17. FUßBODENBELÄGE (außer Fliesen im Bad)**

Fußbodenbeläge in der Wohnung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

## **18. BALKONE / LOGGIEN**

Die Balkone / Dachterrassen werden mit einem hochwertigen Feinsteinzeug (z. B. Firma Gepadi, Serie Gentle 20, Farbe: Grauton, mit einem Materialpreis von bis zu 60 €+ brutto, oder gleichwertig) auf Lager fachgerecht belegt. Die Umwehrung erfolgt mit feuerverzinktem Stahlgeländer, mit weiß-satinierten Glasplattenfüllungen.

19. GARAGEN / CARPORTS / ABSTELLRÄUME (außerhalb des Hauses)

Carports werden in Holzbauweise errichtet und erhalten ein Flachdach mit umlaufender Attika. Das Flachdach wird fachgerecht entwässert. Das Holz wird zum Schutz vor Witterungseinflüssen imprägniert (Farbgebung: Grau).

Garagen / Abstellräume:

Es werden Fertiggaragen mit Schwinger der Firma Rekers (oder gleichwertig) gem. Plan gebaut.

ALLGEMEINE HINWEISE:

Änderungen, die sich aus architektonischen, behördlichen bzw. bautechnischen und statischen Gründen ergeben, die jedoch nur geringen Einfluss auf die Qualität und die Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Wertminderung des Gebäudes tritt dadurch nicht in Kraft.

Die Balkon-, Terrassenflächen sind mit 50% in die Wohnflächenaufstellung eingeflossen.

Die notwendigen Rauchmelder in den Wohnräumen und im Flur sowie die Messuhren werden von der Firma Techem (oder gleichwertig) im Mietverfahren eingebaut, damit eine ständige Wartung, welche gesetzlich vorgeschrieben ist, gewährleistet ist. Der Mietvertrag wird nach Fertigstellung der Anlage von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Wartungsverträge (z.B. Aufzug, Garagentor, Wartungsfugen, etc.) werden nicht abgeschlossen und sind somit nicht im Kaufpreis enthalten, dies obliegt der Eigentümergemeinschaft/den Eigentümern der Wohnungen.