

# **Neubau von 20 Reihenhäusern in 30926 Seelze-Velber**

An der Feldbreite 2-40

**Bauherr:**  
GWK Gesellschaft für Wohnkonzepte mbH  
Siebstraße 1  
30171 Hannover  
Tel.: 0511 28811-0

## **Leistungsbeschreibung**

1. **Planungsunterlagen**
2. **Erdarbeiten**
3. **Maurerarbeiten**
4. **Dachkonstruktion/Aufbau**
5. **Elektroinstallation**
6. **Sanitäranlagen**
7. **Heizungsarbeiten**
8. **Putzarbeiten**
9. **Estricharbeiten**
10. **Fliesenarbeiten/Fußbodenbeläge**
11. **Fensterbänke**
12. **Fenster/Türen**
13. **Terrassen und Dachterrassen**
14. **Malerarbeiten**
15. **Treppen**
16. **Dachgeschoss**
17. **PKW Stellplätze / Fahrgassen**
18. **Außenanlagen**
19. **Rollläden**
20. **Merkblatt Richtiges Lüften**
21. **Sonderwünsche**
22. **Allgemeines**

Stand: 03.12.2015

## 1. Planungsunterlagen

### 1.1 Entwurf

Die einzelnen Wohnungsgrundrisse können bis zum Baubeginn individuell nach den Wünschen des Käufers umgeplant werden, sofern die statische Berechnung nicht geändert werden muss. Die Architektenleistung für eine einmalige Umplanung ist im Festpreis enthalten. Zusätzliche Leistungen müssen gesondert vereinbart werden. Wir verweisen auf den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Seelze.

### 1.2 Bauantrag

Der Bauantrag einschließlich Statik, Energiebedarfsberechnung (EnEV 2014) und der Entwässerungsantrag wird vom Verkäufer eingereicht.

Die Unterlagen für Finanzierungszwecke werden in zweifacher Ausfertigung kostenlos zur Verfügung gestellt.

Jedes Reihenhaus wird gemäß dieser Leistungsbeschreibung erstellt und an die Käufer übergeben.

Der Bau der Reihenhäuser beginnt nach Erteilung der Baugenehmigung und nach Abverkauf von 50 % der Wohn- und Nutzflächen.

## 2. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Mittel bis zu 30 cm abgeschoben und bis max. 10 m von der Baugrube entfernt gelagert. Nach Erstellung des Gebäudes wird dieser Mutterboden im Bereich der geplanten Grünflächen wieder eingebaut.

Auffüllung, Auskoffnung, Bettungspolster und Nachverdichtung des Baugrundes ist im Leistungsumfang enthalten.

## 3. Maurerarbeiten

### 3.1 Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten. Die Beschaffung von Baustrom und Bauwasser ist im Leistungsumfang enthalten. Die Einmessung des Grundstückes und des Gebäudes ist vom Verkäufer durch ein Vermessungsbüro zu erbringen.

### 3.2 Abwasserleitung

Abwasserleitungen werden auf dem kürzesten Weg ca. 80 cm unter der Oberkante des Geländes an das öffentliche Entwässerungsnetz der Stadt Seelze angeschlossen. Die Kosten übernimmt der Verkäufer.

### 3.3 Fundamente und Stahlbetonsohle

Die zulässige Bodenpressung (Bodentragfähigkeit) wird durch ein Bodengutachten vorgegeben. Die Bodenplatte wird frostfrei gegründet. Die Sohlplatte erhält nach statischen Erfordernissen eine konstruktive Rissbewehrung aus Betonstahlmatten oder Stahlfasern und wird in Beton der Güteklasse C 25 gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Es wird ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl für die Elektroinstallation eingebaut. Die Leerrohre für die Versorgungsträger Elektro, Wasser und Kabel Deutschland werden unter der Bodenplatte verlegt.

### 3.4 Außenmauerwerk Erdgeschoss/Obergeschosse

Der Wandaufbau hat eine Gesamtstärke von ca. 38 cm:

Hintermauerwerk 20 cm, Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) mit einem Aufbau von 18 cm, Strukturputz, 17,5 cm im Obergeschoß.

Die lichte Rohbauhöhe beträgt mind. 2,75 m. Die lichte Raumhöhe beträgt mind. 2,60 m; im Dachgeschoß 2,20 m.

Das Hintermauerwerk wird aus Kalksandsteinziegeln oder gleichwertigem Material hergestellt. Der Wandaufbau entspricht mindestens den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Der Energieausweis wird vom Statiker erstellt und dem Käufer übergeben.

### 3.5 Innenmauerwerk/Innenwände

Der Wandaufbau für die tragenden Innenwände erfolgt mit 11,5 oder 17,5 cm starken Kalksandsteinziegeln (oder gleichwertig) nach statischen Erfordernissen. Alle nichttragenden Innenwände werden aus 10 cm starken Kalksandstein oder Porenbetonsteinen (Marke: Ytong) oder gleichwertig hergestellt und beidseitig verputzt, Gesamtaufbau inkl. Putz: ca. 13 cm.

### 3.6 Erdgeschoss-/Obergeschosdecke

Die Erd- und Obergeschosdecke wird nach statischen Erfordernissen aus Stahlbetonfertigteilen (Filigrandecke mit Aufbeton) mit glatter Untersicht hergestellt. Die Stoßfugen werden geschlossen.

## 4. Dachkonstruktion/ Aufbau

### 4.1 Pultdach/einschenkliges Satteldach, Dachdeckung mit Dachziegeln

Die Unterseite der Dachkonstruktion wird gedämmt und mit einer Decke aus Gipskartonplatten hergestellt.

### 4.2 Dachentwässerung

Es wird mindestens an einer Seite des Hauses eine Regenrinne mit dazugehörigen Fallrohren angeordnet.

Die Dachentwässerung wird an das Regenentwässerungssystem der Stadt Seelze angeschlossen.

## 5. Elektroinstallation

Die Installation beginnt nach dem Hausanschluss, der vom jeweiligen Stromversorger installiert wird. Die Elektroinstallation wird wie folgt festgelegt.

Standardinstallation:

Windfang	1 Wechselschaltung, 2 Lichtauslässe, 1 Doppelsteckdose, 1 Klingel-Gong mit Taster vor der Eingangstür, 1 Kontrollschaltung für Außen, 1 Lichtauslass neben der Haustür außen, 1 Zuleitung
WC Erdgeschoss	1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass Decke, 1 Lichtauslass Wand, 1 Steckdose, 1 Zuleitung, 1 Raumthermostatleitung, 1 Rollladenanschluss
Hauswirtschaftsraum	1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass Decke, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose Waschmaschine, 1 Steckdose Trockner, 1 Leitung für Außenfühler (Fühler wird bauseits geliefert und angeschlossen), 1 Zuleitung, 1 Zählerplatz für 1 Zähler mit Verteilungsfeld komplett, 1 Hauptzuleitung vom Hausanschlusskasten zum Zähler, 1 Potenzialausgleich
Küche	1 Ausschaltung, 2 Deckenauslässe, 3 Doppelsteckdosen H=110, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspülanschluss, 1 Steckdose für Dunsthaube, 1 Raumthermostat, 1 Steckdose für Kühlschrank, 2 Zuleitungen
Wohnzimmer	2 Ausschaltungen, 2 Lichtauslässe, 1 Steckdose unter Schalter, 4 Doppelsteckdosen, 1 Medien-Anschluss, 1 Raumthermostat, 1 Zuleitung
Terrasse	2 Kontrollschalter, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose FR, 1 Zuleitung
Treppenaufgang EG zum 1. OG	1 Tasterschaltung 3 Taster, 1 Wandauslass mitte Treppe, 1 Lichtauslass oben, 1 Zuleitung
Schlafzimmer	1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose unter Schalter, 3 Doppelsteckdosen, 1 Zuleitung, 1
Ankleide	1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Zuleitung
Bad	1 Serienschaltung, 2 Lichtauslässe, 2 Doppelsteckdosen, 1 Zuleitung, 1 Raumthermostat
Kinderzimmer	1 Ausschaltung, 1 Lichtauslass, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1 Zuleitung, 1 Raumthermostat

Treppenaufgang 1. OG zum DG	1 Tasterschaltung, 1 Wandauslass mitte Treppe, 1 Lichtauslass oben, 1 Zuleitung
Dachgeschoss	1 Ausschaltung, Übergabedose, mit 230 Volt Anschluss
Zusätzlich	Telefon- und TV-Anschluss im Wohnzimmer, werden verkäuferseits ausgeführt und installiert. Außenbeleuchtung (Hauseingang: 1 Leuchte) Dachterrasse: 1 Leuchtauslass  3-7 batteriebetriebene Rauchmelder, ISTA-Miete

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum (auch in der Essecke) einen Deckenauslass mit Schalter. Es werden moderne Kippschalter und Steckdosen (Standardprogramm reinweiß), z. B. Jung oder gleichwertig eingebaut. Die Stromkreise werden mit Automaten abgesichert.

Weitere Produktpakete /-angebote von Kabel Deutschland sind durch den Käufer und auf dessen Kosten direkt zu buchen.

## 6. Sanitäranlagen

### 6.1 Material

Die Wasserleitungsrohre werden ab dem Wasserzähler in isoliertem Kunststoff oder Kupferrohr mit Zirkulationsleitung installiert. Alle Objekte (Ideal Standard) werden in weiß eingebaut, die Aufputzarmaturen (Ideal Standard) sind verchromt. Abflussrohre (HT-Rohre) werden aus Kunststoff installiert.

### 6.2 Bad

Ausstattung Bad:

Eingebaut werden ein Porzellanwaschbecken (Eurovit, weiß, Ideal Standard) ca. 63 cm in moderner Form mit Einhebelmischer (Ceraplan, Ideal Standard), Excenterverschluss und verchromtem Röhrentraps, ein wandhängendes Porzellan- WC- Becken (Ideal Standard) mit Unterputz-Spülkasten (Geberit), Sitz und Deckel aus Kunststoff, bodengleiche Dusche mit Aufputz Duscharmatur, gefliest, mit Bodenablauf (ohne Glasabtrennung).

### 6.3 Küche

Es werden Zu- und Abläufe für eine Spüle mit Zu- und Abläufen für einen Geschirrspüler (einschl. der Eckventile) installiert.

Der Waschmaschinenanschluss wird standardmäßig im (falls vorhandenen) HW-Raum installiert.

Der Verkäufer behält sich vor, dass der Waschmaschinenanschluss auch im Bad installiert werden kann.

### 6.4 Außenzapfstelle

An der Außenwand zum Gartenbereich sowie auf der Dachterrasse wird eine absperrbare frostsichere Außenzapfstelle für Kaltwasser installiert.

## 7. Heizungsarbeiten

### 7.1 Wärmeerzeuger (Zentralheizung)

Installiert wird eine Gas- Brennwerttherme mit Wasserspeicher (Buderus, Vaillant, Wolf oder gleichwertig) einschließlich aller Armaturen, Zirkulationsleitung mit temperaturgesteuerter Pumpe und einer Außentemperatursteuerung. Die Heizungsanlage wird gebrauchsfertig installiert und erhält zur Sicherheit eine zusätzliche Ausschaltung vor dem HW-Raum. Die Heizungsanlage ist mit sämtlichen erforderlichen Sicherheitsarmaturen wie z. B. mit Sicherheitsthermostat und einem Druckausdehnungsgefäß ausgestattet. Die Gaszuleitung innerhalb des Hauses gehört vom Gaszähler bis zur Brennwerttherme mit allen vorgeschriebenen Sicherheitsarmaturen zum Leistungsumfang.

Auf der Dachfläche werden Sonnenflach- oder Röhrenkollektoren der Marke Viessmann, Vaillant, Wolf oder glw. installiert und an den Warmwasserspeicher der Heizungsanlage angeschlossen. Die Dimensionierung erfolgt gemäß dem Wärmeschutznachweis nach EnEV 2014.

Im Abstellraum oder im Bad werden die Warm- und Kaltwasserzähler montiert.

**HINWEIS:** Zur Zeit wird geprüft eine Versorgung mittels Blockheizkraftwerk für Warmwasser und Heizung zu errichten. Dadurch kann es zur Veränderung der Heizungsanlage, Warmwasserversorgung und deren Komponenten kommen.

### 7.2 Fußbodenheizung

Die Fußbodenheizung wird entsprechend der Energiebedarfsberechnung ausgelegt. Jede Wohnung erhält im Flur einen zentralen Verteilerschrank mit einzelnen Stellmotoren für jedes Zimmer. Jedes Zimmer erhält zusätzlich einen Thermostatregler, der Flur ist hiervon ausgenommen.

## 8. Putzarbeiten

Alle gemauerten Wände erhalten innen einen Gips-Feinputz von ca. 1,5 cm Stärke.

## 9. Estricharbeiten

### 9.1 Schwimmender Estrich

Die Rohbetonböden vom Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie vom Dachgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich auf der errechneten Wärmeisolierung. Alle zu fliesenden Estrichflächen erhalten rissmindernde Zusätze (Kunststofffasern).

Die Estrichhöhe wird entsprechend der Fußbodenheizung und der EnEV festgelegt.

## 10. Fliesenarbeiten/Fußbodenbeläge

In den einzelnen Wohnungen sind standardmäßig keramische Bodenbeläge vorgesehen.

Alle Fliesen werden standardmäßig gerade (rechtwinklig zur Wand) verlegt. Eckschienen sind standardmäßig aus weißem Kunststoff.

### 10.1 Formate in den Bädern

Format der Wandfliesen: 25/33 cm oder 25/40 cm, Farbe: weiß oder beige

Format der Bodenfliesen: 60/30 cm, Farbe: anthrazit oder dunkelbraun, nach Drittelversatz  
Wandfliesen werden weiß, Bodenfliesen dunkelgrau verlegt.

## 10.2 Wände

Die Bäder werden ca. 1,50 m hoch gefliest.

## 10.3 Fußböden

Bad: Fußboden: anthrazit oder dunkelbraun, Wand: weiß oder beige  
**Sämtliche** Fliesen werden bemustert.

Der maximale Materialwert der Fliesen liegt bei 16,00 € brutto.

## 11. Fensterbänke

### 11.1 Innenfensterbänke

Die Fensterbrüstungen werden im Bad oder WC mit keramischen Fliesen belegt. Alle übrigen Fenster mit Brüstung erhalten Stein-Fensterbänke (weiß-grau), ca. 3 cm überstehend.

### 11.2 Außenfensterbänke

Bei der Thermoputzfassade werden gedämmte Aluminiumfensterbänke (Farbe: passend zum Fensterrahmen) eingebaut.

Die Terrassen- und Balkontüren erhalten keine Fensterbank. Der Plattenbelag der Terrasse bzw. der Balkone wird bis an das Fensterprofil herangeführt.

## 12. Fenster/Türen

### 12.1 Hauseingangstür

Die Haustüren aus Kunststoff (Außenseite: farbig, Innenseite: weiß) sind stahlverstärkt und einbruchhemmend dreifach verriegelt. Eine Drückergarnitur und ein serienmäßiger Bauzylinder inkl. drei Schlüssel sind in der Standardausführung enthalten.

### 12.2 Fenster, Fenstertüren

Ausgeführt werden dreifach isolierverglaste Fenster und Terrassen-/Balkontüren aus Kunststoff (Außenseite: farbig, Innenseite: weiß). Zur Basissicherheit gehören u. a. ein zweifacher Aufhebelschutz, Dreh-Kipp-Beschläge mit Fehlbedienungssperre, zusätzlich umlaufende Mittel- Gummidichtungen. Die Fenstertüren werden in Dreh-Kipp-Ausführung für einen Flügel hergestellt (Stulpflügel). Der andere Flügel kann bei Bedarf durch einen innenliegenden Hebel geöffnet werden (Bedarfsflügel). Einzelne Fenster werden mit dem Lüftungssystem Air-control (Grundlüftungssystem) ausgestattet.

### 12.3 Innentüren

Es werden weiß lackierte Türen mit Futter und Bekleidung, eingelegter Gummidichtung und Edelstahl- Drückergarnituren eingebaut, Größe: 1,0 m x 2,0 m.

## 13. Terrassen und Dachterrassen

Entsprechend statischer Erfordernisse werden die Dachterrassen mit den dazugehörigen Stützen aus Stahlbeton erstellt.

Die Dachterrassen erhalten ein verzinktes Stahlgeländer oder Edelstahlpfosten mit Edelstahl-Handlauf (Glas, Kunststoff o. ä., alternativ eine gemauerte Brüstung).

Die Terrassenbeläge im Erdgeschoss werden mit Betonsteinplatten auf Kiesbett belegt. Der Fußboden der oberliegenden Dachterrassen und Terrassen wird ebenfalls mit Betonsteinplatten (40x40x4 cm oder 50x50x5 cm, Farbe: anthrazit) im Kiesbett belegt. Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt mit Regenrinne oder Abflusssystem.

## 14. Malerarbeiten

Alle Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Rauhfaserpapete tapeziert und weiß gestrichen.

Sämtliche andere Malerarbeiten sind Sonderleistungen und nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

## 15. Treppen

### 15.1 Innentreppen

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetontreppe gemäß Zeichnung und Handlauf ausgeführt.

## 16. Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird mit Fliesen, Türen, Heizung und Steckdosen ausgebaut.

## 17. PKW-Stellplätze und Fahrgassen

Die PKW- Stellplätze, ca. 2,50 m x 5,00 m, werden mit Rasenstein gepflastert. Zu jedem Reihenhaushaus gehören zwei Stellplätze.

## 18. Außenanlagen

Die Gartenanlage wird vom Verkäufer zur Bepflanzung vorbereitet. Der abgeschobene und seitlich gelagerte Mutterboden wird nach Beendigung der Baumaßnahme planeben eingebaut.

Die Begrünung und Einfriedung (Rasen, Hecken, Büsche u. Sträucher) werden vom Käufer ausgeführt. Die Kosten hierfür übernimmt der Käufer.

## 19. Rollläden

Es werden, farblich abgestimmt zur Fassadengestaltung, Kunststoffrollläden bzw. Aluminiumrollläden im EG und 1. OG eingebaut. Die Bedienung aller Rollläden wird manuell ausgeführt und verkäuferseits verbaut.

## 20. Merkblatt Richtiges Lüften

## 21. Sonderwünsche

Der Käufer hat die Möglichkeit bestimmte Ausstattungen und Ausbaubereiche anhand der Mustervorlagen auszuwählen.

Sonderwünsche und/oder Abweichungen vom Kaufvertrag sind vom Käufer in Eigenregie direkt mit den ausführenden Unternehmen oder Dritten abzuwickeln.



Eigen- oder Dritteleistungen können erst nach Übergabe ausgeführt werden. Falls die von der GWK festgelegten Termine bezüglich der Bemusterung vom Käufer nicht eingehalten werden, ist die GWK berechtigt, die Wohnungen entsprechend dem Standardprogramm bzw. nach den von der GWK ausgewählten Mustern auszuführen.

Für technische Gewerke dürfen nur zugelassene Handwerker beauftragt werden. Gewährleistung und Haftung werden vom Bauherrn für Eigenleistung nicht übernommen.

## 22. Allgemeines

Änderungen aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse, behördlicher Auflagen sowie Änderungen und Weiterentwicklung der Normalausstattung, die keine Wertminderung bedeuten, sind möglich. Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nicht. Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor.

Es kommen die Vorschriften der Landesbauordnungen sowie die einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften zur Anwendung.

Die Konstruktions-, Decken- und Wandstärken, Materialien, Stahlbewehrungen sowie Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und den bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt, dadurch können sich geringe Abweichungen von einzelnen Maßen ergeben.

Form und Farbe von Bauteilen, Struktur und Farbe der Außenfassade sowie nicht näher beschriebene Materialien und Ausführungsarten werden entsprechend der Gesamtkonzeption von der GWK festgelegt. „Oder“-Positionen werden von der Verkäuferin festgelegt.

In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können. Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Gewährleistungsmängel dar. In diesem Zeitraum ist auch auf die Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Abdichtungsfugen sind, wie alle andere elastisch ausgeführten Fugen im Haus, ein Wartungselement und müssen von Zeit zu Zeit auf ihre Unversehrtheit, Anhaftung an den Flanken und Dichtigkeit vom Käufer überprüft und notfalls erneuert werden.

Die perspektivischen Ansichten technischer und architektonischer Art bleiben vorbehalten. Es gelten ausschließlich der Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die in den Planunterlagen eingezeichneten Möblierungen, Waschmaschinen, Kücheneinrichtungen, Pflanzen usw. dienen der Orientierung und gehören nicht zum Leistungsumfang, sofern sie nicht ausdrücklich aufgeführt bzw. beschrieben werden.

Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße, es gelten die bauüblichen Toleranzen. Die Flächenangaben beziehen sich auf die Rohbaumaße. Überlassene Planunterlagen können durch Vervielfältigungen und Verzerrungen Größen- oder Maßstabsabweichungen enthalten. Anfertigungen des Käufers, z. B. für Einbauten oder Bestellungen für Einbaumöbel, können nur nach örtlichem Aufmaß erfolgen.

Grundrisse und Schnitte im Prospekt sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Flächenangaben wurden aus Rohbaumaßen berechnet, Nettflächen vor Innenausbau unter Abzug von Putzauftrag. Es gelten bauübliche Toleranzen. Alle Angaben vorbehaltlich statischer und haustechnischer Änderungen. Haftung für die Prospekt-Angaben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige, falsche Zusicherungen. Irrtum und Änderung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Änderungen der perspektivischen Ansichten aufgrund technischer und architektonischer Anforderungen bleiben vorbehalten.

Das Objekt wird besenrein übergeben.

---

Datum

---

Verkäufer

---

Käufer