



Stand: 03.09.2019

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Stand Ausschreibung**

(mit Anlage Sonderwunschregelung)

**Bauvorhaben:**

**Schondorf  
PRIX QUARTIER  
Reihenhäuser**

Wohnanlage mit  
16 Reihenhäusern  
36 Stellplätze im Freien

**Bauherr:**

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg



07141 149-0

Fax

07141 149-120

**Planung:**

Knoop & Rödl Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ainmillerstraße 22  
80801 München



089 890 836-03

Fax

089 890 819-39



Allgemein.....	3
Vorbemerkungen.....	3
1. ROHBAU .....	4
Erdarbeiten.....	4
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Untergeschosse .....	4
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse.....	4
Zimmererarbeiten.....	5
Abdichtungsarbeiten .....	5
Spenglerarbeiten.....	5
2. HAUSTECHNIK.....	6
Heizungsinstallation .....	6
Sanitärinstallation.....	7
Lüftung .....	9
Elektroinstallation.....	10
3. AUSBAU.....	14
Glaserarbeiten.....	14
Sonnenschutzarbeiten .....	15
Putz- und Stuckarbeiten.....	15
Trockenbau .....	16
Estricharbeiten .....	16
Fliesenarbeiten.....	17
Natur- bzw. Werksteinarbeiten.....	17
Schreinerarbeiten.....	17
Metallbauarbeiten.....	18
Malerarbeiten .....	18
Bodenbelagsarbeiten .....	18
4. SONDERWÜNSCHE .....	19
5. AUSSENANLAGEN .....	19
6. SONSTIGES .....	20
SONDERWUNSCHREGELUNG .....	22

## Allgemein

Die Baubeschreibung hat bei Differenzen Vorrang vor den Plänen. Abweichungen in der Bauausführung, zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen sind ohne Zustimmung der Käufer zulässig. Diese Abweichungen dürfen den Wert der Bauleistung nicht mindern.

Die in Prospekt, Baugesuch und Plänen eingetragene Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist in den Leistungen nicht enthalten.

Sind in der vorliegenden Baubeschreibung alternative Ausführungen angegeben, so obliegt es dem Verkäufer die Wahl zu treffen.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Verkäufer vorbehalten.

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) in der ab dem 01.01.2016 gültigen Fassung.

Die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen entspricht den Vorgaben der DIN 4109:11-1989 „Schallschutz im Hochbau“ Beiblatt 2, Tabelle 2 für „Geschosshäuser“. Trotzdem kann eine Wahrnehmbarkeit durch laute Sprache, Musik oder auch durch Trittschallübertragungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Wände innerhalb der Häuser werden in üblichen Konstruktionen ausgeführt. Das heißt, Anforderungen an die Schalldämmung innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart.

## Vorbemerkungen

Die Wohnflächen wurden ermittelt anhand der Pläne i. M. 1:100 auf Basis der Festlegungen der Wohnflächenverordnung in der aktuellen Fassung. Dabei wurden für Wandputz 1,0 cm, für Wandfliesen 2,5 cm bzw. 1,0 cm je nach Untergrund von den Rohbaumaßen abgezogen.

Bei Wänden die keinen Wandputz oder Plattenbelag erhalten und nur gespachtelt werden, wurde kein Abzug vorgenommen.

Die Flächen von Balkonen und erdgeschossigen Terrassen sind mit der Hälfte, max. 10m<sup>2</sup>, ihrer Grundfläche enthalten. Die Flächen von Hobbyräumen werden mit max. 10m<sup>2</sup> ihrer Grundfläche angerechnet.

Bei den Bewegungsflächen in Bädern, Dusche/WC und WC kann es zu geringfügigen Abweichungen von den, in der VDI 6000 festgelegten Mindestmaßen für Bewegungsflächen kommen.

Die Anforderungen der EnEV 2014 an den sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten. Durch die Einhaltung dieser Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass bestimmte Temperaturgrenzen eingehalten werden oder dass zu jeder Zeit behagliche Innentemperaturen vorliegen. Eine rechtzeitige, manuelle Bedienung des außenliegenden oder innenliegenden Sonnenschutzes sowie die Ablüftung von Hitze in der zweiten Nachthälfte durch die Bewohner ist sinnvoll und erforderlich.



## **1. ROHBAU**

### **Erdarbeiten**

Erdarbeiten Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben, Rohplanie der Baugrubensohle, Wiedereinfüllen und Verdichten mit geeignetem Material.

### **Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Untergeschosse**

Gründung Frostsicher gegründet auf tragfähigem Untergrund, Güte und Abmessungen nach statischen Erfordernissen.

UG-Boden Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen. Ausführung aus Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe.

Decke über UG Stahlbetonmassivdecken oder Stahlbeton-Halbelementdecken mit Ortbetoneergänzung gemäß statischen Erfordernissen.

Umfassungswände Stahlbeton-Halbelementwände mit Ortbetoneergänzung bzw. örtlich geschalt und betoniert, Stärke gemäß statischen Erfordernissen. Ausführung aus Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe soweit erforderlich.

Tragende Innenwände Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwände (Ortbeton, Fertigteile oder Halbelemente), Stärke gemäß statischen Erfordernissen.

Kommunwände Stahlbetonfertigteile, Halbelemente mit Ortbetoneergänzung oder örtlich geschalt und betoniert bzw. Mauerwerk oder Mauerwerkverfüllsteine, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände UG Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwände (Ortbeton, Fertigteile oder Halbelemente), Stärke gemäß Architektenplan.

Lichtschächte UG Gebäude Betonelemente wie oben beschrieben oder Ausführung als Kunststoffelemente, mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Aufhebesicherung.

### **Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse**

Außenwände Mauerwerk aus Wärmedämmziegel, sowie Mauerwerk außenseitig gedämmt mit Holzschalung. In Teilbereichen Stahlbeton als Fertigteile oder örtlich geschalt. Stärke nach statischen Erfordernissen.

Kommunwände und tragende Innenwände	Stahlbetonfertigteile, Halbelemente mit Ortbetonergänzung oder örtlich geschalt und betoniert bzw. Mauerwerk, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen.
Nichttragende Innenwände	Gipskarton-Ständerwände wie im Abschnitt 3 unter „Trockenbau“ beschrieben.
Verkleidung haustechnischer Leitungen	Gipskarton-Bauplatten mit Unterkonstruktion, alternativ Vormauerung aus Leichtmauerwerk, Stärke gemäß Architektenplan.
Decken	Stahlbetonmassivdecken oder Stahlbetonfertigteildecken mit Ortbetonergänzung, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Untersicht glatt geschalt, verputzt oder gespachtelt.
Geschosstreppen	Treppen als Stahlholmtreppe mit Tritt- und Setzstufe aus Holz. Ausführung mit schalltechnischer Entkoppelung zu angrenzenden Bauteilen. Holzart und Farbe nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### **Zimmererarbeiten**

Dachstuhl	Dachstuhl aus Brettschichtholz und Nadelholz nach statischen Erfordernissen.
Dachkonstruktion	Dachaufbau von außen nach innen: Dachstein oder Dachziegel, Lattung und Konterlattung nach statischer Erfordernis, Schalung aus Holz oder Holzfaserplatten, Sparren mit Zwischensparrendämmung nach Wärmeschutznachweis, Dampfbremse, Gipskarton-Bauplatten mit Unterkonstruktion.
Holzschalung	Im Bereich der Gebäuderücksprünge der Reihenhäuser: Holzverschalung der Dachuntersichten nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

### **Abdichtungsarbeiten**

Sockel und Kellerwände	Sockelabdichtung gemäß erforderlicher Wassereintragsklasse. Kellerwände Ausführung aus Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe soweit erforderlich.
------------------------	---

### **Spenglerarbeiten**

Rinnen, Rohre etc.	Dachrinnen, Fallrohre, notwendige Verwahrungen und Abdeckungen aus Titanzink, verzinktes Stahlblech, Edelstahl oder Farbaluminium nach Festlegung der Architekten.
Terrassen	Entwässerungsrinne oder Gitterrost vor raumhohen Fenstern soweit erforderlich. Rinne zusätzlich mit elektrischer



Wünsche werden Wirklichkeit.

Begleitheizung und Kontrollschalter bei nicht überdachten Fenstertüren.  
Die Austritte auf die Terrassen von innen nach außen werden abweichend von der Flachdachrichtlinie mit geringer Höhendifferenz und einer Schwelle von ca. 2-5 cm ausgeführt.

## 2. HAUSTECHNIK

### Heizungsinstallation

Heizungsart	Zentralheizung mit Übergabestation für Reihenhaus angeschlossen an die Heizzentrale im Punkthaus. Dimensionierung gemäß Heizlastberechnung. Die Heizungszentrale, die Übergabestation im Aal und die Wohnungsübergaben in den Reihenhäusern werden durch einen Contractor betrieben.
Warmwasserbereitung	Zentrale Warmwasserbereitung im Hausanschlussraum
Standort	Heizungsübergabestation im Anschlussraum im Keller.
Steuerung	Automatische, witterungsabhängig geführte zentrale Regelung.
Rohrführung	Steigleitungen in Installationsschächten, Fußbodenheizung im Estrich verlegt. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung.
<u>Heizflächen</u>	
Wohngeschosse	Fußbodenheizung, in Bädern und Dusche/WC zusätzlich zur Fußbodenheizung elektrisch betriebene Handtuchwärmekörper mit Ein-/Aus-schalter zur Deckung von Restheizleistungen.
Hobbyraum und Flur UG	Fußbodenheizung
<u>Regelung</u>	
Heizkörper	Zusatzheizkörper zur Deckung von Restwärmern mit Thermostatventilen.
Fußbodenheizung	Einzelraumregelung über Raumthermostat und Stellmotor im Verteilerschrank. Ausgenommen sind unbeheizte Abstellräume, WCs und innenliegende Flure ohne eigenen Heizkreis. Die Beheizung erfolgt dort, falls erforderlich, über Raumanbindungen. Zum Wohnraum offene Flure werden über den Raumthermostat im Wohnraum geregelt.

## Verbrauchsmessung

Heizung

Die Abrechnung der verbrauchten Heizenergie erfolgt über den Contractor, der an jeder Übergabestation Wärmemengenzähler einbaut. Bei Reihenhäusern mit Einliegerwohnung werden für diese Passstücke zur Nachrüstung von Wärmemengenzählern vorgesehen.

## **Sanitärinstallation**

Allgemein

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit Hauptwassermesser und Feinfilter.

### Entwässerung

Grundleitungen

Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff bzw. Steinzeug. Kontrollschächte gemäß DIN. Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Regenwasserversickerung

Ableitung des Regenwassers von den Dächern mit Versickerung über Rigole auf dem Grundstück.

### **Hinweis**

Bei allen Rigolen ist als Wartungsmaßnahme eine turnusmäßige Spülung vorzunehmen.

Untergeschossräume

Entwässerung Untergeschossräume über Hebeanlagen.

Lichtschächte

Entwässerung über Hebeanlagen falls erforderlich.

Hauszugänge, Terrassen und  
Zugangswege

Anschluss an die Entwässerung oder Versickerung soweit erforderlich.

### Leitungen

Abfluss

Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff bzw. Gusseisen.

Fall- und Sammelleitungen aus muffenlosen Gussrohren oder schallgedämmten Kunststoffrohren, Anschluss- und Strangentlüftungsleitungen aus Kunststoffrohren.

Kalt-, Warmwasser- und  
Zirkulationsleitung

Edelstahlrohre gegen Schwitzwasser und Wärmeverluste gedämmt, Wohnungsverteilungen alternativ aus Verbundrohren. Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr.

### **Hinweis**

Nicht geschleifte Kaltwasserleitungen müssen wegen der Trinkwasserhygiene regelmäßig gespült werden. Nach Vorgabe der Trinkwasserverordnung müssen zur Vermeidung von stagnierendem Wasser turnusmäßige Spülungen durch die Haus- bzw. Wohnungseigentümer durchgeführt werden.

## Anschlüsse



Wünsche werden Wirklichkeit.

Küche	Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abfluss für Anschluss Küchenspüle, am Installationsschacht wandbündig abgestopft.
<b>Hinweis</b>	Die Wasser- und Abwasserleitungen sind bis zu den in den Plänen vorgegebenen Endpositionen vorgeplant und enden an der Außenkante des Installationsschachtes bzw. Installationswand. Bei Festlegung der Küchenplanung durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden. Ein entsprechender Installationsfreiraum in der Küchenzeile ist vorzusehen.
Spülmaschine (ohne Lieferung)	Kaltwasseranschluss über geliefertes Kombinationseck-ventil am Schacht. Abfluss über Siphon Küchenspüle (käuferseits).
Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC	Kalt- und Warmwasseranschluss für Waschtisch, Handwaschbecken, Wanne oder Dusche. Kaltwasseranschluss für WC.
WC	Kalt- und Warmwasseranschluss für Handwaschbecken, Kaltwasseranschluss für WC.
Gartenwasser	Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur mit Steckschlüssel.
Hausanschlussraum	Kaltwasseranschluss für Warmwasserbereitung, Bodenablauf rückstaugesichert über Hebeanlage. 1 Ausgussbecken mit 1 Kalt- und Warmwasseranschluss.
<u>Verbrauchsmessung</u>	
Wasser	Die Abrechnung des verbrauchten Trinkwassers erfolgt über den Wasserzähler des Versorgungsunternehmens am Hausanschluss. Für die Verbrauchsmessung in Reihenhäusern mit Einliegerwohnung werden alle zur Einliegerwohnung gehörenden Abnahmestellen mit Passtücken für Wasserzähler ausgestattet.
<u>Einrichtungsgegenstände</u>	
Stahleinbauwanne	Kaldewei Saniform ca. 170 x 75cm oder gleichwertig.
Bodengleiche Dusche	Bodengleiche geflieste Duschfläche mit Wandablauf.
Waschtisch	V&B, Avento oder gleichwertig
Tiefspülklosett (wandhängend)	V&B, Avento, spülrandlos, incl. WC-Sitz mit Softclose oder gleichwertig
Waschtisch Duschbad	V&B, Avento oder gleichwertig
Handwaschbecken WC	V&B, Avento oder gleichwertig
Farbe für alle Einrichtungen	Weiß



Drückerplatte	Geberit, Sigma 30 (weiß/chrom) oder gleichwertig
Ausgussbecken	emailliertes Stahlbecken
<u>Armaturen</u>	
Fabrikat	Grohe, oder gleichwertig
Serie	Lineare oder gleichwertig
Regenbrause	Runde Kopfbrause
Handbrausegarnitur mit Wandhalter an Dusche und Badewanne	hansgrohe, Croma oder gleichwertig, bei Wohnungen ohne Dusche mit Wandstange
Flaschensiphon und Eckventile	Design Siphon und Design Eckventile, R&F Optiline oder gleichwertig
Oberfläche	Armaturen werden mit verchromter, glänzender Oberfläche geliefert.
Stahleinbauwanne	Einhebel-Unterputzmischbatterie, Brausegarnitur mit Wandhalter.
Bodengleiche Dusche	Einhebel-Unterputzmischbatterie mit Regen- und Handbrause.
Waschtisch	Einhebelmischbatterie
Handwaschbecken	Einhebelmischbatterie
Ausgussbecken	Auslaufventile, für Kalt- und Warmwasser
<b>Hinweis</b>	Herstellungsbedingt können Farbnuancen bei den einzelnen Objektfarben auftreten.
<b>Lüftung</b>	
Feuchträume	Für die Wohnungslüftung erhalten alle innenliegenden Bäder, Dusche/WC und WC einen Einzellüfter. Bei Feuchträumen mit Fenster wird pro Reihenhaus mindestens ein Einzelraumlüfter eingebaut.  Die permanente Grundlüftung fördert ca. 30 m <sup>3</sup> /h. Ein Hygrostat (im Lüfter eingebaut) erhöht die Leistung auf Vollast (Lüftergröße nach Berechnung), wenn die eingestellte relative Feuchte überschritten wird. Ist der Sollwert erreicht, wird auf Grundlastbetrieb zurückgeschaltet. Bei innenliegenden Bädern, Dusche/WC oder WC wird beim Betätigen eines Schalters ebenfalls die Leistung auf Vollast erhöht. Durch ein einstellbares Nachlaufrelais wird auf Grundlast zurückgeschaltet.
<b>Hinweis</b>	Die mechanische Grundlüftung sichert einen Anteil des hygienischen Mindestluftwechsels gem. DIN. Zusätzliche Stoßlüftungen sind erforderlich.

Wohnen, Wohnen/Essen, Essen  
Schlafen, Kind, Hobbyraum

Nachströmöffnungen sind im Fensterbereich (Einbau in Fensterelement, Rolladenkasten oder Außenwand), soweit erforderlich, angeordnet.

Alle Räume

Alle Türblätter der Innentüren können als Überströmöffnungen innerhalb der Wohnung Unterschnitte erhalten.

Kellerräume, außenliegend

Außenliegende Kellerräume mit Fenster im allgemein zugänglichen Bereich werden natürlich durch die Nutzer gelüftet.  
Anschlüsse für die Nachrüstung von mobilen Entfeuchtungsgeräten werden im Hobbyraum vorgesehen.

## Elektroinstallation

Allgemein

Die Installation und die Anordnung des Zählerschranks erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen E-Werkes. Im Untergeschoss befindet sich je Haus ein Anschlussraum mit den notwendigen Hausanschlüssen, der Zählereinrichtung und der Unterverteilung einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten.

Die Schalter und Steckdosen werden bis auf den Hausanschluss/Waschraum und Abstellraum als Unterputzversion ausgeführt. Schalterprogramm Busch Jäger oder gleichwertig.

Die Versorgung für Hörfunk und Fernsehen wird von einer Fachfirma auf Miet-/Leasingbasis zur Verfügung gestellt. Pro Wohnraum wird eine betriebsfertige Enddose vorgesehen.

In den Reihenhäusern wird pro Wohnraum eine Telefonleerdose vorgesehen (ohne Telefondoseneinsatz).

Die Reihenhäuser erhalten Briefkästen mit integrieren Klingeltasten und auswechselbaren Namenschild. Das Lätwerk befindet sich im Wohn-/Essbereich.  
Als Sonderwunsch, Sprechanlage oder eine Sprechanlage mit Monitor.

Im gesamten Reihenhaus bis auf den Hausanschluss / Waschraum und Abstellraum erfolgt die Leitungsverlegung unter Putz.

Rauchmelder

Haushalts-Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nach DIN 14576 und ByBO in allen Schlafräumen und den Fluren bzw. Erschließungsfluren.  
Diese werden von der Elektrofirma eingebaut und dem Käufer übergeben, die Wartung obliegt den Käufer.

## Reihenhaus mit Einliegerwohnung Einliegerwohnung:

Schlafen/Arbeiten + Kochen/Essen

3 Deckenauslässe  
2 Steckdosen

	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Doppelsteckdose</li> <li>2 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>2 Telefonleerdose</li> <li>1 Deckenauslass im Bereich Kochen</li> <li>1 Doppelsteckdose über der Arbeitsplatte</li> <li>1 Steckdose für den Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose für den Dunstluftreiniger</li> <li>1 Steckdose für die Spülmaschine</li> <li>1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)</li> </ul>
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Steckdose, von innen abschaltbar (Abschaltbar nur bei EG Terrassen)</li> <li>1 Wandauslass</li> </ul>
Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Wandauslass über dem Waschbecken</li> <li>1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken</li> </ul>
Diele	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
<b>Reihenhaus:</b>	
Vorraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Deckenauslässe</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Abstellraum/Hobbyraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Doppelsteckdose</li> <li>1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>1 Telefonleerdose</li> </ul>
Abstellraum 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Hausanschluss/Waschraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Steckdose für Waschmaschinen</li> <li>1 Steckdose für Wäschetrockner</li> <li>Aufputz Installation</li> </ul>
Diele	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Deckenauslässe</li> </ul>
Kochen/Essen	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Deckenauslässe</li> <li>3 Steckdosen</li> <li>1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>1 Telefonleerdose</li> <li>1 Deckenauslass im Bereich Kochen</li> <li>3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte</li> <li>1 Steckdose für den Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose für den Dunstluftreiniger</li> <li>1 Steckdose für die Spülmaschine</li> <li>1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)</li> </ul>
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Steckdose, von innen abschaltbar (Abschaltbar nur bei EG Terrassen)</li> <li>1 Wandauslass</li> </ul>



Speis	1 Deckenauslass 1 Steckdose
WC	1 Wandauslass über dem Waschbecken 1 Steckdose
Wohnen	1 Deckenauslass 1 Wandauslass 2 Steckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Flur, Vorraum/Ankleide	2 Deckenauslässe 1 Steckdose
Kind	1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Doppelsteckdose 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Schlafen	1 Deckenauslass 1 Steckdose 2 Doppelsteckdosen am Bett 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Bad	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über dem Waschbecken 1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken
<b>Reihenhaus ohne Einliegerwohnung</b>	
Flur KG	3 Deckenauslässe 1 Steckdose
Abstellraum/Hobbyraum	1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Doppelsteckdose 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Abstellraum	1 Deckenauslass 1 Steckdose
Hausanschluss/Waschraum	1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschinen 1 Steckdose für Wäschetrockner Aufputz Installation
Diele/Garderobe	2 Deckenauslässe

	1 Steckdose
Wohnen/Essen	3 Deckenauslässe 2 Steckdosen 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Terrasse	1 Steckdose, von innen abschaltbar (Abschaltbar nur bei EG Terrassen) 1 Wandauslass
Kochen	1 Deckenauslass 1 Steckdose 3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte 1 Steckdose für den Kühlschrank 1 Steckdose für den Dunstluftreiniger 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)
Speis	1 Deckenauslass 1 Steckdose
Kind	1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Doppelsteckdose 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Flur	3 Deckenauslässe 1 Steckdose
Bad	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über dem Waschbecken 1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken
Vorraum	2 Deckenauslässe 2 Steckdosen 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Eltern/Studio	1 Deckenauslass 1 Steckdose 2 Doppelsteckdosen am Bett 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Sonnenschutz	Alle Zimmer mit Fenstern erhalten elektrisch betriebene Rollos oder Raffstores. Die Bedienung erfolgt über Taster, die sich bei den jeweiligen Fenstern befinden. Sollte die Montage beim Fenster nicht möglich sein, wird der Taster beim Lichtschalter montiert.

**Reihenhaus mit Einliegerwohnung:**



Wünsche werden Wirklichkeit.

Wohnen, die Dachflächenfenster (DFF) erhalten keinen Sonnenschutz (Sonderwunsch elektrisch).  
Alle anderen DFF erhalten einen manuellen Sonnenschutz (Sonderwunsch elektrisch)

**Reihenmittelhaus:**

Eltern/Studio, die oberen DFF erhalten einen elektrischen Sonnenschutz.

Allen anderen DFF erhalten einen manuellen Sonnenschutz (Sonderwunsch elektrische).

**Reiheneckhaus:**

Eltern/Studio, die unteren und oberen DFF, Bad und Vorraum das obere DFF erhalten einen elektrischen Sonnenschutz.

Allen anderen DFF erhalten einen manuellen Sonnenschutz (Sonderwunsch elektrische).

Elektrischer betriebene DFF

**Reihenhaus mit Einliegerwohnung:**

Die Dachflächenfenster (DFF) erhalten keinen elektrischen Antrieb (Sonderwunsch elektrisch)

**Reihenmittelhaus:**

Eltern/Studio, die oberen DFF erhalten elektrische Antriebe, Allen anderen DFF sind manuell zu öffnen. (Sonderwunsch elektrische).

**Reiheneckhaus:**

Eltern/Studio, die unteren und oberen DFF, Bad und Vorraum das obere DFF erhalten elektrische Antriebe, Allen anderen DFF sind manuell zu öffnen. (Sonderwunsch elektrische).

**Sicherheitshinweis**

Bei der Anordnung von Schalter und Steckdosen in Feuchträumen ist darauf zu achten, dass der gemäß VDE vorgeschriebene Spritzwasserschutzabstand von 60 cm unbedingt eingehalten wird. Im Bereich dieses Schutzabstandes dürfen keine Schalter/Steckdosen installiert werden. Die Anordnung von Leuchten in diesem Bereich ist nur mit der erhöhten Schutzart gegen Spritzwasser IP X4 zulässig.

**3. AUSBAU**

**Glaserarbeiten**

Wohngeschosse

Fenster und Fenstertüren sowie Dachflächenfenster aus Kunststoffprofilen (**Fenster evtl. Holz, wird bei Ausschreibung abgefragt**) mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis, umlaufende Lippendichtung, Einhandbeschläge aus Edelstahl. Fensterelemente an Terrassen haben Öffnungsflügel und teilweise festverglaste Felder. Je Raum wird mindestens ein Öffnungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Eventuell Nachströmöffnungen für die Belüftung der Wohnräume. Farbe der Fensterelemente nach Angabe der Architekten.

Fensterbänke außen

Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert, mit Antidröhnbeschichtung. Farbe nach Farbkonzept der Architekten.



Wünsche werden Wirklichkeit.

Fenster UG-Räume	Fenster aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis. Eventuell Nachströmöffnungen für die Belüftung der Kellerräume.
Hauseingangselemente	Haustüre aus Holz mit Glasausschnitt; außen Holzoberfläche, innen lackiert oder Holzoberfläche. Ausführung nach Anforderungen Wärmeschutznachweis. Innen Drücker, außen Knauf oder Stoßgriff aus Edelstahl; Profilzylinder.  Klingel-, Türöffner- und Sprechanlage mit Lichttaster integriert in das Hauseingangselement oder in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs.
Briefkastenanlage	DIN A 4 Postformat

## Sonnenschutzarbeiten

Wohngeschosse	Rollläden aus Kunststoffprofilen in Mauerwerks- oder Aufsatzrollladenkästen. Vereinzelt werden Leichtmetallprofile eingebaut, falls statisch erforderlich. Farbe nach Farbkonzept der Architekten. Rollläden elektrisch betrieben mit Tastern in der Nähe der jeweiligen Fenster. In Einzelfällen kann der Verkäufer auch die gemeinsame Anordnung an der jeweiligen Zimmertüre vornehmen. Fensterelemente, die als 2. Rettungsweg dienen sind ggf. mit einer Notkurbel oder mit Rolladengurten ausgestattet. Rollos eventuell mit Nachströmöffnungen für die Belüftung der Wohnräume.
---------------	---

<b>Hinweis</b>	Kein Einbau von Rollläden bei Untergeschossfenstern, Eingangstüren und Dachflächenfenstern. Dachflächenfenster erhalten eine Sonnenschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis und einen innenliegenden Verdunkelungsschutz.
----------------	---

## Putz- und Stuckarbeiten

### Innen

Erdgeschoss, Obergeschoss,  
Dachgeschoss,  
Hobbyraum, Kellerflur:

Wände	verputzt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche, Oberflächenqualität Q3
-------	--

Decken	verputzt, glatt geschalt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche, Oberflächenqualität Q3
--------	--

Untergeschoss  
Abstellraum, Hausanschlussraum:

Wände unverputzt

Decken unverputzt

### Außen

Wände / Decken Ziegelmauerwerk, Wandstärke gemäß Statik und Wärmeschutzberechnung. In Teilbereichen Mauerwerk außenseitig gedämmt mit Holzschalung. In Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem, soweit erforderlich. System mit bauaufsichtlicher Zulassung. Dämmstärken gemäß Wärmeschutzberechnung. Die Fassade erhält ihre Gestaltung durch unterschiedliche Putzstrukturen in der Fläche und um die Fenster. Farbe, Oberflächenstruktur und Materialauswahl der Fassadenflächen nach Farb- und Materialkonzept der Architekten.

### **Trockenbau**

Nichttragende Innenwände Gipskarton-Ständerwände mit doppelter Beplankung und Hohlraumdämmung aus Mineralfaser. Teilweise Installationsführung innerhalb der Wände. Wandstärke nach Festlegung durch die Architekten.

Abgehängte Decken Abgehängte Decken zur Verkleidung von haustechnischen Leitungsverzügen wo erforderlich.

Installationsschächte/-wände Gipskarton-Ständerwände mit doppelter Beplankung Wandstärke nach Festlegung durch die Architekten.

Wandverstärkungen Wandverstärkungen nur im Bereich der Küchenoberflächen zwischen 1,90 M und 2,20 M über FFB.

### **Estricharbeiten**

Wohngeschosse In allen, zu Wohnzwecken dienenden Räumen schwimmender Estrich mit Trittschall- und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung. Heizestrich zur Aufnahme der Leitungen der Fußbodenheizung.

Estrichart Anhydrit- oder Zementestrich.

Untergeschosse Schwimmender Estrich mit Trittschall- und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung. In Hobbyräumen und Treppenhäusern Heizestrich zur Aufnahme der Leitungen der Fußbodenheizung.



## Fliesenarbeiten

### Wandfliesen:

Fabrikat Keramische Wandfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl. Der Erwerber wählt aus einer Musterkollektion aus. Fliesenformat 30 x 60 cm.

Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC Wandfliesen an den Wandabschnitten, an denen sich sanitäre Einrichtungsgegenstände befinden. Hinter Waschtischen und Klosetts erfolgt die Verfliesung bis auf ca. 1,20m über Fußboden. Im Bereich von Badewannen und Duschen Fliesenbelag raumhoch teilweise Fliesenbelag auf Fensterbrüstungen. Im Bereich von Stellflächen für Waschmaschinen sind keine Wandfliesen vorgesehen.

Fliesensockel aus geschnittenen Bodenfliesen in Bereichen, an denen keine Wandfliesen vorhanden sind.

### Bodenfliesen:

Fabrikat Keramische Bodenfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl. Der Erwerber wählt aus einer Musterkollektion aus. Fliesenformat 30 x 60 cm.

Bäder, Dusche/WC, WC, Diele/Garderobe, Speis, Hobbyraum, Kellerflur Bodenfliesen, Material wie vor.

## Natur- bzw. Werksteinarbeiten

Fensterbänke innen Fensterbänke aus Holzwerk- oder Schichtstoff, Naturstein oder Betonwerkstein nach Angabe Architekt.

## Schreinerarbeiten

Innentüren Türblätter aus Röhrenspanplatten und Umfassungszargen aus Holzwerkstoffen, mit 3-seitig umlaufender Lippendichtung.

Oberfläche Türblatt und Zarge weiß lackiert bzw. beschichtet

Beschläge Edelstahl

Beschläge Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC, WC, Dusche Edelstahl als Badezellschloss

## Metallbauarbeiten

Terrassentrennwände

Unterkonstruktion Stahl verzinkt oder Leichtmetall, Holzbeplankung mit Schalung wie Außenwand.

### Absturzsicherungen

Treppengeländer

Geländer-Konstruktion aus Stahl- oder Leichtmetall, ggf. Füllungen aus senkrechten Stäben, beschichtet. Handläufe in Edelstahl oder Holz.

Farbe und Material nach Festlegung durch die Architekten.

Schließanlage

Profilzylinder mit Schlüsseln. Hauseingangstür, Briefkasten, gleichschließend.

## Malerarbeiten

### Wohngeschosse

Wände

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß

Decken

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß

### Untergeschosse

Wände

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf verputzten, gespachtelten oder unverputzten Wänden.

Decken

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf verputzten, gespachtelten oder unverputzten Decken.

Stahl-, Leichtmetallbauteile, außen

Stahlkonstruktionen feuerverzinkt, eventuell Farbbeschichtung. Leichtmetallkonstruktionen pulverbeschichtet. Farbe nach Farbkonzept der Architekten.

Stahlteile, innen

Lackiert oder beschichtet, Farbe nach Farbkonzept der Architekten.

## Bodenbelagsarbeiten

### Wohngeschosse

Wohnen/Essen/Kochen, Wohnen/Essen, Wohnen, Essen/Kochen, Küche, Zimmer, Schlafen, Flur

Mosaikparkett oder Einzelstab, Zweischichtparkett, Eiche. Verklebung auf dem Untergrund.



Wünsche werden Wirklichkeit.

Terrassen	Ausführung mit begehbarem Holzbelag oder mit Plattenbelag nach Farb- und Materialkonzept des Architekten. Montage auf Unterkonstruktion nach statischen Erfordernissen.
Untergeschosse	Hobbyraum und Flur siehe Fliesenarbeiten. In Abstell- und Technikräumen staubbinder Anstrich.

#### **4. SONDERWÜNSCHE**

Abwicklung	Im Zuge von Sonderwunschanträgen kann der Erwerber einzelne Leistungen aus dem Leistungsbild des Bauträgers herausnehmen und geeigneten Fachfirmen übertragen. Gewährleistungsansprüche für in Abzug gebrachte Leistungen können beim Bauträger nicht geltend gemacht werden. Zum Ablauf wird auf den Abschnitt „Sonderwunschregelung“ (Anlage zur Verkaufsbaubeschreibung) verwiesen.
Eigenleistungen	Eigenleistungen sind nach Übergabe der Wohnung möglich. (Eigenleistungen sind nur bei Malerarbeiten, Parkettarbeiten, sowie Fliesenarbeiten außerhalb der Sanitärräume möglich. Bei Eigenleistungen an den Bodenbelägen wird eine kostenpflichtige Trittschallmessung des Estrichs erforderlich.)
Terminierung	Termine zur Ausführung von Eigenleistungen können erst nach Übergabe der Wohnungen vereinbart werden.

#### **5. AUSSENANLAGEN**

Gelände und Gartengestaltung	Die Freiflächengestaltung wird gemäß den Aufteilungsplänen und behördlichen Auflagen hergestellt. Die Privatgärten sind mit Fertiggras ausgebildet und mit Sträuchern und Gräser-Stauden-Pflanzungen gemäß Aufteilungsplan eingefasst. Für die Gestaltung des Grundstücks sind Geländemodellierungen notwendig. Der Bauträger behält sich die Art der Ausführung, zulässig ohne Zustimmung des Käufers, vor.
Feuerwehraufstellflächen/ Anleiterflächen	Ausführung gemäß behördlichen Auflagen. Die Aufstellflächen befinden sich z.T. in Privatgärten und Wegen. Sie sind dauerhaft zur Benutzung frei zu halten. Bäume und Büsche dürfen dort nicht gepflanzt werden.
Beläge	Zufahrtsstraße aus Asphalt, Stellplätze aus Rasenfugenpflaster, Zugangswege aus Betonpflastersteinen oder wasserdurchlässigem Belag.
Aufstellfläche für Müllcontainer	Für bis zu drei Abfallbehälter werden Einhausungen errichtet. Aufstellflächen entlang der Zuwegung angrenzend zum öffentlichen Weg, bzw. Zufahrtsstraße

Entwässerungsrinnen, Gitterroste

Entwässerungsrinnen oder Gitterroste und Abläufe, soweit erforderlich bei Terrassen, an Hauseingängen, in Belagsflächen der Zugangsbereichen etc.

**Hinweis**

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich der Arbeitsräume. Trotz größter Sorgfalt beim Verdichten des Auffüllmaterials während des Einbringens kann es später zu Setzungen kommen, welche von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen sind.

**6. SONSTIGES**

Baustoff Holz

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zuzuwenden. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. wechselweise Befeuchtung und Austrocknung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mangelrüge. Regelmäßige Wartungsanstriche gemäß Herstellerangaben sind vom Käufer auszuführen.

Spritzwasserschutz Duschen

Bei den Duschen werden durch den Veräußerer keine Duschwände eingebaut. Ein Spritzwasserschutz ist somit bauseits nicht vorhanden. Schäden, die aufgrund des nicht vorhandenen Spritzwasserschutzes entstehen, stellen somit keinen Mangel dar.

Regenentwässerung

Die Entwässerung der Dachrinnen ist auch über gemeinsame Regenfallrohre möglich. **Die Versickerung des Regenwassers erfolgt über offene, grundstücksübergreifende Mulden in den Gartenbereichen.**

Leitungsführung

Mit Leitungsführungen aufputz innerhalb der Räume des Untergeschosses ist zu rechnen

Baureinigung

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle ist nur nach vorheriger Anmeldung und Abstimmung mit der Bauleitung zulässig und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.



Aufgestellt:

Die Architekten:

München, den

---

Knoop & Rödl Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Anerkannt:

Der Bauherr:

Ludwigsburg, den

---

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## **SONDERWUNSCHREGELUNG**

(Anlage zur Baubeschreibung)

### **1. Vorbemerkung / Begriffsdefinition**

Sonderwünsche sind Abweichungen vom vertraglich festgelegten Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens, welche auf Wunsch, Kosten und Gefahr des Käufers erfolgen. Sie bedürfen der Genehmigung durch das Wohnungsunternehmen. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht grundsätzlich nicht.

Der Käufer ist berechtigt - vom Wohnungsunternehmen genehmigte - Sonderwünsche schon vor Besitzübergang mit den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Unternehmen, die mit dem Bau beauftragt wurden, zu vereinbaren und durchführen zu lassen.

Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nicht zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritten, die nicht von dieser Sonderwuschregelung erfasst sind.

### **2. Vertragliche Gestaltung**

Der Käufer hat den für das Wohnungsunternehmen tätigen Generalunternehmer (GU) mit der Bearbeitung des Sonderwuschschantrags und - nach Genehmigung des Sonderwusches durch das Wohnungsunternehmen - mit der Durchführung der Sonderwünsche auf eigene Rechnung zu beauftragen. Ist vom Wohnungsunternehmen kein GU beauftragt, so ist der bauleitende Architekt mit der Bearbeitung des Sonderwuschschantrags und Koordination der Angebotseinholung zu beauftragen.

Erst wenn der Sonderwusch durch das Wohnungsunternehmen genehmigt ist, darf dessen Ausführung beauftragt werden.

Die Beauftragung erfolgt durch den Käufer in dessen Namen und auf dessen Rechnung. Die Ausführung darf ausschließlich über den GU erfolgen. Wurde vom Wohnungsunternehmen kein Generalunternehmer beauftragt, so ist der bauleitende Architekt mit der Bauleitung für die Umsetzung der Sonderwünsche zu beauftragen. Der Käufer hat über den Architekten den Handwerker/Unternehmer zu beauftragen, welcher für das entsprechende Gewerk vom Wohnungsunternehmen beauftragt ist. Bei Sonderwünschen, die keinem Gewerk zugeordnet werden können, für welches das Wohnungsunternehmen einen Handwerker/Unternehmer beauftragt hat, ist der Auftrag für den Sonderwusch vom Käufer dem Handwerker/Unternehmer zu erteilen, welchen der Architekt vorschlägt. Der GU / Architekt werden zur Prüfung und Planung des Sonderwusches nach deren Ermessen Fachplaner hinzuziehen. Der GU wird deren Leistung in sein Angebot mit aufnehmen.

Für Sonderwünsche, insbesondere für deren fristgemäße Durchführung und für etwaige Sachmängel, haftet das Wohnungsunternehmen nicht. Vielmehr gelten insofern allein die mit dem GU / den betreffenden Handwerkern getroffene Vereinbarungen. Das gilt insbesondere für den Umfang solcher Arbeiten und deren Abnahme, die Höhe und Fälligkeit der Vergütung sowie die Ansprüche wegen Sachmängeln.

### **3. Mindestvoraussetzungen für die Genehmigung des Sonderwuschschantrages**

Das Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich nicht verpflichtet dem Sonderwusch zuzustimmen, auch nicht wenn alle in dieser Regelung aufgeführten Auflagen erfüllt sind. Es ist berechtigt weitere Auflagen als Zustimmungsvoraussetzung zu erteilen.

Grundsätzliche Zustimmungsvoraussetzungen:

- 3.1 Sichtbares gemeinschaftliches Eigentum wird nicht beeinträchtigt
- 3.2 Baurechtliche und/oder statische Bedenken bestehen nicht.
- 3.3 Auswirkungen auf andere Wohnungen der Wohnanlage entstehen nicht.
- 3.4 Baubeginn, Baufortschritt und Fertigstellung werden nicht verzögert.

### **4. Abnahme der Sonderwuschleistungen**

Die Abnahme der Sonderwuschleistungen von dem durch den Käufer beauftragten Handwerker oder Unternehmer erfolgt durch den Käufer. Der Zeitpunkt der Abnahme ist mit den beauftragten Handwerker/Unternehmen abzustimmen.

### **5. Gutschriften für entfallende Leistungen des Wohnungsunternehmens**

Wird durch einen Sonderwusch der Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens reduziert, vermindert sich der Kaufpreis um den Betrag, den das Wohnungsunternehmen mit dem Käufer bei Genehmigung des Sonderwusches als Gutschriftpauschale schriftlich vereinbart hat. Die Gutschrift beinhaltet alle Materialkosten und Arbeitsleistung, einschl. vorbereitender Arbeiten. Die Gutschriftpauschale wird mit der nächstfälligen Kaufpreisrate verrechnet. Statt einer Gutschrift ist das Wohnungsunternehmen berechtigt das mit dem Sonderwusch beauftragte Unternehmen anzuweisen lediglich den entstehenden Mehrpreis mit dem Käufer abzurechnen. Das geschieht insbesondere dann, wenn sich die Sonderwuschleistung nicht eindeutig von der vertraglich geschuldeten Leistung des Wohnungsunternehmens trennen lässt.



Wünsche werden Wirklichkeit.

Eigenleistungen – dazu zählt auch die Vergabe an nicht vom Wohnungsunternehmen beauftragte Unternehmer / Handwerker – sind nur bei Malerarbeiten, Parkettarbeiten, sowie Fliesenarbeiten außerhalb der Sanitärräume möglich. Sofern Bodenbelagsarbeiten in Eigenleistung erbracht werden sollen ist eine kostenpflichtige Trittschallmessung des Estrichs Zustimmungserfordernis. Eigenleistungen können erst nach Besitzübergabe ausgeführt werden.



Stand: 03.09.2019

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Stand Ausschreibung**

(mit Anlage Sonderwunschregelung)

**Bauvorhaben:**

**Schondorf  
PRIX QUARTIER  
Mehrfamilienhäuser**

Wohnanlage mit  
44 + 15 Wohneinheiten (Baulos 1 + Baulos 1A)  
66 + 23 Stellplätze in Tiefgarage (Baulos 1 + Baulos 1A)

**Bauherr:**

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg



07141 149-0

Fax

07141 149-120

**Planung:**

Knoop & Rödl Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ainmillerstraße 22  
80801 München



089 890 836-03

Fax

089 890 819-39





Allgemein.....	3
Vorbemerkungen.....	3
1. ROHBAU .....	4
Erdarbeiten.....	4
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Untergeschosse .....	4
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse.....	5
Abdichtungsarbeiten .....	6
Spenglerarbeiten.....	6
2. HAUSTECHNIK.....	6
Heizungsinstallation .....	6
Sanitärinstallation.....	7
Lüftung .....	10
Elektroinstallation.....	11
Aufzugsanlagen .....	13
3. AUSBAU.....	13
Glaserarbeiten.....	13
Sonnenschutzarbeiten .....	14
Putz- und Stuckarbeiten.....	14
Trockenbau .....	15
Estricharbeiten .....	15
Fliesenarbeiten.....	15
Natur- bzw. Werksteinarbeiten.....	16
Schreinerarbeiten.....	16
Metallbauarbeiten.....	17
Malerarbeiten .....	18
Bodenbelagsarbeiten .....	18
4. SONDERWÜNSCHE .....	19
5. AUSSENANLAGEN .....	19
6. SONSTIGES .....	20
ANLAGE SONDERWUNSCHREGELUNG .....	22

## Allgemein

Die Baubeschreibung hat bei Differenzen Vorrang vor den Plänen. Abweichungen in der Bauausführung, zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen sind ohne Zustimmung der Käufer zulässig. Diese Abweichungen dürfen den Wert der Bauleistung nicht mindern.

Die in Prospekt, Baugesuch und Plänen eingetragene Möblierung dient nur zur Veranschaulichung und ist in den Leistungen nicht enthalten.

Sind in der vorliegenden Baubeschreibung alternative Ausführungen angegeben, so obliegt es dem Verkäufer die Wahl zu treffen.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Verkäufer vorbehalten.

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) in der ab dem 01.01.2016 gültigen Fassung.

Die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen entspricht den Vorgaben der DIN 4109:11-1989 „Schallschutz im Hochbau“ Beiblatt 2, Tabelle 2 für „Geschosshäuser“. Trotzdem kann eine Wahrnehmbarkeit durch laute Sprache, Musik oder auch durch Trittschallübertragungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Wände innerhalb der Wohnungen werden in üblichen Konstruktionen ausgeführt. Das heißt, Anforderungen an die Schalldämmung innerhalb einer Wohneinheit sind nicht vereinbart.

## Vorbemerkungen

Die Wohnflächen wurden ermittelt anhand der Pläne i. M. 1:100 auf Basis der Festlegungen der Wohnflächenverordnung in der aktuellen Fassung. Dabei wurden für Wandputz 1,0 cm, für Wandfliesen 2,5 cm bzw. 1,0 cm je nach Untergrund von den Rohbaumaßen abgezogen.

Bei Wänden die keinen Wandputz oder Plattenbelag erhalten und nur gespachtelt werden, wurde kein Abzug vorgenommen.

Die Flächen von Balkonen und erdgeschossigen Terrassen sind mit der Hälfte, max. 10m<sup>2</sup>, ihrer Grundfläche enthalten.

Bei den Bewegungsflächen in Bädern, Dusche/WC und WC kann es zu geringfügigen Abweichungen von den, in der VDI 6000 festgelegten Mindestmaßen für Bewegungsflächen kommen.

Die Anforderungen der EnEV 2014 an den sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten. Durch die Einhaltung dieser Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass bestimmte Temperaturgrenzen eingehalten werden oder dass zu jeder Zeit behagliche Innentemperaturen vorliegen. Eine rechtzeitige, manuelle Bedienung des außenliegenden Sonnenschutzes sowie die Ablüftung von Hitze in der zweiten Nachthälfte durch die Bewohner ist sinnvoll und erforderlich.

## 1. ROHBAU

### **Erdarbeiten**

Erdarbeiten Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben, Rohplanie der Baugrubensohle, Wiedereinfüllen und Verdichten mit geeignetem Material.

### **Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Untergeschosse**

Gründung Frostsicher gegründet auf tragfähigem Untergrund, Güte und Abmessungen nach statischen Erfordernissen.

TG-Boden Stahlbeton mit Oberflächenschutzsystem inkl. Wartungsplan soweit erforderlich. Ausführung als Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe.

UG-Boden Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen. Ausführung aus Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe.

TG-Rampe Fahrbereich, Oberfläche aus verdichtetem Stahlbeton. Bodenbeschichtung soweit erforderlich.

Decke über UG / TG Stahlbetonmassivdecken oder Stahlbeton-Halbelementdecken mit Ortbetoneergänzung gemäß statischen Erfordernissen. Im Bereich unterhalb der Wohnungen mit Wärmedämmung auf der Deckenunterseite nach Wärmeschutznachweis. Nicht überbaute TG-Decken Ausführung in Stahlbeton mit Abdichtung.

Umfassungswände Stahlbeton-Halbelementwände mit Ortbetoneergänzung bzw. örtlich geschalt und betoniert, Stärke gemäß statischen Erfordernissen. Ausführung aus Stahlbeton mit geringer Wassereindringtiefe soweit erforderlich. Wände beheizter Räume gegenüber unbeheizten Bereichen mit Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis, soweit erforderlich.

Tragende Innenwände Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwände (Ortbeton, Fertigteile oder Halbelemente), Stärke gemäß statischen Erfordernissen. Wände beheizter Räume gegenüber unbeheizten Bereichen mit Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis, soweit erforderlich.

Nichttragende Innenwände UG Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwände (Ortbeton, Fertigteile oder Halbelemente), Stärke gemäß Architektenplan. Wände beheizter Räume gegenüber unbeheizten Bereichen mit Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis, soweit erforderlich.

Entrauchungs- und Lüftungsschächte TG Betonfertigteile oder örtlich geschalt und betoniert mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Aufhebesicherung.

Lichtschächte UG Gebäude	Betonelemente wie oben beschrieben oder Ausführung als Kunststoffelemente, mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Aufhebesicherung.
Fahrstuhlschacht	Stahlbeton, Stärke gemäß statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen.

### **Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse**

Außenwände	Mauerwerk aus Wärmedämmziegel, sowie Mauerwerk außenseitig gedämmt mit Holzschalung. In Teilbereichen Stahlbeton als Fertigteil oder örtlich geschalt. Stärke nach statischen Erfordernissen.
Wohnungstrennwände und tragende Innenwände	Stahlbetonfertigteile, Halbelemente mit Ortbetonergänzung oder örtlich geschalt und betoniert bzw. Mauerwerk, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen.
Nichttragende Innenwände	Gipskarton-Ständerwände wie im Abschnitt 3 unter „Trockenbau“ beschrieben.
Verkleidung haustechnischer Leitungen	Gipskarton-Bauplatten mit Unterkonstruktion, alternativ Vormauerung aus Leichtmauerwerk, Stärke gemäß Architektenplan.
Decken	Stahlbetonmassivdecken oder Stahlbetonfertigteildecken mit Ortbetonergänzung, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Untersicht glatt geschalt, verputzt oder gespachtelt.
Geschosstreppen	Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen oder örtlich geschalt und betoniert, mit schalltechnischer Entkoppelung zu angrenzenden Bauteilen. Treppenpodeste wie Treppenläufe oder aus Stahlbeton örtlich geschalt oder Halbelemente mit Ortbetonergänzung bzw. Stahlbetonfertigteile, Stärke und Aufbau gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen. Untersichten glatt geschalt, verputzt oder gespachtelt.
Balkone	Stahlbetonfertigteilplatten oder Halbelemente mit Ortbetonergänzung bzw. örtlich geschalt und betoniert, Stärke gemäß statischen Erfordernissen, mit thermischer Trennung zur Geschosdecke. Untersichten ohne weitere Oberflächenbehandlung.
Fahrstuhlschacht	Stahlbeton, Stärke gemäß statischen und schalltechnischen Erfordernissen.



### **Abdichtungsarbeiten**

Über den Hausgrund ragende Teile des UG und der TG

Flachdachabdichtung.  
Überdeckung aus Erd- oder Substratmaterial.

Flachdächer

Flachdachabdichtung, Ausführung als Warmdach oder Umkehrdach, gegebenenfalls in gefälleloser Bauart.

### **Spenglerarbeiten**

Rinnen, Rohre etc.

Dachrinnen, Fallrohre, notwendige Verwahrungen und Abdeckungen aus Titanzink, verzinktes Stahlblech, Edelstahl oder Farb-aluminium nach Festlegung der Architekten.

Balkone / Terrassen

Entwässerung über Balkon- bzw. Direktablauf, angeschlossen an Fallrohr, Notüberlauf als Speier. Entwässerungsrinne (Gitterrost) vor raumhohen Fenstern soweit erforderlich. Rinne zusätzlich mit elektrischer Begleitheizung und Kontrollschalter bei nicht überdachten Fenstertüren.

Die Austritte auf die Balkone und Terrassen von innen nach außen werden abweichend von der Flachdachrichtlinie mit geringer Höhendifferenz und einer Schwelle von ca. 2-5 cm ausgeführt.

## **2. HAUSTECHNIK**

### **Heizungsinstallation**

Heizungsart

Zentralheizung mit BHKW und Brennwertkessel im Punkthaus, Anschluss Aal und Reihenhäuser an die Heizzentrale. Dimensionierung gemäß Heizlastberechnung. Die Heizungszentrale, die Übergabestation im Aal und die Wohnungsübergaben in den Reihenhäusern werden durch einen Contractor betrieben.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserbereitung in der Heizzentrale und der Unterstation im Aal.

Standort

Heizzentrale und Heizungsübergabestation im Keller.

Steuerung

Automatische, witterungsabhängig geführte zentrale Regelung.

Rohrführung

Steigleitungen in Installationsschächten, Fußbodenheizung im Estrich verlegt. Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung.

## Heizflächen

Wohngeschosse

Fußbodenheizung, je Wohnung ein Funk-Wärmemengenzähler im Unterputzverteilerschrank. In Bädern und Dusche/WC zusätzlich zur Fußbodenheizung elektrisch betriebene Handtuchwärmekörper mit Ein-/Aus-schalter zur Deckung von Restheizleistungen.

Treppenhaus UG

Heizkörper, temperiert.

## Regelung

Heizkörper

Thermostatventil an jedem Heizkörper, an Heizkörpern im Allgemeingut mit blockierbaren Thermostatventilen (Behördenmodell).

Fußbodenheizung

Einzelraumregelung über Raumthermostat und Stellmotor im Verteilerschrank. Ausgenommen sind unbeheizte Abstellräume, WCs und innenliegende Flure ohne eigenen Heizkreis. Die Beheizung erfolgt dort, falls erforderlich, über Raumanbindungen. Zum Wohnraum offene Flure werden über den Raumthermostat im Wohnraum geregelt.

## Verbrauchsmessung

Fußbodenheizung

Funk-Wärmemengenzähler im Verteilerschrank, auf Mietbasis.

## **Sanitärinstallation**

Allgemein

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit Hauptwassermesser und Feinfilter.

## Entwässerung

Grundleitungen

Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff bzw. Steinzeug. Kontrollschächte gemäß DIN. Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Regenwasserversickerung

Ableitung des Regenwassers von den Flachdächern und Balkonen mit Versickerung über Rigole auf dem Grundstück.

## **Hinweis**

Bei allen Rigolen ist als Wartungsmaßnahme eine turnusmäßige Spülung vorzunehmen.

Untergeschossräume

Entwässerung Untergeschossräume über Hebeanlagen.

Lichtschächte

Entwässerung über Hebeanlagen falls erforderlich

Tiefgarage

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über offene Verdunstungsrinnen mit Not-Ablauf und Ableitung in Hebeanlagenschächte mit Schmutzwassertauchpumpen.

Tiefgarageneinfahrt

Die Entwässerung der Tiefgarageneinfahrt erfolgt über eine rückstausichere Ablaufrinne.

Hauszugänge, Terrassen und Zugangswege

Anschluss an die Entwässerung oder Versickerung soweit erforderlich.

### Leitungen

Abfluss

Grundleitungen und Formstücke aus Kunststoff bzw. Gusseisen.

Fall- und Sammelleitungen aus muffenlosen Gussrohren oder schallgedämmten Kunststoffrohren, Anschluss- und Strangentlüftungsleitungen aus Kunststoffrohren.

Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitung

Edelstahlrohre gegen Schwitzwasser und Wärmeverluste gedämmt, Wohnungsverteilungen alternativ aus Verbundrohren. Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr.

### **Hinweis**

Nicht geschleifte Kaltwasserleitungen müssen wegen der Trinkwasserhygiene regelmäßig gespült werden. Nach Vorgabe der Trinkwasserverordnung müssen zur Vermeidung von stagnierendem Wasser turnusmäßige Spülungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) durchgeführt werden. Der Hygieneplan muss durch die WEG festgelegt werden.

### Anschlüsse

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Abfluss für Anschluss Küchenspüle, am Installationsschacht wandbündig abgestopft.

### **Hinweis**

Die Wasser- und Abwasserleitungen sind bis zu den in den Plänen vorgegebenen Endpositionen vorgeplant und enden an der Außenkante des Installationsschachtes bzw. Installationswand. Bei Festlegung der Küchenplanung durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden. Ein entsprechender Installationsfreiraum in der Küchenzeile ist vorzusehen.

Spülmaschine (ohne Lieferung)

Kaltwasseranschluss über geliefertes Kombinationseckventil am Schacht. Abfluss über Siphon Küchenspüle (käuferseits).

Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC

Kalt- und Warmwasseranschluss für Waschtisch, Handwaschbecken, Wanne oder Dusche. Kaltwasseranschluss für WC.

WC

Kalt- und Warmwasseranschluss für Handwaschbecken, Kaltwasseranschluss für WC.

Gartenwasser

Kaltwasseranschluss bei Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil. Anschluss an das Leitungsnetz innerhalb der Wohnungen. Frostsichere Armaturen mit Steckschlüssel.

Gartenwasser (allgemein)

Kaltwasseranschlüsse über Hauptzähler frostsicher mit Steckschlüssel.

Heizraum und Übergabestation	Kaltwasseranschluss für zentrale Warmwasserbereitung, Bodenablauf rückstaugesichert über Hebeanlage. 1 Ausgussbecken mit 1 Kalt- und Warmwasseranschluss.
<u>Verbrauchsmessung</u>	
Wohnungen	Verbrauchsmessung aller zu den Wohnungen gehörenden Abnahmestellen erfolgt über separate Funk-Wohnungszähler für Kalt- und Warmwasser auf Mietbasis.
Gemeinschaftliche Einrichtungen	Verbrauchsmessung aller gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen erfolgt über den Hauptwasserzähler (keine eigenen Wasserzähler).
<u>Einrichtungsgegenstände</u>	
Stahleinbauwanne	Kaldewei Saniform ca. 170 x 75cm oder gleichwertig.
Bodengleiche Dusche	Bodengleiche geflieste Duschfläche mit Wandablauf.
Waschtisch	V&B, Avento oder gleichwertig
Tiefspülklosett (wandhängend)	V&B, Avento, spülrandlos, incl. WC-Sitz mit Softclose oder gleichwertig
Waschtisch Duschbad	V&B, Avento oder gleichwertig
Handwaschbecken WC	V&B, Avento oder gleichwertig
Farbe für alle Einrichtungen	Weiß
Drückerplatte	Geberit, Sigma 30 (weiß/chrom) oder gleichwertig
Ausgussbecken	emailliertes Stahlbecken
<u>Armaturen</u>	
Fabrikat	Grohe, oder gleichwertig
Serie	Lineare oder gleichwertig
Regenbrause	Runde Kopfbrause
Handbrausegarnitur mit Wandhalter an Dusche und Badewanne	hansgrohe, Croma oder gleichwertig, bei Wohnungen ohne Dusche mit Wandstange
Flaschensiphon und Eckventile	Design Siphon und Design Eckventile, R&F Optiline oder gleichwertig
Oberfläche	Armaturen werden mit verchromter, glänzender Oberfläche geliefert.
Stahleinbauwanne	Einhebel-Unterputzmischbatterie, Brausegarnitur mit Wandhalter, bei Wohnungen ohne Dusche mit Wandstange.
Bodengleiche Dusche	Einhebel-Unterputzmischbatterie mit Regen- und Handbrause mit Wandhalter.
Waschtisch	Einhebelmischbatterie



Handwaschbecken	Einhebelmischbatterie
Ausgussbecken	Auslaufventile, für Kalt- und Warmwasser
<b>Hinweis</b>	Herstellungsbedingt können Farbnuancen bei den einzelnen Objektfarben auftreten.
<b>Lüftung</b>	
Feuchträume	Für die Wohnungslüftung erhalten alle innenliegenden Bäder, Dusche/WC und WC einen Einzellüfter. Bei Feuchträumen mit Fenster wird pro Wohnung mindestens ein Einzelraumlüfter eingebaut.  Die permanente Grundlüftung fördert ca. 30 m <sup>3</sup> /h. Ein Hygrostat (im Lüfter eingebaut) erhöht die Leistung auf Volllast (Lüftergröße nach Berechnung), wenn die eingestellte relative Feuchte überschritten wird. Ist der Sollwert erreicht, wird auf Grundlastbetrieb zurückgeschaltet. Bei innenliegenden Bädern, Dusche/WC oder WC wird beim Betätigen eines Schalters ebenfalls die Leistung auf Volllast erhöht. Durch ein einstellbares Nachlaufrelais wird auf Grundlast zurückgeschaltet.
<b>Hinweis</b>	Die mechanische Grundlüftung sichert einen Anteil des hygienischen Mindestluftwechsels gem. DIN. Zusätzliche Stoßlüftungen sind erforderlich.
Wohnen, Wohnen/Essen, Essen Schlafen, Kind	Nachströmöffnungen sind, soweit erforderlich, im Fensterbereich (Einbau in Fensterelement, Rolladenkasten oder Außenwand) angeordnet.
Alle Räume	Alle Türblätter der Innentüren können als Überströmöffnungen innerhalb der Wohnung Unterschnitte erhalten.
Abstellräume Wohnungen	Belüftung über je eine Zu- und Abluftöffnung in Wand oder Tür.
Küche	Für den Dunstabzug in der Küche ist eine Umlufthaube (ohne Lieferung) vorzusehen. Eine Öffnung ins Freie ist aus energetischen Gründen auch als Sonderwunsch nicht möglich.
Tiefgarage	Tiefgarage mit natürlicher Belüftung.
Keller- und Nebenräume UG	Mechanische Entlüftung, Zuluft über Nachströmöffnungen. Anschlüsse für die Nachrüstung von mobilen Entfeuchtungsgeräten werden vorgesehen.
Müllräume	Die Müllräume im Untergeschoß werden mechanisch entlüftet. Die Fortluft wird über Dach geführt.

## Elektroinstallation

### Allgemein

Die Installation und die Anordnung der Zäblerschränke erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen E-Werkes. Im Untergeschoss befindet sich je Haus ein Anschlussraum mit den notwendigen Hausanschlüssen, den Zählereinrichtungen und der Allgemeinverteilung. Die Unterverteilungen für die Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten befinden sich in der jeweiligen Wohnung unter Putz.

Schalter und Steckdosen werden in den Wohnungsgeschossen und im Treppenhaus als Unterputzversion ausgeführt. Schalterprogramm Busch Jäger oder gleichwertig.

Die Wand- und Deckenbeleuchtung in den Treppenhäusern, allgemeinen Fluren und Räumen (z.B. Trockenraum, Müllraum, Tiefgarage usw.) werden über Präsenz-/Bewegungsmelder zeitlich geschaltet. Die Außenbeleuchtung sowie die Eingangsbereiche werden über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr geschaltet.

In jedem Kellerabteil sind eine Leuchte, sowie eine Steckdose vorgesehen. Die erforderlichen Absicherungen erfolgt nach dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung.

Die Versorgung für Hörfunk und Fernsehen wird von einer Fachfirma auf Miet-/Leasingbasis zur Verfügung gestellt. Pro Wohnraum wird eine betriebsfertige Enddose vorgesehen.

In den Wohnungen wird pro Wohnraum eine Telefonleerdose vorgesehen (ohne Telefondoseneinsatz).

Die komplette Türsprech- und Klingelanlage mit Kameramodul (Monitor in den Wohnungen als Sonderwunsch) wird je Wohngebäude und Wohnung installiert. Die Klingeltaster vor den Wohnungstüren sind mit einem auswechselbaren Namensschild ausgestattet.

Anhand der Rufunterscheidung (Klingeltonunterscheidung) lässt sich erkennen, ob an der Wohnungs- oder Haustüre geklingelt wurde.

In den Wohnungsgeschossen und im Treppenhaus erfolgt die Leitungsverlegung unter Putz. In den übrigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen, erfolgt die Verlegung auf Putz.

### Rauchmelder

Haushalts-Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nach DIN 14576 und BayBO in allen Schlafräumen und den Fluren bzw. Erschließungsfluren, auf Mietbasis.

Wohnen/Essen/Kochen	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Deckenauslässe</li> <li>1 Steckdose</li> <li>2 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>1 Telefonleerdose</li> <li>1 Deckenauslass im Bereich Kochen</li> <li>2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte</li> <li>1 Steckdose für den Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose für den Dunstluftreiniger</li> <li>1 Steckdose für die Spülmaschine</li> <li>1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)</li> </ul>
Schlafen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>2 Doppelsteckdosen am Bett</li> <li>1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>1 Telefonleerdose</li> </ul>
Zimmer, Kind	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Doppelsteckdose</li> <li>1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang</li> <li>1 Telefonleerdose</li> </ul>
Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Wandauslass über dem Waschbecken</li> <li>1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken</li> <li>1 Steckdose für Waschmaschinen, entweder im Bad oder Kammer</li> <li>1 Steckdose für Wäschetrockner, entweder im Bad oder Kammer</li> </ul>
WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandauslass über dem Waschbecken</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Diele/Flur, Flur, Vorraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>2 Steckdosen</li> </ul>
Abstellraum, Kammer, Speis	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Terrasse, Balkon	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Steckdose, von innen abschaltbar (Abschaltbar nur bei EG Terrassen)</li> <li>1 Wandauslass</li> </ul>
Sonnenschutz	<p>Alle Zimmer mit Fenstern erhalten elektrisch betriebene Rollos oder textile Sonnenschutzbehänge. Die Bedienung erfolgt über Taster, die sich bei den jeweiligen Fenstern befinden. Sollte die Montage beim Fenster nicht möglich sein, wird der Taster beim Lichtschalter montiert.</p>
<b>Sicherheitshinweis</b>	<p>Bei der Anordnung von Schalter und Steckdosen in Feuchträumen ist darauf zu achten, dass der gemäß VDE vorgeschriebene Spritzwasserschutzabstand von 60 cm unbedingt eingehalten wird. Im Bereich dieses Schutzabstandes dürfen keine Schalter/Steckdosen installiert</p>

werden. Die Anordnung von Leuchten in diesem Bereich ist nur mit der erhöhten Schutzart gegen Spritzwasser IP X4 zulässig.

## **Aufzugsanlagen**

Aufzug	Personenaufzug, Kabinenmaß ca. 1,10 m x 1,40 m, Türbreite mind. 0,90 m im Lichten. Notrufeinrichtung mit Rufweiterleitung auf Mietbasis. Bedientableau und Haltegriff aus Edelstahl, Spiegel.
Haltestellen	Jeweils 1 Haltestelle pro Geschoss im Treppenhaus. Die Haltestellen in den Hauseingangsbereichen sind schwellenfrei erreichbar.

## **3. AUSBAU**

### **Glaserarbeiten**

Wohngeschosse	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis, umlaufende Lippendichtung, Einhandbeschläge aus Edelstahl. Fensterelemente an Balkonen und Terrassen haben Öffnungsflügel und teilweise festverglaste Felder. Je Raum wird mindestens ein Öffnungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Farbe der Fensterelemente nach Angabe der Architekten.
Fensterbänke außen	Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert, mit Antidröhnbeschichtung. Farbe nach Farbkonzept der Architekten.
Fenster UG-Räume	Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis. Eventuell Nachströmöffnungen für die Belüftung der Kellerräume.
Hauseingangselemente	Elemente aus Leichtmetall als Rohrahmen- oder Pfosten-Riegel-Konstruktion, pulverbeschichtet nach Farbkonzept der Architekten. Mit Glasfüllung bzw. Paneelementen; Türschließer; innen Drücker, außen Stoßgriff aus Edelstahl; Profilzylinder.  Klingel-, Türöffner- und Sprechanlage mit Kamera und Lichttaster integriert in das Hauseingangselement oder in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs.
Briefkastenanlage	DIN A 4 Postformat
Oberlicht Treppenhaus	Oberlicht als Lichtkuppel im Bereich der Decke über dem obersten Geschoss, elektrisch betrieben mit Wind- und Regenwächter, Bedienung über Schlüsselschalter.

## Sonnenschutzarbeiten

Wohngeschosse

Rollläden aus Kunststoffprofilen in Mauerwerks- oder Aufsatzrollladenkästen. Vereinzelt werden Leichtmetallprofile eingebaut, falls statisch erforderlich. Bei Fenstern zu Balkonen oder Terrassen: Textile Sonnenschutzbehänge in Fensterebene in Mauerwerks- oder Aufsatzkasten. Farbe nach Farbkonzept der Architekten.

Rollläden und textile Sonnenschutzbehänge elektrisch betrieben mit Tastern in der Nähe der jeweiligen Fenster. In Einzelfällen kann der Verkäufer auch die gemeinsame Anordnung an der jeweiligen Zimmertüre vornehmen. Fensterelemente, die als 2. Rettungsweg dienen sind ggf. mit einer Notkurbel oder mit Rolladengurten ausgestattet.

### Hinweis

Kein Einbau von Rollläden und textilen Sonnenschutzbehängen bei Eingangstüren, Untergeschossfenstern und Fenstern im Treppenhaus.

## Putz- und Stuckarbeiten

### Innen

Wohngeschosse

Wände

verputzt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche, Oberflächenqualität Q3

Decken

verputzt, glatt geschalt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche, Oberflächenqualität Q3

### UG / Tiefgarage

Wände

unverputzt

Decken

unverputzt

### Treppenhaus

Wände

verputzt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche, Farbe nach Farbkonzept der Architekten

Unterseite Decken

verputzt, glatt geschalt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche

Unterseite Treppenläufe

verputzt, glatt geschalt bzw. gespachtelt mit streichfertiger Oberfläche

## Außen

### Wände / Decken

Ziegelmauerwerk, Wandstärke gemäß Statik und Wärmeschutzberechnung. In Teilbereichen Mauerwerk außenseitig gedämmt mit Holzschalung. In Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem, soweit erforderlich. System mit bauaufsichtlicher Zulassung. Dämmstärken gemäß Wärmeschutzberechnung. Die Fassade erhält ihre Gestaltung durch unterschiedliche Putzstrukturen in der Fläche und um die Fenster. Farbe, Oberflächenstruktur und Materialauswahl der Fassadenflächen nach Farb- und Materialkonzept der Architekten.

## **Trockenbau**

### Nichttragende Innenwände

Gipskarton-Ständerwände mit doppelter Beplankung und Hohlraumdämmung aus Mineralfaser. Teilweise Installationsführung innerhalb der Wände. Wandstärke nach Festlegung durch die Architekten.

### Abgehängte Decken

Abgehängte Decken im Bereich der Wohnungen zur Verkleidung von haustechnischen Leitungsverzügen wo erforderlich.

### Installationsschächte/-wände

Gipskarton-Ständerwände mit doppelter Beplankung Wandstärke nach Festlegung durch die Architekten.

### Wandverstärkungen

Wandverstärkungen nur im Bereich der Küchenoberflächen zwischen 1,90 M und 2,20 M über FFB.

## **Estricharbeiten**

### Wohngeschosse

In allen zu Wohnzwecken dienenden Räumen schwimmender Estrich mit Trittschall- und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung. Heizestrich zur Aufnahme der Leitungen der Fußbodenheizung.

### Treppenhäuser, temperierte Räume

Schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

### Estrichart

Anhydrit- oder Zementestrich.

### Untergeschosse

Fahrrad-, Müll-, Abstell-, Keller-, Kinderwagen- und Technikräume Verbundestrich bzw. Estrich auf Trennlage oder schwimmender Estrich mit Bodenbeschichtung oder Stahlbeton geglättet mit Beschichtung.

## **Fliesenarbeiten**

### Wandfliesen Wohnungen:

#### Fabrikat

Keramische Wandfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl. Der Erwerber wählt aus einer Musterkollektion aus. Fliesenformat 30 x 60 cm.

Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC Wandfliesen an den Wandabschnitten, an denen sich sanitäre Einrichtungsgegenstände befinden. Hinter Waschtischen und Klosetts erfolgt die Verfliesung bis auf ca. 1,20m über Fußboden. Im Bereich von Badewannen und Duschen Fliesenbelag raumhoch teilweise Fliesenbelag auf Fensterbrüstungen.  
Im Bereich von Stellflächen für Waschmaschinen sind keine Wandfliesen vorgesehen.

Fliesensockel aus geschnittenen Bodenfliesen in Bereichen, an denen keine Wandfliesen vorhanden sind.

Bodenfliesen Wohnungen:

Fabrikat Keramische Bodenfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl. Der Erwerber wählt aus einer Musterkollektion aus. Fliesenformat 30 x 60 cm.

Bäder, Dusche/WC, WC, Abstellräume/Kammern mit Waschmaschinenanschluß Bodenfliesen, Material wie vor.

**Natur- bzw. Werksteinarbeiten**

Treppenläufe / Podeste, Eingangsbereiche Tritt- und Setzstufen auf Treppenläufen aus Betonwerk- oder Naturstein. Bodenflächen der Eingangsbereiche Podeste im gleichen Material. Sockel am Anschluss zur Wand aus gleichem Material wie Boden. Farbe und Material nach Angabe der Architekten.

Aufzug Bodenbelag wie Treppenhausbelag, nach Angabe der Architekten.

Hauseingänge EG Sauberlaufzone als Fußabstreifmatten im Einlegerahmen im Innenbereich an den Hauseingangstüren.

Fensterbänke innen Fensterbänke aus Holzwerk- oder Schichtstoff, Naturstein oder Betonwerkstein nach Angabe Architekt.

**Schreinerarbeiten**

Wohnungseingangstüren Glatte, vollwandige Holztüren mit 3-fach Verriegelung, 3-seitig umlaufender Lippendichtung und Bodenabsenkndichtung. 3-teilige Bänder, Obentürschließer ohne Feststellung, Wechselgarnitur mit Sicherheitsbeschlag, Türspion und Profilzylinder.  
Aus sicherheits- und schalltechnischen Gründen erfolgt der Einbau in Stahlzargen, Farbe nach Farbkonzept der Architekten.

Oberfläche Türblatt	weiß lackiert bzw. beschichtet
Türdrückergarnituren	Edelstahl
Wohnungsinnentüren	Türblätter aus Röhrenspanplatten und Umfassungszargen aus Holzwerkstoffen, mit 3-seitig umlaufender Lippendichtung.
Oberfläche Türblatt und Zarge	weiß lackiert bzw. beschichtet
Beschläge	Edelstahl
Beschläge Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC, WC, Dusche	Edelstahl als Badezellenschloss

## **Metallbauarbeiten**

### Untergeschoss

Türen	Stahltüren in Stahlzargen, lackiert, teilweise in rauchdichter bzw. feuerhemmender Ausführung. Obentürschließer oder Federband soweit erforderlich.
Abstellräume / Kellerabteile	Abtrennung der Wohnungskellerabteilen mit Lamellenprofilen aus verzinktem Metall h= ca. 2,20m, Tür mit Profilzylinder, gleichschließend mit Wohnungseingangstür.

### **Hinweis**

	Mit Leitungsführungen innerhalb und außerhalb der Abstellräume ist zu rechnen.
Balkon- und Terrassentrennwände	Unterkonstruktion Stahl verzinkt oder Leichtmetall, Holzbeplankung mit Schalung wie Außenwand.

Tiefgaragentor	Kipp- oder Sektionaltor, in Teilbereichen perforierte, offene Ausführung zur TG-Belüftung. Elektrischer Antrieb, Funkfernsteuerung, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen an der Fassade, einschließlich aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen, pro Tiefgaragenstellplatz 1 Handsender. Tür als Seitentüre in Konstruktionsart des Tors als Zugang zur Tiefgarage.
----------------	---

Fahrradraum	Fahrradabstellplätze oder Fahrradständer, Ständer Ausführung höhenversetzt.
-------------	---

### Absturzsicherungen

Geländer Balkone	Umwehrung mit Stab- bzw. Flachstahlgeländer. Ausführung in Stahl oder Leichtmetall. Ausführung in Stahl - Oberfläche feuerverzinkt eventuell mit Beschichtung; bei Leichtmetall - pulverbeschichtet. Farbe und Material nach Festlegung durch die Architekten.
Absturzsicherung Fenster	Fensterbrüstung aus Beton oder Mauerwerk. In Teilbereichen Absturzsicherung vor dem Fenster als Stab- bzw.





Wünsche werden Wirklichkeit.

	Flachstahlgeländer. Ausführung in Stahl oder Leichtmetall. Ausführung in Stahl - Oberfläche feuerverzinkt eventuell mit Beschichtung; bei Leichtmetall - pulverbeschichtet. Farbe und Material nach Festlegung durch die Architekten.
Treppengeländer	Geländer-Konstruktion aus Stahl- oder Leichtmetall, Füllungen aus senkrechten Stäben, beschichtet. Handläufe in Edelstahl oder Holz.  Farbe und Material nach Festlegung durch die Architekten.
Schließanlage	Profilzylinder mit Schlüsseln. Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Briefkasten, Abstellraum im UG gleichschließend.
<b>Malerarbeiten</b>	
<u>Wohngeschosse</u>	
Wände	Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß
Decken	Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß
Treppenhaus	Unterseiten der Treppenläufe und Treppenpodeste sowie Wände mit lösungsmittelfreiem Innendispersionsanstrich.
<u>Untergeschosse außer TG</u>	
Wände	Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf unverputzten Wänden.
Decken	Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf unverputzten Decken.
<u>Tiefgarage</u>	Decken und Wände mit Spritzanstrich, gebrochen weiß. Nummerierung der Stellplätze auf den Wänden oder auf dem Boden.
Untersichten Balkone	Dispersionsanstrich, nach Farbkonzept der Architekten.
Stahl-, Leichtmetallbauteile, außen	Stahlkonstruktionen feuerverzinkt, eventuell Farbbeschichtung. Leichtmetallkonstruktionen pulverbeschichtet. Farbe nach Farbkonzept der Architekten.
Stahlteile, innen	Lackiert oder beschichtet, Farbe nach Farbkonzept der Architekten.

## **Bodenbelagsarbeiten**

### Wohngeschosse

Wohnen/Essen/Kochen,

Wohnen/Essen, Wohnen,  
Essen/Kochen, Küche,  
Zimmer, Schlafen, Flur,  
Kammer/Abstellraum ohne  
Waschmaschinenanschluß

Mosaikparkett oder Einzelstab, Zweischichtparkett, Eiche.  
Verklebung auf dem Untergrund.

Balkone

Ausführung mit begehbarem Holzbelag. Montage auf  
Unterkonstruktion nach statischen Erfordernissen.

Terrassen im EG

Ausführung mit begehbarem Holz- oder Plattenbelag.  
Montage auf Unterkonstruktion nach statischen  
Erfordernissen.

#### **4. SONDERWÜNSCHE**

Abwicklung

Im Zuge von Sonderwunschanträgen kann der Erwerber  
einzelne Leistungen aus dem Leistungsbild des Bauträgers  
herausnehmen und geeigneten Fachfirmen übertragen.  
Gewährleistungsansprüche für in Abzug gebrachte  
Leistungen können beim Bauträger nicht geltend gemacht  
werden.  
Zum Ablauf wird auf den Abschnitt „Sonderwunschregelung“  
(Anlage zur Verkaufsbaubeschreibung) verwiesen.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nach Übergabe der Wohnung möglich.  
(Eigenleistungen sind nur bei Malerarbeiten, Parkettarbeiten,  
sowie Fliesenarbeiten außerhalb der Sanitärräume möglich.  
Bei Eigenleistungen an den Bodenbelägen wird eine  
kostenpflichtige Trittschallmessung des Estrichs erforderlich.)

Terminierung

Termine zur Ausführung von Eigenleistungen können erst  
nach Übergabe der Wohnungen vereinbart werden.

#### **5. AUSSENANLAGEN**

Gelände und Gartengestaltung

Die Freiflächengestaltung wird gemäß den Aufteilungsplänen  
hergestellt.  
Nicht überbaute Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke  
werden mit Bäumen gemäß Bebauungsplan begrünt.  
Gemeinschaftsflächen werden extensiv mit Sträuchern,  
Gräsern und Stauden, sowie Rasenflächen begrünt.  
Die Privatgartenflächen sind Fertigrasen begrünt und mit  
Schnitthecken, bzw. Hecken in freier Form gemäß  
Aufteilungsplan eingefasst.  
Für die Gestaltung des Grundstücks sind  
Geländemodellierungen notwendig. Der Bauträger behält  
sich die Art der Ausführung, zulässig ohne Zustimmung des  
Käufers, vor.

Feuerwehraufstellflächen/  
Anleiterflächen

Ausführung gemäß behördlichen Auflagen.  
Die Aufstellflächen befinden sich z.T. in  
Sondernutzungsflächen, Privatgärten oder auf Wegen. Sie  
sind dauerhaft zur Benutzung frei zu halten. Bäume und  
Büsche dürfen dort nicht gepflanzt werden.

Beläge	Zufahrtsstraße und Rampen aus Asphalt, Stellplätze aus Rasenpflaster, Zugangswege aus Betonpflasterstein oder wasserdurchlässigem Belag.
Aufstellfläche für Müllcontainer	Aufstellfläche für Müllcontainer an der Zufahrtsstraße.
Entwässerungsrinnen, Gitterroste	Entwässerungsrinnen oder Gitterroste und Abläufe, soweit erforderlich bei Terrassen, an Hauseingängen, in Belagsflächen der Zugangsbereichen etc.
Dachbegrünung Flachdächer	Die Dächer erhalten eine extensive Dachbegrünung nach behördlicher Auflage.

**Hinweis**

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich der Arbeitsräume. Trotz größter Sorgfalt beim Verdichten des Auffüllmaterials während des Einbringens kann es später zu Setzungen kommen, welche von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen sind.

**6. SONSTIGES**

Baustoff Holz

Besondere Aufmerksamkeit ist dem Material Holz zuzuwenden. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z.B. wechselweise Befeuchtung und Austrocknung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mangelrüge. Regelmäßige Wartungsanstriche gemäß Herstellerangaben sind vom Käufer auszuführen.

Spritzwasserschutz Duschen

Bei den Duschen werden durch den Veräußerer keine Duschwände eingebaut. Ein Spritzwasserschutz ist somit bauseits nicht vorhanden. Schäden, die aufgrund des nicht vorhandenen Spritzwasserschutzes entstehen, stellen somit keinen Mangel dar.

Regenentwässerung

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Regenfallrohre in offene Sickermulden im östlichen Vorgartenbereich.

Baureinigung

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle ist nur nach vorheriger Anmeldung und Abstimmung mit der Bauleitung zulässig und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.



Aufgestellt:

Die Architekten:

München, den

---

Knoop & Rödl Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Anerkannt:

Der Bauherr:

Ludwigsburg, den

---

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## **ANLAGE SONDERWUNSCHREGELUNG**

(Anlage zur Baubeschreibung)

### **1. Vorbemerkung / Begriffsdefinition**

Sonderwünsche sind Abweichungen vom vertraglich festgelegten Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens, welche auf Wunsch, Kosten und Gefahr des Käufers erfolgen. Sie bedürfen der Genehmigung durch das Wohnungsunternehmen. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht grundsätzlich nicht.

Der Käufer ist berechtigt - vom Wohnungsunternehmen genehmigte - Sonderwünsche schon vor Besitzübergang mit den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Unternehmen, die mit dem Bau beauftragt wurden, zu vereinbaren und durchführen zu lassen.

Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nicht zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritten, die nicht von dieser Sonderwuschregelung erfasst sind.

### **2. Vertragliche Gestaltung**

Der Käufer hat den für das Wohnungsunternehmen tätigen Generalunternehmer (GU) mit der Bearbeitung des Sonderwuschschantrags und - nach Genehmigung des Sonderwusches durch das Wohnungsunternehmen - mit der Durchführung der Sonderwünsche auf eigene Rechnung zu beauftragen. Ist vom Wohnungsunternehmen kein GU beauftragt, so ist der bauleitende Architekt mit der Bearbeitung des Sonderwuschschantrags und Koordination der Angebotseinholung zu beauftragen.

Erst wenn der Sonderwusch durch das Wohnungsunternehmen genehmigt ist, darf dessen Ausführung beauftragt werden.

Die Beauftragung erfolgt durch den Käufer in dessen Namen und auf dessen Rechnung. Die Ausführung darf ausschließlich über den GU erfolgen. Wurde vom Wohnungsunternehmen kein Generalunternehmer beauftragt, so ist der bauleitende Architekt mit der Bauleitung für die Umsetzung der Sonderwünsche zu beauftragen. Der Käufer hat über den Architekten den Handwerker/Unternehmer zu beauftragen, welcher für das entsprechende Gewerk vom Wohnungsunternehmen beauftragt ist. Bei Sonderwünschen, die keinem Gewerk zugeordnet werden können, für welches das Wohnungsunternehmen einen Handwerker/Unternehmer beauftragt hat, ist der Auftrag für den Sonderwusch vom Käufer dem Handwerker/Unternehmer zu erteilen, welchen der Architekt vorschlägt. Der GU / Architekt werden zur Prüfung und Planung des Sonderwusches nach deren Ermessen Fachplaner hinzuziehen. Der GU wird deren Leistung in sein Angebot mit aufnehmen.

Für Sonderwünsche, insbesondere für deren fristgemäße Durchführung und für etwaige Sachmängel, haftet das Wohnungsunternehmen nicht. Vielmehr gelten insofern allein die mit dem GU / den betreffenden Handwerkern getroffene Vereinbarungen. Das gilt insbesondere für den Umfang solcher Arbeiten und deren Abnahme, die Höhe und Fälligkeit der Vergütung sowie die Ansprüche wegen Sachmängeln.

### **3. Mindestvoraussetzungen für die Genehmigung des Sonderwuschschantrages**

Das Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich nicht verpflichtet dem Sonderwusch zuzustimmen, auch nicht wenn alle in dieser Regelung aufgeführten Auflagen erfüllt sind. Es ist berechtigt weitere Auflagen als Zustimmungsvoraussetzung zu erteilen.

Grundsätzliche Zustimmungsvoraussetzungen:

- 3.1 Sichtbares gemeinschaftliches Eigentum wird nicht beeinträchtigt
- 3.2 Baurechtliche und/oder statische Bedenken bestehen nicht.
- 3.3 Auswirkungen auf andere Wohnungen der Wohnanlage entstehen nicht.
- 3.4 Baubeginn, Baufortschritt und Fertigstellung werden nicht verzögert.

### **4. Abnahme der Sonderwuschleistungen**

Die Abnahme der Sonderwuschleistungen von dem durch den Käufer beauftragten Handwerker oder Unternehmer erfolgt durch den Käufer. Der Zeitpunkt der Abnahme ist mit den beauftragten Handwerker/Unternehmen abzustimmen.

### **5. Gutschriften für entfallende Leistungen des Wohnungsunternehmens**

Wird durch einen Sonderwusch der Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens reduziert, vermindert sich der Kaufpreis um den Betrag, den das Wohnungsunternehmen mit dem Käufer bei Genehmigung des Sonderwusches als Gutschriftpauschale schriftlich vereinbart hat. Die Gutschrift beinhaltet alle Materialkosten und Arbeitsleistung, einschl. vorbereitender Arbeiten. Die Gutschriftpauschale wird mit der nächstfälligen Kaufpreisrate verrechnet. Statt einer Gutschrift ist das Wohnungsunternehmen berechtigt das mit dem Sonderwusch beauftragte Unternehmen anzuweisen lediglich den entstehenden Mehrpreis mit dem Käufer abzurechnen. Das geschieht insbesondere dann, wenn sich die Sonderwuschleistung nicht eindeutig von der vertraglich geschuldeten Leistung des Wohnungsunternehmens trennen lässt.



Eigenleistungen – dazu zählt auch die Vergabe an nicht vom Wohnungsunternehmen beauftragte Unternehmer / Handwerker – sind nur bei Malerarbeiten, Parkettarbeiten, sowie Fliesenarbeiten außerhalb der Sanitärräume möglich. Sofern Bodenbelagsarbeiten in Eigenleistung erbracht werden sollen ist eine kostenpflichtige Trittschallmessung des Estrichs Zustimmungserfordernis. Eigenleistungen können erst nach Besitzübergabe ausgeführt werden.