

Stand: 26.08.2020

## **BAUBESCHREIBUNG**

(mit Anlage Sonderwunschregelung)


**Bauvorhaben:**

**Schondorf am Ammersee  
A Riva  
Mehrfamilienhäuser**

Wohnanlage mit  
44 + 15 Wohneinheiten („Welle“ und „Anker“)  
66 + 23 Stellplätze in Tiefgarage („Welle“ und „Anker“)


**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 890836-03  
Fax 089 890819-39

Allgemein.....	3
Vorbemerkungen.....	4
1. ROHBAU .....	5
Erdarbeiten.....	5
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Untergeschosse .....	5
Mauer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten Wohngeschosse.....	6
Abdichtungsarbeiten .....	7
Spenglerarbeiten.....	7
2. HAUSTECHNIK.....	7
Heizungsinstallation .....	7
Sanitärinstallation .....	8
Lüftung .....	11
Elektroinstallation .....	11
Aufzugsanlagen .....	13
3. AUSBAU .....	14
Glaserarbeiten.....	14
Sonnenschutzarbeiten .....	14
Putz- und Stuckarbeiten.....	15
Trockenbau .....	16
Estricharbeiten .....	16
Fliesenarbeiten.....	16
Natur- bzw. Werksteinarbeiten.....	17
Schreinerarbeiten.....	17
Metallbauarbeiten.....	18
Malerarbeiten .....	19
Bodenbelagsarbeiten .....	19
4. SONDERWÜNSCHE .....	20
5. AUSSENANLAGEN .....	21
6. SONSTIGES .....	21
.....	25

## 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. Dies gilt nicht bei Wahlleistungen, die dem Käufer im Rahmen der Bauausführung in Form eines digitalen Ausstattungskataloges vorgelegt werden, der die bei entsprechender Auswahl anfallenden Mehrpreise ausweist.

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.

### Baustellengefähr

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.

## 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 Ortbetongängung 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 Ortbetongängung 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.

Fahrschachtt

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.

Fahrschachtt

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 Welle und Reihenhäuser an die Heizzentrale. Dimensionierung gemäß Heizlastberechnung. Die Heizungszentrale, die Übergabestation in der Welle und die Wohnungsübergaben in den Reihenhäusern werden durch einen Contractor betrieben.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserbereitung in der Heizzentrale und der Unterstation in der Welle.

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  
Allgemeineigentum 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  
Räumenbindungen. Zum Wohnraum offene Flure werden  
über den Raumthermostat im Wohnraum geregelt.

#### Verbrauchsmessung

Fußbodenheizung

Funk-Wärmemengenzähler im Verteilerschrank, auf Miet-  
basis.

#### **Sanitärinstallation**

Allgemein

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit  
Haupthauswassermesser 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 auch über gemeinsame Regenfallrohre mit  
Versickerung des Regenwassers über offene Mulden in den  
Gartenbereich oder mit Versickerung über Rigole bzw.  
Versickerungsmulden 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  
Zugangswegen

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.

## Verbrauchsmessung

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	<p>Für die Wohnungslüftung erhalten alle innenliegenden Bäder, Dusche/WC und WC einen Einzellüfter. Bei Feuchträumen mit Fenster wird pro Wohnung mindestens ein Einzelraumlüfter eingebaut.</p> <p>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.</p>
<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.
<b>Elektroinstallation</b>	
Allgemein	Die Installation und die Anordnung der Zählerschränke 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 Wohngeschossen 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

2 Deckenauslässe  
1 Steckdose  
2 Doppelsteckdosen  
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang  
1 Telefonleerdose  
1 Deckenauslass im Bereich Kochen  
2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte  
1 Steckdose für den Kühlschrank



	1 Steckdose für den Dunstumlufreiniger 1 Steckdose für die Spülmaschine 1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)
Schlafen	1 Deckenauslass 1 Steckdose 2 Doppelsteckdosen am Bett 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Zimmer, Kind	1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Doppelsteckdose 1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang 1 Telefonleerdose
Bad/WC, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC	1 Deckenauslass 1 Wandauslass über dem Waschbecken 1 Doppelsteckdose, pro Waschbecken 1 Steckdose für Waschmaschinen, entweder im Bad oder Kammer 1 Steckdose für Wäschetrockner, entweder im Bad oder Kammer
WC	1 Wandauslass über dem Waschbecken 1 Steckdose
Diele/Flur, Flur, Vorraum	1 Deckenauslass 2 Steckdosen
Abstellraum, Kammer, Speis	1 Deckenauslass 1 Steckdose
Terrasse, Balkon	1 Steckdose, von innen abschaltbar (Abschaltbar nur bei EG Terrassen) 1 Wandauslass
Sonnenschutz	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.
<b>Sicherheitshinweis</b>	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.
<b>Aufzugsanlagen</b>	
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. 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.

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. Paneelelementen; Türschließer; innen Drücker, außen Stoßgriff aus Edelstahl; Profilylinder.

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. Leichtmetallprofile werden 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. Rollos eventuell mit Nachströmöffnungen für die Belüftung der Wohnräume.

**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 Küchenoberschränke 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 Bodenabsenktdichtung. 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 Badezellschloss

## **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 oder Ausführung der Trennwände in Beton mit oder ohne Holzbeplankung.

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

Umwehrgeländer 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.

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

Profizylinder mit Schlüsseln. Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, Briefkasten, Abstellraum im UG gleichschließend.

## **Malerarbeiten**

### Wohngeschosse

Wände

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß

Decken

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß

Treppenhaus

Unterseiten der Treppenläufe und Treppenpodeste sowie Wände mit lösungsmittelfreiem Innendispersionsanstrich.

### Untergeschosse außer TG

Wände

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf unverputzten Wänden.

Decken

Lösungsmittelfreier Innendispersionsanstrich, gebrochen weiß, auf unverputzten Decken.

### Tiefgarage

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, Speis

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

Balkone

Ausführung mit begehbarem Holz- oder Plattenbelag. 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.

Beratungsleistung

Zur Individualisierung Ihrer Wohnung haben wir einen umfangreichen digitalen Ausstattungskatalog entwickelt, in dem Sie neben den im Kaufpreis enthaltenen Leitprodukten auch aus darüber hinausgehenden Ausstattungsalternativen und -ergänzungen („Wahlleistungen“, mitunter aufpreispflichtig) während des Baufortschritts auswählen können. Zur Umsetzung dieser und evtl. darüber hinausgehender Individualisierungen („Sonderwünsche“) stehen Ihnen neben der WHS auch die am Bau beteiligten Fachleute zur Verfügung.

Die konkrete Regelung zu Sonderwünschen finden Sie in der Anlage „WHS / Sonderwunschregelung“ zu dieser Baubeschreibung.

Für Beratung, Bemusterung und Angebotserstellung mit den am Bau beteiligten Fachleuten ist ein Kontingent über 2 Stunden im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus können Leistungen für Beratung, Bemusterung und Angebotserstellung zu einem Stundensatz in Höhe von 100,00 EUR/Std. inkl. 19% MwSt. in Anspruch genommen werden. Die Beauftragung erfolgt entsprechend der Anlage Sonderwunschregelung. Hinweis: Die Rechnungsstellung erfolgt unabhängig davon, ob ein Sonderwunsch durch einen Auftrag zustande kommt oder nicht.

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.
<b>Hinweis</b>	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. Vom Käufer sind Duschwände einzubauen, um den Spritzwasserschutz sicherzustellen. 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

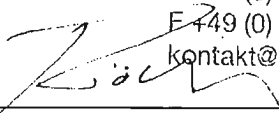
Das Betreten der Baustelle ist nur nach vorheriger Anmeldung und Abstimmung mit der Bauleitung zulässig und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

Aufgestellt:

Die Architekten:


**Knoop & Rödl Architekten**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ainmillerstraße 22  
80801 München  
T +49 (0) 89 89 08 36 03  
F +49 (0) 89 89 08 19 39  
kontakt@knoop-roedl.de

München, den

  
Knoop & Rödl Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Anerkannt:

Der Bauherr:

 wohnen heißt  
**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
16388 Ludwigsburg

Ludwigsburg, den 14.09.2020

  
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Anlage zur Baubeschreibung WHS / Sonderwunschregelung

### (1) Vorbemerkung/Begriffsdefinition

Der Käufer ist berechtigt – vom Wohnungsunternehmen genehmigte – Sonderwünsche schon vor Besitzübergang mit dem vom Wohnungsunternehmen beauftragten Generalunternehmen (GU) zu vereinbaren und durchführen zu lassen. Eine schematische Darstellung der Abwicklung von Sonderwünschen findet sich auf der letzten Seite. Ist vom Wohnungsunternehmen kein GU beauftragt, so ist der bauleitende Architekt mit der Bearbeitung des Sonderwunschantrags und Koordination der Angebotseinholung zu beauftragen. Im Falle eines Sonderwunsches im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (Elektro / HLS Heizung-Lüftung-Sanitär), ist der jeweilige bauleitende Fachplaner mit der Bearbeitung des Sonderwunsches und Koordination der Angebotseinholung zu beauftragen. Wird im Folgenden der GU aufgezählt, gilt dies immer auch gleichbedeutend für den Architekten bzw. Fachplaner gem. der o. g. Voraussetzung.

Sonderwünsche sind Abweichungen vom vertraglich festgelegten Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens, welche auf Wunsch, Kosten und Gefahr des Käufers erfolgen. Als Sonderwünsche gilt auch eine Reduzierung des Leistungsumfangs (z.B. um die entfallende Leistung durch Eigenleistung nach Besitzübergang zu ersetzen). Sonderwünsche bedürfen stets der Genehmigung durch das Wohnungsunternehmen. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht grundsätzlich nicht.

Wahlleistungen des Käufers, die aufgrund von in der Baubeschreibung vorgesehenen (ggf. kostenpflichtige) Ausstattungsvarianten durch den Käufer innerhalb der vorgegebenen Fristen ausgewählt werden, sind keine Sonderwünsche im Sinne dieser Regelung. Solche Wahlleistungen konkretisieren lediglich das vereinbarte Leistungssoll und den vereinbarten Kaufpreis zwischen Wohnungsunternehmen und Käufer.

### (2) Mindestvoraussetzungen für die Genehmigung des Sonderwunsches

Das Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich nicht verpflichtet, den Sonderwunsch zu genehmigen, auch nicht, wenn alle in dieser Regelung aufgeführten Auflagen erfüllt sind. Sonderwünsche können nur genehmigt werden, wenn zumindest folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- 2.1 Gemeinschaftliches Eigentum wird nicht beeinträchtigt.
- 2.2 Baurechtliche und/oder statische Bedenken bestehen nicht.
- 2.3 Auswirkungen auf andere Wohnungen der Wohnanlage entstehen nicht.
- 2.4 Baubeginn, Baufortschritt und Fertigstellung werden nicht verzögert.

### (3) Verfahren bei Sonderwünschen

Bei Sonderwünschen des Käufers ist wie folgt zu verfahren:

- 3.1. Der Käufer äußert seinen Sonderwunsch gegenüber dem Wohnungsunternehmen (Sonderwunschantrag). Das Wohnungsunternehmen unterstützt den Käufer erforderlichenfalls bei Formulierung des Sonderwunschantrages.
- 3.2 Das Wohnungsunternehmen unterzieht den Sonderwunschantrag einer Erstprüfung. Stellt sich hierbei heraus, dass der Sonderwunsch offensichtlich nicht genehmigungsfähig ist, teilt das Wohnungsunternehmen dies dem Käufer mit.
- 3.3 Ergibt sich im Zuge der Erstprüfung durch das Wohnungsunternehmen, dass der Sonderwunsch grundsätzlich genehmigungsfähig ist, leitet das Wohnungsunternehmen den Sonderwunschantrag an den GU zur Erarbeitung eines Sonderwunschangebotes für den Käufer weiter.
- 3.4 Der GU erarbeitet, ggf. unter Hinzuziehung von ihm beauftragter Architekten/Fachplaner ein Sonderwunschangebot für den Käufer und leitet dies – unter schriftlicher Mitteilung etwa durch den Sonderwunsch bewirkter Auswirkungen auf den GU-Vertrag (z.B. Leistungssoll, Vergütung, Bauzeit) – an das Wohnungsunternehmen zur Endprüfung. Hierbei teilt der GU auch eine etwaige Annahmefrist, innerhalb derer das Sonderwunschangebot durch den Käufer angenommen werden kann, mit.

- 3.5 Das Wohnungsunternehmen prüft die Genehmigungsfähigkeit des Sonderwunsches abschließend. Genehmigt das Wohnungsunternehmen den Sonderwunsch, so leitet es das Sonderwunschangebot des GU an den Käufer zu direkter Beauftragung des GU weiter und teilt dem Käufer etwa durch die Umsetzung des Sonderwunsches bewirkte Auswirkungen auf den Kaufvertrag (z.B. Kaufpreisänderung/Gutschrift, Bauzeit) schriftlich mit.
- 3.6 Der Käufer beauftragt den Sonderwunsch innerhalb der vom GU gesetzten Annahmefrist direkt an den GU. Beide teilen dies dem Wohnungsunternehmen unverzüglich schriftlich mit.

#### (4) Vertragliche Gestaltung

- 4.1 Die Beauftragung des GU hinsichtlich der Bearbeitung des Sonderwunschantrages erfolgt durch den Käufer, vertreten durch das Wohnungsunternehmen, das hierzu unwiderruflich durch den Käufer bevollmächtigt wird. Der GU wird zur Bearbeitung des Sonderwunschantrages (Prüfung und Planung) nach seinem Ermessen Architekten/Fachplaner hinzuziehen und deren Leistung in sein Angebot mit aufnehmen. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass bereits für die Bearbeitung des Sonderwunschantrages eine (übliche) Vergütung anfällt, die vom Käufer direkt an den GU zu bezahlen ist.
- 4.2 Nach Genehmigung des Sonderwunsches durch das Wohnungsunternehmen beauftragt der Käufer den für das Wohnungsunternehmen tätigen GU selbst mit der Durchführung des Sonderwunsches auf eigene Rechnung.
- 4.3 Für Sonderwünsche, insbesondere für deren fristgemäße Durchführung und für etwaige Sachmängel, haftet das Wohnungsunternehmen nicht. Vielmehr gelten insofern allein die mit dem GU getroffenen Vereinbarungen. Dies gilt insbesondere für den Umfang solcher Arbeiten und deren Abnahme, die Höhe und Fälligkeit der Vergütung sowie die Ansprüche wegen Sachmängeln.
- 4.4 Mit fristgerechter Beauftragung der Durchführung des Sonderwunsches durch den Käufer an den GU werden die dem Käufer durch das Wohnungsunternehmen mitgeteilten Auswirkungen auf den Kaufvertrag (3.5) und die dem Wohnungsunternehmen durch den GU mitgeteilten Auswirkungen auf den GU-Vertrag (3.4) Vertragsbestandteil zwischen Wohnungsunternehmen und Käufer bzw. Wohnungsunternehmen und GU.
- 4.5 Wurde vom Wohnungsunternehmen kein GU beauftragt, so ist der bauleitende Architekt bzw. im Bereich Elektro oder HLS die Fachplaner mit der Bauleitung für die Umsetzung der Sonderwünsche zu beauftragen. Der Käufer hat über den Architekten bzw. Fachplaner 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 Sonderwunsch vom Käufer dem Handwerker/Unternehmer zu erteilen, welchen der Architekt vorschlägt.

#### (5) Gutschriften für entfallene Leistungen des Wohnungsunternehmens

Wird durch einen Sonderwunsch der Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens reduziert, vermindert sich der Kaufpreis um den Betrag, den das Wohnungsunternehmen dem Käufer bei Genehmigung des Sonderwunsches als Gutschriftpauschale schriftlich mitgeteilt hat (3.5). Die Gutschrift beinhaltet alle Materialkosten und Arbeitsleistung, einschließlich vorbereitender Arbeiten. Die Gutschrift wird mit der nächstfälligen Kaufpreisrate verrechnet. Anstelle einer Gutschrift ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, den mit dem Sonderwunsch beauftragten Unternehmen anzuweisen, lediglich die um die Gutschrift verminderte Sonderwunschvergütung mit dem Käufer abzurechnen. Das geschieht insbesondere dann, wenn sich die Sonderwunschsleistung 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.



