

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projekt „**PLANAIBLICK I**“

Leitenstraße 185,
8970 Schladming

Version 2020-09-07

Alle bisherigen Bau- und Ausstattungsbeschreibungen verlieren mit Erscheinen dieser ihre Gültigkeit.



Bauherr:

A.L.P. NOKA GmbH
4483 Hargelsberg, Hart 15

E-Mail: info@meinsonnenhaus.at | Tel.: 0043 (0)699 / 1958 0510
Firmenbuchgericht FN 465710v, UID: ATU72038314.

www.meinsonnenhaus.at

Planung - ARCHITEKTENGEPLANT:

Architektin Dipl.Ing. KLAUDIA FUX
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin



zt:

Katzenburgweg 350 | Salzburgerstraße 105
8970 Schladming
tel: +43 (0)664 300 77 30
mail: info@room-architecture.at
UID: ATU 65151925

Projektleitung und Bauaufsicht:

bau.WERK Knauss GesmbH

Reinhard Knauss
Bau- & Projektmanagement, Bauführung – Projektleitung,
Planungs- und Baustellenkoordination, Sicherheitsfachkraft
8970 Schladming, Salzburgerstr. 98
Telefon: 0043 (0)664 / 10 20 190



Vertragserrichter & Treuhänder:

Rechtsanwalt Mag. Albert Steinrisser

Pfarrgasse 2
8970 Schladming

Telefon +43 (0)3687 / 23777

Fax +43 (0)3687 / 237777

E-Mail: office@ra-steinrisser.at



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Das Bauwerk wird in handwerklicher und solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden ÖNORMEN / OIB werden umgesetzt. Konstruktive, tragende Bauteile werden nach statischem Erfordernis berechnet und entsprechend den geltenden ÖNORMEN, Vorschriften und Sicherheiten dimensioniert. (Fundament, STB – Wände, Säulen, Deckenkonstruktionen etc.)
Betreffend Ausführung der Wärmedämmung wird auf die Bestimmungen lt. ÖNORM B3806 verwiesen. Für den Schallschutz gelten die Bestimmungen lt. ÖNORM B8115-2.

In diesem Projekt handelt es sich um zwei differenzierte Bauabschnitte, nämlich um den Bauabschnitt A, bestehendes Gebäude welches grundlegend saniert und modernisiert wird, bestehend aus Appartement Nr. 5 bis Nr. 20, der Außenflächen und die gesamten Abstellräume. Der Bauabschnitt B, von Appartement Nr. 1 bis Nr. 4 sowie Teile der Parkflächen werden neu errichtet.

Die nachfolgende Baubeschreibung ist zusammen mit den Bauplänen Bestandteil des Kaufvertrages. Bei der Durchführung des Bauvorhabens werden die im Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Vorschriften und Gesetze zu Grunde gelegt.

In den Grundrissen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen als Möblierungsvorschläge und der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Gleiches gilt für die Darstellung der Außen- und Grünflächen mit Bäumen, Hecken und Buschgruppen. Fest einzubauende und im Lieferumfang enthaltene Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Bei Widersprüchen zwischen Planzeichnungen und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung.

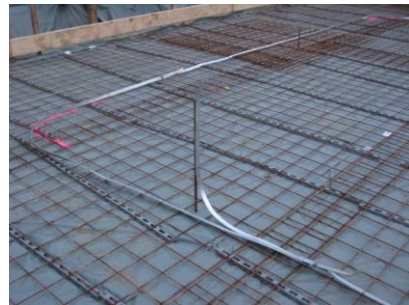
Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten und stehen im freien Ermessen des Bauherrn. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt eine wahrscheinlich mögliche Darstellung der Ausführung dar, die ohne einer Ankündigung seitens des Bauherrn abgeändert werden kann. Das Gebäude und die Außenanlagen werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten technischen Ausstattung errichtet – jedoch ersuchen wir um Verständnis, wenn bei der Errichtung der Wohnanlage aus technischer, gestalterischer oder baugesetzlicher Notwendigkeit Änderungen notwendig werden.

Rohbau / Konstruktion:

(gültig nur Bauabschnitt B)

FUNDAMENTE

Aus Beton frostfrei gegründet unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse und der Statik. Fundamente der als geschlossener Ring aus Edelstahlflacheisen unter der Bodenplatte und als geschlossener Ring aus verzinktem Flacheisen verlegt mit Anschlüssen an die der häuslichen Stromversorgung.



ABSTELLRÄUME, PKW-ABSTELLPLÄTZE, MÜLLPLATZ



Die Außenwände bei den Abstellräumen werden Großteils aus dem Bestand übernommen. Die einzelnen, den Wohnungen zugeordneten Abstellräume, verfügen über eine absperrbare Türe, die der Zentralschließanlage zugeordnet ist, also Wohnung und Abstellraum-Türe sind gleichschließend und mit ein und demselben Schlüssel abschließbar. Auch eine Oval-Leuchte sowie eine Steckdose sind in jedem Abstellraum vorhanden, die über die eigene Stromkostenabrechnung geführt wird. Ideal zum Laden von E-Bikes, Betrieb von Skischuhtrocknern, etc.

Die PKW Parkplätze haben eine Mindestfläche von 12,50 m².

Unter anderem werden auch spezielle Abstellplätze mit erhöhter Breite und Länge angeboten, die auch im Einzelfall überdacht sein können, siehe Einreichplan und Verkaufspreisliste. Jeder Parkplatz hat zu seiner Kennzeichnung weiße Begrenzungslinien und ist ebenfalls mit einer der Wohnung zugeordneten Reservierungsnummer versehen. Der Boden ist mit Beton, Asphalt oder mit Rasengittersteinen ausgeführt, abhängig von den Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser. Die Beleuchtungen im Bereich des Hauszuganges werden über Bewegungsmelder gesteuert.

AUSSENWÄNDE ab Erdgeschoß (gültig nur Bauabschnitt B)

Stahlbetonskelettbau, Keramische Hohlblocksteine, Stärke 25 cm
oder Mantelbetonstein – Stärke 25 cm.

- sehr gute Wärmespeicherung
- einheitlicher Putzgrund
- hoher Brand-, Schall- und Wärmeschutz
- einfache und sichere Befestigungsmöglichkeiten - auch für schwere Lasten ohne Zusatzkonstruktion
- hohe statische Sicherheit



WOHNUNGSTRENNWÄNDE (gültig nur Bauabschnitt B)

Wie Außenwände,- oder Schallschutzziegel, müssen Installationen unter Putz installiert werden wird zusätzlich aus Schallschutzgründen eine Vorsatzschale aus Gipskarton vorgestellt.

ZWISCHENWÄNDE

In den Wohngeschoßen in Trockenbauweise als Metallständerwände hergestellt.



GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecke aus Ortbeton,
oder Betonfertigteildecke entsprechend
den statischen Erfordernissen



BALKONE UND TERRASSEN



Bauabschnitt A:

Holzkonstruktion die mit der Fassade verbunden sind.
Bodenbelag hier Holzdielen.

Bauabschnitt B:

Betonplatte oder verdichteter Untergrund
mit Betonplatten belegt.

DACHKONSTRUKTION

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
entsprechend den statischen
Anforderungen für dieses Gebiet.



DACHDECKUNG

Bestand.

SPENGLERARBEITEN

Aus verzinkten Stahlblech färbig beschichtet
wie Dachdeckung.



FENSTER

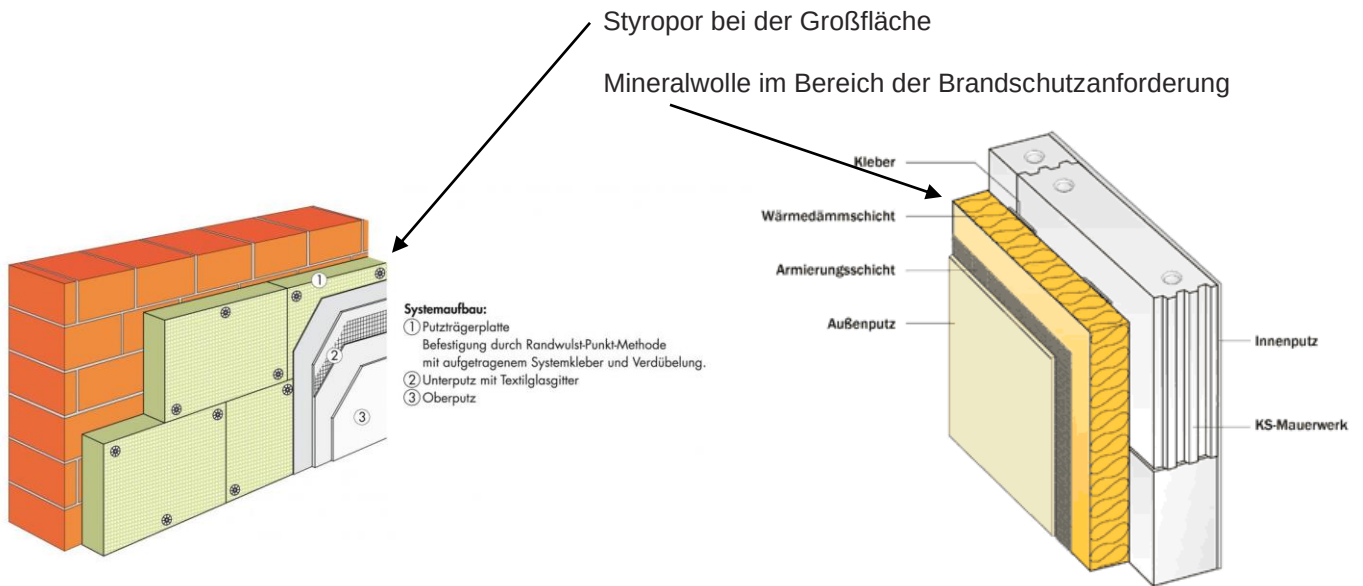
Kunststofffenster, je nach Bauabschnitt A oder B, entweder mit 2-Scheiben oder
mit 3-Scheiben Wärmefunktionsglas, Stockfarbe weiß oder farblich nach der
Fassade angeglichen, Terrassentüren werden als Fenstertüren mit
Drehflügelbeschlag ausgebildet



Fassade:

WÄRMEDÄMMUNG

Wärmedämm-Verbundsystem entsprechend dem Energieausweis - den einschlägigen Vorschriften des Brandschutzes - Deckschicht mit Silikatputz. (Farbe entsprechend der architektonischen Vorgabe), teilweise auch Holzschalung.



AUSSENFENSTERBÄNKE

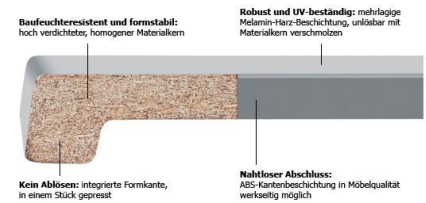
Alubeschichtete - Sohlbänke



INNENFENSTERBÄNKE

Kunststoff weiß beschichtet oder farblich abgestimmt.

(z.B.: Werzalith o. glw.)



AUSSENGELÄNDER

Holzgeländer auf Stahl- oder Holzkonstruktion



Beispielbild

Innenausbau:

INNENWÄNDE

Herkömmlicher Verputz der Ziegelwände

Spachtelung der Gipskartonwände

Spachtelung der Fertigbetondecken, wo verwendet sonst verputzt.

FUSSBODEN-UNTERBAU

Der Fußbodenaufbau besteht aus einer Trittschalldämmung, Folie, schwimmenden Estrich.

BODENBELÄGE

Standardmäßig siehe Auflistung:

Vorraum: Fliesen, wahlweise Holzdielen

Schlafzimmer: Holzdielen

WC: Fliesen

Bad: Fliesen

Abstellraum: Holzdielen, wahlweise Fliesen

Küche: Holzdielen

Wohnzimmer: Holzdielen

beim Bauabschnitt B:

Balkone und Terrassen..... 40 x 40 x 3,5 Betonplatte,
oder alternativ volles Betonelement, bzw. gegen Aufzahlung ist
auch Belag mit heimischer Lärche möglich!

beim Bauabschnitt A:

Balkone und Terrasse..... Bodenbelag aus Holz

Vorplatz / Eingang

40 x 40 x 3,5 Betonplatte, volles Betonelement, Asphalt
oder Rasengittersteine.



WANDBELÄGE Badezimmer

Fliesen ~ 60 x 30 cm, weiß,
Verfliesungshöhe im
Badezimmer - Türstockhöhe
(ca. 2,00 m)



Bodenfliese

Fliese 60 x 30 cm, anthrazit



WC - Fliesenhöhe

Spülkastenhöhe - andere Wände Malerfarbe

Für das Material der Wand- und Bodenfliesen stehen € 28,00 brutto pro m² aus dem Kaufpreis zur Verfügung.

WAND- U. DECKENANSTRICH

Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume in einheitlich lichter Farbe ausgemalt.

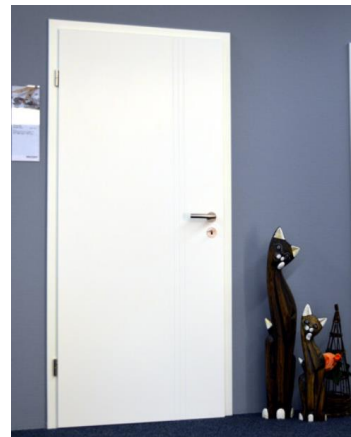
Holzdielenboden

Der geplante Holzboden wird verklebt und ist fußbodenheizungstauglich.

Für das Material des Holzdielenbodens stehen € 30,00 brutto pro m² aus dem Kaufpreis zur Verfügung.

INNENTÜREN

Holzzargen, glatte Türblätter furniert in weiß, sowie Beschläge in Alu-Neusilber eloxiert und Buntbartschloss bzw. WC-Schloss.



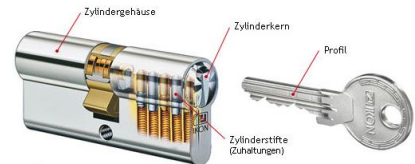
WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Normale Wohnungseingangstür aus dem geschlossenen Stiegenhaus bzw. bei Eingang aus dem Freien, Laubeneingangstür – Glattes Türblatt oder mit Glasausschnitt, weiß oder farblich angepasst. (Sicherheitstüre EI 2 30 C) Beschlag innen mit Drücker – Außen mit Knauf oder Griffstange, Alu-Neusilber; Zylinder für zentrale Schließanlage.



SCHLIESSANLAGE

Die Wohnungseingangstür, die Briefkastenanlage und der Abstellraum können mit EINEM Schlüssel gesperrt werden.
Je Whg. werden 3 Stück Eigenschlüssel geliefert.



Heizungs- und Sanitärinstallationen:

HEIZUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt über den bestehenden Ölbrennkessel mit thermischer Solaranlage.

Die Beheizung der einzelnen Wohnungen über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt über die im Fußbodenheizungsverteiler situierten Regelventile manuell. Die Abrechnung der Heizung wird für jede Einheit getrennt über geeichte elektronische Wärmemengenzähler erfolgen.

FUSSBODENHEIZUNG



Fußbodenheizungsverteiler
in der Wohnung



Unterputzkasten FBH

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls den bestehenden Ölbrennkessel mit thermischer Solaranlage.

RAUMTEMPERATUREN

Der Wärmebedarf der Räume wurde gemäß ÖNORM M 7500 errechnet:

Bad:	+ 24 °C
Wohnräume:	+ 22 °C
andere Zimmer:	+ 22°C
Küche, Vorraum:	+ 22°C
WC, Flur, Abstellraum:	+ 20°C

Sanitäreinheiten:

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

ARMATUREN

Einhandmischer verchromt, Markenfabrikate bzw. gleichwertiges.



Waschbecken



Dusche



Badewanne

WASCHBECKEN

Weißer Keramik – 60 cm Becken



BAD / WC

Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser + Abfluss)

Hänge WC mit Unterputzspülkasten und 2- Mengen Drückertaste.



Wandhänge WC-Tiefspüler mit WC Sitz und Deckel.



LÜFTUNG

Die Sanitärraumentlüftung (Badezimmer und WC ohne Fenster) wird mechanisch über Dach mittels Unterputzventilatoren entlüftet.



Küche

In der Küche ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen. Die Küche mit Küchenarmatur und Ablauf ist nicht im Wohnungspaket inkludiert. Der Dunstabzug in der Küche ist als Umluft-Dunstabzug vom Wohnungskäufer auszuführen.

Elektroinstallationen, TV-Anlage:

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Versorgung erfolgt aus dem Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.
Betriebsspannung 3 x 400/230 Volt. Eine Energiezählung für jede Wohneinheit ist im Technikraum vorgesehen.

Folgende Auslässe kommen zur Ausführung, wobei Abweichungen aufgrund der verschiedenen Wohnungstypen zu beachten sind. Es gelten hierfür in jedem Fall die einzelnen Wohnungs- bzw. Installationspläne.

WOHNUNGSEINGANG:

Taster zur Türklingel

VORRAUM:

1-3 Deckenauslässe mit Wechsel-, Aus-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
1 Schukosteckdose
1 Wohnungsverteiler
1 Türklingel

ABSTELLRAUM:

1 Deckenauslass mit Wandschalter
1 Steckdose

KÜCHE:

1 Deckenauslass m. Aus- bzw. Wechselschalter nach Bedarf
1 E-Herdanschluss (Anschlussdose)
1 Steckdose/Anschluss für Dunstabzug
1 Schukosteckdose H=30 cm über Fußbodenoberkante für Kühlschrank
3 Schukosteckdosen H=105 cm über Fußbodenoberkante (FOK)
1 Schukosteckdose/Anschluss H=30 cm über FOK für Geschirrspüler

WOHNZIMMER

1-2 Deckenauslässe mit Aus- bzw. Wechselschalter nach Bedarf
(jeder Deckenauslass getrennt schaltbar)
5 Schukosteckdosen
1 Telefonauslass bzw. Internetanschluss
1 Antennensteckdose für Kabelfernsehen oder SAT-TV
1 Ausschalter für Balkonleuchte
1 Schukosteckdose neben Balkontür

SCHLAFZIMMER:

1 Deckenauslass mit Wechselschalter bei Schlafzimmertüre und jeweils seitlich bei den Betträndern
3 Steckdosen (1 bei Schlafzimmertüre und jeweils seitlich bei den Betträndern)

BALKON / TERRASSE

1 Wandauslass

BAD / WC

1 Wandauslass für Spiegelleuchte mit Schalter
1 Deckenauslass mit Schalter (Ventilator über Ausschalter)
1 FR-Steckdose für Waschmaschine
2 FR-Steckdosen beim Waschtisch

ABSTELLRAUM

1 Oval-Leuchte
1 Steckdose
(Die Zählung wird der jeweiligen Wohneinheit zugeteilt)
Die Beleuchtung aller Gänge und die Eingangsbeleuchtung wird dem Allgemeinstromzähler zugeordnet.

Allgemeine Bereiche:

MÜLLINSEL:

Die Müllinsel befindet sich im Bereich der Abstellräume.

Außenanlagen:

WEGE UND HAUSZUGÄNGE:

Asphaltiert oder Rasengittersteine oder 40 x 40 x 3,5 cm Betonplatten.

REGENWASSER:

Dachwässer und Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück zum Versickern gebracht.

WICHTIGES:

Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten und stehen im freien Ermessen des Bauherrn. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt eine wahrscheinlich mögliche Darstellung der Ausführung dar, die ohne einer Ankündigung seitens des Bauherrn abgeändert werden kann.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten technischen Ausstattung errichtet – jedoch ersuchen wir um Verständnis, wenn bei der Errichtung der Wohnanlage technische, gestalterische oder baugesetzliche Änderungen notwendig werden.

Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen!

Geringe Maßabweichungen sind zulässig; Putzstärken sind in den Plänen nicht ausgewiesen. Die Ausstattung der Wohnungen ist wie auf den vorherigen Seiten beschrieben.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse (Austrocknen und Setzen) können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind.

ZU IHRER INFO:

Die Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind vom Eigentümer selbst beizustellen und zu montieren. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Vorschlag zu verstehen. Sämtliche Einrichtungen wie die Möblierung der Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume etc. sind von den Eigentümern selbst beizubringen.

Es sind auch die im Plan dargestellten Geräte von den Eigentümern selbst zu beschaffen und sind diese Einrichtungen nicht im Kaufpreis inbegriffen.

INTERNET UND FESTNETZTELEFON

Die Möglichkeit eines Festnetz-Internet-Anschlusses oder Festnetztelefonanschluss besteht über den Hauptanschluss im Haus, den wir für Sie bei der österreichischen Telekom AG beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die österreichische Telekom AG teilweise aus technischen oder /und wirtschaftlichen Gründen diesen Hauptanschluss verweigern kann und der Bauherr / Bauträger dazu nicht haftbar ist. Diese Anschlussmöglichkeit ist durch eine Leerverrohrung bis in die Wohnung gegeben. Das Ansuchen für die Herstellung eines

Telefonanschlusses ist von jedem Eigentümer selbst bei der Telekom AG zu stellen. Der Einfachheit halber verwenden Sie mobiles Internet, was auch meistens günstiger vom Preis wie auch einfacher in der Handhabung ist.

SONDERWÜNSCHE

(siehe auch im Anhang: ERLÄUTERUNGEN für die Ausführung von Sonderwünschen)

Vom Eigentümer gewünschte Änderungen bezüglich des Grundrisses und der Ausstattung sind je nach dem Baufortschritt in Abstimmung mit dem Bauherrn oder deren Vertreter gegen entsprechenden Mehrpreis und technischer Machbarkeit möglich.

1

Sonderwünsche dürfen jedoch nur über unsere Vertragsfirmen abgewickelt werden. Vor Beauftragung von Sonderwünschen müssen diese bei uns schriftlich vom Wohnungswerber beantragt werden, erforderlichenfalls unter Beilage einer Skizze.

Sonderwünsche müssen den Behördenvorschriften sowie den schall- und wärmetechnischen Anforderungen entsprechen und dürfen das statische System nicht beeinflussen. Nach Genehmigung des Sonderwunsches durch die Projektleitung hat der Sonderwunschwerber selbst mit den jeweiligen Firmen Kontakt aufzunehmen, die erforderlichen Kostenvoranschläge einzuholen und die Arbeiten zu beauftragen.

Die Abrechnung des Sonderwunsches erfolgt direkt zwischen Wohnungswerber und der Vertragsfirma. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und Bauherr / Bauträger ist ausgeschlossen. Für die rechtzeitige Lieferung, Montage bzw. Durchführung, die Qualitäts- und Rechnungskontrolle, Geltendmachung von Mängeln und Gewährleistung ist der Wohnungskäufer / Wohnungswerber selbst verantwortlich.

Der Bauherr / Bauträger übernimmt für vom Wohnungswerber beauftragte Sonderwünsche keine Haftung!

Sonderwünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie rechtzeitig beantragt werden, sodass der terminliche Ablauf auf der Baustelle nicht beeinträchtigt wird. Für zu spät einlangende Sonderwünsche ist der Wohnungswerber verantwortlich und der Bauherr / Bauträger ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Sonderwünsche, die nicht über die bei diesem Bauvorhaben des Bauherrn / Bauträger beschäftigten Professionisten ausgeführt werden, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf eine positive Benützungsbewilligung haben und den weiteren Bauablauf nicht beeinträchtigen. Andernfalls ist auf jeden Fall die vom Bauherrn / Bauträger eingesetzte Firma zu beauftragen.

2

Für Sonderwunschausstattungen, die infolge des Bauablaufes vor Wohnungsübergabe ausgeführt werden müssen, können bei Auftreten von etwaigen Schäden im Zuge des weiteren Bauablaufes Kosten für die Behebung der Schäden aus dem Titel „Bauschaden“ nur in Höhe der Standardausführung vergütet werden. Eventuelle Mehrkosten sind daher vom Wohnungswerber / Wohnungskäufer zu tragen bzw. mit dem jeweiligen Professionisten vor Auftragserteilung abzuklären.

3

Wir wollen darauf hinweisen, dass es zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Wohnungsübergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremd-Professionisten bzw. Eigenleistungen, wie z.B. den Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln oder das Verlegen eines Fußbodens, bzw. das Bearbeiten einer belagsfertig erworbenen Wohnung, zuzulassen.

4

Sollten Sie oder sich (Wohnungswerber oder von den fremdbeauftragten Firmen) trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung verschaffen, so sind Sie verpflichtet, den Bauherrn / Bauträger für alle daraus entstehenden Ansprüche - von wem sie auch immer erhoben werden - vollkommen schad- und klaglos zu halten.

5

Das Wohnhaus wird in der dargestellten und beschriebenen Bauweise errichtet. Die Flächenangaben sind gerundet. Zahlen und Preise mit Vorbehalt. Planänderungen, Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Dargestellte Ausführungen, Bilder, Prospekte, Renderings, Schautafeln bzw. Ausstattungsgegenstände können anderes als abgebildet oder beschrieben ausgeführt werden. Auch auf Grund von technischen Änderungen und Verbesserungen können Abweichungen möglich sein. Bilder und Planausschnitte vom Planer; weitere Fotos Symbolfotos von fotolia.com oder von Lieferanten.

ERLÄUTERUNGEN

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR
ERFOLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGSBAUTEN,
INSBESONDERE BEI BELAGSFERTIGEN WOHNUNGEN.

1. Normausführung:

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie nach dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen.

2. Sonderwünsche:

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Wohnungswerber (Eigentümers, Wohnungskäufer) werden als Sonderwünsche bezeichnet.

3. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

- a) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als diese nach ausschließlicher Beurteilung des Architekten das architektonische Bild nicht beeinträchtigen.
- b) Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu

behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür eine schriftliche Beantragung gestellt wurde und die Zustimmung von der Projektleitung vorliegt.

Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der für das Bundesland zuständigen Bauordnung möglich. Für vom Wohnungseigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung und die Haftung sind zwischen Wohnungskäufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.

c) Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die mit der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.

d) Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungswerber immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen:

Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger.

Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungswerber und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

4. Durchführung der Sonderwünsche:

a) Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten vom Wohnungswerber selbst zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren, falls die Realisierung noch möglich ist.

b) Über die vom Wohnungseigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma hat die Firma ein Angebot an den Wohnungseigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen müssen.

c) Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.

d) Versäumt der auftraggebende Wohnungskäufer die Benachrichtigung lt. Punkt 4.c (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.

e) Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.

f) Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertigzustellen.

5. Abrechnung von Sonderwünschen:

a) Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z. B. ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für eine nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d. h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung).

b) Die Kosten für jeweiligen Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer (Wohnungswerber) und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet.

c) Für jede Art und Anzahl der bestellten Änderungen, für jedes einzelne zu verändernde Gewerk ist eine Bearbeitungspauschale von jeweils EUR 180,00 für Endkonsumenten / Endkunden und für Anleger und Investoren EUR 150,00 zuzüglich 20% MWSt. zu entrichten, die unmittelbar und sofort mit eigener Rechnung zu begleichen sind.

d) Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Architekten oder die behördlichen Bestand- und Nutzwurterstellungspläne notwendig werden, sind dem Architekten nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend der Honorarleitlinien für Architekten HOA zu vergüten.

Diese entstandenen Kosten der Planänderungen werden über den Bauherrn / Bauträger an den Wohnungswerber weiterverrechnet.

6. Betreten der Baustelle:

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat und mit der Bau- und Projektleitung möglich.

7. Montieren von Einbaumöbeln:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

8. Haarrisse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschrundungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9. Silikonfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.