

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus Ramsau am Dachstein

Dachstein Residenz GmbH Schladming



BAUHERR :

Dachstein Residenz GmbH Schladming

ARCHITEKTUR :

Architekturbüro Dipl.Ing. Klaudia Fux
Staatlich befugte und beeidete ZiviltechnikerIn
Salzburgerstraße 105, 8970 Schladming

PROJEKTLEITUNG UND BAUAUFSICHT

bau.WERK Knauss GesmbH.

Bau- & Projektmanagement
Bauführung – Projektleitung
Planungs- und Baustellenkoordination
Sicherheitsfachkraft
Salzburgerstr. 98
A – 8970 Schladming
0664 – 10 20 190



Vertragserrichter & Treuhänder :

Dr. Wolfgang Erhart
Hauptplatz 40
8970 Schladming
P: +43 (0) 3687 24573



Vertrieb :

Altamira Immobilien e.U.
Zweigstelle Liezen / Schladming
Thomas Köberl
Mobil : +43 (0) 664 1534292
E-Mail : t.koeberl@altamira-immo.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 Erfordernissen berechnet und entsprechend den geltenden ÖNORMEN, Vorschriften ausgeführt. Betreffend der Ausführung der Wärmedämmung wird auf die Bestimmungen lt. ÖNORM B3806 verwiesen bzw. wurde ein Energieausweis entsprechend des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes aus 2012 erstellt.

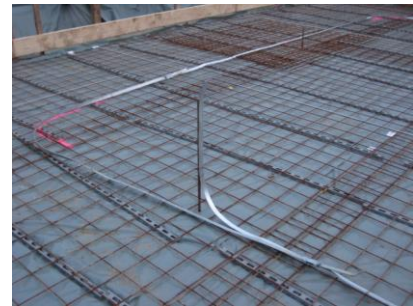
Die nachfolgende Baubeschreibung ist zusammen mit den Bauplänen Bestandteil des Kaufvertrages. Bei der Durchführung des Bauvorhabens werden die im Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Vorschriften und Gesetze zu Grunde gelegt.

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.

Rohbau / Konstruktion:

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.



KELLER - GARAGE

Heraklith®



Die Außenwände werden aus Stahlbeton entsprechend der notwendigen Statik hergestellt. Erdberührende Außenwände haben eine Vertikalabdichtung und Perimeterdämmung. Die Garagenstahlbetondecke wird entsprechend den Erfordernissen (Thermisch und Brandschutzmäßig) isoliert. (z.B. Tektalan A2-SD) Es wird eine natürliche Lüftung (Querlüftung) mit entsprechenden Querschnitt hergestellt. Die Entwässerung der Garage wird über Verdunstungsrinnen bzw. Verdunstungsschächten hergestellt.

Die Garagenplätze haben eine Breite von 2,50 m und steht diese auf Stahlbetonsäulen welche im Plan ersichtlich sind. Die asphaltierte Zufahrt zur Garage wird mit einem entsprechenden Tor verschlossen. Der Garagenboden wird als monolithische, geschliefene Betonplatte ausgeführt oder asphaltiert.

Die Beleuchtung - (Leuchtstofflampen) werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Eine Beschriftung der Abstellplätze und der Abstellräume wird vorgesehen.

Im hinteren Bereich der Garage sind auch der Technikraum, sowie die Abstellräume untergebracht. Der Personenaufzug in die Obergeschosse ist vom Kellergeschoß aus erreichbar. Das Stiegenhaus wird als Sicherheitsstiegenhaus ausgebildet.

KELLERTÜREN



Die Türen für die Abstellräume, Technikraum und dem Stiegenhaus sind Brandschutztüren. (Stahltüren)

AUSSENWÄNDE ab Erdgeschoß

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

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



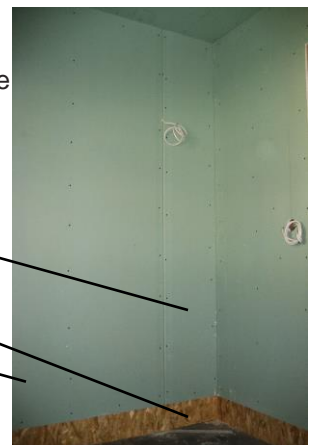
WOHNUNGSTRENNWÄNDE

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.

Metallständerwand
OSB - Platte
Gipskartonplatte



GESCHOSSDECKEN

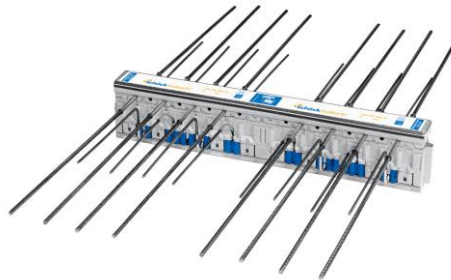
Stahlbetondecke aus Ortbeton,

oder Betonfertigteildecke entsprechend den statischen Erfordernissen



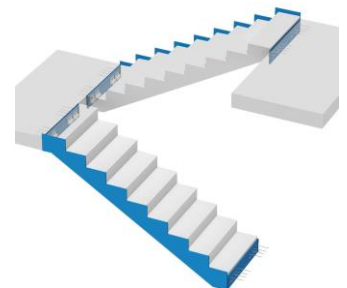
BALKONE UND TERRASSEN

Auskragende Stahlbetonplatte thermisch entkoppelt (Isokorb)



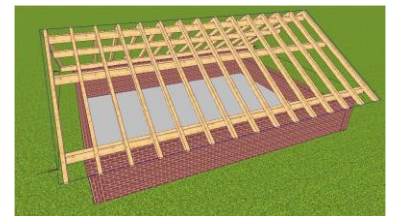
STIEGENHAUS

Sicherheitsstiegenhaus REI 90 Schalltechnisch entkoppelt.



DACHKONSTRUKTION

Zimmermannmäßiger Holzdachstuhl entsprechend den statischen Anforderungen für dieses Gebiet.



DACHDECKUNG

Das Blechdach wird grundsätzlich als Kaldach ausgeführt. Es besteht durch seine zahlreichen positiven Eigenschaften wie Wartungsfreiheit und Robustheit.



SPENGLERARBEITEN

Aus verzinkten Stahlblech färbig beschichtet wie Dachdeckung

FENSTER

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-Scheiben Wärmefunktionsglas, Terrassentüren werden als Fenstertüren mit Drehflügelbeschlag ausgebildet.
(U-Wert Glas 0,7 W / m² / U-Wert Element: 1,1 W / m² / Schalldämmwert R_w = 34 dB
Eine Stockverbreiterung wird vorgesehen – sodaß jederzeit Jalousien montiert werden können. Jalousien sind nicht im Wohnungspreis enthalten.

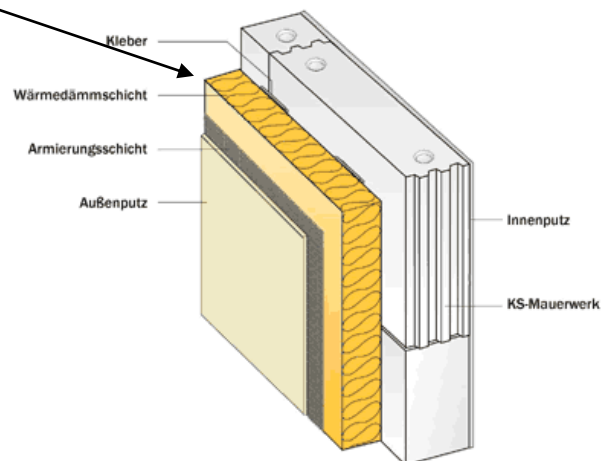


Fassade:

WÄRMEDÄMMUNG

Wärmedämmung entsprechend dem : Energieausweis - den einschlägigen Vorschriften des Brandschutzes - Deckschicht mit Silikatputz. (Farbe entsprechend der architektonischen Vorgabe) Teilweise auch Holzschalung

Mineralwolle



AUSSENFENSTERBÄNKE

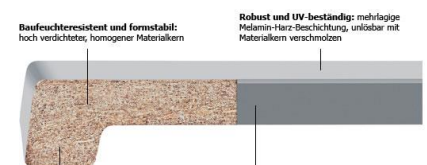
Alubeschichtete - Sohlbänke



INNENFENSTERBÄNKE

Kunststoff weiß beschichtet

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Seite 6 von 20



(z.B. Werzalith o.glw.)



AUSSENGELÄNDER

Stahlrahmen verzinkt beschichtet
(Handlauf - Obergurt – Untergurt – Glas)



Innenausbau:

INNENWÄNDE

Herkömmlicher Verputz der Ziegelwände
Spachtelung der Gipskartonwände
Spachtelung der Fertigbetondecken (wo verwendet sonst verputzt.

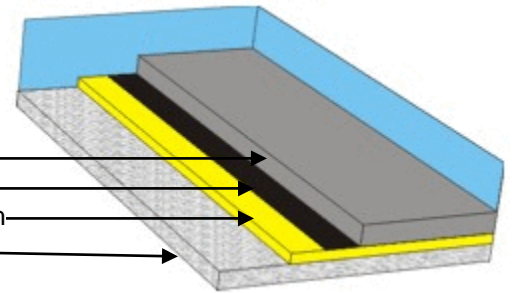
FUSSBODEN-UNTERBAU

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

Styroporbeton: 8 cm

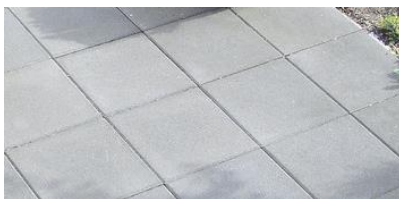


Belag : 1,5 cm
Estrich: 7 cm
Folie
Trittschalldämmung: 3 cm
Styroporbeton: 8 cm



BODENBELÄGE

Standardmäßig siehe Auflistung :



- Vorraum:Fliesen
- SchlafzimmerParkett
- WC:Fliesen
- Bad:Fliesen
- Abstellraum Whg.Parkett
- Küche: Parkett
- Wohnzimmer: Parkett
- Balkone und Terrassen OG..... Lärchenbelag
- Vorplatz / Eingang – Terrasse EG... 40 x 40 x 3,5 Betonplatte

Stiegenhaus + Laubengang

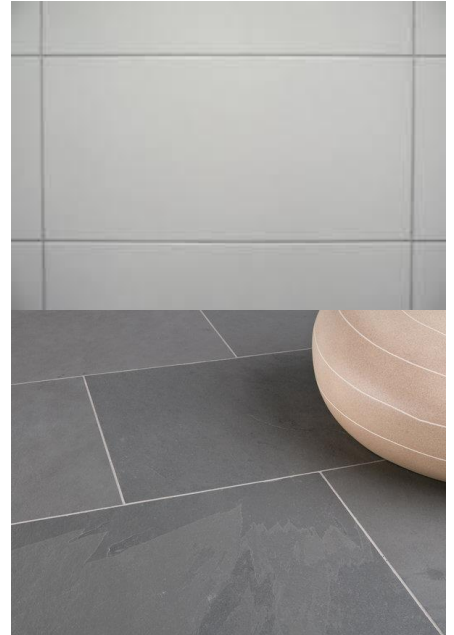
Fliesenbelag Format :



30 x 30 cm grau

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

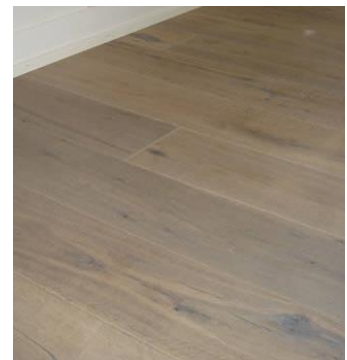
Spülkastenhöhe - andere Wände Malerfarbe

WAND- U. DECKENANSTRICH

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

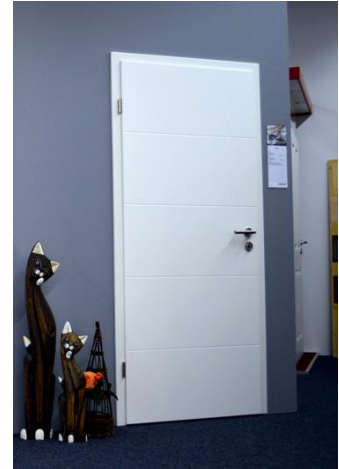
Parkett

Der geplante Parkettboden wird verklebt und ist Fußbodenheizungstauglich.
3 – Schicht Parkettboden lackiert 14 mm inkl. Sockelleisten
Eichenparkett



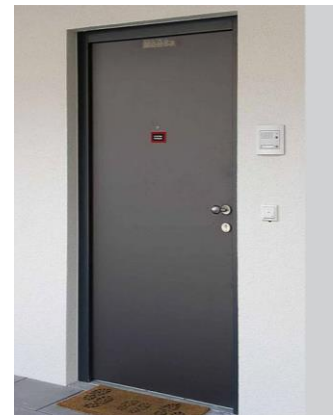
INNENTÜREN

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



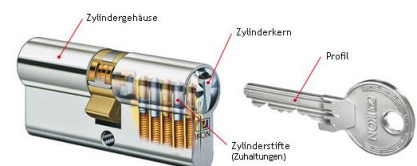
WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Glattes Türblatt (Sicherheitstüre EI 2 30 C) Beschlag innen mit Drücker – außen mit Knauf, Alu-Neusilber; Zylinder für zentrale Schließanlage und Spion



SCHLIESSANLAGE

Die Wohnungseingangstür, die Briefkastenanlage, die Tiefgarage, der Abstellraum, der Aufzug sowie das Sektionaltor können mit nur EINEN Schlüssel gesperrt werden. Je Whg. werden 3 Stück Eigenschlüssel geliefert.



Heizungs- und Sanitärinstallationen :

HEIZUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Luft – Wärmepumpe.

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



FUSSBODENHEIZUNG



Fußbodenheizungsverteiler
in der Wohnung



Unterputzkasten FBH

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserboiler welcher über die Wärmepumpe und einen Elektroheizstab aufbereitet wird. Die Abrechnung über den Verbrauch des Kaltwassers / Warmwassers erfolgt für jede Wohneinheit getrennt über geeichte elektronische Wasserzähler.

Eine Zirkulationsleitung – um stets Warmwasser zur Verfügung zu haben – wird installiert.

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:	+ 20°C

Sanitäreinheiten :

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

ARMATUREN

Einhandmischer verchromt, Markenfabrikate Grohe, Hansa bzw. gleichwertiges



Waschtisch



Brause



Badewanne

WACHBECKEN

Weisse Keramik – 60 cm Becken
z.B. **Laufen Pro A**



WC



Hänge WC mit Unterputzspülkasten
und 2- Mengen Drückertaste.

Wandhänge WC - Tiefspüler
mit WC Sitz und Brille



LÜFTUNG

Die Sanitärtaumentlüftung (Badezimmer und WC wird mechanisch über Dach mittels Unterputzventilatoren entlüftet. Eine geeignete Steuerung elektrisch wird eingebaut. (Nachlaufrelais)



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 V. Eine Energiezählung für jede Wohneinheit ist im Kellergeschoß 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.

HAUSEINGANG:

Sprechanlage mit beleuchteten Namensschildern bei der Haustüre. Die Sprechanlage in der Wohnung wird im Vorraum montiert und kann über diese Sprechanlage die Haustüre elektrisch geöffnet werden.

VORRAUM:

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

WC:

1 Wandauslass mit Ausschalter
1 Schalter für Ventilator

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
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 Anschluss für Raumthermostat
1 Antennensteckdose
1 Ausschalter für Balkonleuchte
1 Schukosteckdose neben Balkontür

BÄDER

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

NEBENRÄUME

Beleuchtung vorgesehen. (Die Zählung wird der jeweiligen Wohneinheit zugeteilt.) Die Beleuchtung aller Gänge, Eingangsbeleuchtung wird dem Allgmeinstromzähler zugeordnet.

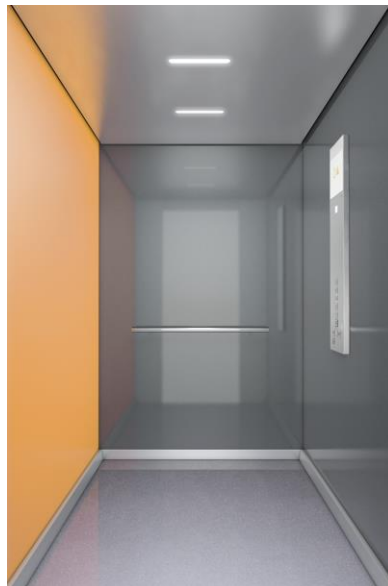
TV – Anlage :

Es wird eine Gemeinschaftsanlage / SAT – Anlage vorbereitet.

Allgemeine Bereiche:

AUFZUG

Tragkraft: 6 Personen, Notruftelefon. Alle Befestigungsteile der Liftkonstruktion an der Liftschachtwand sind schalldämmend ausgeführt. Markenprodukt wie z.B. Thyssen oder gleichwertiges)



ABSTELLRÄUME Keller

Die Abstellräume werden aus einem Holzprofil - Trennwandsystem hergestellt und werden mit einem Vorhangschloß – passend zum Schließsystem abgesperrt.

SIGNUM
Holzprofil-Trennwandsystem



MÜLLINSEL

Die Müllinsel wird auf eigenen Grund und Boden eingerichtet. Die Müllinsel ist überdacht.

EINFRIEDUNGEN

bestehende Zäune werden ergänzt – sonst notwendige Zäune werden aus Holz errichtet.



ALLGEMEINES / GRUNDSÄTZLICHES :

Die Beleuchtungskörper in den Wohneinheiten sind von den Eigentümern selbst beizustellen und zu montieren.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen, sämtliche Einrichtungen wie die Möblierung der Küche, Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume usw. sind von den Eigentümern selbst zu stellen. Es sind auch alle im Plan dargestellten Geräte von den Eigentümern selbst zu beschaffen und sind diese Einrichtungen nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Die Möglichkeit eines Internetanschlusses besteht über das Telefonfestnetz.

Das Ansuchen um die Herstellung des Telefonanschlusses ist von jedem Wohnungseigentümer persönlich zu stellen.

SONDERWÜNSCHE:

Vom Eigentümer gewünschte Änderungen bzgl. des Grundrisses und der Ausstattung sind je nach dem Baufortschritt in Abstimmung mit dem Bauherrn oder deren Vertreter grundsätzlich möglich.

Aussenanlagen:

WEGE UND HAUSZUGÄNGE:

Asphaltiert oder Rasengittersteine / beim Hauseingang werden 40 x 40 x 3,5 cm Betonplatten verlegt.

REGENWASSER:

Dachwässer und Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück zum Versickern gebracht

W I C H T I G E S:

Bauseits bedingte Änderungen in der Bauausführung müssen wir uns vorbehalten. 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 oder baugesetzlicher Notwendigkeit Änderungen notwendig werden.

Für Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen !

Geringe Maßabweichungen sind zulässig; Putzstärken sind in den Plänen nicht ausgewiesen.

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. 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.

Z U I H R E R I N F O :

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 von der Telekom AG errichten lassen. 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 zu stellen.

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 Sie bei uns schriftlich um Genehmigung ansuchen, 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 Sonderwunscherber selbst mit den jeweiligen Firmen Kontakt aufzunehmen, die erforderlichen Kostenvoranschläge einzuholen und die Arbeiten zu beauftragen. Die Abrechnung des Sonderwunsches erfolgt direkt zwischen Ihnen und der Vertragsfirma. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und Dachstein Residenz GmbH Schladming ist ausgeschlossen.

Für die rechtzeitige Lieferung, Montage bzw. Durchführung, die Qualitäts- und Rechnungskontrolle, Geltendmachung von Mängel und Gewährleistung ist der Wohnungskäufer / Wohnungswerber selbst verantwortlich.

Die Dachstein Residenz GmbH Schladming 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.

Sonderwünsche, die von Ihnen nicht über die bei diesem Bauvorhaben von der 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 von uns 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 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, die Dachstein Residenz GmbH Schladming 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. Zahlen und Preise mit Vorbehalt. Planänderungen, Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Dargestellte Ausführungen bzw. Ausstattungsgegenstände können anderes als abgebildet oder beschrieben ausgeführt werden, so lange diese als gleichwertig einzustufen sind. Auch auf Grund von technischen Änderungen und Verbesserungen können Abweichungen zu dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich sein.

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 der Baubeschreibung und Ausstattungsliste 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 behördliche Auflagen stehen, und vorher dafür ein schriftliches Ansuchen gestellt wird und die Zustimmung von der Projektleitung vorliegt.

Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung 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 Wohnungseigentümer 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

Wohnungseigentümers 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.

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 Wohnungseigentümer 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 fertig zu stellen.

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 Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer (Wohnungswerber) und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Architekten oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Architekten nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend der Honorarleitlinien für Architekten HOA zu vergüten.

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 Lokalauswirkungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. 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 Materialschwindungen 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.