

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Leben M \ddot{o} lkweg 24

Stand: Jänner 2018



Inhaltverzeichnis

Inhaltverzeichnis.....	1
1 Aufschließung.....	5
2 Gründungen, Wände, Stiege, Dächer.....	5
2.1 Rohbau	5
2.1.1 Gründung:.....	5
2.1.2 Außenwand KG:.....	5
2.1.3 Außenwände:	5
2.1.4 Wohnungstrennwände:.....	5
2.1.5 Fassade:	5
2.1.6 Zwischenwände:.....	5
2.1.7 Innenputz:.....	5
2.1.8 Decken:.....	5
2.1.9 Stiegen:.....	5
2.1.10 Geländer:.....	5
2.1.11 Balkontrennwände:	5
2.1.12 Dach:.....	5
2.2 Ausbau.....	6
2.2.1 Trockenbau:.....	6
2.3 Schlosserarbeiten	6
2.3.1 Geländer:	6
2.3.2 Kellerabteiltrennwände:.....	6
2.3.3 Witterungsschutz:	6
3 Böden, Wände, Decken	6
3.1 Fußböden.....	6
3.2 Fußbodenbelag – Wohnungen	6
3.2.1 Wohnräume und Nebenräume:	6
3.2.2 Nassräume.....	6
3.3 Fußbodenbelag – allgemeiner Bereiche.....	7
3.3.1 Stiegenhaus, Stiegen, Gänge:	7
3.3.2 Keller, Gänge, Kellerabteile, Nebenräume:.....	7
3.3.3 Tiefgarage:.....	7
3.4 Terrassen, Balkone, Laubengänge und Dachterrassen	7
3.4.1 Balkone:.....	7
3.4.2. Laubengänge:	7
3.4.3 Terrassen; Dachterrassen:.....	7

3.5 Wand- und Deckenbeläge:	7
3.5.1 Tiefgarageneinfahrtsbereich:	7
3.5.2 Tiefgaragendecke unter beheizten Räumen:	7
3.5.3 Wände in Wohnräumen:	7
3.5.4 Wände in Stiegenhaus und Gängen:	7
3.5.5 Decken in Wohnräumen:.....	7
3.5.6 Wände in Sanitärräumen:	7
3.5.7 Decken in Stiegehäusern, Laubengängen und Balkonen:	7
4 Fenster und Türen	8
4.1.1 Sonnenschutz Fenster Gartenseite:	8
4.1.2 Innenfensterbänke:	8
4.1.3 Sonnenschutz bei Fensterelementen: Außenliegende Rollläden bei allen Aufenthaltsräumen	8
4.2 Laubengangverglasung:.....	8
4.3 Briefkastenanlage	8
4.4 Einfahrtstor Tiefgarage.....	8
4.5 Türen	8
4.5.1 Wohnungseingangstüren:	8
4.5.2 Innentüren:.....	8
4.5.3 Brandschutztüren	8
5 Installationen.....	9
5.1 HLS-Installationen.....	9
5.1.1 Allgemein:.....	9
5.1.2 Kellergeschoss, Wohngeschosse:	9
5.1.3 System:	9
5.1.4 Beheizung:	9
5.1.5 Sanitärgegenstände:.....	9
5.1.5.1 Badewanne:.....	9
5.1.5.2 Küche:	9
5.1.5.3 WC:	9
5.1.5.4 Dusche:	9
5.1.5.5 Waschtisch:	9
5.1.5.6 Waschmaschinenanschluss:	9
5.2 Elektro-Installationen:	9
6 Allgemein.....	11
6.2 Außenanlagen.....	11
6.3 Energieeffizienz:	12

6.4 Tiefgarage:.....	12
6.5 Kellerabstellraum:	12
6.6 Abfallsammelstelle:	12
7 Sonderwünsche, Maße.....	12
8 Allgemeine Hinweise	12
8.1 Normausführung	12
8.2 Sonderwünsche	12
8.3 Betreten der Baustelle.....	13
8.4 Montieren von Einbaumöbeln	14
8.5 Haarrisse.....	14
8.7 Betonsteinplatten.....	14

1 Aufschließung

Anschluss an Gas, Wasser, Schmutzwasser-Kanalisation, Breitbandkabel, Telefon.

2 Gründungen, Wände, Stiege, Dächer

2.1 Rohbau

2.1.1 Gründung:

Plattenfundierung laut statischen Erfordernissen.

2.1.2 Außenwand KG:

Erdberührte Außenwände in Stahlbeton laut Statik. An der Außenseite Abdichtungen und Perimeterdämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.

2.1.3 Außenwände:

Außenwände nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton.

2.1.4 Wohnungstrennwände:

Wohnungstrennwände laut bauphysikalischen Erfordernissen.

2.1.5 Fassade:

Fassade aus Wärmedämmverbundsystem mit Dämmschicht aus EPS-Platten und Mineralwollplatten, Stärke nach bauphysikalischen Erfordernissen. Deckschicht aus mineralischem Silikatputz nach architektonischem Konzept.

2.1.6 Zwischenwände:

Nichttragende Wände im Kellergeschoß aus 12 cm Mauerwerk.

2.1.7 Innenputz:

Die massiven Wände erhalten innen einen Putz. Die Betonwände in der Tiefgarage und im Keller bleiben unverputzt.

2.1.8 Decken:

Decken aus Stahlbeton nach statischen und lt. Bauphysik.

2.1.9 Stiegen:

Stahlbetonstiegen werden über die Podeste- und Laubengangplatten entkoppelt aufgelagert.

2.1.10 Geländer:

Ausführung nach architektonischem Konzept.

Geländer eingangseitig: lt. architektonischem Konzept.

Geländer gartenseitig: beschichtetes Stahlgeländer mit folierter VSG-Verglasung und Handlauf. Geländer im 3.OG: beschichtetes Stahlgeländer mit folierter VSG-Verglasung und Handlauf bzw. Brüstung nach architektonischem Konzept.

2.1.11 Balkontrennwände:

Stahlunterkonstruktion verzinkt und beschichtet lt. architektonischem Konzept, Füllungen Verglasung foliert, undurchsichtig

2.1.12 Dach:

Flachdach mit Wärmedämmung lt. bauphysikalischem und behördlichem Erfordernis. Alle Spengler Arbeiten werden mit korrosionsgeschützten Blechen ausgeführt.

2.2 Ausbau

2.2.1 Trockenbau:

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände (Metall-Ständerwerk, in Wohnräumen beidseitig doppelt beplankt mit 5cm Dämmfilzeinlage). Schachtwände als Gipskartonständerwände, mit mineralischem Dämmfilz gefüllt. Bei Wohnungstrennwänden werden bei Erfordernis für normgerechten Wärme- und Schallschutz Gipskarton-Vorsatzschalen errichtet.

- Wände ohne Installationen: Vorsatzschale mit Metallunterkonstruktion, direkt befestigt, einfach beplankt.
- Wände mit Installationen: Freistehende Vorsatzschale mit Metallunterkonstruktion, einfach beplankt.
- Wohnungstrennwände, die aus Gipskarton errichtet werden, werden 5-fach beplankt und werden lt. bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

2.3 Schlosserarbeiten

2.3.1 Geländer:

Geländer wie 2.1.10

2.3.2 Kellerabteiltrennwände:

Feuerverzinkte Stahlblech, Schloss für Profilzylinder inkl. Druckergarnitur, in die zentrale Schließanlage integriert.

2.3.3 Witterungsschutz:

Im Bereich der Stiegenhäuser aus Stahlkonstruktion verzinkt und beschichtet, mit VSG-Verglasung.

3 Böden, Wände, Decken

3.1 Fußböden

Allgemeiner Boden-Aufbau in den Wohnungen: Schwimmender Zementestrich gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgebildet, als Heizestrich ausgeführt, auf Trittschalldämmplatten und gebundener Wärmedämmbeschüttung. Stiegen und Laubengänge werden in Beton ausgeführt.

3.2 Fußbodenbelag – Wohnungen

3.2.1 Wohnräume und Nebenräume:

Zweischicht-Fertigparkett, auf Estrich geklebt. Riemenparkett Eiche Natur, Gesamtstärke ca. 10mm und ca. 3mm Nuttschicht lt. Bemusterung. Vorraum: Holzboden, auf Sonderwunsch Fliesen.

3.2.2 Nassräume

Feinsteinzeug, Fabrikat nach Mustervorlage.

Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen der Wandfliesen (30 x 60; Wand und Boden, Duschbereich: Mosaik 5 x 5) mehrere kosten - neutrale Bemusterungsalternativen in verschiedenen Formaten. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

3.3 Fußbodenbelag – allgemeiner Bereiche

3.3.1 Stiegenhaus, Stiegen, Gänge:

Feinsteinzeug bzw. Betonsteine, Rutschfestigkeit nach Erfordernis, zumindest 30 x 30 lt. architektonischen Konzept.

3.3.2 Keller, Gänge, Kellerabteile, Nebenräume:

Betonplatte geglättet.

3.3.3 Tiefgarage:

Betonplatte geglättet, mit Hartkorneinstreuung

3.4 Terrassen, Balkone, Laubengänge und Dachterrassen

3.4.1 Balkone:

Feinsteinzeug.

3.4.2. Laubengänge:

Feinsteinzeug lt. architektonischen Konzept

3.4.3 Terrassen; Dachterrassen:

Terrassen EG: Betonplatten mindestens 40x40cm, in Splittbett
Dachterrassen: Feinsteinplatten 60x60cm, in Splittbett,
darunter Abdichtung und Wärmedämmung.

3.5 Wand- und Deckenbeläge:

3.5.1 Tiefgarageneinfahrtsbereich:

Schallabsorbierende Verkleidung aus Wärmedämmplatten.

3.5.2 Tiefgaragendecke unter beheizten Räumen:

Wärmedämmplatten

3.5.3 Wände in Wohnräumen:

Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, Nasswischbeständigkeit, Farbe weiß.

3.5.4 Wände in Stiegenhaus und Gängen:

Wie Außenwände mit WDVS

3.5.5 Decken in Wohnräumen:

Deckenuntersichten malerfertig gespachtelt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, nasswischbeständig, Farbe weiß.

3.5.6 Wände in Sanitärräumen:

Glasierte, keramische Wandfliese aus Steingut weiß, Modul Maß 30/60mm, Produkt nach Mustervorlage. Es stehen zwei kostenneutrale Bemusterungsvorschläge zur Verfügung. Alle Wände im Bad werden Türzargen-hoch (ca. 2,10m) und alle Wände im WC 1,20m hoch verfließt. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

3.5.7 Decken in Stiegenhäusern, Laubengängen und Balkonen:

Untersicht lt. architektonischem Konzept.

4 Fenster und Türen

4.1 Fenster- u. Fenstertüren für Wohnungen:

Fenster- u. Fenstertüren für Wohnungen: Kunststofffenster weiß, 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgang der Fensterelemente nach bauphysikalischem Erfordernis.

4.1.1 Sonnenschutz Fenster Gartenseite:

Außenliegende Rollläden.

4.1.2 Innenfensterbänke:

Beleimte, feuchtigkeitsbeständige Spanplatte, Stärke 20mm.

4.1.3 Sonnenschutz bei Fensterelementen:

Außenliegende Rollläden bei allen Aufenthaltsräumen

4.2 Laubengangverglasung:

siehe Punkt 2.3.4

4.3 Briefkastenanlage

verzinkt und beschichtet, im Eingangsbereich an der Außenwand oder freistehend, Brieffachgröße DIN C4, Zylinderschloss.

4.4 Einfahrtstor Tiefgarage

Elektrisch betriebenes Decken- Sektional- oder Rolltor. Alle Stahloberflächen verzinkt und beschichtet, alle Alu-Flächen natur. Bedienung mit Schlüsselschalter außen und Zugkette innen, für Funkbetrieb vorbereitet.

4.5 Türen

4.5.1 Wohnungseingangstüren:

Glattes Türblatt mit Massivholz-Rahmenstock Türblatt doppelt gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage mit mehrlagiger Dämmplatte, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2. Drückergarnitur mit Drücker in U-Form und Knopf (außen) auf Rundrosetten, Edelstahl matt gebürstet. Namensschild und Türspion. Schalldämmung, Brandwiderstand und Klimaklasse gemäß Ö-Norm, mit Oberlichte.

4.5.2 Innentüren:

Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff. Türblatt einfach gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur mit Drückern in U-Form und Knopf auf Rundrosetten, Edelstahl matt gebürstet.

4.5.3 Brandschutztüren

EI230C im Keller, Tiefgarage, Kinderwagenraum aus beschichtetem Stahlblech, Türblattstärke 40mm, Normalfalz, Stahlzargen Schloss nach Erfordernis.

5 Installationen

5.1 HLS-Installationen

5.1.1 Allgemein:

Installationen für sämtliche im Plan dargestellten Sanitärgegenstände und Küchengeräte erfolgen aus hochwertigem Material nach dem Stand der Technik und mit erforderlicher Wärme- und Schallsolierung.

5.1.2 Kellergeschoss, Wohngeschosse:

Im Keller werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen unter Putz bzw. im Fußboden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrbar eingerichtet.

5.1.3 System:

Warmwasserbereitstellung und Beheizung erfolgen über Gas und zusätzlich mit einer Luftwärmepumpe. Zentrale Warmwasseraufbereitung mit dezentralen Wärmemengenzählern in jeder Wohnung.

5.1.4 Beheizung:

Energiesparende Fußbodenheizung mit separater Heizungsregelung in nahezu allen zu beheizenden Wohnbereichen durch Wohnungsstation. (Thermostatregelung im Wohnraum jeder Wohnung)

5.1.5 Sanitärgegenstände:

Einrichtungsgegenstände Laufen o.glw.; Armaturen Hans Grohe o. glw., gemäß Grundrissplänen.

5.1.5.1 Badewanne:

Kunststoff-Einbauwanne Prisma o.glw.; ca. 180 x 80 cm, eingefliest Styroporeinbaukörper, Einhand-AP- Wannenbatterie verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch.

5.1.5.2 Küche:

Eckventile für Spüle und Spülmaschinenanschluss.

5.1.5.3 WC:

Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan. Handwaschbecken Laufen o.glw., Größe ca. 45 cm aus Kristallporzellan, Einhandwaschbeckenbatterie verchromt.

5.1.5.4 Dusche:

ca. 90 x 90 cm bzw. 80 x 100 cm mit 2-seitiger Duschkabine, bodeneben eingefliest, Brausethermostate verchromt, Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Handbrause mit Brauseschlauch

5.1.5.5 Waschtisch:

Kristallporzellan Laufen o.glw, Größe ca. 60cm, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

5.1.5.6 Waschmaschinenanschluss:

Jede Wohnung erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in U.P.-Ausführung.

5.2 Elektro-Installationen:

Im Kaufpreis sind keine Beleuchtungskörper bzw. Leuchtmittel in den Wohneinheiten enthalten.

Vor Haupt-Wohnungszugangstüre

1 x Klingelbetätigungstaster

1 x Lichttaster Ganglicht

Vorraum

- 1 x Sprechanlage Audio
- 1 x Elektro-Wohnungs-Verteiler-Kasten
- 1 x Medienverteiler (Lage Telekomleitung, Sat-Leitung, etc...)
- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 1 x Steckdose
- 2 x Lichtschalter

WC

- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 1 x Lichtschalter (bei WC ohne Fenster kombiniert mit Abluft)
- 1 x Lüfter Auslass (Bei WC's mit mechanischer Abluft)

Bad

- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Lichtauslass Wand
- 1 x Doppel-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 x Lichtschalter (bei Bad ohne Fenster kombiniert mit Abluft)
- 1 x Steckdose für Waschmaschine
- 1 x Lüfter Auslass (Bei WC's mit mechanischer Abluft)

Bad/WC

- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Lichtauslass Wand
- 1 x Doppel-Steckdose mit Klappdeckel
- 1 x Lichtschalter (bei Bad/WC ohne Fenster kombiniert mit Abluft)
- 1 x Steckdose für Waschmaschine
- 1 x Lüfter Auslass (Bei WC's mit mechanischer Abluft)

Wohnzimmer

- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 2 x 2-fach Steckdose
- 1 x Lichtschalter
- 1 x Auslass Elektro-Leerrohr von Medienverteiler ohne Kabel inkl. Leerdose
- 1 x Antennendose (Sattellitenanlage, TV, Radio)
- 1 x Rauchwarnmelder (Stromversorgung: Batterie)

Essbereich

- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 1 x Steckdose
- 1 x Lichtschalter
- 1 x Rauchwarnmelder (Stromversorgung: Batterie) – Entfällt bei offenen Wohn-Essräumen

Küche

- 1 x Lichtauslass Decke
- 1 x Lichtauslass Wand
- 1 x 2-fach Steckdose (über Arbeitsplatte)
- 1 x Lichtschalter (Doppelschalter für beide Lichtauslässe)
- 1 x Stromanschluss für Elektroherd inkl. Ceran- oder Induktion-Kochfeld
- 1 x Steckdose Geschirrspüler
- 1 x Steckdose Untertischspeicher
- 1 x Steckdose Dunstabzug
- 1 x Steckdose Kühlschrank/Gefrierfach

Zimmer

- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 2 x Steckdose
- 1 x 2-fach Steckdose
- 1 x Lichtschalter
- 1 x Auslass Elektro-Leerrohr von Medienverteiler ohne Kabel inkl. Leerdose
- 1 x Antennendose (Sattelitenanlage, TV, Radio)
- 1 x Rauchwarnmelder (Stromversorgung: Batterie)

Abstellraum

- 1 x Lichtauslass Wand oder Decke
- 1 x Steckdose
- 1 x Lichtschalter
- Terrasse/Balkon
- 1 x Lichtauslass Wand inkl. Leuchtkörper Standard
- 1 x Lichtschalter (in der Wohnung positioniert)
- 1 x Steckdose für Außenbereich

Kellerabteil

Allgemeine Keller-Beleuchtungsanlage (keine Verbindung zum Wohnungsverteiler)

Alarmanlage

Keine

6 Allgemein

6.1 Aufzugsanlage

Elektrisch betriebene triebwerksraumlose und behindertengerechte Personen-Aufzugsanlage mit zweiseitig angeordneten Halte-/Ladestellen.

- Nennlast: 630kg bzw. 8 Personen;
- Nenngeschwindigkeit: 1m/s;
- Fahrtenzahl: 180/Stunde;
- Fahrkorbabmessungen (Innenlichten): mind. 1,10 x 1,40 x 2,20m;
- Türlichten: 90/200cm;
- Kabinenwände und Liftportal aus Edelstahlblech geschliffen.
- Fahrkorbhandlauf aus Edelstahl geschliffen.
- Fahrkorbdecke aus satiniertem Glas mit darüber verdeckt liegender Kabinenbeleuchtung.
- Kabinenboden Feinsteinzeug (wie Stiegen).
- Spiegel an Kabinenrückwand

6.2 Außenanlagen

Befestigte Wege zu Hauseingängen. Gestaltung mittels staubfreier Beläge (Asphalt, Betonpflaster etc). Fahrrad-Abstellplätze im Eingangsbereich der Waltendorfer Hauptstraße. Freiflächen zur allgemeinen Nutzung als Rasenflächen. Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich. Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der allgemeinen Grünflächen, bei den Terrassen im EG und auf den Dachterrassen sind vorgesehen. Das Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun.

6.3 Energieeffizienz:

Energieeffizienz: Mit 35,0 kWh/m²a (Energieausweis Stand Einreichplanung) wird für den spezifischen Heizwärmebedarf der Energiestandard B (Niedrigenergiehaus) erreicht.

6.4 Tiefgarage:

Zu jeder Wohnung ist ein Stellplatz mit mind. 2,5 x 5m Größe zugeordnet, der im Wohnungskaufpreis nicht inkludiert ist. Der Wohnung im 2.OG sind 2 Stellplätze zugeordnet. Feuchtigkeit in der Tiefgarage wird in Verdunstungsrinnen gesammelt. Die Tiefgarage wird über Zu + Abluft- Öffnungen belüftet. Gesamtanzahl der Stellplätze 10 Stück. Bei jedem Stellplatz wird es eine abschließbare Steckdose mit 230 Volt und 16 Ampere geben.

6.5 Kellerabstellraum:

Jeder Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil zugeordnet.

6.6 Abfallsammelstelle:

Im Zufahrtbereich der Wohnanlage, sichtgeschützt durch Holzlattenwände

7 Sonderwünsche, Maße

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch konstruktiven Ausführung von Planunterlagen, oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

8 Allgemeine Hinweise

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in den einschlägigen Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- u. Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten und gelten ab Rechtswirksamkeit von Planänderungen und Bekanntmachung aktualisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

8.1 Normausführung

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

8.2 Sonderwünsche

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

Falls der Käufer/die Käuferin vor Übergabe des Kaufgegenstandes Änderungen gegenüber der Ausführung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vornehmen will, so ist die Verkäuferin vor

Durchführung von Sonder- und Zusatzaufträgen rechtzeitig schriftlich zu verständigen. Sonder- und Zusatzaufträge sind unzulässig, wenn dadurch eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen erfolgen kann und/oder allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, außer die Änderung entspricht der Übung des Verkehrs oder dient einem wichtigem Interesse des Käufers/der Käuferin, wie zum Beispiel die Errichtung von zusätzlichen Leitungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Eine Änderung für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen wird, ist ebenfalls unzulässig. Der Käufer / die Käuferin haftet der Verkäuferin und den übrigen Wohnungseigentumsbewerber bzw. Wohnungseigentümer dafür, dass durch die von ihm/ihr veranlassten Änderungen die fristgerechte Errichtung weder der Gesamtanlage noch der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindert oder verzögert wird. Sonderwünsche, die Auswirkungen auf die Abwicklung des Bauvorhabens – in welcher Form auch immer – haben, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Verkäuferin in Auftrag gegeben werden. Änderungen in den Wohnungen sind nur zulässig sofern sie bewilligungsfrei sind.

Die Auftragserteilung erfolgt dabei ausschließlich auf Rechnung und Gefahr des Käufers/der Käuferin. Eine Änderung des Kaufpreises tritt durch Sonderwünsche und daraus resultierende Aufträge nicht ein.

Die Käuferin / Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehende Aufwendungen (z.B. Umplanungskosten) zu vergüten. Sollte der Vertrag aus welchen Gründen immer vorzeitig aufgelöst werden, steht dem Käufer/der Käuferin gegen die Verkäuferin kein wie immer gearteter Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen für Sonderwünsche zu. Diese gehen nach Wahl der Verkäuferin entweder ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über oder sind auf Kosten des Käufers/der Käuferin zu entfernen bzw. rückzuführen.

Aus Gründen der besseren Einhaltung des z.B. Bauzeitplanes empfiehlt es sich, für die Ausführung von Sonderwünschen die mit der Bauausführung beauftragten Firmen heranzuziehen. 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.

8.3 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 Wohnungseigentümer / Wohnungseigentumsbewerber, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungseigentümer / Wohnungseigentumsbewerber 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, bzw. mit der Bauleitung möglich.

8.4 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 oder es müssen geeignete Innendämmungen hergestellt werden.

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

8.5 Haarrisse

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

8.6 Bewegungsfugen

Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt und fallen daher als Wartungsfugen nicht unter die Gewährleistung. Eine Erneuerung spätestens alle 2 Jahre wird daher empfohlen.

8.7 Betonsteinplatten

Farbabweichungen sind durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen, Schwankungen der Ausgangsstoffe sowie unterschiedliche Fertigungszeitpunkte oder Herstellungsverfahren unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Ausblühungen können auftreten und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.