



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 03/2018



Inhaltsverzeichnis

1	Aufschließung.....	4
2	Gründungen, Wände, Stiegen, Dächer.....	4
2.1	Rohbau.....	4
2.1.1	Gründungen.....	4
2.1.2	Außenwand KG.....	4
2.1.3	Außenwände.....	4
2.1.4	Wohnungstrennwände.....	4
2.1.5	Fassade.....	4
2.1.6	Zwischenwände.....	4
2.1.7	Innenputz.....	4
2.1.8	Decken.....	4
2.1.9	Stiegen.....	4
2.1.10	Geländer.....	4
2.1.11	Balkontrennwände.....	4
2.1.12	Dächer.....	5
2.2	Ausbau.....	5
2.2.1	Trockenbau.....	5
2.3	Schlosserarbeiten.....	5
2.3.1	Flugdach über Fahrradabstellplatz.....	5
2.3.2	Kellerabteiltrennwände.....	5
2.3.3	Witterungsschutz.....	5
3	Böden, Wände, Decken.....	5
3.1	Fußböden.....	5
3.2	Fußbodenbelag – Wohnungen.....	5
3.2.1	Wohnräume und Nebenräume.....	5
3.2.2	Nassräume.....	5
3.3	Fußbodenbelag – allgemeiner Bereich.....	6
3.3.1	Stiegenhaus, Stiegen, Gänge.....	6
3.3.2	Keller, Gänge, Kellerabteile, Nebenräume.....	6
3.3.3	Tiefgarage.....	6
3.4	Terrassen, Balkone, Laubengänge und Dachterrassen.....	6
3.5	Wand- und Deckenbeläge.....	6
3.5.1	Tiefgarageneinfahrtsbereich.....	6
3.5.2	Tiefgaragendecke unter beheizten Räumen.....	6
3.5.3	Wände in Wohnräumen.....	6
3.5.4	Wände in Stiegenhaus und Gängen.....	6
3.5.5	Decken in Wohnräumen.....	6
3.5.6	Wände in Sanitäräumen.....	6
3.5.7	Decken in Stiegenhäusern, Laubengängen und Balkonen.....	6
4	Fenster und Türen.....	6
4.1	Fenster- u. Fenstertüren für Wohnungen.....	6
4.1.1	Sonnenschutz Fenster Hofseite.....	7
4.1.2	Innenfensterbänke.....	7
4.2	Briefkastenanlage.....	7
4.3	Einfahrtstor Tiefgarage.....	7
4.4	Türen.....	7
4.4.1	Wohnungseingangstüren.....	7
4.4.2	Innentüren.....	7
4.4.3	Brandschutztüren.....	7
5	Installationen.....	7
5.1	HLS-Installationen.....	7
5.1.1	Allgemein.....	7
5.1.2	Kellergeschoss, Wohngeschosse.....	7
5.1.3	System.....	7
5.1.4	Beheizung.....	7

5.1.5. Sanitärgegenstände	8
5.1.6. Waschmaschinenanschluss	8
5.2 Elektro-Installationen	8
5.2.1. Küche	8
5.2.2. Wohnzimmer	8
5.2.3. Schlafzimmer bzw. Zimmer	9
5.2.4. Badezimmer.....	9
5.2.5. WC.....	9
5.2.6. Vorraum.....	9
5.2.7. Balkon bzw. Terrasse.....	9
5.2.8. Keller	9
5.2.9. Abstellraum	9
5.2.10. TV, SAT, Multimedia	9
5.2.11. Satellitenanlage.....	9
5.2.12. Multimediaverkabelung	10
5.2.13. Telefon und Internet:	10
5.2.14. Torsprechanlage:	10
6 Allgemein.....	10
6.1 Aufzugsanlage	10
6.2 Außenanlagen	10
6.3 Energieeffizienz	10
6.4 Tiefgarage.....	11
6.5 Kellerabstellraum	11
6.6 Müllraum.....	11
7 Sonderwünsche, Maße	11
8 Allgemeine Hinweise.....	11
8.1 Normausführung	11
8.2 Sonderwünsche	11
8.3 Betreten der Baustelle	12
8.4 Montieren von Einbaumöbeln	12
8.5 Haarrisse.....	13
8.6 Bewegungsfugen	13
8.7 Betonsteinplatten.....	13

1 Aufschließung

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

2 Gründungen, Wände, Stiegen, Dächer

2.1 Rohbau

2.1.1 Gründungen

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 und statischen 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 10cm bzw. 12cm Mauerwerk, unverputzt.

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 bauphysikalischen Erfordernissen.

2.1.9 Stiegen

Stahlbetonstiegen werden über die Podeste- und Laubengangplatten entkoppelt aufgelagert.

2.1.10 Geländer

Ausführung nach architektonischem Konzept.

Geländer am Laubengang: lt. architektonischem Konzept.

Geländer hofseitig: beschichtetes Stahlgeländer mit folierter VSG-Verglasung und Handlauf.

2.1.11 Balkontrennwände

Stahlunterkonstruktion verzinkt und beschichtet lt. architektonischem Konzept, Füllungen: undurchsichtig

2.1.12 Dächer

Flachdach mit Wärmedämmung lt. bauphysikalischem und behördlichem Erfordernis.

Alle Spenglerarbeiten werden mit korrosionsgeschützten Blechen ausgeführt.

2.2 Ausbau

2.2.1 Trockenbau

Nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwand (Metall-Ständerwerk, beidseitig einfach beplankt mit Dämmfilzeinlage, zu Schlafzimmer und zwischen den Schlafzimmern jedoch beidseitig doppelt beplankt).

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 Flugdach über Abfallsammelstelle

Stahl-Holzkonstruktion mit Folie abgedichtet

2.3.2 Kellerabteiltrennwände

Feuerverzinktes Stahlblech, Schloss für Profilylinder inkl. Druckergarnitur, in die zentrale Schließanlage integriert.

2.3.3 Witterungsschutz

Im Bereich der Stiegenhäuser und der Wohnungseingangstüren aus Stahlkonstruktion verzinkt und beschichtet, mit VSG-Verglasung bzw. beschichtetes Stahlblech.

3 Böden, Wände, Decken

3.1 Fußböden

Allgemeiner Boden-Aufbau in den Wohnungen: Schwimmender Zementestrich gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, als Heizestrich ausgeführt, auf Trittschalldämmplatten und gebundener Wärmedämmbeschüttung. Stiegen und Laubengänge werden in Beton ausgeführt, Belag– Feinsteinzeug. Rutschfestigkeit nach Erfordernis.

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

Fliesen, Fabrikat nach Mustervorlage.

Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen der Wandfliesen (30 x 60; Wand und Boden) mehrere kostenneutrale Bemusterungsalternativen in verschiedenen Farben. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

3.3 Fußbodenbelag – allgemeiner Bereich

3.3.1. Stiegenhaus, Stiegen, Gänge

Feinsteinzeug, Rutschfestigkeit nach Erfordernis, 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

Balkone und Laubengänge

Feinsteinzeug. lt. architektonischen Konzept

Terrassen EG; Dachterrassen und Laubengänge im 4.OG

Terrassen EG: Betonplatten mindestens 40x40cm grau, in Splittbett

Dachterrassen und Laubengänge 4.OG: Feinsteinzeug mindestens 40x40cm, 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, Modul Maß ca. 30/60mm, Produkt nach Mustervorlage. Es stehen kostenneutrale Bemusterungsvorschläge zur Verfügung. Alle Wände im Bad werden Türzargen-hoch (ca. 2,10m) und alle Wände im WC 1,20m hoch verflieset. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

3.5.7. Decken in Stiegenhäusern, Laubengängen und Balkonen

Untersicht weiß gemalt.

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 Hofseite

Außenliegende Rollläden bei allen Aufenthaltsräumen

4.1.2. Innenfensterbänke

Beschichteter Holzspanwerkstoff, weiß.

4.2 Briefkastenanlage

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

4.3 Einfahrtstor Tiefgarage

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

4.4 Türen

4.4.1. Wohnungseingangstüren

Glattes Türblatt mit Oberlichte mit Massivholz-Rahmenstock, Türblatt doppelt gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage mit mehrlagiger Dämmplatte, Deckplatten aus Holzfaserverleimplatten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2. Drückergarnitur mit Drücker beidseitig, Edelstahl matt gebürstet. Namensschild und Türspion. Schalldämmung und Brandwiderstand gemäß Richtlinien.

4.4.2. Innentüren

Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff. Türblatt einfach gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserverleimplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur mit Drückern T-handle, Edelstahl matt gebürstet.

4.4.3. Brandschutztüren

EI230C im Keller und Tiefgarage 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 Schallisolierung.

5.1.2. Kellergeschoss, Wohngeschosse

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

5.1.3 System

Warmwasserbereitstellung und Beheizung erfolgen über Fernwärme. 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 Wohnzimmer jeder Wohnung.)

5.1.5. Sanitärgegenstände

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

Badewanne:

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

Küche:

Eckventile für Spüle und Spülmaschinenanschluss.

WC:

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

Dusche:

Ca.90 x 90 cm bzw. 80 x 100 cm mit 2-seitiger Duschkabine bzw. 1-seitiger Duschtrennwand, bodeneben eingefliest, Brausethermostate verchromt, Wandstange mit Gleiter und Gelenkstück, Handbrause mit Brauseschlauch.

Waschtisch:

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

5.1.6. Waschmaschinenanschluss

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

5.2 Elektro-Installationen

Die einzelnen Wohn- und Nebenräume werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und Leuchtmittel auszuführen. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt.

5.2.1. Küche

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass
- 1 Elektroherdauslass
- 1 Geschirrspülersauslass (Schukosteckdose)
- 2 Schukosteckdosen-Doppelauslass, (Höhe 1,00 m üFFOK.)
- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät)
- 1 Schukosteckdosenauslass Reinigung unter Lichtschalter

5.2.2. Wohnzimmer

mind. 1 Licht-Deckenauslässe mit den erforderlichen Schaltern

- 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
- 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder SAT) beim Antennenauslass
- 1 Antennenauslass
- 1 Raumthermostat
- 1 Lichtschalter für Balkonlicht, bzw. Terrassenlicht

5.2.3. Schlafzimmer bzw. Zimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
- 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Antennenauslass
- 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder SAT) beim Antennenauslass

5.2.4. Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass ohne Schalter
- 1 FR-Schukosteckdose, 2-fach
- 1 Waschmaschinenauslass (Feuchtraumausführung)
- 1 Wäschetrocknerauslass (Feuchtraumausführung) nur bei 4 Zimmerwohnung
- 1 Entlüfterauslass mit Schalter (wenn Bad ohne Fenster)

5.2.5. WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Entlüfterauslass mit Schalter (wenn WC ohne Fenster)

5.2.6. Vorraum

- mind. 1 Licht-Deckenauslässe mit den erforderlichen Schaltern oder Tastern
- 1 Schukosteckdosenauslass
 - 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
 - 1 Torsprechinnenstelle Audio

5.2.7. Balkon bzw. Terrasse

- 1 FR-Schukosteckdose
- 1 FR-Wandleuchte

5.2.8. Keller

- 1 FR-Lichtauslass mit Schalter
- 1 FR-Ovalleuchte
- 1 FR-Schukosteckdose

5.2.9. Abstellraum

- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial ist einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß, bzw. polarweiß geplant.

Beispielhaft ist das Programm "AS 500 ww" der Firma JUNG oder glw.

5.2.10. TV, SAT, Multimedia

Jede Wohneinheit wird mit einem Antennensignal, vom Schwachstromverteiler im Kellergeschoss ausgehend, bis zum Medienverteiler jeder Wohneinheit versorgt.

5.2.11. Satellitenanlage

Standardmäßig wird eine zentrale Satellitenanlage (über welche Astra und DVB-T Sender empfangen werden können) auf dem Dach installiert. Eine Satellitenanschlussdose wird in jedem Wohn- und Schlafräum betriebsfertig installiert.

5.2.12. Multimediaverkabelung

Um eine höchstmögliche Flexibilität und auch zukünftigen Entwicklungen gerecht zu werden, werden die Wohnungen mit einem Medienverteiler ausgestattet. Von diesem Medienverteiler ausgehend, werden alle Zimmer sternförmig mit einer Elektro-Leerverrohrung versorgt.

Der Medienverteiler wird im Vorraum jeder Wohneinheit angeordnet und ist mit einer Schukosteckdose ausgeführt.

Durch den Medienverteiler sind der SAT-Anschluss und der Telekom-Anschluss geführt.

5.2.13. Telefon und Internet:

Jede Wohnung erhält eine Telekom-Anschlussdose im Wohnzimmer.

Durch die Medien-Leerverrohrung besteht jedoch die Möglichkeit, den Telekomanschluss in jeden Wohnraum zu verlegen.

Internet ist für folgende Möglichkeiten vorbereitet:

Anschluss über die Telefonleitung an alle Internetanbieter welche Ihre Dienste über das Netz der Telekom anbieten.

5.2.14. Torsprechanlage:

Klingeltaster am Wohnungseingang und Läutwerk. Sprechanlage in Verbindung mit Sprechstelle beim Haupteingang und Türöffner für den Haupteingang.

Taste bei der Innensprechstelle zum Öffnen des Hauseinganges.

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;
- Kabinenboden Feinsteinzeug (wie Stiegen);

6.2 Außenanlagen

Befestigte Wege zu Hauseingängen. Gestaltung mittels staubfreier Beläge (Asphalt, Betonpflaster etc).

Überdachte Fahrrad-Abstellplätze. Freiflächen zur allgemeinen Nutzung als Rasenflächen. Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich. Wasseranschluss im Freien für die Bewässerung der allgemeinen Grünflächen, bei den Terrassen im EG sind vorgesehen. Das Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung.

6.3 Energieeffizienz

Energieeffizienz: Mit 28,25 kWh/m²a (Energieausweis Stand Einreichplanung) wird für den spezifischen Heizwärmebedarf der Energiestandard B erreicht.

6.4 Tiefgarage

Zu jeder Wohnung ist ein Stellplatz mit mind. 2,5 x 5m Größe vorgesehen, der zusätzlich erworben werden kann. Feuchtigkeit in der Tiefgarage wird in Verdunstungsrinnen gesammelt. Die Tiefgarage wird über Zu- und Abluftöffnungen.

Bei jedem TG-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 Müllraum

Im Zugangsbereich 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 ist es erforderlich, 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 Materialschwindungen 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.