

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- **BESCHREIBUNG**

STERNBRAUEREI – RIEDENBURG – BAUTEIL WEST

**// ATELIERWOHNUNGEN**  
**// STADTWOHNUNGEN**

R I E D E N B U R G

**sternbrauerei**  
2016

# 5020 SALZBURG

RAINBERGSTRASSE

## // BAUHERR

RAINBERGSTRASSE – IMMOBILIEN-  
PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH  
1210 WIEN, FLORIDSORFER HAUPTSTRASSE 1

8. AUGUST 2011



## A) GRÜNDUNG, WÄNDE, STIEGEN, DÄCHER

### 1. ERDARBEITEN

Aushub und Abtransport im erforderlichen Umfang.

### 2. ROHBAU

Haus A, B, C, D Neubau

**2.1 Gründung:** Bohrpfehlgründung Streifen- oder Plattenfundierung, laut statischen Erfordernissen.

**2.2 Außenwände KG:** Erdberührte Außenwände in Stahlbeton (Dichtbeton), laut Statik. An der Außenseite Perimeterdämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.

**2.3 Außenwände:** Tragende Wände nach bauphysikalischen und statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, Ziegelmauerwerk und/oder wärmegeämmter, teilweise hinterlüfteter Fassade. Die wesentlichen Fassadenelemente sind Vollwärmeschutz, Pfosten-Riegel Konstruktionen und Steinverkleidung.

**2.4 Zwischenwände:** Gipskartonständerwände als nichttragende Zwischenwände in den Obergeschossen. Tragende Wände werden aus Mauerwerk und/oder Stahlbeton ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände in den Untergeschossen aus imprägnierten Gipsdielenwänden oder Stahlbeton. Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten.

**2.5 Innenputz:** Betonwände im Erdgeschoss in schalreiner Ausführung. Die Gipsdielenwände in den Wohngeschossen werden malerfertig gespachtelt. Betonwände verputzt bzw. gespachtelt. Ziegelmauerwerk mit Innenputz. Gipskartonvorsatzschalen gespachtelt.

**2.6 Decken:** Über dem Kellergeschoss, sowie den Wohngeschossen werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Deckenuntersichten malerfertig gespachtelt. Nach technischem Erfordernis werden bereichsweise Zwischendecken und/oder Potterien eingebaut. Kellerdecken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten unterseitige Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

**2.7 Kamine:** Generell sind keine Notkamine vorgesehen. Die Wohnungen im obersten Geschoss erhalten einen Kamin zum Anschluss einer geschlossenen Feuerstelle.

**2.8 Stiegen:** Die Hauptstiegen zwischen den Geschossen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt und erhalten einen rutschfesten Natur- und/oder Kunststeinbelag. Wohnungsinterne Stiegen werden in Stahl, Stahlbeton oder Holz ausgeführt.

### 3. DÄCHER

**3.1 Dach über TG:** Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit Folie und/oder bituminöser Abdichtung in Umkehrdachausführung. In Teilbereichen Erds substrat auf einer Drainageschicht bzw. Gehbeläge.

**3.2 Dächer Haus:** Flachdachausführung nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen mit Folie und/oder bituminöser Abdichtung in Umkehrdachausführung. Im Bereich der Dachterrassen gemäß Punkt 4.

**3.3 Spenglerarbeiten:** Kamin- und Randeinfassungen sowie Regenablaufrohre aus korrosionsgeschützten Blechen.

## B) BÖDEN, WÄNDE, DECKEN

### 4. FUSSBÖDEN

Durch die Ausführung von Stahlbetonmassivdecke und schwimmendem Estrich, mit an den Begrenzungsflächen hochgezogener Randstreifen, werden die Anforderungen der Ö-Normen bezüglich Luft und Trittschall erfüllt. In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Zementestrich (trittschalldämmt) gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ausgebildet. Abstellräume und Technikräume in den unteren Geschossen werden mit einem Gleitestrich ausgebildet.

#### 4.1 Fußbodenbeläge Wohnungen:

*Wohnräume:* Riemenparkett Eiche, Nutzschichtdicke ca. 4,0 mm, o.glw.

#### *Nassräume, Nebenräume:*

Böden: Feinsteinzeugplatten 60/60, Villeroy & Boch Farbe nach Wahl lt. Bemusterung. Anschlüsse an andere Konstruktionen, wie Zargen, Fugenprofile, Anschlüsse usw. sowie sämtliche Übergänge von Wand zu Bodenfliesen werden mit einem dauerelastischen Fugenmaterial ausgebildet. Ebenso werden Dehnfugen dauerelastisch geschlossen. Trennschienen beim Übergang Fliesen zu Parkett. Eine Feuchtigkeitsisolierung mit Hochzug wird im Spritzwasserbereich der Bäder aufgebracht. Bei Boden- und Wandübergängen wird ein Gewebe eingebettet.

**4.2 Terrassen:** Auf den Terrassen werden Holzbohlen aus Lärchenholz oder gleichwertig verlegt. Zu den Nachbarn werden Terrassentrennwände als Abschluss hergestellt. Die Brüstungen werden transparent aus Nurglasgeländer ausgeführt.

#### 4.3 Fußbodenbeläge allgemeine Bereiche:

Gänge, Stiegenhäuser: Boden, Tritt- und Setzstufen: Natur- und/oder Kunststeine mit Silikonverfugung zu den angrenzenden Wänden, Trennschiene im Türbereich.

Nebenräume: Estrich versiegelt.

### 5. WANDBELÄGE

**5.1 Außenputz:** Die neuen Fassaden erhalten gemäß bauphysikalischen Erfordernissen eine wärmedämmende Ebene gemäß den Ansichtsplänen und nach noch zu treffender Farbauswahl.

**5.2 Wand- und Deckenbeläge:** Gemalt wird mit wischfester Farbe (Mineral/Dispersion), weiß gebrochen. Die Wände in Bäder u. WC werden im Spritzwasserbereich auf Deckenhöhe mit Fliesen 60/30, Villeroy & Boch Farbe nach Wahl lt. Bemusterung verflies.

**5.3 Keller und Garage:** Wände und Decken in wischfester Farbe (Mineral/Dispersion), gebrochenes Weiß. In der Garage, bis 50 cm über dem Boden ein Abgasstreifen, dunkelgrau.

**5.4 Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser, Gemeinschaftsräume, etc.):** Wischfeste Farbe (Mineral/Dispersion), gebrochenes Weiß. Im Müllraum abwaschbarer Innenanstrich in gebrochenem Weiß, mit Scheuerleiste.

## C) FENSTER, TÜREN

### 6. FENSTER, PORTALE

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die bauphysikalischen Wärme- und Schallschutzanforderungen.

#### *Sockelgeschosse:*

Alu-Pfosten-Riegel Konstruktionen mit vorge-setztem Holzscreen gemäß Ansichtsplänen.

#### *„Schleifen“-Geschosse:*

Alu-Fenster und Alu-Pfosten-Riegel Konstruktionen.

#### *Penthouses:*

Alu-Pfosten-Riegel Konstruktionen.

Alle Pfosten-Riegel Konstruktionen mit Drehtüren/tw. Schiebetüren und Drehkipfenstern. Die Außensohlbänke sind aus Aluminium, die Innenfensterbänke werden weiß ausgeführt. Technisch und/oder architektonisch begründete Ausführungsänderungen vorbehalten.

**6.1 Sonnenschutz:** Bauteilsonnenschutz in Form von teilweisen Dachvorsprüngen, Bauteilrücksprüngen. Die Pfosten-Riegel Konstruktionen sind für den Einbau von außen liegendem Sonnenschutz (Jalousie bzw. Screens) geeignet (Sonderwunsch).

### 7. TÜREN

**7.1 Hauseingangsportale** aus Pfosten-Riegel Konstruktionen mit umlaufenden Falzdichtungen, Türblätter mit Isolierglasfüllung, Objektrollenbändern und Türschließern.

**7.2 Brandschutztüren:** Die Schleusentüren werden als Stahlblechtüren lackiert ausgeführt.

#### **7.3 Wohnungs-Eingangstüren:**

Stock: Doppelfalz Zarge, lackiert mit umlaufender Gummidichtung. Zargen für dreiteilige Türbänder gerichtet; Türblatt: doppelt gefalztes Türblatt, Hartholzkonstruktion, beidseitige Decklage weiß beschichtet; Beschlag: 3-fach Verriegelung, nicht aushebbare, dreiteilige Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperreanlage); Sichtbarer Beschlag: Sicherheitsbeschlag, Namensschild mit Türspion; Ausführung schalldämmend, Klimaklasse gemäß Ö-Norm.

**7.4 Innentüren:** Stock: Stahlzargen mit Schattennut zu den Wänden, rostgeschützt und weiß lackiert; Türblatt: Holztürblatt stumpf einschlagend, beidseitige Decklage weiß beschichtet; Beschlag: Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser; Sichtbarer Beschlag: Drücker und Rundrosette lt. Bemusterung.

## D) INSTALLATIONEN

### 8. ANSCHLÜSSE

Die Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischem Strom und Telefon erfolgt zentral.

#### Die Betreiber sind für:

Gas: örtlicher Versorger (zB. Salzburg AG)  
E-Strom: örtlicher Versorger (zB. Salzburg AG)  
Telefon: Telekom  
Kabel-TV: Anschluss durch die Salzburg AG

#### 8.1 Abwasser:

Die Fäkalwässer werden ebenso wie die Oberflächen und Dachwässer mittels Hauskanäle in PVC-Rohren laut Ö-Norm durch ein Trennsystem am Privatgrund in das öffentliche Kanalsystem abgeführt.

### 9. SANITÄR

Die Installation ab zentralen Wasserzähler erfolgt aus hochwertigen Kunststoffrohren oder Mehrschichtverbundrohren oder Edelstahlrohren mit Tragschalen und entsprechend erforderlicher Wärme- und Schallsisolierung. Im Kellergeschoss werden alle Leitungen frei, in den Wohngeschossen unter Putz bzw. im Fußboden geführt. Jede Einheit ist wasserseitig absperrbar eingerichtet und wird einzeln in der Wohnung mit einem Wasserzähler (Kaltwasser) gemessen. Die gesamten Fäkalwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die Ablaufstränge werden über Dach ins Freie entlüftet.

**9.1 Wasseranschlüsse Küche:** Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss sowie einen Ablaufanschluss für die Spüle und Geschirrspüler. In Einzelfällen werden auch elektrische Untertischspeicher situiert.

Bad: Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Abläufe für Wanne, Dusche (wenn lt. Plan vorgesehen)

und Waschbecken. Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine, oder nach Arch.-Plänen.

WC: Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken und Kaltwasseranschluss für WC sowie Abläufe.

Terrasse: 1 Kaltwasseranschluss, frostsicher

#### 9.2 Sanitärgegenstände:

Einrichtungsgegenstände Starck o. glw.  
Armaturen Hans Grohe, o. glw.

Kaltwasserablaufhahn für Waschmaschine, verchromt, sowie ein Kunststoffablauf, weiß, für Waschmaschine.

### 10. LÜFTUNG

Bad: mechanische Entlüftung über Einzelventilator, Unterputzmontage.

WC: mechanische Entlüftung über Einzelventilator, Unterputzmontage.

Kochen: Anschlussmöglichkeit für Dunstabzug vorhanden.

### 11. HEIZUNG

Zentralheizung mit dezentralen Wohnungsstationen mit Warmwasseraufbereitung.

**11.1 Innerhalb der Wohnung:** Basisbeheizung über Fußbodenheizung, bedarfsweise ergänzt durch formschöne Konvektoren zB. entlang von raumhohen Glaselementen gegen Terrassen. Dimensionierung gemäß Wärmebedarfsberechnung. Individuelle Temperaturregelung in den Wohnungen. Die Wärmezählung erfolgt bei der Wohnungsstation in der Wohnung selbst.

### 12. ELEKTRO

Die gesamte Anlage wird über ein Erdkabel aus dem Ortsnetz angespeist. Über einen Stahlschrankhauptverteiler, der alle Wohnungsvorsicherungen sowie die Schaltelemente für die Allgemeininstallation enthält, erfolgt die Anspeisung.

Die Zähler werden vom E-Werk bestimmt und befinden sich in den vorgesehenen Zählernischen.

**12.1 Innerhalb der Wohnungen:** Bussystem wie zB. EIB oder glw., zur Steuerung der Heizung, Beleuchtung und Steckdosen, der darauf realisierten Kanäle.

#### Grundausstattung:

- Grundgeräte (Spannungsversorgung und Schnittstelle) zur Erweiterung vorge richtet
- Bedienung der Lichtanlage (4 Dimmkanäle),
- Bedienung einzelner Steckdosen (4 Schaltkanäle)
- Einstellung der Raumtemperatur
- Zentral-Aus für die Lichtanlage (für busgesteuerte Kanäle)
- Zwei Schalterpositionen für 2 Lichtszenen nach individuellem Wunsch programmiert
- Zentrales Raumthermostat (LCD-Anzeige, Temperatureinstellung) als Bedientaster für die Bussteuerung
- Restliche Raumthermostate lt. Raumaufteilung ohne Display mit zentraler Busansteuerung

Optional (Sonderausstattung): umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Wohnraumsteuerung (Beleuchtung, Heizung, Jalousie, Anwesenheitssimulation, Ipad/Iphone, usw.).

Die Anzahl der Licht-Auslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon, Radio/TV und Multimedia sind nachstehend angeführt. Lusterhaken und provisorische Beleuchtung sind vorgesehen. Jede Wohnung ist mit einem Verteiler mit beschrifteten Stromkreisen ausgestattet.

Wohnungseingangstür: UP-Klingeltaster

Vorraum:

- // 1 Deckenauslass/Ausschalter
- // 2 Steckdosen 1-fach
- // 1 Innensprechstelle mit Videobildschirm und Türöffnertaste
- // 1 Wohnungsverteiler Unterputz

WC:

- // 1 Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter
- // 1 Ventilatoranschluss

AR:

- // 1 Deckenauslass/Ausschalter
- // 1 Steckdose 2-fach (2 Stk. bei mehr als 8 m²)

Bad:

- // 1 Deckenauslass/Ausschalter
- // 1 Wandauslass (bei Spiegel)
- // 2 Steckdosen mit Klappdeckel
- // 1 Ventilatoranschluss
- // 1 Potentialausgleich für Badewanne und/oder Dusche
- // 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im AR)
- // 1 Leerrohr mit Vorspann für Trockner (bzw. im AR)

Zimmer/Schrankraum:

- // 1 Deckenauslass/Ausschalter
- // 3 Steckdosen 2-fach

Wohnen/Essen:

- // 2 Deckenauslässe/Ausschalter
- // 3 Steckdosen 2-fach
- // 1 Telefonanschluss
- // 1 TV-Anschluss

Kochen:

- // 1 Deckenauslass/Ausschalter
- // 1 Wandauslass (Arbeitsfläche)
- // 3 Steckdosen 2-fach (Arbeitsfläche)
- // 1 Steckdose für Mikrowelle
- // 1 Steckdose 2-fach f. Kühl- und Gefrierkombination (1 Stromkreis)
- // 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- // 1 Steckdose für Geschirrspüler
- // 1 Anschluss E-Herd 400V

Kellerabteil:

- // Aufputzmontage
- // 1 Deckenauslass/Ausschalter mit Kellerlampe
- // 1 Steckdose 2-fach

Terrasse:

- // 1 Wand- oder Deckenauslass/Ausschalter (bei Ausgang für Leuchtenanschluss)
- // 1 FR-Steckdose

**12.2 PKW-Stellplätze:** Im Bereich eines jeden Stellplatzes ist eine FR-Steckdose montiert, deren Stromverbrauch am jeweiligen Wohnungszähler gemessen und abgerechnet wird.

## E) ALLGEMEIN

### 13. LIFTANLAGEN

Erschließung der Wohnungen über Liftanlagen. Ausführung gem. Ö-NORM, elektronische Steuerung. In den Kabinen Spiegel und Haltestangen. Boden im gleichen Material wie in den Gängen. Teleskopschiebetüren. Druckasten-Tableau mit Stockwerksanzeige.

### 14. AUSSENANLAGEN

Befestigte und beleuchtete Wege zu Wohnungseingängen. Ausgestaltung mittels Plattenbelägen, Beton- oder Asphaltoberflächen. Der öffentliche Fußweg wird als Kieswege ausgeführt. Kein Winterdienst!

Fahr- und Parkflächen (geplant) Hof betoniert, beleuchtet. Parkplätze sind dauerhaft markiert. Wohnungszugeordnete Eigengärten werden gemäß Außenanlagenplan gestaltet.

Die Abgrenzung der einzelnen zugeordneten Gartenflächen erfolgt durch niedrige Sträucher. Die Errichtung von Gartenzäunen durch Wohnungseigentümer ist nicht vorgesehen bzw. auch nicht gestattet.

Die im Außenanlagenplan eingezeichneten Feuerwehrzufahrten sind dauernd frei befahrbar und daher frei von Sträuchern, Zäune etc. zu halten. Sie werden gemäß Behördenaufflage dauerhaft markiert ausgeführt.

Freiflächen zur allgemeinen Nutzung werden grundsätzlich begrünt. Gestalterische Akzente durch Steinschichtungen, extensive Begrünung, Kiesflächen und Gräser.

Der Spielplatz wird mit Spielgeräten lt. Bauordnung bzw. Behördenbescheiden ausgestattet.

Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der allgemeinen Grünflächen sind vorgesehen. Die Pflege der Außenanlagen und der Winterdienst erfolgt im Auftrag der Hausverwaltung.

### 15. KELLER

Je Wohnung ist ein Kellerabteil vorhanden. Die Räume für die Kellerabteile werden über Kellerfenster be- und entlüftet. Die Kellerabteilmwände inkl. der Türen sind aus Metall oder Holz in gleichwertiger Qualität. Die Türen sind über Vorhangschlösser versperrbar.

### 16. KINDERWAGEN/FAHRRÄDER

Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorhanden, gemäß behördlichen Vorschriften. Der Boden ist versiegelt, die Wände sind mit wischfester Farbe, weiß gebrochen, gemalt. Raummittig ist ein Beleuchtungskörper montiert (Aufputzinstallation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

## E) ALLGEMEIN

### 17. ENTSORGUNG

Die allgemeine Müllsammelstelle befindet sich im EG - Bereich Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Abfallwirtschaftskonzept). Fußböden Beton, versiegelt, Wände mit umlaufender Scheuerleiste.

Türschlösser sind in die Zentralsperranlage eingebunden. Ein Bodenablauf, ein Kaltwasseranschluss und eine Feuchtraumsteckdose sind vorgesehen.

### 18. TIEFGARAGE

In der Garage befinden sich die Einzelstellplätze, wobei jeder Stellplatz die Abmessungen von mindestens 5,0 x 2,5 m aufweist.

Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden. Die Stellplatznummerierung wird an der Wand und/oder am Boden angebracht.

Alle erforderlichen Metallteile (zB. Brandschutz-tore, Brandschutztüren, Rammschutzvorrichtungen, etc.) erhalten einen entsprechenden Metallanstrich. Behördlich vorgeschriebene Beschilderungen.

Entwässerung: Die durch Autos in die Tiefgarage eingetragenen Wasser werden in Verdunstungs-

rinnen gesammelt. Im Bereich der Bohrpfahlwand ist Eintritt von Sickerwasser technisch bedingt möglich.

Erschließung: Die Garage wird über eine Rampe (OG) bzw. einen Autolift (EG) erschlossen. Die Bedienung des Rollgittertores erfolgt automatisch mittels Schlüsselschalter und über eine Fernbedienung (2 Stück je Stellplatz) beim Einfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.

Türen und Tore: Türen, die verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als T30-Stahlblechtüren ausgeführt.

Technische Ausrüstung: Die Beleuchtung der Garage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Die vorgeschriebene Notbeleuchtung wird über eine Zentralbatterie versorgt. Alle Sicherheitseinrichtungen werden gemäß Behördenaufflage ausgeführt.

Die Tiefgarage wird mechanisch entlüftet.

### 19. HAUSPOSTANLAGE

jeweils im Bereich des Haupteinganges

## F) 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.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der einschlägigen Bauordnung und Vorgaben der SVK und/oder des Gestaltungsbeirates möglich. Alle Änderungen sind nach dem „Merkblatt für die Durchführung von Sonderwünschen“ vorzunehmen. Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken).

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.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in den einschlägigen Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- und 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.

## G) ALLGEMEINE HINWEISE

**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 Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

**3. 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 wichtigen 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. 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.

Der Käufer/die Käuferin ist verpflichtet, der Verkäuferin durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehende Aufwendungen (zB. Umpianungskosten) zu vergüten.

Sollte der Vertrag, aus welchen Gründen auch 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.

Aus Gründen der besseren Einhaltung des zB. 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.

zB. 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.

## G) ALLGEMEINE HINWEISE

---

**4. 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, bzw. mit der Bauleitung möglich.

**5. Montieren von Einbaumöbeln:** Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmel-

bildung 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.

**6. Haarrisse:** Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der Ö-Norm hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

**7. Silikonfugen:** Diese sind Wartungsfugen und sollten mindestens alle 2 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.