

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WOHNANLAGE: Nußbach

Merkblatt

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGSBAUTEN

1. NORMAUSFÜHRUNG

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsbeschreibung 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

- a) Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als dies nach ausschließlicher Beurteilung des Architekten das architektonische Bild nicht beeinträchtigt.
- b) Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der jeweils gültigen 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 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 Änderungen zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmereinrichtungsgegenstände 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 VON SONDERWÜNSCHEN

- 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 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 dem 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.

KRAUCK-SYSTEMS Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH

4020 Linz, Lastenstraße 38/15.0G

E-Mail office@wohnen.krauck-systems.com, www.wohnen.krauck-systems.com

+43 (0)732 / 995 30340 oder (0)664 / 455 08 08

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

WOHNANLAGE: Nußbach

- f) Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für die 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 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 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 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 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.

7. MONTIEREN VON EINBAUGERÄTEN

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. Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler 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. LÜFTEN VON WOHNRÄUMEN

Bei zu geringer Luftwechselrate (mangelhaftes Lüften) kann die daraus resultierende zu hohe Luftfeuchtigkeit zur Kondensatbildung, Durchfeuchtung von Bauteilen und zur Verringerung der Wärmedämmung von Bauteilen führen. Die ÖNORM B 8110-2 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 2: „Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz“ legt die zulässigen Innenluftbedingungen für Wohnräume und Räume ähnlicher Nutzung fest.

10. SILIKONFUGEN

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

Stand: KND_11.08.2017

KRAUCK-SYSTEMS Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH

4020 Linz, Lastenstraße 38/15.0G

E-Mail office@wohnen.krauck-systems.com, www.wohnen.krauck-systems.com

+43 (0)732 / 995 30340 oder (0)664 / 455 08 08