

GHS

Wohnanlage

Ti-0374 Eben a.A. „Wohnen am Egg“

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Innsbruck, 23.08.2023

ACHTUNG

Maßgeblich für die tatsächliche Ausführung sind die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführten Oberflächen, Installationen und Einrichtungsgegenstände. Die in den Wohnungsplänen und in Symbolbildern dargestellten Gegenstände und Oberflächen können davon abweichen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Projektbeschreibung.....	3
2.	Allgemein technische Daten	5
3.	Konstruktion	6
4.	Innenausbau	9
5.	Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation	12
6.	Elektroinstallationen	13
7.	Allgemein	16
8.	Sonderwünsche und Sonderausstattung	17
9.	Rückvergütung für Normalausstattung.....	19

1. Projektbeschreibung

Lage Baugrundstück

Das 828,90m² große Baugrundstück befindet sich in Eben am Achensee, Ortsteil Rofangarten auf GP 276/102, KG Eben EZ 1434.

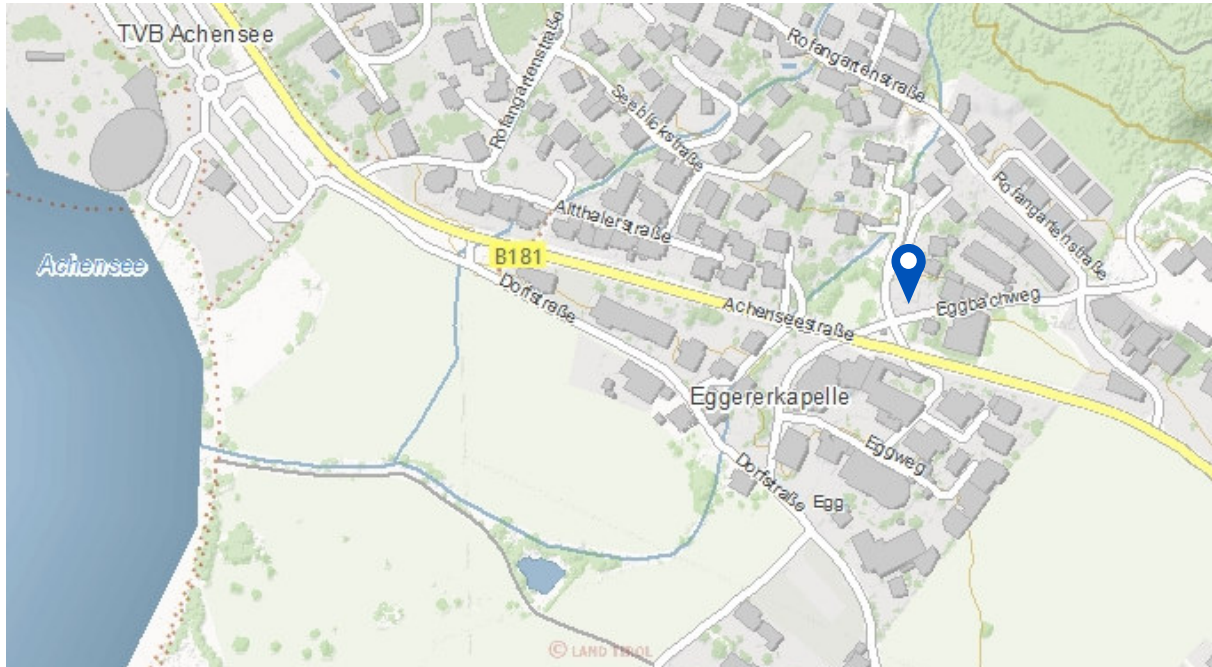


Abb. Quelle Tiris Maps, Land Tirol, BEV

Aufschließung

Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Gut der Gemeinde Eben am Achensee, Eggbachweg GP 1287/2, KG Eben - 87003, der fußläufige Zugang erfolgt an der Nord-Westseite über das sich im Privatbesitz befindliche Grundstück GP 276/182, KG Eben – 87003.

Entwurfsanordnung

Auf dem 828,90 m² großen Grundstück errichtet die GHS einen ca. 17m langen und ca. 17m breiten, 5-eckigen und 3-geschossigen Baukörper in Massivbauweise. Das Gebäude steht auf einem Untergeschoss welches im Süden komplett aus dem Hang heraus ragt. Hier befindet sich die Einfahrt in die Tiefgarage. Das Gebäude enthält ein Satteldach aus einer 8,5° geneigten, massiven Stahlbetondecke.

Das Wohnbauprojekt besteht aus 7 Wohneinheiten, mit einer Gesamt-Nettowohnnutzfläche von 486,47m².

Das im Nord-Osten des Gebäudes gelegene und vom Untergeschoß bis zum 2. Obergeschoss durchgehende Treppenhaus mit Personenaufzug erschließt im 1. Obergeschoss 3 Wohneinheiten und jeweils 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss.

Wohnungsmix

- 3 2-Zimmerwohnungen
- 2 3-Zimmerwohnungen
- 2 4-Zimmerwohnungen

Allgemeinteile

Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 9 PKW-Abstellplätze, ein Raum für Kellerabteile, ein Raum für Fahrräder und Kinderwägen, ein Elektro-Verteilerraum und der Technikraum. Jeder Wohneinheit sind ein TG-Abstellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet.

Allgemeinteile - Außenanlage

Im nördlichen Zugangsbereich des Erdgeschosses befindet sich die Müllsammelstelle. Im Osten des Gebäudes ein kleiner Kinderspielplatz. Im Süden neben der TG-Einfahrt sind 2 Autoabstellplätze für Besucher vorgesehen.

Baubeginn, Übergabe

Der Baubeginn erfolgt Ende Juli, mit der Übergabe der Wohnungen ist im Winter 2024/2025 zu rechnen. Der **Übergabemonat** wird 3 Monate vor der Fertigstellung der Wohnanlage bekannt gegeben.

Wohnungsvergabe

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde Eben am Achensee.

2. Allgemein technische Daten

Wärmeschutzmaßnahmen

Die Wohnanlage erfüllt die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude lt. Pkt. 4.2 der OIB-Richtlinie 6, den Heizwärmebedarf, Endenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor lt. Pkt. 4.3 OIB-Richtlinie 6 den erneuerbaren Anteil lt. Pkt. 5.2 der OIB-Richtlinie 6 wärmeübertragende Bauteile lt. Pt. 4.4 der OIB-Richtlinie 6

Schallschutzmaßnahmen

Alle Geschossdecken erhalten schwimmende Estriche mit ausreichender Trittschalldämmung.

Die Anforderungen nach ÖNORM B 8115 sowie der OIB-Richtlinie 5, Schallschutz werden eingehalten.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren haben einen Schalldämmwert $R_w \geq 36$ dB.

Materialien

Sämtliche eingesetzte Baustoffe sind prinzipiell frei von FKW/FCKW/ HFKW/HFCKW oder SFG.

Heizsystem

Das Objekt wird mit einer witterungsabhängig geführten zentralen Heizungsanlage beheizt. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe. Nennleistung ca. 17 kW und ein Pufferspeicher mit einem Volumen von 500 Litern. Die Wärmepumpen (Monoblock) befinden sich im Haustechnikraum im UG. Als Vorerwärmung der Zuluft dient die Fortluft des Lüftungsgerätes.

Die Brauchwasserbereitung erfolgt dezentral in jeder Wohneinheit über 150 bzw. 120 Liter Elektro-Hängespeicher.

Lüftungssystem

Alle Wohnungen erhalten eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung lt. Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung. Das Lüftungsgerät wird im Haustechnikraum im Untergeschoß aufgestellt. Die Frischluftansaugung erfolgt direkt durch die Außenwand und die Fortluft wird direkt in den Zuluftkanal der Luftwärmepumpe eingespeist. Die Außenluftvorwärmung erfolgt über eine Wärmerückgewinnung am Gerät. Die benötigte Restwärme wird über ein elektr. Vorheizregister zugeführt. Jede Wohneinheit wird mit einem ca. 0,3-fachen Luftwechsel beaufschlagt. Die Zuluft einbringung erfolgt über die Schlaf- und Wohnzimmer. Abgesaugt wird in den Nasseinheiten bzw. in der Küche. Der Küchendunstabzug kann nicht an diese Anlage angeschlossen werden – Umluftanlage erforderlich.

Versorger

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den Ortskanal. Die Regenwässer werden retendiert in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Stromnetz des lokalen Netzanbieters TIWAG (Tinetz). Unterstützend produziert eine Photovoltaikanlage Strom zum Eigengebrauch und zur Einspeisung in das Netz. Der PV-Ertrag kommt zur Gänze der Wohnanlage zugute.

Medien und Kommunikation

Es wird eine hauseigene SAT-Anlage zum Empfang von Satellit Astra 19,2° errichtet.

Die für den SAT-Empfang notwendigen digitalen SAT-Receiver sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen.

ORF ist über Digitalreceiver mit ORF-Karte empfangbar.

Jede Wohnung erhält eine LWL-Datenleitung als Zuleitung vom Technikraum zum Schwachstromverteiler in der Wohnung. Durch diese Datenleitungen sind Festnetz- oder Internetanschlüsse bei den verfügbaren Netzbetreibern möglich.

Die Anschlüsse bei dem jeweiligen Anbieter sowie die Anschlussgebühren sind von den Wohnungsnutzern selbst zu bestellen bzw. zu tragen.

3. Konstruktion

Alle Fundamente, tragende Wände und Decken wurden durch einen behördlich befugten Ziviltechniker (Statikbüro Hussl&Zangerl ZT OG) nach statischen Erfordernissen bemessen und deren jeweilige Betongüte vorgegeben.

Baugrube Gründung

Gründung, Baugrubensicherung, Bodenaustausch, Bodenverbesserungsmaßnahmen nach Erfordernis

Bauwerksabdichtung

Abdichtung Erdberührende Decken, und Wände System Zementol/Permaton mit Zemoflex/Permaflext-Anschluss.

Erforderliche Chlorid-Abdichtung Bodenplatte, Hochzug Wände und Säulen, in der Tiefgarage und dem Müllraum.

Bodenplatte - Fundierung

Gründung mittels Bodenplatte gemäß Statik auf Sauberkeitsschicht.

Nach Erfordernis Ausbildung von Vouten, Streifen bzw. Einzelfundamente, Frostschränken und Schleppplatten



Abb. GHS Standardausstattung TG am Beispiel WA Achenkirch

Wände, Pfeiler und Stützen

Keller- bzw. Tiefgaragenaußenwände, 25cm Beton gemäß Statik
 Kellerinnenwände, 20cm
 Tiefgarage Stahlbetonsäulen, 30cm

Wände Aufzug, 20cm C25/30 XC1

Wände EG-OG2, 20cm C25/30 XC1

Fassade als Außenwand-Wärmedämmverbundsystem EPS-Fassadendämmplatte mind. 18cm, Oberputz mit Silikonharzreibputz.

Wohnungstrennwände, 20cm gegenüber Nachbarwohnung mit einer freistehenden Gipskartonvorsatzschale

Decken und Dächer

Tiefgaragendecke zu Wohnraum, 20cm C30/37 XC1, Deckendämmung aus Tektalan 15cm ($\lambda < 0,04$ W/mK), lt. Energieausweis.

Tiefgaragendecke nicht überbaut 20-30cm im Gefälle gemäß Betonquerschnittsabdichtungsverfahren

Zwischendecken Stahlbeton 20cm C30/37 XC1, Deckenuntersicht gespachtelt.

Das Hauptdach wird als geneigte Stahlbetondecke 20cm C30/37 XC1 mit 8,5° Neigung und 20cm Dämmung samt 2-lagiger Elastomerbitumen-Bahn Abdichtung, Oberfläche beschiefert ausgeführt.

Vordach – Kragplatte mit Isokorb

Balkonkragplatten, Ortbeton mit Isokorb, Abdichtung einlagig beschiefert.

Balkonuntersichten schalrein roh, keine Hydrophobierung.

Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten im Kiesbett und die Balkone Platten aus Feinsteinzeug auf Stelzlager.



Abb. GHS Standardausstattung Balkonbelag am Beispiel WA Achenkirch

Betonoberflächen und Bewehrung

Sämtliche Betonoberflächen im Außenbereich und in der Tiefgarage bleiben sichtbar und unbehandelt.

Schalqualität für Wände / Decken roh

Innenbereich Klasse 3P/S2/F1/A1

Außenbereich Klasse 3P/S2/F1/A1

Bewehrung mind 90kg Stahl/m³ Beton

Treppenanlagen

Sämtliche Treppenläufe werden als Betonfertigteile bzw. in Stahlbeton, schallentkoppelt und rutschsicher ausgeführt und erhalten keinen weiteren Belag.

4. Innenausbau

Fliesen

Im Bad Wände bei Waschbecken und Badewanne raumhoch verflies. Restliche Wände erhalten einen Anstrich mit Dispersion und einen Fliesensockel.

Fliesen weiß, Format 30/60cm, Qualität 1a.

Boden - Fliesen grau, Format 30/60cm, Qualität 1a.

Im WC Rückwand bei Spülkasten bis H 1,20m verflies.

Fliesen weiß, Format 30/60cm, Qualität 1a.

Boden - Fliesen grau, Format 30/60cm, Qualität 1a.

Sockel zum Bodenbelag passend.

Gänge im Allgemeinbereich werden mit Feinsteinzeug verflies.

Fußböden

Klebeparkett vollflächig lösemittelfrei verklebt nach Ö-Norm B2218, Oberfläche matt versiegelt - Nutzschichtstärke mindestens 3mm, Sockelleisten aus passendem Holz.



Abb. GHS Standardausstattung Fußböden am Beispiel GHS WA Achenkirch

Trockenbau

Zwischenwände 12,5cm Gipskartonständerwand beidseitig 2-fach – mit 12,5mm beplankt bzw. bei Sanitärbereichen innenseitig doppelt (2x12,5mm) mit Feuchtraumplatte beplankt.

Wohnungstrennwände einseitig mit freistehender Gipskartonvorsatzschale 2-fach – 12,5 mm beplankt auf 5cm Ständerwerk.

Abgehängte Decken zur Verkleidung der Lüftungskanäle in Vorräumen bzw. nach Erfordernis (Mindestraumlichte 2,20m).

Installationsschächte sind falls erforderlich mit Mineralwolle ausgestopft.

Oberflächen Wände, Decken

Tragende Innenwände, Verputz geglättet.

Wandanstrich Innendispersion weiß auf geglättetem Gipsputz bzw. GKB-Platten.

Deckenspachtelung glatt weiß und anschließende Beschichtung mit Innendispersion fertig gemalt.

Fenster, Fensterelemente

Alle Fenster und Außentüren werden in die Rohbaulichte eingesetzt und erhalten eine entsprechende Stocküberdämmung. Die Montage der Fenster und Außentüren erfolgt ohne Blindstock.

Kunststofffenster mit Kunststoffrahmen.

Kunststoffrahmen 3 Kammern mit Alu-Verstärkung nach Erfordernis, Farbe außen und innen Weiß.

3-Scheiben-WS-Verglasung Ug mind. = 0,60 W/m²K, g-Wert 50%.

Fenster und Terrassentüren z.T. als Fixverglasung, als Dreh- und Drehkipplügel mit Einhandbeschlag und doppelter umlaufender Stock- oder Flügelfalzdichtung.

Stockaufdoppelung unten (raumhohe Elemente) aus Purenit oder glw. Höhe analog Fußbodenaufbau

Die Terrassen- und Balkontüren erhalten eine barrierefreie Sockelanschlagschiene.

Fenster nach Erfordernis u.a. in ESG und VSG. Fenster mit Absturzgefahr: zusätzlicher horizontaler Kämpfer

Keine Stockaufdoppelung im Fenster oben.

Für eventuellen Sonnenschutz, welcher vom Bestandnehmer nach Bauführung errichtet werden kann, gibt es eine Vorgabe durch die GHS für Farbe und Erscheinungsbild.

Fensterbänke aus Duropal-Holzspanplatten mit Kunstharzplattenbeschichtung oder gleichwertig, Farbe Weiß, außenliegende Fensterbleche in Alu.

Haupteingang - Hauseingang

Kunststoff-Glas-Portal, Farbe Weiß, Isolierverglasung

Wohnungseingangstür

Das Wohnungseingangstürelement im Stiegenhaus besteht aus einem Pfostenstock und einem Schall- und Wärmegedämmten Wohnungseingangstürblatt mit Doppelfalz.

Klimakategorie C, DGL 90/200, Brandschutz nach Erfordernis,

U-Wert mind. 1,0 W/m²K, R_w ≥ 38 dB, Einbruchhemmend RC 3
Türblatt, ca. 60mm stark, beidseitig mit Max Beschichtung weiß,
Namenstürschild Kombi mit optischem Türgucker. Winkelschiene
Boden thermisch getrennt, 2cm Anschlag
Sicherheitsbeschlag außen Knopf, innen Drücker L-Form, Alu F 1



Abb. GHS Standardausstattung Stiegenhaus – Wohnungseingangstür am Beispiel GHS WA Achenkirch

Innentür

Vollbautürblätter (Innenlage Röhrenspan), überfälzt 40 mm stark, Gummidichtung, Streiftüren. DGL 80/200, Max-Beschichtung weiß, Umfassungszargen aus Stahl verzinkt, einbrenngrundiert und lackiert. Zargenanstrich weiß bzw. hellgrau. Drückergarnitur L-Form, Alu F 1, Einstemmschloß mit 1 Stk. Schlüssel, Bad und WC-Türen mit WC-Beschlag.

Kellertüren

Als Kellertüren werden EI2 30C-Stahlblechtürblätter (Domoferm Prestige UT od. glw.) mit Blockzargen eingebaut, wo erforderlich in feuerhemmender Ausführung. Fluchttürverschluss nach EN 179.

5. Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallation

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral pro Wohneinheit mittels Elektro-Hängespeicher zur Brauchwasserbereitung.

Wärmeabgabe

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Diese kann über einen zentralen Thermostat in der Wohnküche geregelt werden.

Ausstattung WC

Tiefspül-Wandklosettbecken Porzellan weiß inkl. WC-Sitz und Deckel mit Unterputzspülkasten mit 2-Mengen-Spültaste und Abdeckplatte.

Handwaschbecken (nur bei getrenntem WC-Raum), Porzellan weiß, 35x27cm, Einhebelbatterie, Geruchsverschluss und Eckventile verchromt.



Abb. GHS Standardausstattung Bad am Beispiel GHS WA Achenkirch

Ausstattung Bad

Waschtischanlage Porzellanwaschtisch weiß 60x45cm, Einhebelbatterie Geruchsverschluss und Eckventile verchromt
 Einbaubadewanne aus Stahlblech Emailliert 170x75cm weiß, Wannenfüll-Einhandmischer sowie Ab- und Überlaufgarnitur.
 Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange verchromt.

Zwischen Badewanne und Verfließung sowie Boden und Wandbelag wird über dem Dichtband eine Wartungsfuge mit Silikon ausgeführt.

Für den Anschluss einer Waschmaschine sind ein Kaltwasseranschluss und ein Wandsiphon mit Schlauchanschluss vorgesehen.

Lüftung

Alle Wohnungen sind an die Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung lt. Richtlinie der Tiroler Wohnbauförderung angeschlossen. Die Ab- und Zuluft Öffnungen befinden sich an den abgehängten Gipskartondecken. Jede Wohnung wird mit einem Stufenschalter zur bedarfsgerechten Lüftungsreglung ausgestattet.

Küche

Eckventil für Kaltwasser und Anschluss für Geschirrspüler

Eckventil für Warmwasser

Für jede Küche ist ein Abflussanschluss vorgesehen, als Dunstabzug sind Umlufthauben zwingend erforderlich.

Außenbereich

Ein frostsicherer Garten-Wasserauslauf (nur bei Wohnungen im EG mit eigenem Garten).

Allgemeinbereiche

Für Hausmeister im Technikraum Universal-Mehrzweckbecken mit 10 Liter Elektroboiler.

Im Eingangsbereich ist ein allgemeiner frostsicherer Garten-Wasserauslauf mit Steckschlüsselventil vorgesehen.

6. Elektroinstallationen

Versorgung, Leitungsführung

Die Elektroinstallation wird in den Geschoßen als Unterputz-Installation mit Rohr ausgeführt. In den Ortbetonwänden und Decken werden die Rohre vor dem Betonieren in die Schalung eingelegt. Im Untergeschoß und in der Tiefgarage erfolgt die Elektroinstallation Aufputz.

Balkon/Terrasse

Am Balkon bzw. auf der Terrasse ist eine Feuchtraum Steckdose vorgesehen.

Torsprechanlage

Beim Haupteingang wird eine Audio Außensprechstelle ausgeführt.

Wohnungsausstattung Elektro

Die Wohnungszähler sind im Elektrohauptverteiler im Untergeschoß situiert.

Die Wohnungsverteiler sind im Gang, Vorraum oder Abstellraum der jeweiligen Wohneinheiten situiert.

Der EDV-Verteiler mit Anschluss für Internet/W-Lan-Router ist entweder im Wohnungsverteiler integriert oder befindet sich in dessen Nahbereich.

Im Vorraum bzw. Gang befindet sich die Türsprechstelle mit Türöffner für die Hauseingangstür.

In allen Aufenthaltsräumen (außer Küchen) und in Gängen wird je ein Batterie-Rauchmelder laut OIB- Richtlinie eingebaut.

Vorraum

2 Wechselschalter

1 Kreuzschalter (je nach Raumgröße / Grundriss)

2 Steckdosen

1-2 Lichtauslässe Decke

Abstellraum (falls vorhanden)

1 Steckdose

1 Ausschalter

1 Lichtauslass Decke

Küche

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter

4 Steckdosen

1 Herdanschlussdose

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Steckdose für Dunstabzug (Umluft)

1 Lichtauslass Wand

1 Lichtauslass Decke

Wohnraum

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter

5 Steckdosen

1 TV-Anschlussdose

1 Datenanschlussdose

2 Lichtauslässe Decke

1 Bedienteil Lüftung

1 Raumthermostat Regelung Fußbodenheizung

Zimmer

2 Wechselschalter (1x bei Türe, 1x bei Bett)

4 Steckdosen

1 TV-Anschlussdose

1 Lichtauslass Decke

Bad

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter, je nach Grundriss

2 Steckdose beim Waschtisch
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Wäschetrockner
1 Lichtauslass Wand bei Waschtisch
1 Lichtauslass Decke

WC (falls eigener Raum)
1 Ausschalter
1 Lichtauslass Decke



Abb. Schaltermaterial, Torsprechanlage Innensprechstelle als Freisprechstelle, Rauchmelder Wohnungen. Hier zum Beispiel Fa. Busch-Jäger reinweiß bzw. gleichwertig.

Fensterläden, Jalousien bzw. Rollläden

Zur Vorkehrung für Funk gesteuerte Sonnenschutzeinrichtungen erhalten sämtliche Fenster in Aufenthaltsräumen eine Vorbereitete Verkabelung für Sonnenschutzantrieb.

Kellerabteil

In jedem Kellerabteil werden eine Wandleuchte mit Ausschalter und eine Steckdose an der Kellertrennwand installiert, welche am jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen werden.

Allgemeine Einrichtungen

Die Schaltung der Beleuchtung im Stiegenhaus erfolgt über Taster oder Bewegungsmelder.

Die Schaltung der Beleuchtung in allgemeinen Bereichen erfolgt über Präsenz-/Bewegungsmelder.

Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt über einen Dämmerungsschalter.

Die Leitungsinfrastruktur des Gebäudes ist so ausgelegt, dass die Errichtung von Ladepunkten für Elektro-Fahrzeuge möglich ist. Die Kosten für die Errichtung der Lade- und Leitungsinfrastruktur vom Elektro-Verteiler zum Abstellplatz inkl. des Anschlusspunktes sind vom Wohnungswerber selbst zu bezahlen.

7. Allgemein

Einrichtungsgegenstände:

Die in den Plänen enthaltenen Einrichtungsgegenstände wie z.B. Duschen, Waschbecken, Waschmaschinen, Küchenspülen, Herde u.a.m. sind nur unverbindliche Gestaltungs- bzw. Installationsvorschläge. Vertragsgegenstand sind nur jene Einrichtungsgegenstände bzw. Installationen, welche in dieser Beschreibung ausdrücklich angeführt sind.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Die Wände und Decken erhalten Anstriche in weißer Farbe. Durch den unterschiedlichen Aufbau der Wände ergibt sich eventuell ein Strukturunterschied an der Oberfläche.

Stockwerksbezeichnung, TG-Platznummern, Bodenmarkierungen werden aufgemalt.

Wartungsfugen:

Wartungsfugen aus Silikon (Wartung durch den Eigentümer)

Schließanlage KABA GHS Verwalterschließanlage Anlagensystem
Je Wohnung 5 Schlüssel, 1 Vorhangschloss für Kellerabteil

Beschilderung

Folienbeschriftung auf Allgemeintüren

Baureinigung

Einmalige Endreinigung der Wohnanlage samt Nebenräumen und Außenanlagen

Geringfügig technisch notwendige und baulich bedingte Änderungen der Wohnnutzfläche bis +/- 3% gem. § 16 (2) WGG bzw. § 9 (2) WEG dürfen vorgenommen werden, ohne dass dadurch eine Neuberechnung der Nutzfläche erfolgt und sohin bei der Verrechnung der Bau- und Grundkosten, sowie Kosten gem. § 32 (1) WEG (Aufwendungen für die Liegenschaft) nicht berücksichtigt werden.

Zu behördlich vorgeschriebenen oder technisch notwendigen Planänderungen ist die GHS jederzeit nach eigenem Ermessen, und ohne Zustimmung des Wohnungswerbers ohne weiteres

Einverständnis, zu Abweichungen in der Ausstattung und zu Materialänderungen nur dann berechtigt, wenn dies zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist und keine Qualitätsminderung eintritt.

Weiteres behält sich die GHS das Recht vor, zur Erreichung oder Einhaltung der kalkulierten Gesamtbaukosten Änderungen an Allgemeinteilen des geplanten Bauvorhabens durchzuführen. Die Wohnungswerber sind binnen einer angemessenen Frist von der bevorstehenden Änderung zu benachrichtigen.

Bei jeglichem Schriftverkehr ist nach dem Bauvorhaben die entsprechende Top-Nummer anzuführen.

8. Sonderwünsche und Sonderausstattung

Bauliche Sonderwünsche müssen der GHS rechtzeitig in Form einer genauen Aufstellung sowie Darstellung in Planform schriftlich bekannt gegeben werden und bedürfen ihrer schriftlichen Genehmigung.

Der GHS steht hierfür eine ausreichende Bearbeitungszeit zur Verfügung. Sonderwünsche sind grundsätzlich nur dann genehmigungsfähig, wenn hierdurch nicht in Rechte Dritter eingegriffen wird und deren Ausführung technisch möglich und unbedenklich und nach den für die Errichtung des Bauwerkes gültigen Vorschriften (z.B. Schallschutz, technische Bauvorschriften usw.) zulässig sind.

Sonderwünsche können erst in Auftrag gegeben werden, wenn die Anzahlung zur Gänze bezahlt worden ist. Die GHS ist berechtigt, die Genehmigung von der Erfüllung bestimmter Bedingungen und Auflagen abhängig zu machen. Kosten für Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Auftragserteilung sowie sämtliche damit verbundenen Informationsbeschaffungen und Koordinierungsmaßnahmen ausschließlich in den Herrschafts- und Verantwortungsbereich des Wohnungswerbers bzw. seiner mit der Planung und Ausführung des Sonderwunsches beauftragten Firma fallen.

Die Beauftragung von jeglichen Sonderwünschen erfolgt ausschließlich durch den Wohnungswerber, so dass ausschließlich dieser Auftraggeber ist und er daher die Haftung für eine sach- und fachgemäße sowie termingerechte Ausführung für alle Leistungen und Lieferungen, die mittelbar oder unmittelbar damit

zusammenhängen zu übernehmen hat (z.B. Verlegen von Leitungen, Erreichen projektierter Heizwerte, Änderung der Estrichhöhen usw.).

Der Wohnungswerber garantiert im Zusammenhang mit der Ausführung der Sonderwünsche sowohl der GHS als auch den übrigen Wohnungswerbern die volle Einhaltung aller vertraglichen Vereinbarungen und technischen Bauvorschriften und Normen nach dem Stand der Technik sowie jener Schall- und Wärmeschutzwerte, die die GHS vorgesehen hat.

Die GHS ist auch jederzeit berechtigt, durch seine Angestellten oder durch Dritte, insbesondere Professionisten und Bausachverständige, die ordnungsgemäße Ausführung der Sonderwünsche zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen.

Der Wohnungswerber verpflichtet sich, diesem Personenkreis, auch nach erfolgter Übergabe den ungehinderten Zutritt zu ermöglichen und die nach Ermessen der GHS erforderlichen bzw. zweckdienlichen Messungen und Sachverhaltsaufnahmen bzw. Befundaufnahmen sowie Beweissicherungen mit den hierzu erforderlichen Gerätschaften zu ermöglichen.

Zur Ausführung von Sonderwünschen bis zur Baufertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes sind jene Firmen mit Sonderwünschen zu beauftragen, die von der GHS mit den entsprechenden Arbeiten betraut und am Bau beschäftigt sind.

Sollten durch Sonderwunscharbeiten, die der Wohnungswerber beauftragt hat, Schäden oder Beeinträchtigungen, insbesondere in anderen Wohnungseigentumseinheiten oder an allgemeinen Teilen der Liegenschaft verursacht werden, und Schadenersatzansprüche von Dritten oder anderen Wohnungswerbern gestellt werden, so hat der Wohnungswerber die GHS und alle übrigen Wohnungswerber hierfür schad- und klaglos zu halten. Sollte es dennoch zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen, wird der Wohnungswerber volle Prozessvertretung leisten.

Sollten vor Übergabe Sonderwunschausführungen beschädigt werden, haftet die GHS nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit seiner Mitarbeiter soweit dieses für den Schadenseintritt kausal war und nur bis zur Höhe der ersetzten Normalausstattung.

Außenrollläden, Jalousien etc. können nach Genehmigung der GHS nach Übergabe durch geeignete Fachfirmen als Sonderwunsch montiert werden.

9. Rückvergütung für Normalausstattung

Als Sonderwünsche gelten alle Leistungen, welche über die hier beschriebenen Ausstattungen hinausgehen. Die Kosten hierfür, sind in den Baukosten nicht enthalten.

Der Wohnungsnutzer hat keinen Anspruch auf Kostenersatz bei Sonderwünschen von Ausstattungsgegenständen (Böden, Dusche, Spezialwaschbecken, Spezialarmaturen, etc.) im Falle einer Kaufvertragsauflösung.

Vergütungen für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung können erst nach Schlussrechnung des Bauvorhabens erfolgen, wobei nur Vergütungen rückerstattet werden, soweit die entsprechenden Rechnungen für gleiche neuwertige Ersatzgegenstände vorgelegt werden. Eine Rückvergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattung, für die keine Ersatzleistung vorgenommen wurde, kann nicht erfolgen.

Einrichtungen die zur Grundausrüstung der Wohnung gehören wie alle schall- und wärmetechnischen Vorkehrungen, Heizung, Sanitäre, Lüftung und Elektroausstattungen sowie Fliesenleger- und Malerarbeiten müssen von den beauftragten Firmen in Anspruch genommen werden.