

Bau- und Ausstattungsbeschreibung LINING BH 28

1. Projektbeschreibung

LINING BH 28 entsteht in unmittelbarer Nähe der Neuen Mittelschule Lebring-St. Margarethen in der Bahnhofstraße 28, eine ruhige Straße in einer 30er Zone. Vom Baugrundstück, auf dem das moderne Mehrfamilienhaus mit Lift und Keller realisiert wird, genießt man einen großartigen Blick auf den Buchkogel. Die Umgebung dieses Naturjuwels ist ideal für Familien und Singles.

Der geplante Neubau besteht aus einem Baukörper und umfasst insgesamt acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von 77 m² bis 108 m². Alle Wohn- und Esszimmer erhalten raumhohe (2,98 m) Verglasungen sowie großzügige Loggien und Sonnenterrassen für viel Freiraum und Entspannung. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind eigene großzügige Privatgärten zugeteilt.

Das Bauwerk wird in massiver Bauweise errichtet, die Innenwände ebenso massiv gemauert. Um besonders dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, werden hochwertige und energiesparende Materialien eingesetzt.

Durch die Nutzung der Fernwärme ist das Objekt ressourcenschonend und kostengünstig im Betrieb. Ein weiteres technisches Detail ist die 120 m² Photovoltaik-Anlage, welche für den effizienten Betrieb der Heizung und Warmwasseraufbereitung im Sommer sorgt.

1



2. Baukörper und Fassade

2.1. Bodenplatte

Fundierung mittels einer bewehrten Bodenplatte aus Stahlbeton nach statischen und geologischen Erfordernissen

2.2. Kellerwände

Die Kellerumfassungswände werden in Stahlbeton mit Abdichtung in der statisch erforderlichen Stärke errichtet. Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt. Die Abtrennung der zugewiesenen Privatkellerräume erfolgt als Metalltrennwandsystem eines österreichischen Herstellers (Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH).

2.3. Außenwände

Die Außenwände werden als Mauerwerk mit Wärmeverbundsystem oder bei statischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit vorgesetzter Wärmedämmung ausgeführt.

2.4. Innenwände

Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk im Rahmen der statischen und schallschutztechnischen Vorgaben errichtet. Sonstige Innenwände werden aus Mauerwerk oder wenn gewünscht in flexibler Trockenbauweise ausgeführt.

2.5. Treppenhaus, Treppen

Die Treppenläufe, Treppenpodeste werden aus Stahlbeton ausgeführt. Die Treppen werden mit hochwertigen Feinsteinzeug belegt. Treppengeländer in Trockenbauweise, nach Vorgabe des Planers.

2.6. Decken

Sämtliche Geschoßdecken werden als Massivdecken (Stahlbeton) ausgeführt. Es gibt jeweils bei dem Lichtdeckenauslass eine Aussparung für die Anbringung von Lampen etc.

2.7. Dach

Dach aus Stahlbeton als Warmdach bzw. Umkehrdach.

2.8. Innenputz

Die massiven Innenwände, die Innenseite der Außenwände in den Wohngeschossen erhalten einen streichfähig ausgeführten Feinputz. In den Wohnräumen wird dieser Feinputz als Kalk-Gipsputz oder geglätteter Gipsputz ausgeführt. Die Wände in den Bädern und Toiletten erhalten einen für Nassräumen geeigneten Putz.



2.9. Außenputz

Die Fassade erhält eine durch Putzvariationen strukturierte Fassade als Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke und Material nach VAR 2019 für WDVS) mit voll deckend aufgetragenem Armierungsputz. Farbwahl und Struktur werden nach Vorgabe des Planers umgesetzt.

2.10. Spenglerarbeiten

Sämtliche sichtbaren Verblechungen, wie z. B. alle Regenfallrohre und Dachrinnen, werden in Alu beschichtet ausgeführt, alternativ Titanzink vorpatiniert. Alle sichtbaren Stahlteile im Außenbereich, wie Geländer, Handläufe oder ähnliches, werden mit Einbrennlackierung, Pulverbeschichtung oder Farbanstrich versehen. Ausführung und Farbe nach Vorgabe des Planers.

2.11. Estricharbeiten

Die Unterböden aller Wohnräume erhalten einen geeigneten Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. So können die Anforderungen nach OIB Richtlinie 5 für Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.

2.12. Feuchtigkeitsschutz

Zur Sicherung der erdberührenden Bereiche im Untergeschoss gegen Wasser und Feuchtigkeit werden außenseitig Perimeter-Dämmplatten, Stärke gemäß Wärmebedarfsberechnung, angebracht.

2.13. Wärmeschutz

Ausführung nach der gültigen ÖNORM B 8110-2 „Wärmeschutz im Hochbau“ sowie der aktuell gültigen ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude. Die Qualität des Wärmeschutzes sowie der Heizungstechnik wird in einem Energieausweis dokumentiert.

2.14. Schallschutz

Um der ÖNORM B 8115-5 Rechnung zu tragen, die einen erhöhten Schallschutz vorgibt, kommen Wohnungstrennwände mit hoher flächenbezogener Masse zum Einsatz. Es werden geräuscharme Armaturen der Geräuschkategorie I eingebaut. Der Schallschutz gegen Außenlärm wird gem. den „anerkannten Regeln der Technik“ unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Grundlagen nachgewiesen.



3. Fenster und Türen

3.1. Wohnraumfenster

Alle Wohnräume haben mindestens eine Hebeschiebetür von einem namhaften österreichischen Hersteller. Fenstergriffe aus gebürstetem Edelstahl. Design wie Türdrücker. Sämtliche Wohnraumfenster und Fenstertüren sind raumhoch im schlanken Profil und 3-fach Verglasung sondergefertigt. Farbgestaltung innen weiß lackiert und außen nach Farbkonzept des Planers.

Im Wohnbereich sind aus ästhetischen Gründen großflächige Elemente vorgesehen, teilweise als Festverglasung.

3.2. Einbruchschutz

Im Erdgeschoss werden alle Fenster und Fenstertürelemente in Widerstandsklasse RC2 N ausgeführt. Durch eine allseitige Verriegelung mit Achtkantverschlussbolzen in Kombination mit weiteren Sicherheitsbauteilen bieten sie einen erweiterten Sicherheitsschutz, gegen Einbruchversuche mit Zuhilfenahme von einfachen Werkzeugen.

3.3 Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten ein Sonnenschutzsystem aus elektrisch verstellbaren Aluminium-Raffstores eines österreichischen Markenherstellers. Farbgebung nach Vorgabe des Planers. Dabei wird jeder Raffstore einzeln geschaltet.

3.4. Hauseingangstür

Die Hauseingangstür erhält eine von innen verschraubbare, einbruchhemmende Drückergarnitur mit Mehrfachverriegelung und Profilylinder als Bestandteil einer zentralen Schließanlage.

3.5. Wohnungseingangstüren

Mit Holzzarge und Holztürblatt, Türband, Zylinderschloss (zentrale Schließanlage) und Türspion, werden die Wohnungseingangstüren einbruchhemmend in der Widerstandsklasse RC2 eingebaut. Farbe Weiß nach Maßgabe des Planers.

3.6. Innentüren

Es werden weiße Innentüren (CPL) mit einer Rohbaulichte von ca. 2,13 m eingesetzt, die von einem Tischler in Österreich gefertigt und eingebaut werden. Um den möglichen Luftverbund innerhalb der Wohnung sowohl für den Feuchteschutz als auch für die notwendige Durchströmung der Luft in die Sanitärzellen zu gewähren, werden die

Zimmertüren gekürzt, als optische Präferenzlösung im Gegensatz zu einem sonst notwendigen Gitter. Aufgrund dieser Lüftungstechnischen Anforderung ist die Schalldämmung der Türen vermindert. Hochwertige Türgriffe in Edelstahl, nach Vorgabe des Planers.



4. Böden und Wände

4.1 Fliesenarbeiten Böden

In den Bädern und WCs werden Fliesen oder Feinstein nach Wahl verlegt. Als Bodenbelag ist ein Feinsteinzeug eines europäischen Markenherstellers in verschiedenen Farbvarianten und im Format 60 cm x 60 cm vorgesehen. Das Treppenhaus erhält einen Bodenbelag aus Feinstein nach Auswahl des Bauträgers mit passenden Sockelleisten.

4.2. Fliesenarbeiten Wände

Bäder werden raumhoch verflies. Gäste-WC wird bis 120 cm Ablagehöhe verflies. Als Wandbelag ist ein Feinsteinzeug eines europäischen Markenherstellers im Format 60 cm x 60 cm vorgesehen. Die Wartungsfugen werden aus dauerelastischem Dichtstoff hergestellt. Die Auswahl der Fliesen erfolgt bei einem Fliesenfachhändler gemäß Bemusterungsliste.

4.3. Bodenbeläge

Unser hochwertiges Parkett kommt von einem österreichischen Hersteller. Sämtliche Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen 2-Schicht Echtholz-Parkettboden (Eiche) Alternativ kann in Küchen und Fluren auch ein Feinstein- oder Fliesenbelag verlegt werden (siehe 4.1. Fliesenarbeiten Böden).

4.4. Malerarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohngeschossen werden in einer emissionsarmen Farbe gestrichen (Oberflächenqualität Q3) im Farbton Weiß österreichischer Markenhersteller mit Umweltsiegel, z. B. österreichische Umweltzeichen. Die Wohngeschossdecken werden gespachtelt und weiß gestrichen. Auch die Wände und Decken in den Kellerräumen erhalten einen weißen Anstrich ohne Oberflächenanforderungen.



© SCHEUCHER®

Unverbindliches Beispiel:
Scheucher Parkett



HOCHWERTIGE | IMMOBILIEN | STEIERMARK

5. Haustechnik

5.1. Elektroinstallation

Für den Neubau ist eine moderne Elektroausstattung vorgesehen. Die gesamte Installation erfolgt ab Hausanschlusskasten. Schalter und Steckdosen der Marke GIRA oder gleichwertig in der Farbe Reinweiß.

Im Gebäude

Zähleranlage:	Betriebsfertige Installation im Technikraum des Kellers mit Verteilungsfeld, inklusive Sicherungsautomaten und einem Fehlerstrom-Schutzschalter.
Technikräume:	Anlagentechnik komplett installiert, Raum mit Beleuchtung, Lichtschalter und Steckdose.
Hauseingang:	Video-/Gegensprechanlagen GIRA System 106 mit Fingerprint
Grundstückseingang:	Moderne Briefkastenanlage
Treppenhaus:	Lichtsteuerung über Bewegungsmelder
Kellerräume:	1 Schalter mit Steckdose kombiniert 1 Deckenleuchte
Außenbereich:	Die Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr. Je Hauptterrasse/Hauptloggia werden zwei Downlights sowie eine schaltbare Doppelsteckdose eingebaut. Zudem wird eine Anschlussmöglichkeit für eine elektrische Markise hergestellt.

6

Unverbindliches Beispiel:
Türsprechanlage
GIRA System 106



HOCHWERTIGE | IMMOBILIEN | STEIERMARK

In den Wohnungen

Flur:

- 1 Gegensprechanlage mit Monitor (Marke GIRA)
- 2 Deckenlichtauslässe mit mind. 2 Schaltern
- 3 Steckdosen

Küche:

- 2 Lichtauslässe an der Decke, 2 Schaltkreise
Serienschalter
- 1 Ausschalter
- 1 Wandlichtauslass
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Herd- und Backofenanschluss & 1 Mikrowellenanschluss
- 1 Einzelsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine
- 2 Einzelsteckdosen für Kühl- und Gefrierschrank

Wohn- und Essbereich:

- 3 Lichtauslässe, 3 Ausschalter
- 8 Schukosteckdosen
- 1 TV -Anschluss sowie Tel-Internet-Anschluss

Schlafzimmer:

- 1 Lichtauslass mit Schalter und zusätzlichem Schalter
neben den Betten
- 6 Schukosteckdosen (unterschiedl. Kombinationsmögl.)
- 1 TV-Anschluss sowie Tel-Internet-Anschluss

7

Badezimmer:

- 1 Wandlichtauslass (Im Spritzwasserbereich sind Leuchten
mit der Schutzart mind. IPX4 vorgeschrieben)
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Serienschalter
- 3 Schukosteckdosen (unterschiedl. Kombinationsmögl.)

Ankleide, Garderobe:

- 1 Lichtauslass
- 3 Schukosteckdosen

Sonstige Wohnräume:

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 6 Schukosteckdosen (unterschiedl. Kombinationsmögl.)
- 1 TV sowie Tel-Internet-Anschluss



Copyright: GIRA Austria GmbH
Serie E2 Reinweiß



HOCHWERTIGE | IMMOBILIEN | STEIERMARK

5.2. Hausanschlüsse

Wasser

Kanal

Strom

Anschluss für Telefon und Internet (Glasfaser)

5.3. Heizungsform

Aus ökologischen bzw. ökonomischen Gründen kommt ein Anschluss an die Fernwärme gekoppelt mit einer Fußbodenheizung. Darüber hinaus kann als Sonderwunsch in jeder Wohneinheit ein moderner Kamin ausgeführt werden (siehe Seite 12).

5.4. Lüftung

Alle innenliegenden Bäder und WC-Räume werden mit mechanischen Einzelraum-Abluftventilatoren mit Dauerlüftung in Volumenstrom-Teillast (Stufe 1, zur Sicherstellung der Mindestlüftung s.u.) und erhöhter Bedarfslüftung in Volumenstrom-Volllast (Stufe 2) ausgestattet. Bäder oder WC-Räume mit natürlicher Belichtung und freier Lüftung (Fenster) werden – obwohl eine formale Anforderung hierfür nicht besteht – ebenfalls mit einem 2-stufigen mechanischen Einzelraum-Abluftventilator ausgestattet. Die erhöhte Bedarfslüftung kann in diesen Räumen über einen Taster für eine bestimmte Laufzeit aktiviert werden (vorkonfiguriert 10 Min). Zum rechnerischen Erreichen des sommerlichen Wärmeschutzes ist eine erhöhte manuelle Tag- und Nachtlüftung und die bestimmungsgemäße eigenverantwortliche Nutzung der Sonnenschutzanlage erforderlich. Aufgrund der Lüftungstechnischen Anforderung ist die Schalldämmung der Zimmertüren vermindert. Alle Küchen sind mit einem Elektroanschluss zum Einbau einer Abzugshaube für Umluftbetrieb ausgerüstet.

5.5. Warmwasserversorgung

Erfolgt über Boiler im Bad bzw. in den Wirtschaftsräumen.



5.6. Sanitärinstallation

Die betriebsfertige Installation der Steig- und Verteilleitungen für Kalt- und Warmwasser erfolgt in hochwertiger Bauart als Edelstahl-Rohrsystem europäischer Markenhersteller (Teilbereiche im Einzelanschlussbereich bei technischem Erfordernis auch in Kunststoff). Alle Wasserrohre werden fachgerecht gedämmt. Die Abwasserleitungen sind aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Die Küchenbereiche erhalten Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spüle und Geschirrspüler. Ein Waschmaschinenanschluss wird in den Wirtschaftsräumen (WR) vorbereitet. Zur Bewässerung von Terrassen- und Balkonpflanzen wird auf jeder Hauptterrasse/Hauptloggia eine frostsichere, selbstentleerende Wasserarmatur installiert.

5.7. Sanitäre Einrichtungen

Sämtliche nachfolgend aufgeführten sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Als Armaturen werden in Nickel gebürstet oder in schwarz matt oder verchromt Einhand-Mischbatterien eingebaut. Ausgeführt werden nachfolgend aufgeführte Produkte oder ein qualitativ gleichwertiges Produkt eines anderen Markenherstellers.



Unverbindliches Beispiel:
Waschtisch Marke IDEA Group (IT)
Serie CUBIK 13



5.8. Sanitärgegenstände

Badezimmer	<p>Dusche, UP-Armatur GROHE (Serie Essence), inkl. Raunshower und Stabhandbrause (Euphoria Cosmopolitan) oder gleichwertig. Duschablaufrinne der Fa. Hansgrohe. Produkt RainDrain Flex oder gleichwertig.</p> <p>2x Wand-Tiefspül-WC spülrandlos aus Sanitärporzellan von VILLEROY & BOCH (Subway 2.0) mit DirectFlush und Softclose-Funktion. Hans grohe AddStories (Toilettenpapierhalter mit Ablage, Toilettenbürstenhalter brushed black</p> <p><u>Sonderwunsch:</u> Badewanne von VILLEROY & BOCH (Squaro Edge) mit sämtlichen Armaturen oder gleichwertig.</p> <p><u>Sonderwunsch:</u> Waschtisch IDEA Cubik 13</p>
Allgemein	<p>Sollte die angeführte Ausstattung nicht mehr lieferbar sein, erfolgt die Ausstattung mit einem zum ursprünglich vorgesehenen Produkt gleichwertigen Markenprodukt.</p>



5.9. Personenlift und E-Ladestationen

Um auch dem Anspruch der Barrierefreiheit gerecht zu werden, wird die Wohnanlage mit einem Personenaufzug ausgestattet, der vom Kellergeschoss bis ins Obergeschoss sämtliche Kellerabteile und Wohnungen erschließt. Zur Ausführung kommt ein großzügiger 6-Personenaufzug eines bekannten Markenherstellers (z. B. SCHINDLER 3000).

Um für die Zukunft gerüstet zu sein und ökologische Entwicklungen zu unterstützen, werden die Installationsmöglichkeiten zum Aufladen von Elektroautos vorbereitet. Mit der Energie Steiermark GmbH wird ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, welcher der Energie Steiermark GmbH das Recht einräumt, eine Ladeinfrastruktur inkl. Lastmanagement auf den vorderen KFZ-Abstellflächen der Liegenschaft zu errichten, zu belassen, zu unterhalten und zu betreiben. Jeder Wohnungsnutzer hat dann die Möglichkeit, bei Bedarf einen Mietvertrag für die Überlassung von Ladepunkten und Servicediensten mit der Energie Steiermark GmbH abzuschließen. Durch die Förderung der ökologischen Mobilität durch das Land Steiermark bietet dieser Gestattungsvertrag Ladestrom für Elektrofahrzeuge zu besonderen Konditionen.



Copyright: Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH



HOCHWERTIGE | IMMOBILIEN | STEIERMARK

6. Terrassen und Außenanlagen

6.1. Balkone und Terrassen

Loggien erhalten eine Glasbrüstung nach Designvorgabe des Planers. Als Belag werden im Splittbett verlegte Natursteinplatten 60x60 cm verwendet. Die Loggien werden entsprechend den heutigen Anforderungen mit einer separaten Entwässerung der Flächen ausgestattet. Nach technischer Notwendigkeit werden Entwässerungsrinnen mit Abdeckrost (Metall verzinkt) montiert, um den Abfluss von anfallendem Wasser zu gewährleisten (z. B. direkt vor den Terrassentüren). Jede Wohnung erhält im Bereich der Hauptterrasse/Hauptloggia einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

6.2. Außenanlagen

Die Außenanlage sowie Gartenflächen einschließlich Rasenansaat, Bäume, Hecken, Sträucher, Gartenzäune und sonstige Außenanlagen sind im Festpreis enthalten.

Der vordere Zugangsbereich wird bis zum Eingang hin asphaltiert. Der hintere Zugang wird auf verdichtetem Kiesbett einschließlich Splitt mit Ökopflaster verlegt, die Terrassen sowie Zugänge zu den Terrassen im Erdgeschoß mit Natursteinplatten.

6.3. Carports und Fahrradhäuser

Jede Wohneinheit verfügt über zwei fix zugewiesene KFZ-Abstellplätze, ausgeführt als Carport. Im vorderen Bereich bestehen acht Carports. Im hinteren Bereich neun Carports sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz mit Platz für 6 Fahrräder.

Abhängig von den planerischen Vorgaben werden die vorderen Carports als Solarcarports ausgeführt und falls gewünscht die Stellplätze mit E-Ladestationen von Seiten der Energie Steiermark hergestellt (siehe 5.9. E-Ladestationen).

Die vordere Zufahrtssituation wird mit einer Einbahnregelung auf Eigengrund gelöst, die hintere Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.

6.4. Müll- und Geräteraum

Im hinteren Bereich der KFZ-Abstellplätze wird ein Müll- und Geräteraum in Massivbauweise errichtet.



7. Ausstattung und Sonderwünsche

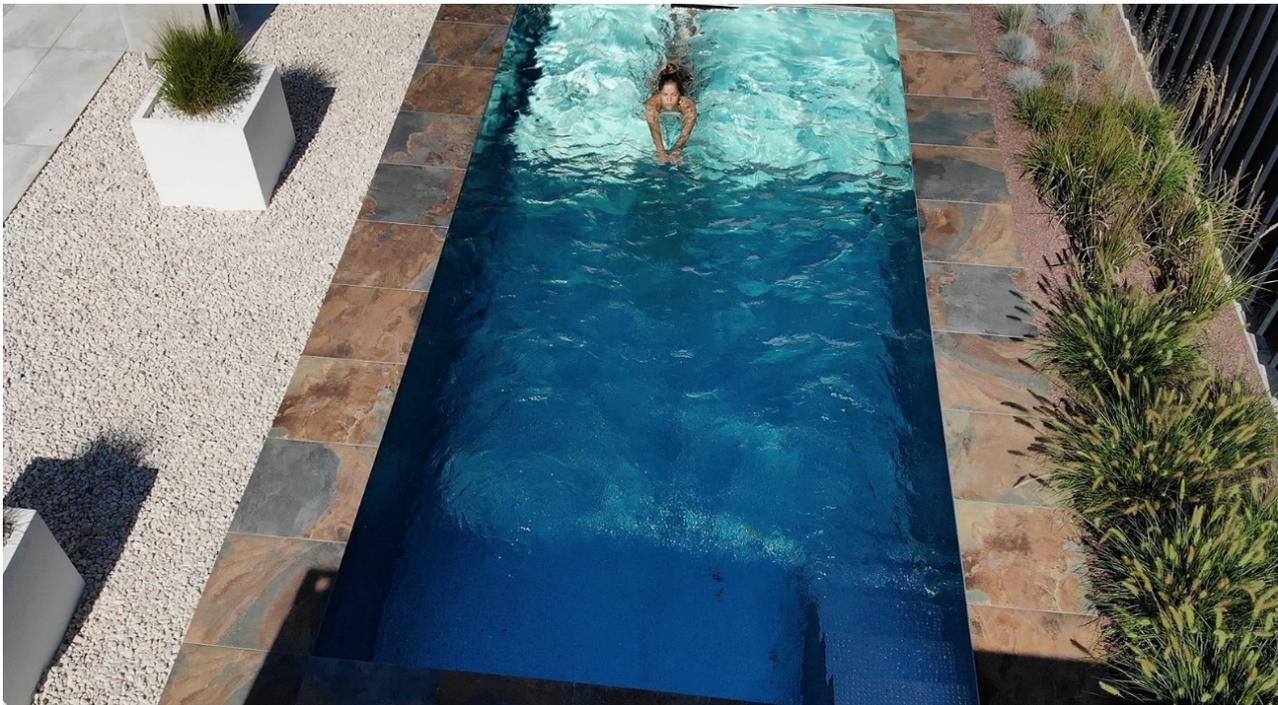
7.1. Feste Einbauten

Die in einigen Grundrissen gezeichneten sowie in der virtuellen Roomtour gezeigten Möbel und Einbauten. B. Küchen und Einbauschränke stellen lediglich Vorschläge und mögliche Lösungen dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

7.2. Sonderwünsche (Kamin und Pool sowie Raintunes, RainScreen oder Badewanne mit Armaturen)

Bei den Wohnungen mit Kaminanschluss kann als Sonderwunsch ein raumluftunabhängiger Kaminofen eingebaut werden. Die in den Grundrissen eingezeichneten Kamine stellen lediglich Anschlussmöglichkeiten dar. Darüber hinaus kann als Sonderwunsch im Erdgeschoß in den jeweiligen Privatgärten eine Poolanlage errichtet werden, bei der Anordnung der Versickerungsboxen wurde diese Ausbaumöglichkeit mitbedacht. Die Poolanlagen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Der Käufer hat im Rahmen der Ausstattungsfestlegung in einer angemessenen Zeit die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Ergänzungen zu vereinbaren. Alle speziellen bzw. zur Wahl stehenden Ausführungs- und Ausstattungsalternativen werden in der „Detailfestlegung“ schriftlich fixiert und eventuelle Festpreisabweichungen vertraglich vereinbart. Die Ausführung von Sonderwünschen ist entsprechend der technischen Gegebenheiten sowie des Fortschritts des Baues nur in Absprache und nach Zustimmung der HIS Wohnbau GmbH möglich und können je nach Aufwand des Sonderwunsches zu einer Bauzeitverlängerung führen. Die durch die Beauftragung von Sonderwünschen anfallenden Architekten- und Ingenieur Leistungen sind nach der Honorarordnung für Architekten/Ingenieure durch den Käufer zu vergüten. Für Sonderwünsche des Auftraggebers, die direkt mit den Handwerkern abgewickelt werden, übernimmt der Bauträger bzw. Architekt keine Gewährleistung. Die Vorbereitung und Ausführung der Sonderwünsche darf den Planungs- und Bauablauf nicht beeinträchtigen.

13



Unverbindliches Beispiel:
Perfect Pools
Udo Maurer GmbH

HOCHWERTIGE | IMMOBILIEN | STEIERMARK

8. Änderungen und Hinweise

8.1. Änderungen

Der HIS Wohnbau GmbH bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, soweit diese als erforderlich ist. Änderungen aus baurechtlichen Gründen oder behördlichen Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten. Es gilt stets die dem notariellen Kaufvertrag beigefügte aktuelle Version. Alle anderen Beschreibungen und Angaben verlieren dadurch ihre rechtliche Gültigkeit. Änderungen dürfen die Wohnqualität sowie die Raumgrößen nur geringfügig abwandeln, es sei denn, sie sind unabdingbar. Hierzu bedarf es jedoch der Zustimmung des Käufers.

Grundlage der Ausführung bilden das steiermärkische BauG 1995 sowie deren Konnex-Materien, die Ö-Normen, die OIB-Richtlinien, die behördlichen Auflagen und die Genehmigungsplanung und etwaige Änderungspläne.

8.2. Pflege- Wartungs- und Gebrauchshinweise

Die unter Beachtung der ÖNORM B 8110 (Wärmeschutz) und der erfolgenden Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber. Die Mindestlüftung für den Feuchteschutz ist sicher gestellt durch Außenluftdurchlasselemente im Sinne einer freien Lüftung.

Um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, ist diese Mindestlüftung wichtig, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können.

Die Lüftungselemente sind für den Feuchteschutz permanent offen zu halten. Durch falsches bzw. ungenügendes Heizen und Lüften können im Parkettboden zudem Risse oder Wellen entstehen. Der Käufer verpflichtet sich deshalb ausdrücklich Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung vom Bauträger Hinweise (Merkblätter) erhält. Der Käufer bzw. Nutzer hat sein Wohnverhalten entsprechend der Vorgaben rechtlicher Vorschriften einzurichten. Dies gilt insbesondere für das Heizungs- und Lüftungsverhalten: In den ersten 24 Monaten nach Bezugsfertigkeit können durch die Bauaustrocknung Fugenrisse entstehen. Diese stellen keine Mängel dar.

Es ist in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung darauf zu achten, Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) aufzustellen, um für die ausreichende Hinterlüftung an der Außenwand zu sorgen. In diesem Zeitraum ist einer erhöhten Durchlüftung der Räume besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Man kann den Werkstoff Holz nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen vergleichen, da Holz ein Naturprodukt ist. Holz ist an der Freien Luft Veränderungen ausgesetzt, wie beispielsweise Austrocknung und Wiederbefeuchtung. Deshalb können Verdrehungen, Rissbildungen, sich ändernde Fugenbilder, Verfärbungen etc. nicht ausgeschlossen werden. Ein derartiger Sachverhalt stellt keinen Qualitätsverlust dar, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht, und begründet keine Mängelrüge. Bei der Pflege und Reinigung der Parkettböden sind die Pflegeanweisungen zu berücksichtigen. Sollten störende Gerüche beim Kochen auftreten, müssen diese durch Öffnen des Fensters abgelüftet werden.

Im Außenbereich müssen farblich behandelte Holzteile je nach Art der Bewitterung in regelmäßigen Abständen von einem Fachmann nachgestrichen werden (ca. alle 2 Jahre). Bei unbehandelten Holzbauteilen, wie z. B. Dachterrassenbelägen muss von Anfang an mit Vergrauen und sonstigen Farb- und Oberflächenveränderungen bereits zur Übergabe gerechnet werden. Dies stellt jedoch keinen Mangel dar. Die Einläufe der Dachterrassen- und Balkonentwässerungen sind vom jeweiligen Eigentümer/ Mieter in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, zu reinigen und von Verstopfungen freizuhalten. Ebenso ist darauf zu achten, dass



die Fugen der Terrassen- und Balkonbeläge frei von Moos und Bewuchs sind, um eine gute Versickerung sicherzustellen. Bei Versäumnissen kann es zum Verschluss der Abflussrohre/Ablaufmöglichkeiten (bei Schnee, etc.), oder zum Eindringen von Wasser in den Wohnbereich kommen. Ebenso sind elastische Fugen regelmäßig vom zukünftigen Eigentümer zu kontrollieren. Schadhafte Fugen müssen vor allem in Nass- und Außenbereichen umgehend erneuert werden, um Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden. An den hochwärmedämmten Fassadenbauteilen kann in Verbindung mit klimatisch, gegebenenfalls thermischen Einflüssen bzw. durch falsches Lüftungsverhalten (z. B. Dauerkipplüften) in einzelnen Bereichen eine Verunreinigung der Fassadenoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt allerdings keinen Mangel dar. Die Fenster wurden aus Gründen der Ästhetik sehr großzügig ausgelegt. Bei der Fensterreinigung kann somit eine Teleskopstange erforderlich sein. Bei hochwärmedämmten Scheiben kann sich vorübergehend, meist bei hoher Luftfeuchtigkeit am Morgen, Tauwasser an der Außenscheibe bilden. Dieses Phänomen zeigt die hohe Wärmedämmung des Glases und stellt daher keinen Mangel dar. Die Aluminium-Lamellenraffstores sind ausschließlich als Sonnen- und Sichtschutz vorgesehen. Bei widrigen Witterungsverhältnissen, z. B. Sturm, sind die Lamellen sicherheitshalber einzufahren. Aufgrund der individuellen Verstellmöglichkeiten ist im Vergleich zu starren Konstruktionen im ausgefahrenen Zustand bei Wind mit Beeinträchtigungen durch Geräusche zu rechnen.

Von Anfang an sind alle Bauteile zu warten und zu pflegen. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus Unterlassen oder nicht fachgerechter Wartung verursacht werden. So ist es beispielsweise Aufgabe des Eigentümers für laufende Wartung wie zum Beispiel der technischen Anlagen, Fenster, Türen, Fassade und Dächer zu sorgen. Falls Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht ABGB nur übernommen, wenn die Holzteile durch eine Fachfirma mindestens im Abstand von zwei Jahren überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Das Gleiche gilt für alle übrigen, wartungsbedürftigen Bauteile. So sind Dächer und Fassaden samt Wärmedämmverbundsystem mit einem Wartungszeitraum von 12 Monaten und Türen, Obertürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens 24 Monaten in standzuhalten.

Weitere Bauteile, welche gewartet werden müssen, sind sämtliche technische Anlagen wie z. B. Personenaufzug, Wärmepumpe, Warmwasseraufbereitungsanlagen, Entwässerungsanlagen, Abwasseranlagen, Elektroanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen und Dachrinnen. Zudem ist die Feineinstellung von Bauteilen während des Jahres wichtig, wie z. B. von Türen (Hauseingang, Müllraum, Geräteraum, Fahrradabstellraum). Zu deren einwandfreier Funktion sind thermische Bedingungen (Sommer/Winter) einzubeziehen. Die Nutzer der Gebäude bzw. deren Hausverwalter haben sämtliche Wartungs- und Pflegearbeiten zu bewirken und müssen ggf. Instandsetzungen ausführen. Der zukünftige Eigentümer muss sie bezahlen. Die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag bleiben jedoch bestehen. Wird ein Schaden vermutet, ist zugunsten von Schadensvermeidung der Sachverhalt unverzüglich zu prüfen und gegebenenfalls ist Handlungsbedarf erforderlich. Eine sofortige Schadensanzeige ist folglich unabdingbar. Desgleichen sind auch Wartungsarbeiten so rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

Alle angegebenen Preise verstehen sich als Bruttopreise, inklusive Mehrwertsteuer. Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Sträucher usw. gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoss und Obergeschoss ca. 2,70 m. Die angegebenen Wohn- bzw. Nutzflächen in den Verkaufsplänen beziehen sich auf Rohbaumaße ohne Verputz. Für die Berechnungen der Wohnfläche sind nur die Pläne und Baubeschreibungen maßgeblich, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde liegen und Bestandteil desselben werden. Maße für die Einrichtungsgegenstände sind



grundsätzlich am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach dem Einbringen des Estrichs und Bodenbelag zu nehmen, denn die eventuell in den Verkaufsplänen angegebenen Flächen/Maße sind Bruttoabmaße.

Zur Unterbringung von Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen können an Decken oder Wänden Versorgungsschächte erforderlich sein. In den Kellern werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wärme und Wasser unter der Decke verzogen. In Teilbereichen des Untergeschosses und der Tiefgarage kann aufgrund sich kreuzender Leitungen die Stehhöhe u.U. unterschritten werden. Die Abdichtung der Bäder erfolgt als Alternative zur Abdichtung nach ÖNORM B 3692, mittels „alternativer Abdichtung im Dünnbettverfahren. In der Baubeschreibung genannte Wahlmöglichkeiten zu bestimmten Ausführungen obliegen der HIS Wohnbau GmbH, soweit nichts anderes geregelt ist. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen und Richtlinien (ÖNORMEN & OIB) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser ÖNORM und OIB Richtlinien, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen ÖNORM oder OIB Richtlinie einzurichten. Das gilt insbesondere für die OIB Richtlinie 5 (Schallschutz). Es wird darauf hingewiesen, dass als Vertrags-/Ausführungsgrundlage die ÖNORM B 1992-1-1:2011 und ÖNORM B 1992-1-2:2011 EC2 Bemessung und Konstruktion von Stahlbeton- und Spannbetontragwerken gilt und geschuldet ist, auch wenn während der Bauzeit eine Änderung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Normen erfolgt. Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität und Güte des Materials bedeuten.

Dies trifft auch zu für Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen sowie für Änderungen der Verkaufspläne und der Baubeschreibung, die aus technischen oder behördlichen Auflagen notwendig werden. Grundlage für die Ausführung des Bauwerkes stellen die Regeln der Technik dar, wobei Änderungen in der Planung, sowie den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen vorbehalten sind, soweit sich dies aus technischen und behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt.

Hinsichtlich Schallschutz, Luftschallschutz, Trittschallschutz wird die Einhaltung der in der OIB Richtlinie 5 angegebenen Mindestanforderungen geschuldet, wobei darauf hingewiesen wird, dass im nördlichen Bereich des Bauvorhabens eine Tennisanlage mit vier Tennisplätzen besteht, welche vor allem in der Sommerzeit gut besucht ist. Diesbezüglich wird auf das Schalltechnische Gutachten WA/22/13 von Herrn Ing. Fritz Wagner verwiesen.

Nur eine fachgerechte und regelmäßige Wartung aller Bauteile kann eine langfristige Beständigkeit vorgenannter Werte sicherstellen. Besonders gilt das für Türen und Fenster. Trotzdem können Kinder und körperlich eingeschränkte Personen unter Umständen einen erhöhten Kraftaufwand zum Öffnen der großformatigen Fenster und Fenstertüren benötigen. Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

