

Geförderte  
**Mietwohnungen**  
mit Kaufoption  
in  
**Leoben Göss, Steigtalstraße**  
(2. Bauabschnitt)

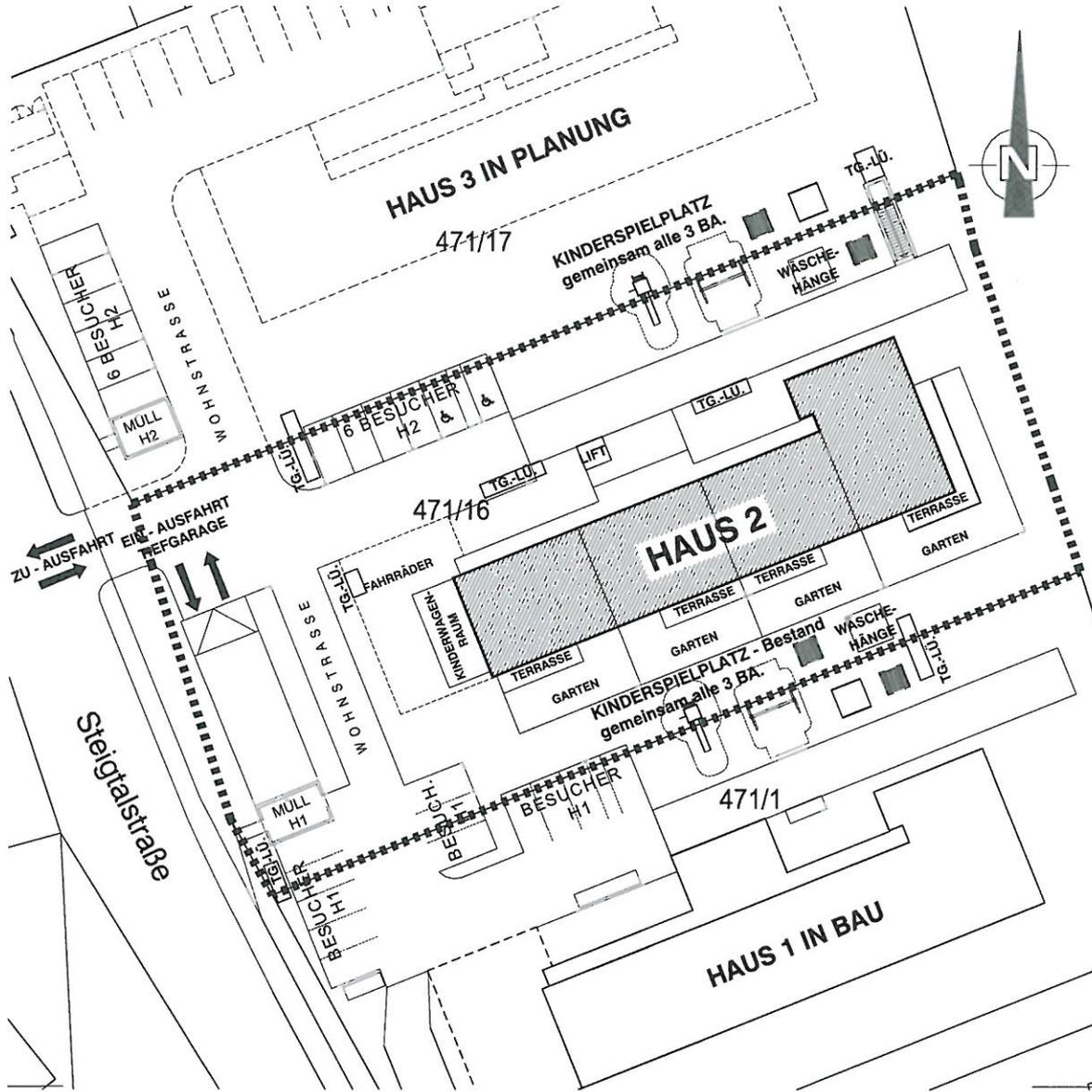


**31-Familienwohnhaus mit  
31 Autoeinstellplätzen in der Tiefgarage**

|   |    |
|---|----|
| Lageplan.....   | 4  |
| Ansichten .....   | 5  |
| Übersicht Erdgeschoß und 1. Obergeschoß .....               | 6  |
| Übersichten 2. und 3. Obergeschoß .....                     | 7  |
| Übersichten 4. bis 6. Obergeschoß.....                      | 8  |
| Allgemeine Informationen.....                               | 9  |
| Erdgeschoßwohnungen mit Garten .....                        | 10 |
| Preisgrundlage .....  | 10 |
| Kostenaufteilung.....                                       | 10 |
| Finanzierungsbeitrag .....                                  | 11 |
| Finanzierung der Wohnungen .....                            | 11 |
| Wohnungsaufwand.....  | 11 |
| Finanzierung der Autoeinstellplätze in der Tiefgarage ..... | 11 |
| Was wird gefördert? .....                                   | 12 |
| Förderungsvoraussetzungen .....                             | 12 |
| Nutzungsberechtigter.....                                   | 13 |
| Mitgliedschaft.....   | 13 |
| Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption .....               | 13 |
| Fertigstellung.....   | 14 |
| Anmeldungen und Anmeldeschluss .....                        | 14 |
| Auskünfte .....   | 14 |
| ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG .....                            | 16 |
| AUSSTATTUNG.....  | 16 |
| SONDERWÜNSCHE .....   | 16 |
| Einbaumöbel an Außenwänden.....                             | 23 |
| Terrassen, Balkone und Loggien.....                         | 23 |
| Sonderwünsche.....  | 23 |
| Kondenswasser – verstärktes Lüften .....                    | 24 |
| NUTZFLÄCHEN.....  | 26 |
| GRUNDRISSE.....   | 26 |
| KOSTEN.....   | 26 |
| FINANZIERUNG .....  | 26 |
| Wohnung Nr. 1 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....                 | 27 |
| Wohnung Nr. 2 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....                 | 29 |
| Wohnung Nr. 3 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....                 | 31 |
| Wohnung Nr. 4 (90,01 m <sup>2</sup> ) .....                 | 33 |
| Wohnung Nr. 5 (90,01 m <sup>2</sup> ) .....                 | 35 |

|  |    |
|--|----|
| Wohnung Nr. 6 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....  | 37 |
| Wohnung Nr. 7 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....  | 39 |
| Wohnung Nr. 8 (71,51 m <sup>2</sup> ) .....  | 41 |
| Wohnung Nr. 9 (90,01 m <sup>2</sup> ) .....  | 43 |
| Wohnung Nr. 10 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 45 |
| Wohnung Nr. 11(71,51 m <sup>2</sup> ) .....  | 47 |
| Wohnung Nr. 12 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 49 |
| Wohnung Nr. 13 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 51 |
| Wohnung Nr. 14 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 53 |
| Wohnung Nr. 15 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 55 |
| Wohnung Nr. 16 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 57 |
| Wohnung Nr. 17 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 59 |
| Wohnung Nr. 18 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 61 |
| Wohnung Nr. 19 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 63 |
| Wohnung Nr. 20 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 65 |
| Wohnung Nr. 21 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 67 |
| Wohnung Nr. 22 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 69 |
| Wohnung Nr. 23 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 71 |
| Wohnung Nr. 24 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 73 |
| Wohnung Nr. 25 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 75 |
| Wohnung Nr. 26 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 77 |
| Wohnung Nr. 27 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 79 |
| Wohnung Nr. 28 (71,43 m <sup>2</sup> ) ..... | 81 |
| Wohnung Nr. 29 (90,01 m <sup>2</sup> ) ..... | 83 |
| Wohnung Nr. 30 (71,51 m <sup>2</sup> ) ..... | 85 |
| Wohnung Nr. 31 (71,43 m <sup>2</sup> ) ..... | 87 |
| Autoeinstellplatz in der Tiefgarage .....    | 89 |
| ANMELDESCHEIN.....                           | 90 |

Lageplan



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

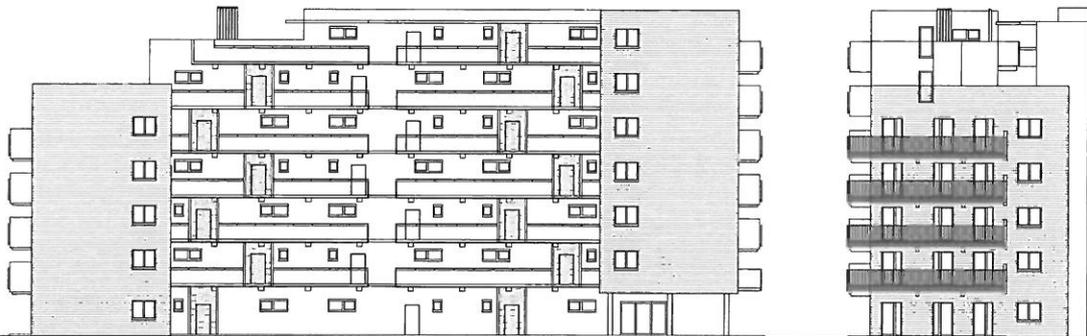


*Ansichten*



SÜDWESTEN

SÜDOSTEN

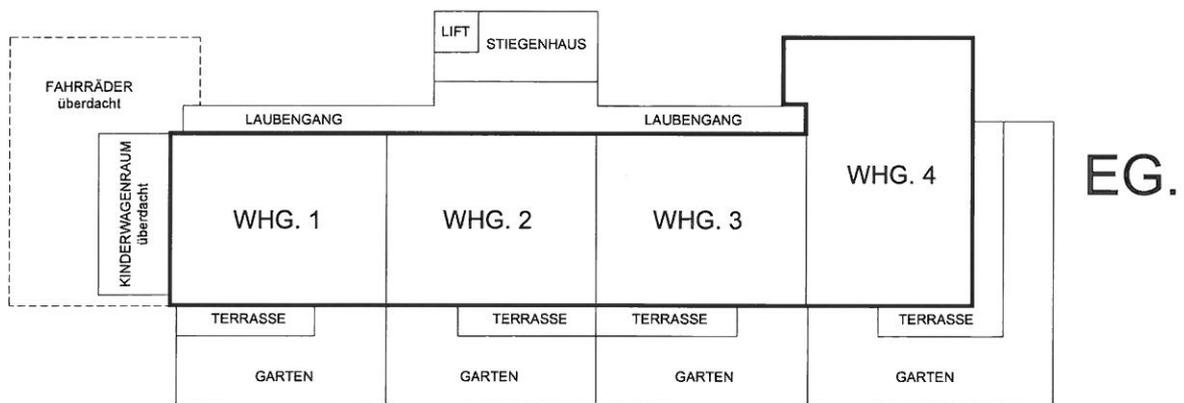
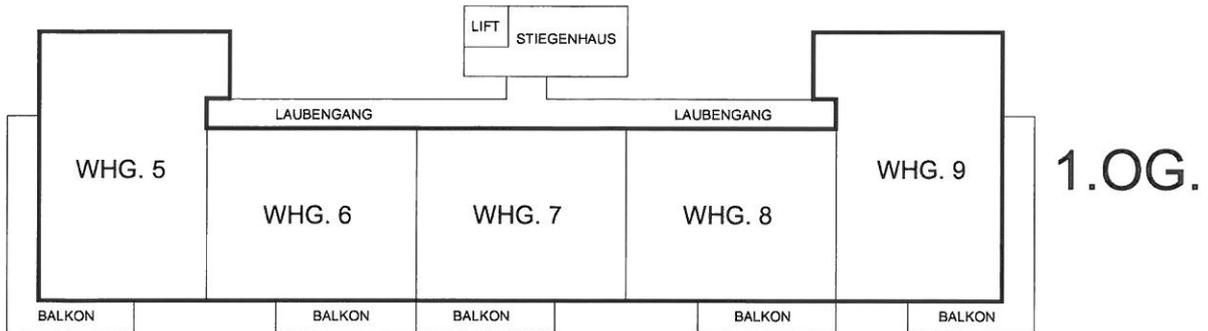


NORDWESTEN

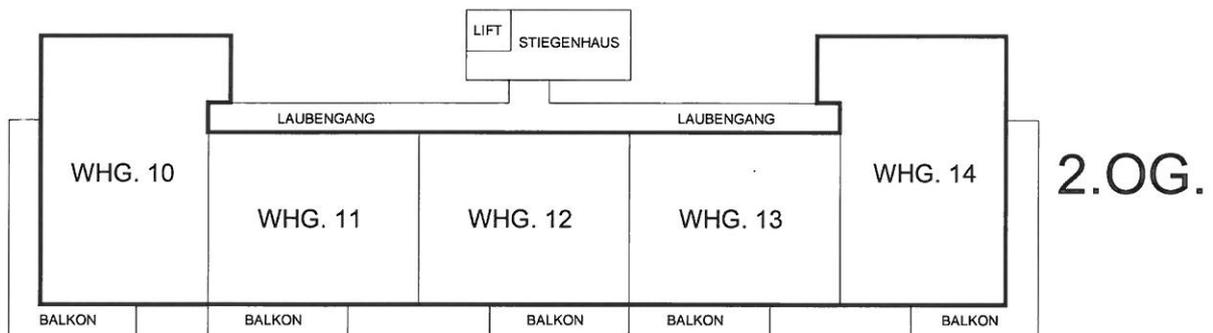
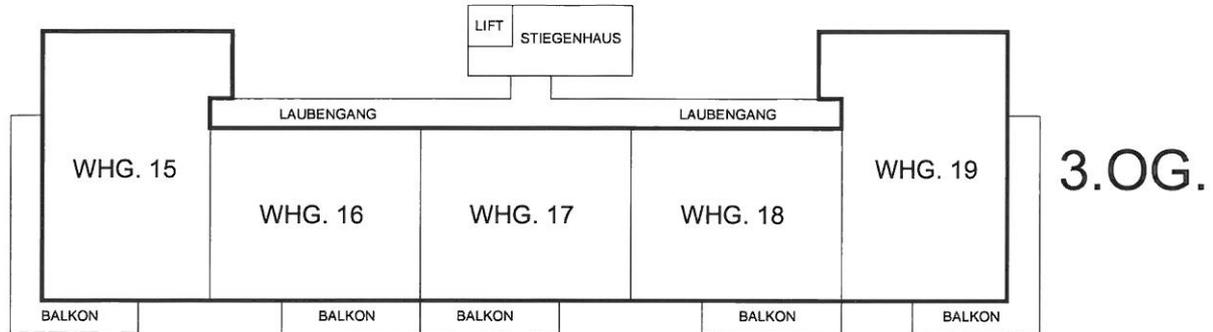
NORDOSTEN

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

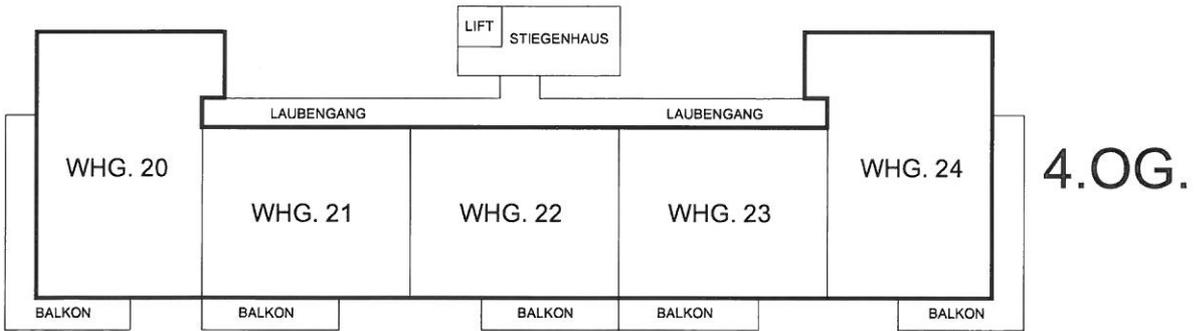
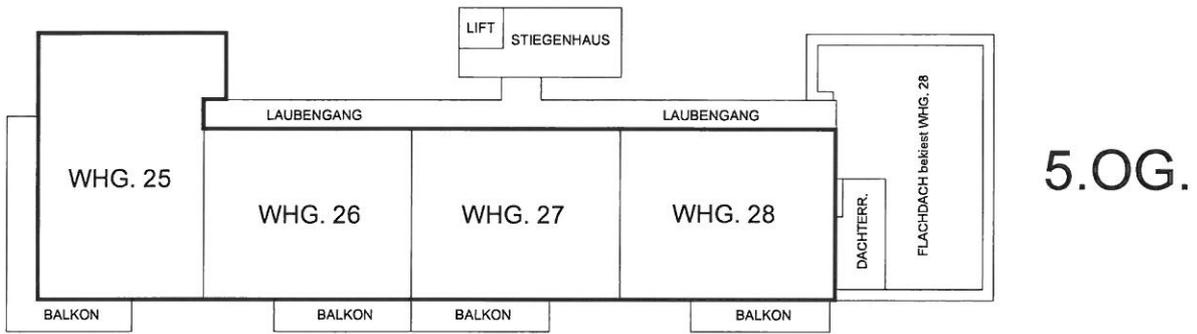
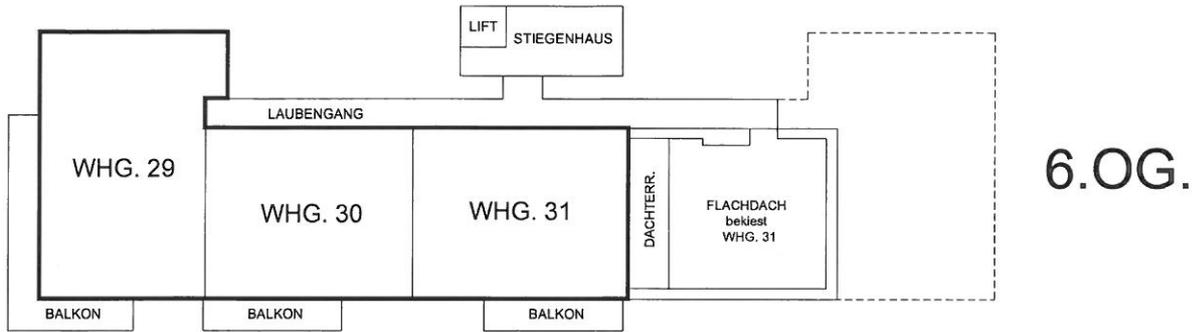
**Übersicht Erdgeschoß und 1. Obergeschoß**



**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**

**Übersichten 2. und 3. Obergeschoß****ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**

**Übersichten 4. bis 6. Obergeschoß**



**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**

## Allgemeine Informationen

Unsere Genossenschaft errichtet in Leoben im Stadtteil Göss auf den Grundstücken Nr. 471/1, 471/16 und 471/17 eine Wohnhausanlage bestehend aus ca. 93 Wohneinheiten in 3 Bauabschnitten.

Der erste Bauabschnitt – die 31 Fam. Wohnhausanlage – ist bereits im Bau und wird voraussichtlich im Juni 2018 fertiggestellt und übergeben.

Nunmehr wird mit dem Bau des zweiten Bauabschnittes, der 31 Fam. Wohnhausanlage, auf dem Grundstück Nr. 471/16, begonnen.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen südlich des historischen Stadtzentrums von Leoben. Das Gebiet ist infrastrukturell voll erschlossen und weist eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf.

Die Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt 20 m.

Dieses Prospekt bezieht sich ausschließlich auf den zweiten Bauabschnitt.

Diese Wohnhausanlage wurde von Herrn Architekt Dipl. Ing. Dietmar Prietl aus Graz geplant.

Mit der Statik wurde Herr Dipl. Ing. Judmayer aus Leoben beauftragt.

Der spezifische Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima) liegt bei 20,84 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei 0,675.

Die Zufahrt zur Wohnhausanlage erfolgt ausgehend von der Steigtalstraße (Kreuzungsbereich Steigtalstraße / Mayer-Melnhof-Straße) über eine gemeinsame Aufschließungsstraße; diese dient allen Bewohnern der 3 Bauabschnitte zu gemeinsamen Nutzung.

Das 31 Fam. Wohnhaus besteht aus einem Erd- und sechs Obergeschoßen. Im freistehenden Stiegenhaus wird ein Lift untergebracht. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Die den Wohnungen zugeteilten Kellerabteile befinden sich im Kellergeschoß und sind für die Bewohner direkt vom Haus aus zugänglich.

Zu jeder Wohnung gehört ein Autoeinstellplatz in der Tiefgarage. Die Tiefgarage befindet sich zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt. Die Kosten für den Autoeinstellplatz in der Tiefgarage sind auf der Seite 89 ersichtlich. Weiters sind zwölf Besucherparkplätze vorgesehen. Sechs dieser Besucherparkplätze werden auf dem Grundstück 471/17 (3. Bauabschnitt) und sechs weitere Besucherparkplätze werden nordwestlich des Wohnhauses errichtet.

Südwestlich, unter der Wohnung Nr. 5 werden ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellplatz errichtet. Weitere zwei Fahrradabstellplätze werden im Kellergeschoß verteilt.

Eine gemeinsame Müllsammelstelle wird angrenzend, rückseitig an die Tiefgaragenrampe errichtet und die zweite Müllsammelstelle im Anschluss an die Besucherparkplätze auf dem Grundstück Nr. 471/17 platziert.

Der bereits fertiggestellte Kinderspielplatz auf dem Grundstücken Nr. 471/1 und 471/16 des 1. Bauabschnittes und der noch zu errichtende zweite Kinderspielplatz auf dem Grundstücken Nr. 471/16 und 471/17 dient den Bewohnern aller 3 Bauabschnitte zur gemeinsamen Nutzung. Diese Kinderspielplätze werden mit jeweils einer Sandkiste, einer Doppelschaukel, einem Spielturm mit Rutsche, zwei Tischen und vier Sitzbänken ausgestattet.

Der Technikraum, HLS-Technik Heizraum (Heizungslüftungssystem), HLS-Technik-Wasser-Raum und ein Trockenraum werden im Kellergeschoß des Wohnhauses untergebracht.

Die Wäschehänge wird nordöstlich des Wohnhauses aufgestellt.

Das Grundstück ist mit einem Zaun zum öffentlichen Gut abgegrenzt.

Die Gehwege sind asphaltiert.

Eine Feuerwehrezufahrt wird im Nordwesten der Wohnhausanlage errichtet.

Die Entsorgung der Abwässer (Fäkalien) erfolgt über einen gemeinsamen Hauskanal mit dem 1. Bauabschnitt und der Nachbarliegenschaft 469/1 - Mayer-Melnhof in den Ortskanal.

Die Oberflächen- und Regenwässer werden in eine Sickeranlage eingeleitet.

Zwölf Autoeinstellplätze in der Tiefgarage des 1. Bauabschnittes (Grundstück Nr. 471/1), befinden sich auf dem Grundstück des 2. Bauabschnittes (Grundstück Nr. 471/16). Sechzehn weitere Autoeinstellplätze in der Tiefgarage und auch sechs Besucherparkplätze des 2. Bauabschnittes werden auf dem Grundstück Nr. 471/17 des 3. Bauabschnittes errichtet.

Die Zufahrt, Zu- und Ausfahrt zur Wohnstraße, Tiefgaragenrampe, zwei Müllsammelstellen und die Besucherparkplätze dienen den Bewohnern aller drei Bauabschnitte zur gemeinsamen Nutzung.

Die vorgenannten Nutzungsrechte werden mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Die Gestaltung der Außenanlage ist dem Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Wohnungsprojektes (siehe Seite 4).

Die Perspektive der Wohnanlage dient nur der besseren Veranschaulichung der Wohnanlage, gibt jedoch nicht den Leistungsgegenstand wieder. Diesbezüglich wird auf die allgemeine Baubeschreibung ab der Seite 16 verwiesen.

### ***Erdgeschoßwohnungen mit Garten***

Zu den Erdgeschoßwohnungen gehört ein eigener Garten. Dieser Garten kann nach Belieben entsprechend den Naturgegebenheiten (z.B. als Blumen- oder Gemüsegarten, Rasen) gestaltet werden. Die jeweiligen Gärten werden mittels Hecken abgegrenzt.

Die Hausgärten bestehen aus ebenen Flächen. In allen Hausgärten der Erdgeschoßwohnungen können sich Kanal- oder Lüftungsschächte befinden. Weiters sind Dachablaufschächte möglich. In den Hausgärten der Wohnungen Nr. 1 bis 4 befinden sich Schmutz- und Regenwasserschächte.

Die Errichtung von Bauwerken ist keinesfalls gestattet. Bei Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist vor allem darauf Bedacht zu nehmen, dass die anderen Wohnungen nicht beeinträchtigt werden.

Das Ausmaß des Gartens ist bei der jeweiligen Wohnung angegeben. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass es sich nur um vorläufige Flächen handelt. Es ist also durchaus möglich, dass die endgültigen Flächen eine andere Größe erfahren.

### ***Preisgrundlage***

Den in diesem Prospekt angegebenen monatlichen Zahlungen liegen die aufgrund der erforderlichen Ausschreibung ermittelten Baukosten und damit die derzeit gültigen Preise zugrunde. Diese Kosten können durch Lohn- und Materialpreisänderungen, Änderung der Zinssatzkonditionen, sonstige unvorhergesehene Ereignisse beim Baugeschehen usw., eine Berichtigung erfahren. Nach Fertigstellung und Abrechnung des Wohnhauses erhalten alle Nutzungsberechtigten eine Schlussabrechnung, aus der tatsächliche Bauaufwand und die dazugehörige Finanzierung ersichtlich sind. Auf Grund dieser tatsächlich anfallenden Kosten werden die monatlichen Zahlungen endgültig festgelegt.

### ***Kostenaufteilung***

Die Berechnung der monatlichen Zahlung erfolgt nach § 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Als Aufteilungsschlüssel gilt der von einem gerichtlich beideten Sachverständigen berechnete Nutzwert als vereinbart, wobei der Verwaltungskostenbeitrag einheitlich für alle Wohnungen und Autoabstellplätze berechnet wird; die Heizkosten werden für alle Wohnungen unter Berücksichtigung des Verbrauches im Sinne des Heizkostenabrechnungsgesetzes berechnet. Die voraussichtlichen Nutzungsentgelte sind in diesem Prospekt entsprechend dem Gutachten des gerichtlich beideten Sachverständigen erstellt. Das Sachverständigengutachten basiert - ebenso wie unser Prospekt - auf Rohbauausmaße.

### **Finanzierungsbeitrag**

Nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist ein einmaliger, rückzahlbarer Finanzierungsbeitrag zu leisten. Dieser Finanzierungsbeitrag wird nicht verzinst, dadurch kann aber die monatliche Zahlung entsprechend niedriger angesetzt werden. Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Räumung der Wohnung wird der Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zurückbezahlt (1% Abschreibung pro Jahr). Die Siedlungsgenossenschaft ist berechtigt, bei der künftigen Übergabe festgestellte Schäden, allfällige Zahlungsrückstände und Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung, sowie sonstige Schadenersatzansprüche über diesen rückzuzahlenden Beitrag abzudecken.

Die Zahlung des Finanzierungsbeitrages kann frei gewählt werden. Es ist auch eine Ratenzahlung gemäß den Bestimmungen der Förderungszusicherung möglich. Bei Vertragsunterfertigung (Baubeginn) ist der Betrag von € 2.200,-- zur Zahlung fällig. Bis zwei Monate vor Übergabe der Wohnung und bis zu dem der Übergabe folgenden Monatsletzen dürfen höchstens nur die bei den einzelnen Wohnungen angeführten Beträge eingezahlt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die zu leistenden Beträge nicht verzinst, danach müssen allerdings Stundungszinsen verrechnet werden.

Wir bieten Ihnen aber auch die Möglichkeit, den gesamten Finanzierungsbeitrag (maximal € 50.000,00) über ein zuteilungsreifes Darlehen der Raiffeisen-Bausparkasse zu finanzieren. Hiefür kommen geringfügige Spesen, die im Darlehen enthalten sind (jedoch keine Kreditgebühr) zur Anrechnung. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt 21 Jahre bei einer Verzinsung von derzeit 3,4% p. a.

Für einen Darlehensbetrag von z.B. € 10.000,--

wären hiefür monatlich € 58,--

zu bezahlen.

Über Ihren Wunsch können die monatlichen Raten auch beliebig höher angesetzt werden, was eine entsprechende Verkürzung der Laufzeit zur Folge hätte.

Voraussetzung für die Gewährung dieses Darlehens ist eine positive Bonitätsprüfung durch diese Raiffeisen - Bausparkasse.

Als Sicherstellung ist lediglich der Finanzierungsbeitrag an die Raiffeisen-Bausparkasse abzutreten.

### **Finanzierung der Wohnungen**

Die Baukosten werden durch ein variabel verzinstes Kapitalmarktdarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren finanziert. Zu den Annuitäten (Zinsen und Tilgung) des wohnbauförderungsfähigen Darlehens leistet das Land Steiermark im Rahmen des Wohnbauförderungsprogrammes 2015 – 2019 nicht rückzahlbare Förderbeiträge in der Höhe von jährlich 2%. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser nicht rückzahlbare Förderbeitrag über die gesamte Laufzeit vom jeweils halbjährlich aushaftenden Kapital des vom Land Steiermark geförderten Darlehens berechnet wird.

### **Wohnungsaufwand**

Das Land Steiermark setzt mit dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 den monatlichen Wohnungsaufwand fest.

Entsprechend den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 ist dieser Wohnungsaufwand wertgesichert und ändert sich jährlich zum 1. April entsprechend den Änderungen des Verbraucherpreisindex.

### **Finanzierung der Autoeinstellplätze in der Tiefgarage**

Die Baukosten werden durch ein Kapitalmarktdarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren finanziert. Das Land Steiermark gewährt keine Förderung.

### **Was wird gefördert?**

Das Land Steiermark fördert nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 die Errichtung von Wohnungen (Eigentum, Miete oder Mietkauf), welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde errichtet werden.

Es gilt jedoch zu beachten, dass bei dem Erwerb bzw. der Anmietung einer geförderten Wohnung verschiedene Förderkriterien erfüllt werden müssen.

### **Förderungsvoraussetzungen**

#### Persönliche Voraussetzungen

- Österreichische Staatsbürgerschaft, EU-Bürger oder Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist oder solche Personen, deren Flüchtlingseigenschaft festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind.
- Volljährigkeit

#### Sachliche Voraussetzungen

- Das jährliche Familieneinkommen (NETTO) darf folgende Grenzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses NICHT überschreiten:

|            |             |
|------------|-------------|
| 1 Person   | € 40.800,-- |
| 2 Personen | € 61.200,-- |

für jede weitere, im Haushalt lebende Person werden € 5.400,-- hinzugerechnet. Diese Beträge können entsprechend den Änderungen des von der Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex verändert werden.

- Der Wohnungswerber ist verpflichtet, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses zu verwenden (HAUPTWOHNSITZ).
- Der Wohnungswerber ist verpflichtet, seine Rechte an einer bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes Steiermark nur dann zulässig, wenn er die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

### **EINKOMMEN**

Als Einkommen (Familieneinkommen) gilt die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen.

Der Einkommensnachweis hat bei Arbeitnehmern, welche nicht zur Einkommenssteuer veranlagt sind (**bei unselbstständiger Arbeit**) durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das dem Vertragsabschluss vorangegangene Kalenderjahr zu erfolgen.

#### **Beispiel:**

Der Vertragsabschluss für eine geförderte Wohnung erfolgt am 1.6.2018. Der Wohnungswerber hat somit die Lohnsteuerbescheinigung oder den Lohnzettel für das Jahr 2017 vorzulegen.

Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt werden (**in der Regel bei selbstständiger Arbeit**) hat der Einkommensnachweis mittels Vorlage des Einkommenssteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr zu erfolgen.

Die Einkommensermittlung für die in den Fördervoraussetzungen festgelegten Einkommensgrenzen erfolgt gemäß § 2 Z 10 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993.

### **NAHESTEHENDE PERSONEN**

Als nahestehende Personen gelten gemäß § 2 Zif. 9 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993

- der Ehegatte (die Ehegattin) und der eingetragene Partner (die eingetragene Partnerin),
- Verwandte in gerader Linie (insbesondere Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder) einschließlich Adoptivkinder (Wahlkinder) sowie Stiefeltern,

- Geschwister,
- Verschwägerter in gerader Linie, das sind Personen, die mit dem Ehegatten in gerader Linie verwandt sind, insbesondere Schwiegereltern und Stiefkinder,
- eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt,
- in der Haushaltsgemeinschaft lebende eigene oder adoptierte Kinder einer Person, gemäß lit. e und Pflegekinder gemäß dem Stmk. Kinder- und Jugendhilfegesetz,
- Pflegekinder gelten dann als nahestehende Personen, wenn ein längerer etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt.

Für nähere Informationen, insbesondere hinsichtlich der Förderung bei der Hausstandsgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen, besuchen Sie gerne den Wohnbauserver des Landes Steiermark unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at).

Informationen über die Wohnunterstützung bei Mietwohnungen finden Sie auf dem Sozialserver des Landes Steiermark unter [www.soziales.steiermark.at](http://www.soziales.steiermark.at).

### ***Nutzungsberechtigter***

Nutzungsberechtigter kann sowohl eine Einzelperson wie auch ein Ehepaar werden. Mit Lebensgemeinschaften werden keine Nutzungsverträge abgeschlossen.

### ***Mitgliedschaft***

Da unsere Genossenschaft ausschließlich für Mitglieder tätig ist, ist der Beitritt zur Genossenschaft erforderlich. Die Kosten hierfür betragen einmalig € 51,60 (2 Geschäftsanteile zu je € 21,80, Beitrittsgebühr € 8,-).

### ***Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption***

Mit dem Finanzierungsbeitrag werden von den Nutzungsberechtigten die Grundkosten zum überwiegenden Teil eingehoben.

Aufgrund der derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen besitzt gemäß § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz jeder Nutzungsberechtigte den Rechtsanspruch, die Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zu den dann zu diesem Zeitpunkt jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung der dann geltenden förderungsrechtlichen Bestimmungen käuflich zu erwerben und in das Wohnungseigentum zu übernehmen; derzeit ist dies nur österreichischen Staatsbürgern oder diesen gleichgestellten Personen möglich.

Aufgrund der derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen gilt Folgendes:

- wenn von einem Mieter nach frühestens 10 Jahren der Antrag auf Übertragung in das Eigentum gestellt wird, hat die Genossenschaft die Wohnung zu einem Fixpreis anzubieten,
- der Nutzungsberechtigte hat alle Wohnbaudarlehen zu übernehmen,
- der vom Nutzungsberechtigten geleistete und jährlich mit 1% abgeschriebene Finanzierungsbeitrag wird dem Kaufpreis angerechnet,
- mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 ist der Vorsteuerberichtigungszeitraum für Mietwohnungen von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert worden. Wenn die Mietwohnung daher vor Ablauf der 20 Jahre nach Fertigstellung und Übergabe des Wohnhauses in das Eigentum übertragen wird, ist die vom Finanzamt refundierte Vorsteuer der Grund- und Baukosten anteilig (ein Zwanzigstel pro Jahr) zu berichtigen und an das Finanzamt zurückzüberweisen. Der Nutzungsberechtigte, der die Wohnung vor Ablauf dieser 20 Jahre käuflich erwirbt, hat daher zusätzlich zum Kaufpreis die anteilige, zu berichtigende Vorsteuer zu bezahlen, das sind z.B. nach 10 Jahren zehn Zwanzigstel der abgezogenen Vorsteuer.

Diese gesetzlichen Bestimmungen können sich bis zum Zeitpunkt der Übertragung in das Eigentum ändern. Wie oben angeführt, erfolgt die Übertragung zu den dann in 10 Jahren geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

### **Fertigstellung**

Die Fertigstellung der Wohnungen ist - vorausgesetzt, dass nicht unvorhergesehene Verzögerungen eintreten - für **Frühjahr 2020** vorgesehen.

### **Anmeldungen und Anmeldeschluss**

Die Anmeldescheine sind ausschließlich an die Anschrift

Siedlungsgenossenschaft Donawitz  
Kerpelystraße 69  
8700 Leoben

✉ office@donawitzer.at

einzusenden.

Ungefähr 14 Tage nach dem Anmeldeschluss wird der Vorstand entsprechend den vorliegenden Anmeldungen und den gesetzlichen Bestimmungen die Wohnungen anbieten.

Für den Fall Ihrer Annahme des Angebotes werden wir Sie nach erfolgtem Baubeginn, jedenfalls aber rechtzeitig zu einem Informationsgespräch einladen. Die Wohnungswerber sollen einen Bauausschuss bilden. Ein solcher Bauausschuss wird hinsichtlich der wesentlichen Vorgänge am Bau informiert und angehört. Wir werden Ihnen genaue Unterlagen wie Firmenlisten, einen Plan im Maßstab 1:50 usw. zur Verfügung stellen. Rechtzeitig vor Fertigstellung des Wohnhauses werden Sie in einer Hausversammlung über wichtige Bereiche der Verwaltung der Wohnhausanlage, die Hausordnung, die Versicherung, die geltende Gewährleistungsfrist informiert und es werden auch die Ausführung der anfallenden gemeinsamen Arbeiten, wie z. B. die Stiegenhausreinigung, Rasenmähen, Schneeräumung und dergleichen festgelegt.

### **Auskünfte**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne *Herr Mag. Peter Kormann* von der Siedlungsgenossenschaft Donawitz unter der Tel. Nr. 03842/21139 und *Frau Jelena Bozic* von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann unter der Tel. Nr. 03614/2445-34 zur Verfügung.

Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen auch für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.



**ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG  
AUSSTATTUNG  
SONDERWÜNSCHE**

**ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG****Bauweise****Hybridbauweise (Holz und Stahlbeton)****Bauwerk**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Raumhöhe</b>                | ca. 3,10/3,00 m im EG, 2,67/2,57 m in den OG  |
| <b>Fundamente</b>              | Betonfundamente lt. Statik  |
| <b>Kellerwände</b>             | Betonwände lt. Statik   |
| <b>Kellerabteile</b>           | Metallprofilwände   |
| <b>Kellerboden</b>             | Rollierung (Schotter), Betonplatte geglättet  |
| <b>Kellerdecke</b>             | Stahlbeton lt. Statik   |
| <b>Mauerwerk tragend</b>       | Stahlbeton und KLH - Massivholzplatten  |
| <b>Mauerwerk nicht tragend</b> | Hohlziegelmauerwerk und Gipskartonständerwände  |
| <b>Fußbodenaufbau</b>          | KLH Massivholzplatten bzw. Stahlbetonplatte lt. Statik  |
| bei Geschoßdecken              | Beschüttung, Trittschallisolierung, Estrich, Bodenbelag (siehe unten)   |
| nicht Unterkellert             | Feuchtigkeitsisolierung, Dampfsperre, Beschüttung, Wärmedämmung, Trittschallisolierung, Estrich, Bodenbelag (siehe unten)   |
| <b>Innenputz</b>               | Kalkgips/Wohnräume, Abstellraum, WC, Vorräume<br>Kalkzement/Badezimmer<br>Gipskarton-Wandverkleidungen  |
| <b>Außenputz</b>               | Wärmedämmsystem (Vollwärmeschutz mit Endbeschichtung), Reibputz   |
| <b>Außenwandverkleidung</b>    | Holz  |
| <b>Dach</b>                    | Flachdach   |
| <b>Dacheindeckung</b>          | Foliendach  |
| Entwässerung                   | Dachentwässerung über Dachabläufe in Sickerschächte<br>Terrassen, Dachterrassen und Flachdächer über Einlaufgitter und außenliegende Abfallrohre<br>Balkone frei abtropfend<br>Stege, Laubengänge nicht frei abtropfend |
| <b>Stiegenhaus</b>             | geschlossen<br>Stahlbeton-Laufplatten, elastisch schallentkoppelt gelagert  |
| <b>Außengeländer (Balkone)</b> | Stahlkonstruktion mit Flachstahl und Rundstahl<br>feuerverzinkt mit Füllung aus Rundstäben  |
| <b>Heisanlage</b>              | Zentralheisanlage Fernwärme   |
| <b>Elektroinstallation</b>     | lt. den einschlägigen Vorschriften (siehe unten)  |

**Versorgung und Entsorgung**

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Wasserversorgung</b>        | örtliche Wasserversorgung    |
| <b>Stromversorgung</b>         | Steweag Energie Steiermark   |
| <b>Schmutzwasser</b>           | örtlichen Kanal              |
| <b>Oberflächenwässer</b>       | Sickeranlage                 |
| <b>Abfall / Müll / Biomüll</b> | örtliche Entsorgungsbetriebe |

**AUSSTATTUNG DER ALLGEMEINRÄUME****Stiegenhaus + Erschließung des Gebäudes**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Wände</b>               | geweißigt, Raumhoch  |
| <b>Decke</b>               | geweißigt  |
| <b>Fußbodenbelag</b>       | Feinsteinzeug  |
| <b>Einrichtung</b>         | Brieffachanlage, Schwarzes Brett   |
| <b>Elektroinstallation</b> | Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung<br>Leuchttaster mit Treppenhausautomat, gesteuert für das gesamte Stiegenhaus |
| <b>Geländer</b>            | Stahlkonstruktion aus Flach- und Rundstahl, färbig beschichtet<br>Füllung mit Rundstäben   |
| <b>Lüftung</b>             | Fenster mit Drehkippschlägen   |

**Lift**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Art des Liftes</b> | im freistehenden Stiegenhaus mit Seilaufzug   |
| <b>Liftstationen</b>  | Triebwerksloser Aufzug für 8 Personen<br>Ausführung, insbesondere schalltechnische Trennung vom Objekt gem. Auflagen und Bewilligung der Behörde<br>Notrufsystem<br>Drucktasten |

**HLS-Technikräume und E-Technikraum**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Wände</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Decke</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Fußbodenbelag</b>       | Beton geglättet  |
| <b>Elektroinstallation</b> | Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung |
| <b>Lüftung</b>             | Fenster mit Dreh- Kippbeschlägen                                 |

**Fahrräderräume, Fahrräderabstellflächen im Keller**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Wände</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Decke</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Fußbodenbelag</b>       | Beton geglättet  |
| <b>Elektroinstallation</b> | Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung |

**Trockenraum**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Wände</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Decke</b>               | Beton, nicht geweißigt   |
| <b>Fußbodenbelag</b>       | Beton geglättet  |
| <b>Elektroinstallation</b> | Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung |

**AUSSENANLAGEN**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Zufahrten und Zugänge</b> | gemäß baubehördlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen |
| <b>Beleuchtung</b>           | Pollerleuchten   |

**Gehsteige, Wege, Straßen und Abstellplätze**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Tiefgaragenzufahrt</b>        | Asphalt   |
| <b>Traufenbereich</b>            | Traufenschotter mit Betonbrett  |
| <b>Bepflanzung</b>               | Blütensträucher im Allgemeinbereich   |
| <b>Kinderspielplatz</b>          | jeweils 1 Sandkiste, vier Bänke, zwei Tische, 1 Doppelschaukel, 1 Spielturm mit Rutsche |
| <b>Einfriedung (Zäune)</b>       | ja - mittels Maschendraht. Höhe 1,25 m ohne Betonsockel                                 |
| <b>Wasseranschlüsse (Garten)</b> | im Allgemeinbereich, selbstentleerend ohne extra Wassersubzähler                        |

**AUTOABSTELLPLÄTZE, PARKIERUNG****Tiefgarage**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Wände, Decke</b>      | Betonwände nicht geweißigt   |
| <b>Boden</b>             | monolit. Bodenplatte mit Hartkorneinstreuung   |
| <b>Entwässerung</b>      | Schöpfschacht  |
| <b>Toranlage</b>         | elektrisches Tor (Ein- und Ausfahrtstor)   |
| <b>Entlüftungsanlage</b> | mech. Be- und Entlüftungsanlage<br>natürliche Belüftung über Lüftungsschächte<br>CO-Warnanlage |
| <b>Lüftungsschacht</b>   | nordwestlich der Wohnanlage  |

**Autoabstellplätze im Freien (Besucherparkplätze)**

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| <b>Boden</b> | Asphalt mit Bodenmarkierung |
|--------------|-----------------------------|

**AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN****Oberflächen - Wände und Böden****Fußboden**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Laminat           | Wohnküchen, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur |
| Fliesen           | Badezimmer, WC, Vorraum, AR                              |
| Lärchenbodenbelag | Balkon, Terrasse und Dachterrasse                        |
| Beton geglättet   | Keller, Kellerabteile                                    |

**Wände**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Innenputz bzw. Gipskarton | Silikatfarbe weiß   |
| Badezimmer                | Fliesen bis h=2,00m - Restfläche mit wischbeständiger Innendispersion |
| auf Balkon                | Reibputz, Stahlgeländer   |
| Kellerersatzräume         | verzinktes Blech im Kellerabteil                                      |

**Decken**

|                    |  |
|--------------------|--|
| im Wohnungsinernen | Deckenuntersichten mit Spachtelung und Silikatfarbe weiß |
|--------------------|--|

## Sanitäreinrichtung

Die Sanitärräume (Bad und WC) sind dermaßen geplant, dass diese im Bedarfsfall senioren- und behindertengerecht adaptiert werden können.

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Bad</b>             | eine Einbaubrausetasse weiß<br>Brausebatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Ablaufgarnitur<br>ein Waschtisch weiß (Porzellan) mit Einhandmischer, Ablaufgarnitur<br>ein Waschmaschinenanschluß (Zu- und Ablauf ohne Gerät) |
| mechanische Entlüftung | für Bad nur wenn innenliegend (ohne Fenster)  |
| <b>WC</b>              | eine WC-Anlage weiß (Wandmontage) mit Spülkasten, Sitzbrett und Deckel  |
| <b>Küche</b>           | Kalt- und Warmwasseranschluß für Küchenspüle<br>ein Anschluß für Geschirrspüler (Zu- und Ablauf ohne Gerät)<br>kein 5-Liter Untertischspeicher  |
| <b>Lüftung</b>         | Fensterlüftung in allen Wohnräumen  |
| mechanische Entlüftung | mittels Ventilatoren bei den innenliegenden Sanitärräumen mit   |

## Elektroinstallation

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Wohnzimmer</b>               | ein Deckenleuchtenauslass über Aus- bzw. Wechselschalter mit Fassung und Energiesparlampe<br>drei Schukosteckdosen<br>eine zweifach Schukosteckdose, eine Antennensteckdose<br>ein Telefonauslass (bezogen, ohne Telefonsteckdose) samt Schukosteckdose<br>eine Leerdose für Internet   |
| <b>Küche</b>                    | ein Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe<br>ein Wandauslass bei Abwäsche für Arbeitsplatzbeleuchtung über Ausschalter<br>drei Schukosteckdosen (Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdose)<br>eine 3-fach Steckdose über der Arbeitsfläche<br>eine Schukosteckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis) |
| E-Herd                          | ein E-Herd-Auslass mit Anschlusskabel (Länge 2m)  |
| Kleinspeicher (falls vorhanden) | eine Schukosteckdose über Schalter mit Kontrolllampe geschaltet (eigener Stromkreis)  |
| <b>Schlafzimmer</b>             | ein Decken-Leuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe<br>eine Schukosteckdose, zwei 2-fach Schukosteckdosen, eine Leerdose für TV - Internet   |
| <b>Kinderzimmer</b>             | ein Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe<br>zwei Schukosteckdosen, eine 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose für TV - Internet  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Bad</b>                    | ein Deckenleuchtauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe<br>ein Leuchtauslass beim Spiegel<br>eine Schuko Steckdose für die Waschmaschine (eigener Stromkreis)<br>eine Schuko Steckdose beim Waschbecken<br>eine Schuko Steckdose für den Heizlüfter (eigener Stromkreis)<br>ein Auslass für 110 Liter dezentralen Fernwärmespeicher |
| bei innenliegenden Bädern     | ein Auslass für Lüfter mit Ausschalter  |
| <b>WC</b>                     | ein Decken/Wand-Leuchtauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe   |
| bei innenliegenden WCs        | ein Auslass für Lüfter mit Schalter und Kontrolleuchte  |
| <b>Vorraum/Windfang/Diele</b> | ein (bzw. zwei) Deckenleuchtauslass mit Fassung und Energiesparlampe über Schalter<br>eine Schuko Steckdose<br>ein Telefonauslass (bezogen, ohne Telefonsteckdose) samt Schuko Steckdose<br>eine Wohnungsgegensprechanlage mit Rufnummernunterscheidung   |
| Wohnungsverteiler             | 48 Teilungseinheiten, Stahlblechtüre, Stromkreisübersicht lt. Standardverteilerplan   |
| <b>Abstellraum</b>            | ein Decken/Wand-Leuchtauslass mit Fassung und Energiesparlampe über Ausschalter   |
| <b>Kellerersatzraum</b>       | die Anspeisung erfolgt vom Wohnungsverteiler bis ins Kellerersatzraum<br>eine Ovalleuchte mit Energiesparlampe über Ausschalter, eine Feuchtraumschuko Steckdose  |

**Der Kellerersatzraum ist in seiner Ausführung nur für eine Kellernutzung ausgelegt. Es ist daher nicht ratsam, feuchtigkeitsempfindliche Güter im Kellerersatzraum zu lagern.**

## Türen und Fenster

|  |  |
|--|--|
| <b>Innentüren</b>                          | weiß furniert mit Holzzarge<br>eine Holztüre mit Glasausschnitt je Wohnung   |
| <b>Fenster, Balkon- und Terrassentüren</b> | Holzfenster mit Alu und 3-fach-Verglasung in Farbe weiß wärmedämmend, schallisolierend<br>Drehflügel und Drehkipplügel<br>mit Außenjalousien (ausgenommen Laubengangbereich) |
| <b>Fensterbänke</b>                        | innen aus Kunststoff<br>außen in Aluminium (z. B.: BUG)  |
| <b>Wohnungseingangstüre</b>                | Vollbautüre mit Massivholzstock, Klimaklasse c <sup>3</sup> +d <sup>3</sup> +e <sup>2</sup> , Farbe weiß<br>Wohnungsnummerierung, Türspion                                   |
| <b>Hauseingangstüre</b>                    | Aluminiumtüre weiß<br>selbstschließend, elektr. Türöffner, Isolierverglasung, Sicherheitssperre  |

**Schließanlage, Schlüssel**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Zentralschließanlage</b>   | drei Wohnungsschlüssel je Wohnung für...<br>...Hauseingang, Wohnung, Tiefgarage, allgemeine Kellerräume, Allgmeinräume (Kinderwagen- und Fahrradraum), Brieffachanlage   |
| <b>Rundfunk und Fernsehen</b> | Radio und Fernsehen mittels Telekabel in jeder Wohnung<br>Voraussetzung für den Empfang sind ein Radiogerät, ein Fernsehgerät<br>ein Fernsehanschluß im Wohnzimmer<br>Leerverrohrung für einen zweiten Fernsehanschluß in einem sonstigen Raum                 |
| <b>Telefon</b>                | eine Telefonleerverrohrung ist bis in den Vorraum jeder Wohnung vorgesehen<br>Leerverrohrung für einen zweiten Telefonanschluß vom Vorraum in einen weiteren Raum<br>Die Telekom hat auf Anfrage zu einer Versorgung über Festnetz bis dato nicht geantwortet. |

**Heizanlage, Warmwasser**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Heizung</b>                | Fernwärme<br>automatisch gesteuerte Zentralheizungsanlage, Zweirohrsystem  |
| <b>Heizkörper</b>             | Wandheizkörper mit (mechanischen) Verdunstungszählern<br>Regelung mittels Thermostatregelung (Stufen 1 – 5)  |
| <b>Warmwasseraufbereitung</b> | erfolgt zentral mit der Heizungsanlage im Heizraum/Technikraum<br>in jeder Wohnung im Bad mit einem dezentralen Fernwärmespeicher mit 110 Liter Inhalt |

Die Anordnung der Heizkörper erfolgt grundsätzlich im Bereich der Fenster. **ACHTUNG: Heizkörper nicht verbauen!**  
Die Verrechnung der Heizungskosten erfolgt aufgrund der jeweiligen gültigen gesetzlichen Bestimmungen.  
Aufgrund der installierten Messgeräte kann der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Wohnung durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden. Jeder Wohnungsinhaber hat dann 60% der angelaufenen Kosten nach Maßgabe des ermittelten Verbrauches und den Restbetrag der Verbrauchskosten und der sonstigen Kosten des Betriebes, die entsprechend der beheizbaren Nutzfläche berechnet werden, zu bezahlen.  
Die Genossenschaft ist berechtigt, monatliche Vorauszahlungen vorzuschreiben.

**Kamine**

**Wohnungseigener Kamin**                      kein eigener Wohnungskamin

Die Aufstellung eines Ofens in den Wohnungen ist daher nicht möglich.

### ***Einbaumöbel an Außenwänden***

Nachdem der Baukörper über die Baufertigstellung hinaus eine gewisse Restfeuchtigkeit beinhaltet, sollten bis zur Austrocknung der Wände Einbaumöbel und sonstige Einrichtungsgegenstände nicht an diese angebaut bzw. gestellt werden.

Sollte dies dennoch geschehen, so ist die Außenwand innenseitig mit einer 3cm starken Hartschaumplatte zu isolieren, oder ein entsprechender Abstand zu halten, um eine ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten.

### ***Terrassen, Balkone und Loggien***

Eine der Voraussetzungen für eine lange Lebensdauer dieses wichtigen Bauteils ist die regelmäßige Wartung und Reinigung. Unterlassene Wartung und Reinigung, wie die falsche Nutzung, können zu irreparablen Schäden am Bauteil und in Folge am gesamten Bauwerk führen. Für die Wartung und Pflege dieser zur Wohneinheit gehörenden, genutzten Terrassen und Balkone ist der Wohnungsnutzer verantwortlich.

Bei Terrassen und Balkonen mit Gehbelag ist das regelmäßige Entfernen des Pflanzenbewuchses zwischen den Platten und zwischen den Platten und der Wand erforderlich.

Die Nutzung und somit Belastung von Balkonen ist durch das Begehen von Personen, sowie durch die Verwendung von Tischen und Stühlen gegeben. Die Aufstellung von mit Substrat befüllten, großformatigen Pflanztrögen, oder sonstigen schweren Gegenständen darf nur mit Absprache unserer Genossenschaft erfolgen.

Es dürfen auch keine Bohrungen und Verankerungen in der Fläche des Gehbelages erfolgen. Unterhalb des Gehbelages befindet sich die Feuchtigkeitsabdichtung, welche dadurch beschädigt und undicht wird.

### ***Sonderwünsche***

Es besteht die Möglichkeit, den vorgesehenen Ausstattungszustand der Wohnungen durch Sonderwünsche heben zu lassen, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördliche Auflagen, architektonische Belange, sowie dem Konzept am Bauprojekt nicht widersprechen. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses ist allerdings der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, außer der Nachmieter löst diese Sonderwünsche ab.

Alle Sonderwünsche müssen von unserer Genossenschaft genehmigt werden.

Mit Ausführung von Sonderwünschen innerhalb der Wohnung können nur solche Unternehmen beauftragt werden, die mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragt sind. Die Durchführung der Arbeiten durch Fremdfirmen oder in Eigenregie ist nicht zulässig.

Auftrag, Ausführung, Aufzahlung und Haftung sind zwischen dem Nutzungsberechtigten und der ausführenden Firma (Handwerker) direkt zu regeln. Das alleinige Risiko - auch bei Insolvenzverfahren während der Bauzeit - liegt ausschließlich beim Nutzungsberechtigten.

Die mit Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Kosten sind vom Wohnungsinhaber zu tragen und mit der ausführenden Firma direkt abzurechnen. Dies gilt auch für die Planungskosten bei wesentlichen Abänderungen.

Bei ausschließlichem Entfall von Leistungen werden keine Gutschriften an den Wohnungsinhaber ausgestellt, weil vom Auftraggeber in diesem Fall nur die ausgeführte Leistung bezahlt wird. Bei Leistungsänderungen ist die Verrechnung mit der örtlichen Bauaufsicht abzuklären.

Für allfällige Mängel an der Sonderausstattung ist daher eine Haftung unserer Genossenschaft ausgeschlossen.

Wir empfehlen jedoch, für alle Sonderwünsche schriftliche Angebote bei den Handwerkern einzuholen und vor allem mehrere Sonderwunsch-Fliesen aufzubewahren, damit für allfällige künftige Ausbesserungsarbeiten solche zur Verfügung stehen.

### **Kondenswasser – verstärktes Lüften**

Das Gebäude wird gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und gemäß den Anforderungen der Wohnbauförderung eine gute Wärmedämmung aufweisen. Das führt zu einem geringeren Heizwärmebedarf und damit auch zu geringeren Oberflächentemperaturen der Heizkörper. Die Fenster werden dadurch aber kaum erwärmt. Wenn daher in der Wohnung eine hohe relative Luftfeuchtigkeit (über 45%) herrscht, trifft die warme feuchte Raumluft auf die (relativ) kühle Fensteroberfläche und es entsteht Kondensat. Dies ist vor allem in der Übergangszeit, im Herbst, im Frühjahr und auch im Winter zu beobachten und kann bei längerem Auftreten auch zu Schimmelbildung an den Isoliergläsern führen.

Es ist daher unbedingt darauf zu achten, dass die relative Luftfeuchtigkeit der Rauminnenluft nicht zu sehr ansteigt – als Höchstwert können 45% angesehen werden, wobei diese im Einzelfall (Raumklima – Außenklima) auch darunter liegen kann. Zur Kontrolle des Raumklimas empfehlen wir Ihnen die Anschaffung eines Hygrometers. Die Feuchtigkeit der Wohnung, die durch das Bewohnen entsteht und in der Luft, in den Möbeln, sowie in den Kleidern gespeichert ist, kann nur durch entsprechende Luftwechsel (warme feuchte Innenluft wird durch kalte trockene Außenluft) aus den Räumen gebracht werden, und zwar durch **Lüften** – Querlüften, Stoßlüften bei geöffneten Fensterflügeln, wobei Gegenstände auf den Fensterbänken zu entfernen und Vorhänge ein weites Öffnen der Fensterflügel ermöglichen müssen.

Eine hohe relative Luftfeuchtigkeit stellt auch ein erhöhtes Schimmelrisiko dar! Die warme feuchte Luft kondensiert auch an (relativ kalten) Wandoberflächen, was insbesondere in Bereichen mit wenig Luftzirkulation (Ecken, hinter Verbauten...) für Schimmelsporen hervorragende Lebensbedingungen darstellt.

Zusätzlich sind weitere **Maßnahmen** angeführt, die eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit und die damit verbundene Kondenswasserbildung am Fenster und Schimmelbildung verhindern sollen:

- Lüften Sie am Morgen alle Räume, vor allem das Schlafzimmer.
- Im Laufe des Tages noch zwei- bis dreimal lüften. Falls das nicht möglich ist, am Abend noch einmal stoßlüften. Beim Lüften das Fenster nicht kippen, sondern ganz weit öffnen. Dadurch entsteht eine „Stoßlüftung“, die einen starken Luftaustausch in kurzer Zeit ermöglicht.
- Die Heizung nicht in einzelnen Räumen abstellen. Die Raumtemperatur soll nicht unter 15 Grad sinken. Eine gleichmäßig warme Wandoberfläche ist anzustreben. Achten Sie auch darauf, dass alle Räume gleichmäßig beheizt sind. Das verhindert, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den Wänden unbeheizter Räume als Kondenswasser festsetzt. Senken Sie die Temperatur in der Nacht nicht um mehr als 5 Grad.
- Die Heizung nur dann reduzieren, wenn gleichzeitig verstärkt gelüftet wird und die Türen zu diesen Räumen dicht geschlossen werden. Gekippte Fenster führen zu kalten Wandoberflächen im Bereich der Leibungen und verstärken die Schimmelbildung.
- Wäsche nicht in der Wohnung trocknen (Wäsche im Freien oder im dafür vorgesehenen Allgemeinraum trocknen oder Kondentrockenautomaten verwenden, bei zusätzlich verstärktem Luftwechsel).
- Verzicht auf Raumluftbefeuchter – diese stellen zusätzlich oft auch ein hygienisches Risiko dar.
- Häufiges Entfernen von Staub und Partikeln, die Ursache für das Gefühl trockener Luft sein können.
- Ventilatoren für die Innenbelüftung (z.B. im Bad und im WC) nach der Benützung des Raumes einige Zeit laufen lassen.
- Bei Bädern ohne Außenfenster ist die Badezimmerlüftung bei geschlossener Badezimmertüre über einen längeren Zeitraum zu aktivieren.