

# Leistungsbeschreibung

Die Malli-Hauslinien sind in folgenden Ausbaustufen erhältlich:

## Außen fertig – innen roh

- Dachstuhl
  - Dacheindeckung, Spengler
  - Außenputz
  - Fenster
  - Haustür
  - Balkon (optional)
- 

## Baumeisterfertig EG + DG (OG)

Innen mit:

- Innenputz
  - Isolierung der Obergeschoßdecke bzw. Dachschräge
  - Sanitäre Rohinstallation
  - Elektrische Rohinstallation
- 

## Ausstattungsfertig EG + DG (OG) – technisch fertig

Innen mit:

- Heizung
  - Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen
  - Fußbodenaufbau (Estrich)
- 

## Schlüsselfertig EG + DG (OG) – wohnkomplett

Innen mit:

- Malerarbeiten inkl. Spachteln
  - Fliesen
  - Bodenbeläge
  - Innentüren
  - Stiegenbelag oder Holzstiege
  - Sanitärobjekte
- 

## Planung und Bauführung

- Grundstücksbesichtigung
- Erstellen der Einreichpläne inkl. Keller oder Fundamentplatte
- Ausführungs- und Produktionspläne
- Energieausweis
- SIGEPLAN und Baustellenkoordination laut Baustellenkoordinationsgesetz
- Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten
- Ausstattungsgespräche

Alle Leistungen beginnen ab Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte. Auf Wunsch ist auch der Kellerbau oder der Bau der Fundamentplatte durch Malli-Haus möglich. Änderung von Plänen, Maßen oder technischen Details aus Gründen der Weiterentwicklung, der Produktpflege oder aus produktionstechnischen oder statischen Gründen bleiben uns vorbehalten.

---

Diese Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die gesamte Malli-Hauslinie, ausgenommen Aktionshäuser. Sie ist integrierter Bestandteil jeder Auftragsannahme durch uns.

# Außen fertig

## Baustelleneinrichtung

Anfuhr, Aufstellen und Abbauen sowie Abfuhr aller erforderlichen Geräte, Maschinen und Baumaterialien für die Durchführung der Bauarbeiten. Entsorgung von Baumüll.

---

## Wände

### U-Wert = 0,18 W/m²K

Herstellen der Außenwände mit 25 cm starken porosierten Hochlochziegeln, mit Mauermörtel gemauert, inkl. aller Tür- und Fensterüberlagen. Auf Wunsch ist auch eine andere Ziegelstärke gegen Mehrpreis möglich. Diese Wände werden im Werk vorgefertigt.

### Innenwände tragend

Tragende Innenwände aus 25 cm starken Hochlochziegeln, mit Mauermörtel gemauert, inkl. aller Fenster- und Türüberlagen.

### Innenwände nicht tragend

Nicht tragende Innenwände aus 12 cm starken Hochlochziegeln, mit Mauermörtel gemauert, sonst wie Position „Innenwände tragend“.

### Giebel- und Kniestockmauerwerk

Aus 25 cm starken Hochlochziegeln, mit Mauermörtel gemauert, inkl. aller Überlagen. Kniestockhöhe: lt. Hausmodell

---

## Geschoßdecke

### Decke über Erdgeschoß bzw. Obergeschoß

Herstellen einer Stahlbetonmassivdecke inkl. Bewehrung lt. statischem Erfordernis auf Holzschalung, im Randbereich 3-cm-Wärmedämmung und Rostziegel-Ummauerung.

### Dachbodentreppe

Es wird eine Einschubtreppe ohne Geländer in den Spitzboden eingebaut (ab Ausstattung baumeisterfertig).

Bei Häusern, deren Dachbodenraum nur besehbar (nicht begehbar) und kleiner als 5 m² ist, ist keine Dachbodeneinstiegs Luke mit Deckel vorgesehen.

---

## Dachkonstruktion

### Dachstuhl

Liefern und Herstellen eines zimmermannsmäßigen Dachstuhles. Gerichtet für Betondachsteineindeckung lt. statischen Erfordernissen. Dachüberstand lt. Plan. Alle sichtbaren Holzteile an der Außenfassade werden mit einem Holzschutzmittel 1 x gestrichen, lt. Malli-Farbpalette.

---

## Eindeckung

### Dacheindeckung

Dacheindeckung mit Betondachstein Eternit Strangfalz. Vier Farben zur Auswahl.

### Dacheindeckung Pultdach-Häuser

Bei Malli-Hauslinien mit Pultdach-Häusern erfolgt die Eindeckung mittels Foliendach.

### Dachflächenfenster

Liefern und Einbauen von Dachflächenfenstern als weiße Kunststoff-Schwingfenster. Einbau zwischen den Sparren lt. Plan.

### Dachausstiegsfenster

Liefern und Einbauen eines Dachausstiegsfensters in der Nähe des Kaminkopfes lt. Anordnung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters. Ausgenommen Pultdach-Häuser und Flachdach-Häuser.

---

## Dachentwässerung

### Spenglerarbeiten

Dachrinnen mit Rinnenhaken, Ablaufrohre bis Terrain, Kamineinfassung, eventuelle Schluchten- und Brustbleche in Aluminium beschichtet.

---

## Fenster, Fenstertüren

### Kunststoff-Fenster

Alle Hauslinien erhalten hochwertige Kunststoff-Fenster in der Farbe Weiß, inkl. Dreh/Kipp-Beschläge silberfarben eloxiert, verstärkter Ecklager, profilierter Glasleiste und Dreifach-Isolierverglasung.

## Sonderausstattung

- Kunststoff-/Alufenster
- Rollläden mit Gurtantrieb oder elektrisch
- Raffstores mit Kurbel oder elektrisch
- Sprossen nach Wahl

## Fassade

### Außenputz

Aufbringen von 16-cm-Wärmedämmplatten EPS-F inkl. farbigen mineralischen Einkomponenten-Silikatputzes, inkl. Versetzen der Sockelkanten.

## Sonderausstattung

### Atmungsaktive Wand

Aufbringen von 16 cm Baunit Open Plus Reflect, Steinwolle oder Hanffassade, inkl. Versetzen der Sockelkanten. Gegen Aufpreis können diese Fassadensysteme sowie Fensterlisenen oder eine Trendfassade gewählt werden.

### Außenfensterbänke

Bei allen Fenstern werden Fensterbänke aus marmorierten Kunststein lt. Mustervorlage mit eingefräster Wassernase geliefert und versetzt. Der Wand- und Fensteranschluss wird mit Anschlussprofilen hergestellt.

### Hauseingangselement

Hauseingangselement inkl. Türstock, aus Aluminium mit Isolierverglasung und Drücker aus Edelstahl. Farbe Weiß.

### Balkonplatte (optional)

Balkonplatte aus Stahlbeton mit thermischer Trennung und doppelter Bewehrung inkl. Betonierungs-, Schalungs- und Unterstellungsarbeiten lt. Plan.

### Balkongeländer im Dachgeschoß bzw. OG (optional)

Geländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben.

### Stiege

Herstellen einer Betoninnenstiege vom EG ins DG bzw. OG lt. Plan, Stufen aus Beton inkl. erforderlicher Schalungs- und Bewehrungsarbeiten. Bei schlüsselfertiger Ausführung ist eine Buchenholzstiege möglich.

# Baumeisterfertig

## Isolierung im Dachgeschoß

### Decke über Dachgeschoß zum Spitzboden

Herstellen der Decke über dem Dachgeschoß. Aufbau von oben nach unten: Vollholzschalung, Luftschicht und TEL-Wolle WDF 30 cm zwischen Zangen, Dampfbremse, Gipskartonschwingbügel, 1 x 1,5 cm Gipskartonplatte, brandhemmend gemäß der OIB-Richtlinie ausgeführt.

### Dachschräge im ausgebauten Dachgeschoß – Aufbau bei Pultdach

Aufbau von außen nach innen: Kaltdach, Hinterlüftung, 30 cm Wärmedämmung Klemmfilz zwischen Sparren, Dampfbremse, Gipskartonschwingbügel, 1 x 1,5 cm Gipskartonplatte.

## Rohinstallationen

### Sanitärrohinstallation

Die Brauchwasser-Ver- und -Entsorgungsleitungen werden von den vorgesehenen Anschlüssen im Fußbodenaufbau verlegt. Die Kaltwasserleitung wird bis zur Wasseruhr im Kellergeschoß eingebaut. Die Abflussleitung wird bis zur eingebauten Wanddurchführung hergestellt. Die Druckrohre werden in Kunststoff ausgeführt und mit einer Schwitzwasserisolierung versehen. Die Abflussrohre sind in PVC ausgeführt. Die Kellerleitungen werden auf Putz, die Erdgeschoßleitungen unter Putz verlegt. Vor den Verputzarbeiten wird eine Dichtheitsprobe durchgeführt.

- Kaltwasserzuleitung und Abfluss für WC-Anlage
- Handwaschbecken mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss
- Waschtisch mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss
- Dusche mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss
- Badewanne mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss
- Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

### Küche

- Küchenanschluss für Kalt- und Warmwasser und Abfluss

### Warmwasseraufbereitung

- Kalt- und Warmwasseranschluss für Boiler

### Gartenleitung

- Kaltwasserleitung bis Außenwand

### Innenputz

Herstellen eines feinen Innenwandputzes, Kalk/Gips/Zement-Maschinenputz, Metalleckleisten (Kantenschoner), Reibputz weiß. Glättputz gegen Aufpreis möglich.

### Innenfensterbänke

Liefern und Einbauen von Fensterbänken aus marmorierten Kunststein lt. Mustervorlage.

### Elektro-Leerverrohrung im Erdgeschoß

Ausführung gemäß den ÖVE-Vorschriften. Die Anordnung der Installationen erfolgt frei nach Wahl. In den Wänden werden die Leerrohre und Verteilerdosen für die nachgenannten Elektroinstallationen eingebaut. Inkludiert sind die hierfür notwendigen Stemm- und Zuputzarbeiten.

**Die folgende Standardaufstellung wird  
den tatsächlichen Räumen im Haus angepasst:**

**Eingang außen** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
1 Klingel

---

**Windfang** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**Diele** 1 Lichtauslass  
2 Wechselschalter  
1 Schuko-Steckdose 1-fach  
1 Läutwerk  
1 Telefonleerrohr  
1 Normverteiler  
(bei Rohinstallationen nur  
Mauerwanne)  
1 Leerrohr für ev. Außen-  
anschlüsse (1,5 m ab Mauerkante)

---

**Küche** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
2 Schuko-Steckdosen 2-fach  
1 E-Herdauslass  
1 Kühlschranksteckdose  
1 Dunstabzugssteckdose  
1 Geschirrspülersteckdose

---

**Essen** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
3 Schuko-Steckdosen 1-fach

---

**Wohnzimmer** 2 Lichtauslässe  
2 Wechselschalter  
1 Ausschalter  
4 Schuko-Steckdosen 1-fach  
1 Antennen-Leerrohr  
1 Raumthermostatauslass

---

**Zimmer** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
3 Schuko-Steckdosen 1-fach

---

**Abstellraum/Speis** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**WC** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**Bad/WC** 2 Lichtauslässe  
1 Serienschalter  
1 Steckdose 1-fach  
1 Waschmaschinensteckdose

---

**Stiegenhaus** 1 Lichtauslass  
2 Wechselschalter

---

**Terrasse** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**Garage** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
1 Schuko-Steckdose 1-fach

---

**Elektro-Leerverrohrung Dachgeschoß bzw. Obergeschoß:**

**Galerie** 1 Lichtauslass  
2 Wechselschalter  
1 Schuko-Steckdose 1-fach

---

**Bad/WC** 2 Lichtauslässe  
1 Serienschalter  
1 Steckdose 1-fach

---

**WC** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**Zimmer** (Kinder, Eltern oder Arbeitsraum)  
1 Lichtauslass  
1 Ausschalter  
3 Schuko-Steckdosen 1-fach

---

**Schrankraum** 1 Lichtauslass  
1 Ausschalter

---

**Stiegenhaus** 1 Lichtauslass  
2 Wechselschalter

---

# Ausstattungsfertig

## Fußbodenkonstruktion

### Aufbau

Schüttung, Wärmedämmplatte, Trittschalldämmung, PAE-Folie und Betonestrich mit Winkelrandstreifen schwimmend verlegt.

## Elektro-Komplettierung

Liefen und Verlegen der Elektroverdrahtung in den bereits vorhandenen Leerrohren vom Verteilerkasten bis zu den einzelnen Auslässen, mit Einbau der Sicherungsautomaten in den Verteilerkasten, sowie Liefen und Montieren der Schalter und Steckdosen (lt. Mustervorlage).

## Heizung

### Gaszentralheizung

Liefen und Aufstellen einer Warmwasserzentralheizung mit Gaskessel komplett mit Brenner, Abgasrohr, Sicherheitsventil und Thermometer. Die Gaszuleitung vom Gaszähler bis zum Brenner bis max. 8 m im Inneren des Hauses ist im Preis enthalten.

### Radiatoren oder Fußbodenheizung möglich

In jedem Raum wird ein Heizkörper montiert, Oberfläche weiß lackiert inkl. aller Ventile, Zweikreisystem mit Vor- und Rücklauf aus Kunststoffrohrleitungen.

### Fußbodenheizung

Einbauen einer Fußbodenheizung komplett mit Verteiler, Fußbodenheizungsrohr aus Kunststoff inkl. Wärme-Trittschalldämmung.

### Warmwasserbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels 200-Liter-Registerboiler über die Heizung.

## Sonderausstattung

### Erdwärmeheizung mittels Sole-Wasserwärmepumpe

mit Erd-Flächenkollektor. Die Größe des Erdkollektors wird nach der Heizlastberechnung und Bodenbeschaffenheit ermittelt. Als Raumheizung ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über eine Außentemperaturregelung. In der Wärmepumpe ist ein 185 Liter Registerboiler integriert. Die Heizungsanlage ist für den Monovalentbetrieb ausgelegt. Beim Beheizen von Kellerräumen ist die Bodenaufbauhöhe zu beachten. Preis ist ohne Erdarbeiten jedoch inkl. Verlegung der Kollektoren durch den Installateur!

### Luftwärmepumpe

Wärmepumpenheizung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit. Als Raumheizung ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über eine Außentemperaturregelung. Diese ist in der Wärmepumpe integriert. Die Heizungsanlage ist für den Monovalentbetrieb ausgelegt. Beim Beheizen von Kellerräumen ist die Bodenaufbauhöhe zu beachten. Preis ist ohne Erdarbeiten.

### Pelletszentralheizung – Preis auf Anfrage

Pellets-Kompaktanlage mit Wärmetauscher und wassergekühltem Turbobrenner als Kellerheizgerät. Der Kessel besteht aus einer glattwandigen Stahlbrennkammer mit senkrecht angeordneten Tauscherflächen. Ein Dreizugsystem sorgt für niedrigste Abgas-temperaturen und eine Zwangsdurchströmung von oben nach unten gewährt eine optimale Nutzung des Wärmetauschers. Die Mikroprozessorsteuerung garantiert einen vollautomatischen Betrieb und alle Daten werden stromausfallsicher gespeichert.

# Schlüsselfertig

## Boden- und Wandbeläge

### Keramische Fliesen

Verlegung in Diele, Badezimmer, WC, Vorraum und Küche nach Mustervorlage. Die Wandverfliesung erfolgt bis Türstockhöhe. Im Grundpreis ist das Material bis € 22,- je m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) enthalten. Abdichtung des Duschbodens und der Duschwand sowie Einmauern der Badewanne auf 2 Seiten mit Ytong-Steinen.

### Laminatboden

Verlegung von Laminatboden in laut Malli-Hauslinie in Wohnräumen und Zimmern.

Die Auswahl erfolgt direkt in unserer Zenerie aus der jeweils neuesten Malli-Haus-Kollektion.

## Sonderausstattung

Duschwände und sonstige Aufmauerungen, andere Boden- und Wandbeläge sowie Bordüren und Dekore sind nach Auswahl bei der Bemusterung gegen Preisberichtigung möglich.

## Sanitäreinrichtung

### WC

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe Weiß mit Unterputzpülkasten mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Sitzbrett mit Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

### Handwaschbecken

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

### Waschtisch

Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Chrom.

### Dusche

Bestehend aus einer verfließten Dusche mit Bodengully, Größe 80 x 80 cm, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange. Eine Duschaabtrennung ist nicht im Angebot enthalten!

### Badewanne

Bestehend aus einer Badewanne in Kunststoff, Länge 170 cm mit Wannenfüßen Sanitärfarbe Weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Handbrausegarnitur Chrom.

Die Sanitäreinrichtung ist je Hauslinie verschieden. Es kommen die im Prospekt abgebildeten Einrichtungen zur Ausführung. Zusätzliche hell gedruckte Sanitäreinrichtungen wurden angedeutet und können zusätzlich als Sonderausstattung gewählt werden.

## Innentüren

Versetzen von Innentür-Elementen mit Zargenstock in gleicher Ausführung, mit umlaufender Dichtung einschließlich Bundbartschloss, Beschlägen und Drückergarnitur.

- Buche, Dekor glatt
- Ahorn, Dekor glatt
- Weiß, Dekor glatt

## Sonderausstattung

Sämtliche Gläser sind gegen Mehrpreis möglich.

## Malerarbeiten

Herstellen eines atmungsaktiven weißen Innenanstriches bei sämtlichen Decken und Wänden.

## Balkon- bzw. Dachterrassenbelag im Dachgeschoß bzw. Obergeschoß

Verlegen von Gehwegplatten 50x50 cm in Steingrau.

## Sonderausstattung

Lärchenholzrost gegen Mehrpreis möglich.

# Kellergeschoß Rohbau

Die Preiskalkulation basiert auf einem ebenen Grundstück und einer Sockelhöhe von 40–50 cm.

## Planung, Bauführung

Erstellung der Ausführungspläne, Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten.

## Baustelleneinrichtung, Vermessungen und Müllentsorgung

Anliefern und Aufstellen aller erforderlichen Geräte, Maschinen und Baumaterialien für die Durchführung der Bauarbeiten sowie Abbauen und Abtransport nach Bauende.

## Erdarbeiten

Abheben der Humusschicht und getrennte Lagerung am Grund. Aushub der Baugrube bis zur Bodenklasse 5 gemäß ÖNorm B 2205. Hinterfüllen und Herstellen einer Grobplanie mit vorhandenem Material, jedoch ohne Materialverfuhr.

Böden der Klasse 3-5 mit hohem Wassergehalt, klebrige Böden, geschütete Böden, Anschüttungen, Auffüllungen und kontaminierte Böden (alles gemäß ÖNorm B2205) sind nicht Vertragsbestandteil. Hierfür ist ein Fachmann der Geologie und Bodenmechanik beizuziehen. Die hierfür anfallenden Kosten, sowie die Zusatzmaßnahmen zur Gründung sind vom Auftraggeber zu bezahlen.

## Fundamente

- Liefern und Einbringen einer Schotterrollierung im Bereich der Fundamentplatte. Darüber wird über die gesamte Fläche eine PAE-Folie als Trennschicht verlegt.
- Liefern und Verlegen eines Fundamenterders für späteren Blitzschutzanschluss.
- Fundamentplatte
- Herstellen einer Fundamentplatte aus Stahlbeton C 25/30, B1, Oberfläche eben abgezogen.
- Herstellen eines Säulenfundamentes 80/80/50 aus Beton und Schalungsarbeiten.
- Herstellen einer Stützsäule auf dem Stützfundament bis zur Oberkante, Erdniveau aus Betonschalungssteinen mit Füllbeton inkl. Bewehrung.

## Fugenband

Liefern und Versetzen eines Fugenbandes zwischen der Bodenplatte und der Außenwand.

## Außenwände

Herstellen von 25 cm starken Wänden aus Stahlbeton mittels Leichtmetallschalung. Aufbringen von ca. 12 cm XPS-Dämmplatten auf die Kelleraußenwand.

## Tragende Innenwände

Herstellen von 25 cm starkem Hochlochziegelmauerwerk inkl. aller Türüberlagen.

## Nicht tragende Innenwände

Herstellen von 12 cm starkem Hochlochziegelmauerwerk inkl. aller Türüberlagen.

## Schmutzwasserkanalisation

Einbau von 3 Stk. wasserdichten Wanddurchführungen für Kanal, Strom und Wasser in die Betonaußenwand.

## Kellerdecke

Herstellen einer Betonmassivdecke, Bewehrung lt. statischer Erfordernis, im Randbereich mit Wärmedämmung ausgeführt.

## Feuchtigkeitsanstrich

Aufbringen eines einmaligen Bitumenanstriches an der Außenseite der Betonwände.

## Kellerstiege

Herstellen einer Stahlbetonstiege vom Keller in das Erdgeschoß lt. Plan, Stufen aus Beton inkl. der erforderlichen Schalungs- und Bewehrungsarbeiten (gerichtet für Fliesen- oder Holztrittstufen).

## Kellerfensterzargen

Einbauen von Metallkellerfensterzargen, Größe lt. Plan, in die Betonaußenwand.

## Lichtschächte

Liefern und Montieren von GFK-Lichtschächten mit Gitterrost, an die Betonwand gedübelt.

## Sonderausstattung

Herstellen einer Betonaußenstiege vom Keller in das Erdgeschoß lt. Plan, Stufen aus Beton inkl. der erforderlichen Schalungs- und Bewehrungsarbeiten (gerichtet für Fliesen oder Naturstein).

## Eingangsstiege

Auf Wunsch ist die Herstellung einer betonierten Eingangsstiege möglich (gerichtet für Fliesen oder Naturstein).

# Kellergeschoß Ausbau

## **Innenwandputz im Kellergeschoß**

Herstellen eines Innenwandputzes bei allen gemauerten Wänden. Reibputz weiß, inkl. Kantenschoner und Eckleisten. Kein Verputzen der Betonwände.

## **Sockel**

Herstellen eines Sockelputzes mit vollflächiger Spachtelung und Aufbringen eines Silikatputzes als Endbeschichtung (Reibputz). Farbe laut Bemusterung.

## **Betonestrich im Kellergeschoß**

Herstellen eines Betonestriches in allen Kellerräumen maschinell geschliffen. Estrich schwimmend verlegt inkl. Randstreifen.

## **Kellerfenster**

Einbauen von Kunststoffkellerfenster mit Dreh/Kipp-Beschlag und Isolierverglasung, in Weiß, Größe lt. Plan.

## **Kellertüren**

Einbauen von grundierten Stahlblechkellertüren mit Metalleckzargen, Größe lt. Plan.

## **Elektroinstallation im KG**

Elektroinstallationen werden an Außenwänden auf Putz und an Innenwänden unter Putz verlegt. Je Kellerraum ein Feuchtraumlichtauslass mit Leitung, eine Feuchtraumschaltung, eine Feuchtraum-Schuko-Steckdose inkl. Zuleitung zum Zählerkasten.

## **Elektroinstallationen im Technikraum**

- ein FR-Lichtauslass mit einer FR-Ausschaltung
- eine Betriebserdung komplett
- ein Potenzialausgleich für Heizung
- ein Brenneranschluss komplett
- ein Boilerauslass mit Leitung

# Fundamentplatte

Die Preiskalkulation basiert auf einem ebenen Grundstück und einer Sockelhöhe von 30–40 cm.

## **Planung, Bauführung**

Erstellung der Ausführungspläne, Überwachung und Koordination der auszuführenden Arbeiten.

## **Baustelleneinrichtung, Vermessungen und Müllentsorgung**

Anliefern und Aufstellen aller erforderlichen Geräte, Maschinen und Baumaterialien für die Durchführung der Bauarbeiten sowie Abbauen und Abtransport nach Bauende.

## **Erdarbeiten**

Abheben der Humusschicht und getrennte Lagerung am Grund. Aushub der Streifenfundamente bis zur Bodenklasse 3, jedoch ohne Materialverfuhr.

## **Fundamente**

Herstellen der Streifenfundamente mit Beton C 16/20. Herstellen des Schalsteinmauerwerks mit Betonschalstein 25 cm stark und 25 cm hoch. Liefern und Einbringen einer Schotterrollierung im Bereich der Unterbetonplatte, darüber wird über die gesamte Fläche eine PAE-Folie als Trennschicht verlegt. Liefern und Verlegen eines Fundamenterders für späteren Blitzschutzanschluss.

## **Unterbetonplatte**

Herstellen einer Stahlbetonplatte C 20/25. Oberfläche eben abgezogen.

## **XPS Wärmedämmung**

Verlegung von 14 cm XPS-Wärmedämmplatten unter der Fundamentplatte.

## **Schmutzwasserkanalisation**

Einbau von 3 Stk. Durchführungen für Kanal, Strom und Wasser in die Unterbetonplatte.

## **Feuchtigkeitsabdichtung ab Ausbaustufe „Baumeisterfertig“**

Herstellung einer bituminösen Feuchtigkeitsabdichtung auf der Unterbetonplatte.

## **Sockel**

Herstellen eines Sockelputzes mit XPS-Dämmplatten und mit Silikatputz endbeschichtet, Reibputz, Farbe laut Bemusterung.

# Kamin

## **Kamin ein- oder zweizügig**

Feuchtigkeitsunempfindliches vorgefertigtes Kaminsystem, durch Luftringspalt zwischen Mantelstein und Dämmung für raumluft-unabhängige Betriebsweise geeignet.

## **Kaminkopf ein- oder zweizügig**

Liefern des Kaminkopfes. Farbe Weiß.



# Allgemeine Vertragsbedingungen

## 1. ALLGEMEINES

- a) Häuser der Malli Baugesellschaft mbH sind Ein- oder Mehrfamilienwohnhäuser, wie im Angebot dargestellt. Erweiterungen sind möglich, müssen jedoch zusätzlich beschrieben werden.
- b) Der im Bauvertrag genannte Kaufpreis umfasst den in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannten Lieferumfang und die im Kostenvoranschlag genannten Zusatzleistungen.
- c) Der schriftlich vereinbarte Kaufpreis ist jedoch nur so weit bindend, sofern keine Sonderleistungen wie Sprengen von Fels und Gestein, Anstechen einer Quelle etc. mit den damit verbundenen Mehraufwendungen zu tätigen sind. Diese genannten Mehraufwendungen werden gesondert nach Regieaufwand in Rechnung gestellt.
- d) Der im Bauvertrag genannte Kaufpreis gilt als Festpreis, sofern der vorgesehene Übergabemonat innerhalb von 15 Monaten nach Vertragsdatum liegt und der/die Käufer die in den Punkten 2b) bis e) festgelegten Leistungen rechtzeitig erbringt/erbringen.
- e) Der Fixpreis gilt für alle jene Leistungen, die im Angebot enthalten sind. Zusätzliche, im Angebot nicht enthaltene erforderliche Leistungen werden nach tatsächlichem Aufwand und den in der Preisliste enthaltenen Preisen verrechnet.
- f) Sonderwünsche werden in einer Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag festgelegt und erhöhen den Kaufpreis. Nachträgliche Änderungen der Sonderwünsche können nur bis zur Polierplanung bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
- g) Der im Bauvertrag festgelegte Übergabemonat kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vor- oder zurückverlegt werden.

## 2. BAUBEGINN

- a) Der Baubeginn erfolgt nach erfolgter Auftragserteilung und nach den erteilten Genehmigungen und Schaffung der für den Baubeginn notwendigen Voraussetzungen und endet mit der Schlüsselübergabe. Vorlage der unter b) bis e) genannten Unterlagen ist jedoch Bedingung.
- b) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der kompletten Baugenehmigung.
- c) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der Bestätigung über die Absicherung des Kaufpreises (Original-Bankgarantie).
- d) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage einer Deckungsbestätigung über den Abschluss einer Versicherung (Rohbau).
- e) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der rechtsgültigen, unterschriebenen Zusatzvereinbarungen (Ausstattung).

## 3. RÜCKTRITT UND SCHADENSERSATZ

- a) Ein Käufer, der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen der Malli Baugesellschaft mbH noch bei einem von dieser dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben hat, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt ab Zustandekommen des Vertrages oder, sofern die Abschrift der Vertragsurkunde samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 u. Z 2 KSchG steht das Rücktrittsrecht dem Käufer (Verbraucher) nicht zu, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit der Malli Baugesellschaft mbH zwecks Schließung des Vertrages angebahnt hat.
- b) Nach Bauplanvorlage ist jedoch kein Rücktritt möglich, sofern nicht zwingende gesetzliche Gründe entgegenstehen.
- c) Behördliche Auflagen und Mehraufwendungen zufolge technischer Änderungen der Bauvorschrift (ÖNORM u. dgl.) seit Vertragsabschluss berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrages und es gehen die durch diese Änderungen entstehenden Mehrkosten zulasten des Käufers, wenn dies zwischen dem Käufer und der Malli Baugesellschaft mbH anlässlich der Vertragsunterfertigung ausdrücklich vereinbart wurde.
- d) Schadensersatzansprüche wegen verspäteter Bauübergabe sind ausgeschlossen, es sei denn, der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet.
- e) Wird dem Käufer der ordnungsgemäß und vollständig eingereichte Bauantrag endgültig abgelehnt, so wird der Vertrag aufgelöst. Dem Verkäufer sind die bis zu diesem Zeitpunkt der Auflösung entstandenen Kosten zu ersetzen.
- f) Für den Fall, dass der Käufer mit seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag seit mindestens 6 Wochen in Verzug ist, ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH berechtigt, nach erfolgloser Mahnung und der Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen vom Vertrag zurückzutreten und eine Konventionalstrafe für die Nichterfüllung des Vertrages in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zu verlangen. Für den Fall, dass die Käufer von sich aus unbegründet vom Vertrag zurücktreten, ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH ebenfalls berechtigt, eine Konventionalstrafe für die Nichterfüllung des Vertrages in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zu verlangen. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist unbeschadet ihrer sonstigen vertraglichen Rechte

zum Rücktritt berechtigt, wenn nach dem Kaufvertragsabschluss in den Vermögensverhältnissen des Käufers eine wesentliche Verschlechterung eintritt. In diesem Fall wird der Bau eingestellt und abgerechnet.

## 4. ZEICHNERISCHE UNTERLAGEN

Für die Beantragung der Baugenehmigung stellt der Verkäufer dem Käufer Einreichpläne zur Verfügung (5-fach). Bei Anfertigung zusätzlicher Zeichnungen werden diese gegen Berechnung abgegeben. Dasselbe gilt für Zeichnungen oder Statiken, die durch Änderungswünsche des Käufers oder Auflagen der Behörde bestellt werden. Der Käufer verpflichtet sich, über Aufforderung der Firma Malli Baugesellschaft mbH sämtliche wie immer Bezug habende Unterlagen betreffend Baugrundstück, Objekt etc. beizubringen.

## 5. BAUGENEHMIGUNG

- a) Voraussetzung für die Beantragung ist das Vorhandensein (Kaufvertrag oder Erbaurechtsvertrag) eines baureifen Grundstückes, wobei der Bauherr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von der Firma Malli Baugesellschaft mbH erteilten Informationen haftet.
- b) Den Bauantrag muss jeweils der Bauherr selbst stellen oder sein Beauftragter. Gleichzeitig ist – falls nicht schon geschehen – der Antrag auf Widmungsbewilligung zu stellen.
- c) Der Bauherr wird der Firma Malli Baugesellschaft mbH alle für die Zeichnung der Einreichpläne notwendigen Unterlagen (Kataster- und Grundbuchauszug sowie Anrainerverzeichnis in digitaler Form – nicht älter als 6 Wochen) spätestens 14 Tage nach Bauvertragsabschluss zur Verfügung stellen. Bei nicht fristgerechter Beibringung der Unterlagen werden Euro 100,- verrechnet.

## 6. BAUSTELLE

- a) Der Käufer versichert, einen den gesetzlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben entsprechenden Bauplatz zu haben oder zu erhalten. Für die ordnungsgemäßen Grundstücksvermessungspunkte haftet der Käufer. Das Grundstück ist so vorzubereiten, dass es ungehindert mit Baufahrzeugen erreicht werden kann. Befestigung von Zufahrtswegen, Rodungen von Bäumen und Sträuchern, Entfernung von Zäunen ist im Vertragspreis nicht enthalten.
- b) Die Bereitstellung von Strom und Wasser erfolgt durch den Käufer.
- c) Die Beseitigung von Verpackungsmaterialien und sonstigen Bauabfällen obliegt dem Verkäufer.

## 7. BAUGRUND

Es wird festgehalten, dass der Käufer den Baugrund stellt. Somit übernimmt der Käufer alle aus dem Baugrund entstehenden Risiken und Mehraufwendungen. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist nicht verpflichtet, vor dem Baubeginn Bodenuntersuchungen oder Erkundungen zu den Untergrundverhältnissen vorzunehmen. Sollten jedoch während der Aushub- bzw. Bauphase die angetroffenen Untergrundverhältnisse Anlass zum Bedenken geben, so ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH verpflichtet, etwaige Bedenken dem Käufer unverzüglich mitzuteilen und, nach Rücksprache und Einverständnis des Käufers, einen auf dem Gebiet der Bodenmechanik und des Grundbaues versierten Fachmann beizuziehen. Die Kosten für den Sachverständigen trägt der Käufer selbst. Auch die Mehraufwendungen, welche sich aus den Vorschlägen und Empfehlungen des bodenmechanischen Sachverständigen ergeben, übernimmt der Käufer. Dem Vertrag liegt ein natürlich gewachsener Boden der Klasse 1 bzw. 3-5 gemäß ÖNORM B 2205 mit einem niedrigen bis mittleren Wassergehalt zugrunde. Böden der Klasse 3-5 mit hohem Wassergehalt, klebrige Böden, geschüttete Böden, Anschüttungen, Auffüllungen und kontaminierte Böden (alle gemäß ÖNORM B 2205) sind nicht Vertragsbestandteil, sodass die daraus entstehenden Mehraufwendungen vom Käufer getragen werden. Rutschgefährdete oder rutschanfällige, setzungempfindliche sowie quellfähige Böden sind ebenfalls kein Vertragsbestandteil. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH unterliegt in diesem Fall nicht der Prüfung und der Warnpflicht. Mehraufwendungen, die sich aus dem Vorhandensein solcher Böden ergeben, übernimmt der Käufer. Dem Vertrag liegen Untergrundverhältnisse zugrunde, die es erlauben, die Baugrubenwände ohne gesonderte Sicherungsmaßnahmen bis zu 55 Grad (gegen die Horizontale) abzuböschern. Sollte eine solche Böschung zwar anfänglich standsicher sein, später jedoch durch Austrocknen, Eindringen von Wasser, Frost, Bildung von Rutschflächen o. Ä. ihre Standsicherheit verlieren, so werden die daraus entstehenden Mehrkosten zur Sicherung der Baugrube durch den Käufer getragen. Unvorhersehbare Hindernisse und Erschwernisse (Grundwasser, Leitungen, Kabel, Kanäle, Bauwerksreste, größere Steine, Vermarkungen, Funde u. dgl.) müssen der Firma Malli Baugesellschaft mbH unverzüglich mitgeteilt werden. Den Mehraufwand hierfür trägt der Käufer. Bekannte Hindernisse im Bereich der Baustelle

(z.B. Leitungen, Kabel, Kanäle etc.) sind Vertragsbestandteil. Sollte jedoch aufgrund anstehender Untergrundverhältnisse die Sicherung der bekannten Hindernisse gesonderte Baumaßnahmen, wie etwa erdbaumäßige Stützmaßnahmen mittels Steinen, Einrammen von Kanaldielen oder Spundwandelementen, Pölzungen o. Ä., erfordern, so werden die hierfür entstehenden Aufwendungen vom Käufer getragen. Ebenso sind die Kosten für die Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer vom Käufer zu tragen. Es wird vorausgesetzt, dass die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer unmittelbar neben dem Grundstück in einen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden können. Sollte jedoch von der Baubehörde vorgeschrieben werden, dass die genannten Wässer auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen sind, so wird vorausgesetzt, dass die anstehenden Untergrundschichten sehr gut durchlässig sind und diese Auflage ohne Weiteres erfüllen können. Sollte der Verkäufer jedoch feststellen, dass der anstehende Boden die o.a. Voraussetzung nicht erfüllt und somit nicht genügend durchlässig ist, wird im Einvernehmen mit dem Käufer ein bodenmechanischer Sachverständiger beigezogen, der in einem Gutachten über die Sickerfähigkeit des Untergrundes die Art, das Ausmaß und den Umfang der zu tätigen konstruktiven Baumaßnahmen für eine Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer auf dem eigenen Grund darlegt. In diesem Fall trägt der Käufer sowohl die Kosten des bodenmechanischen Gutachters als auch der von ihm vorgeschlagenen konstruktiven Baumaßnahmen. Besondere Maßnahmen für die verkehrs- und wasserpolizeiliche Sicherung sowie Vorschriften der Wasserrechts- und Baubehörde werden vom Käufer übernommen.

#### **8. GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNGEN**

Für die Garantie und Gewährleistung finden die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ laut ÖNORM Anwendung. Im Falle von Streitigkeiten ist der ordentliche Rechtsweg einzuschlagen. Im Streitfall ist das Bautagebuch der Bauleitung maßgebend. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist von der Verpflichtung zur Gewährung einer Preisminderung befreit, wenn die Fa. Malli Baugesellschaft mbH in angemessener Frist in einer für den Käufer zumutbaren Weise eine Verbesserung bewirkt oder das Fehlende nachträgt. Für unbewegliche Gegenstände gilt die dreijährige, für bewegliche Gegenstände gilt die sechsmonatige Gewährleistungsfrist. Den Verkäufer trifft keine Haftung für durch Umwelteinflüsse bedingte Farbabweichungen sowie für die gebrauchsbedingte Abnutzung oder mangelhafte bzw. unrichtige Wartung oder Benützung. Eine allfällige vom Verkäufer durchgeführte Mängelbehebung bezieht sich auf nur tatsächlich vorhandene Mängel. Sofern berechnete Mängelrügen geltend gemacht werden, kann der Verkäufer in angemessener Frist nach Wahl neu liefern oder nachbessern oder einen entsprechenden Betrag vergüten, der der Wertminderung infolge des Mangels entspricht. Die Malli Baugesellschaft mbH haftet nicht für die durch Verzug Dritter verursachten Schäden, es sei denn, der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet.

#### **9. ÜBERGABE**

Der Käufer übernimmt unmittelbar nach Beendigung des Baues das Haus (förmliche Abnahme), wobei ein Mängelprotokoll erstellt wird, in welchem eventuell noch nicht ausgeführte Arbeiten oder etwa vorhandene Mängel (sichtbare Fehler) festgehalten werden. Der Käufer ist verpflichtet, aufgetretene Mängel unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Für die offenen Arbeiten wird zwischen den Käufern und Verkäufern ein Betrag, der dem tatsächlichen Wert der offenen Arbeiten entspricht, vereinbart und dieser bis zur gänzlichen Fertigstellung der offenen Arbeiten vom

Käufer von der letzten Auszahlungsrückbehalt. Nach Fertigstellung der Arbeiten ist der jeweilige zurückbehaltene Betrag ohne Aufforderung sofort an den Verkäufer zu bezahlen.

#### **10. ZAHLUNG**

Die Zahlung des Gesamtkaufpreises erfolgt nach Baufortschritt. Bei Erhalt der Auftragsbestätigung wird ein dem Bauvorhaben gemäß angepasster Zahlungsplan (Zahlungsschlüssel) erstellt. Der Käufer verpflichtet sich, die Bestätigung über die Absicherung des Gesamtkaufpreises mittels Original-Bankgarantie (Ziff. 2.c) zu erbringen. Zu diesem Zweck wird er einer österreichischen Bank gegenüber die erforderlichen Maßnahmen treffen, damit die Kaufpreissumme unwiderruflich und uneingeschränkt für die Firma Malli Baugesellschaft mbH angewiesen wird. Alle Fragen hinsichtlich der Sicherstellung des Kaufpreises sind zwischen dem Käufer und der Bank direkt zu klären. Sonderleistungen und sonstige Forderungen, die in der Kaufvertragssumme nicht erfasst sind, sind 14 Tage vor Hausübergabe auf das Konto der Firma Malli Baugesellschaft mbH zu überweisen oder aber 3 Wochen nach Vereinbarung etwaiger Sonderleistungen, die mittels einer weiteren Finanzierungssicherstellung unwiderruflich sichergestellt werden müssen und zu dem noch zu vereinbarenden Zahlungstermin zur Auszahlung an die Firma Malli Baugesellschaft mbH gelangen. Im Falle des Verzuges werden für verspätete Zahlungen 12 % Verzugszinsen p.a. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer verrechnet. Entsprechendes gilt auch für eine verspätete Zahlung des Kaufpreises. Ein Haftungsrücklass, außer der in Punkt 8 genannte, wird nicht vereinbart.

#### **11. ÄNDERUNGEN, SONSTIGES**

Die Firma Malli Baugesellschaft mbH behält sich das Recht vor, geringfügige und dem Käufer zumutbare Änderungen, welche sich eventuell aufgrund erfolgter geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder erteilter behördlicher Auflagen ergeben, vorzunehmen, insbesondere solche Änderungen, die bautechnisch bedingt sind oder eine Verbesserung bedeuten. Sollten einzelne Punkte dieser Bauvertragsbedingungen unwirksam werden, so bleibt der Betrag mit den übrigen Punkten verbindlich. Der angestrebte Vertragserfolg muss immer gewährleistet bleiben. Sollte eine Änderung des Mehrwertsteuersatzes erfolgen, so ist der am Tag der Gesamtabrechnung gültige Mehrwertsteuersatz zu verrechnen.

#### **12. EIGENTUMSVORBEHALT**

Die Firma Malli Baugesellschaft mbH behält sich an allen im Rahmen des Vertrages gelieferten Gegenständen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung vor. Dieser Eigentumsvorbehalt entfällt, wenn die Kaufpreissicherstellung gemäß Punkt 9 erfolgt ist. Mit Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Geschäftsleitung der Firma Malli Baugesellschaft mbH gilt der Bauvertrag von dieser als angenommen.

#### **13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Der Käufer bestätigt durch seine Unterschrift, dass er über den Inhalt der Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung unterrichtet wurde sowie dass über dieses Schriftstück hinaus keine wirksamen oder mündlichen Vereinbarungen getroffen wurden. Sogar wurden diese allgemeinen Vertragsbedingungen vom/von den Käufer/n genauestens gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt. Gerichtsstand Graz.