

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN

NEUBAUPROJEKT «BRÄNDLIACHER» IN WOLFHAUSEN

VORBEHALTE

Dieser Baubeschrieb geht den Plänen und Illustrationen im Verkaufsprospekt vor. Nicht im Standard-Grundausbau enthalten und somit nicht Bestandteil dieses Baubeschriebs sind: sämtliche, nicht fest eingebauten Einrichtungen, sofern nicht explizit im Baubeschrieb aufgeführt, sowie Einbauten und Ausbauten, Möblierungen, Bepflanzungen innerhalb der Gebäude und auf Terrassen.

Änderungen, die gegenüber diesem Baubeschrieb sowie den bewilligten Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden und das Bauwerk nicht negativ beeinflussen, bleiben vorbehalten.

Behördliche Entscheide und Auflagen der Baubewilligung, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen, müssen eingehalten werden.

Die baubewilligte, vorgegebene architektonische Gesamtgestaltung (z.B. Farb- / Materialkonzept, Fassadengestaltung, Fenstereinteilung, Fensteröffnungsarten, Allgemeinausbau, Aussentüren, äussere Abschlüsse, Balkone, Terrassen, Dach, Haustechnik, haustechnische Installationen wie Fallleitungen, Schächte, gemeinschaftliche Räume, Umgebungsgestaltung mit Pflanzbeschränkung etc.) kann durch den Käufer nicht verändert werden. Nasszellen (Bad, Dusche, WC, Küche etc.) und tragende Wände können im Grundriss nicht verschoben werden. Gewisse Änderungen sind nur in der Rohbauphase möglich. Deren Machbarkeit wird unter Berücksichtigung des Baufortschritts situationsbezogen geprüft. Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung und Wasser), welche durch die Kellerräume und Garagen führen, sind vom Käufer zu dulden. Ebenfalls sind notwendige Schächte von Kanalisation, Werkleitungen sowie Lüftungs- und Lichtschächte in der Umgebung zu dulden.

EIGENLEISTUNGEN, ROHBAU- ÄNDERUNGEN, KÄUFERAUSBAUTEN

Allgemein

Der Generalunternehmer hat mit den einzelnen Subunternehmern Werkverträge über den Standardausbau (gemäss Baubeschrieb) abgeschlossen. Diese Verträge sind verbindlich und basieren auf Gesamtvergaben über das ganze Projekt.

Die Ausführungen von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inkl. evtl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe des Generalunternehmers erfolgen. Ausbauten in Eigenregie (Eigenleistungen) werden nur in Ausnahmefällen bewilligt und dürfen erst nach Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Käuferorientierung

Die Käufer werden durch den Generalunternehmer periodisch über den Baustand, die Bemusterungen und Termine orientiert.

Eigenleistungen

Bei Eigenleistungen durch den Käufer errechnet sich der Minderpreis (Rückvergütung) aus dem Nettoeinkaufspreis des Generalunternehmers (entspricht nicht zwingend dem Budgetpreis) abzüglich 15% für Vorleistung und Aufwandsentschädigung (Generalunternehmer, Subunternehmer, Planung, Devisierung etc.). Die Verrechnung bzw. Auszahlung erfolgt in jedem Fall im Rahmen der Objektübergabe.

Die Garantiegewährung, Versicherung, Bauleitung und Koordination, Folgeschäden am Gesamtbauwerk aus Eigenleistungen, Schutz und Reinigung bis Bauvollendung sind Sache des Käufers. Jegliche Terminverschiebungen und Nachfolgekosten sind durch den Käufer abzusichern resp. zu bezahlen.

Der Generalunternehmer verlangt für Eigenleistungen des Käufers im Normalfall kein Bauleitungshonorar, lehnt aber jede Haftung und Gewährleistung ab. Eigenleistungen sind grundsätzlich erst nach erfolgter Eigentumsübertragung möglich.

Rohbauänderungen

Rohbauänderungen werden mit dem Generalunternehmer nach der Beurkundung des Kaufvertrages erfasst. Der Käufer erhält vom Generalunternehmer eine detaillierte Offerte inkl. Gebühren und Nebenkosten.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung zu unterzeichnen. 50% des Betrags sind als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird bei Rohbauvollendung (Fenster montiert) oder nach Abschluss der Arbeiten zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Käuferausbauten

Die Käuferausbauten werden vom Käufer direkt bei den Unternehmern des Generalunternehmers bemustert. Der Generalunternehmer handelt bei Arbeitsgattungen, die den Käuferausbau betreffen, mit den Unternehmern die Grundkonditionen aus. Die Basis hierfür bilden der Budgetpreis und der Baubeschrieb. Der Generalunternehmer zeigt die Terminvorgaben für die einzelnen Bemusterungen an. Grundsätzlich erhält der Käufer nach erfolgter Bemusterung eine detaillierte Offerte, auf welcher ebenfalls alle Honorare wie Planungskosten Architekt, Haustechnik, Bauingenieur und Bauphysiker, Bauleitungsaufwand des Generalunternehmers und Nebenkosten aufgeführt sind.

Vor Arbeitsausführung ist die entsprechende Vereinbarung (Mehr- / Minderkostenabrechnung) zu unterzeichnen. 50% des Betrages sind als Akontozahlung fällig. Die Schlussrechnung wird bei Übergabe der Wohnung zur Zahlung fällig. Sollte die Vereinbarung nicht spätestens zu dem vom Generalunternehmer genannten Zeitpunkt durch den Käufer unterzeichnet werden, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Eine einmalige und geringfügige Änderung (eine Sitzung und eine Planänderung) der Elektro- und Sanitärplanung auf der vorhandenen und üblichen Basis löst keine Fachplaner-Honorare aus (zum Beispiel Verschiebung von Türen und dergleichen).

Bei allen übrigen Käuferausbauten stellt der Generalunternehmer nebst allfälligen übrigen Mehraufwandsentschädigungen von Architekt, Bauingenieur, Bauphysiker, Haustechniker etc. ein Bearbeitungshonorar von 18% der Mehrkosten in Rechnung. Die Ausführung erfolgt nach Unterschrift der Auftragsbestätigung. Erhält der Generalunternehmer keine Informationen über Käuferausbauten, wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss dem Baubeschrieb und den Plänen (Standardausbau) ausgeführt.

Zulasten des Käufers gehen ebenfalls allfällige, durch Abänderungswünsche verursachte, höhere öffentlich-rechtliche Abgaben (z.B. Anschlussgebühren).

Elektro

Aufgrund der aktuellen Rohstoff- und Liefersituation können zum Zeitpunkt der Umsetzung Materialabweichungen entstehen.

ALLGEMEINES

Mängel

Der Käufer hat allenfalls Mängel innert einer Woche ab Bezugsbereitschaft mitzuteilen. Später gemeldete Mängel, welche keine Folgeschäden verursachen, werden rechtzeitig vor Ablauf der 2-jährigen Garantiedauer erledigt. Davon ausgeschlossen sind Nachmeldungen für Beschädigungen und Kratzer an Fenstergläsern, Lavabos, WC, Bade- und Duschwannen, Granitabdeckungen, Keramikplatten (ohne mögliche Spannungsrisse), Wandschränken, Türen und Parkett sowie Flecken auf dem Spannteppich. Diese sind bei der Übergabe abschliessend zu beurteilen.

Nicht unter die Mängelhaftung fallen Eigenleistungen des Käufers sowie Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinung oder durch Dritte verursacht werden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Schwind- und Haarrisse in Mauerwerk, Beton, Verputz, Keramikplatten sowie bei Materialübergängen; unbedeutende Material-, Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit, Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausführung von Weissputzflächen (Weissputzdecken und Wände gemäss Standardausbau) erfolgt nicht streiflichtfrei, d.h., im Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen sind nicht völlig auszuschliessen und zulässig (Merkblatt Oberflächengüte SMGV).

Die in der SIA-Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasser- ausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich. Sämtliche elastische Dehnfugen (Kittfugen) stehen nicht unter der SIA-Garantieleistung des Unternehmers. Die Fugen müssen durch den Eigentümer beim jährlichen Unterhalt kontrolliert und, wenn nötig, selbst nachgebessert werden. Nicht unter SIA-Garantieleistungen fallen ebenfalls minime Setzungen zwischen Parkettboden und Holzsockelleisten, bedingt durch Setzung des Gebäudes und der Unterlagsböden während der ersten 2 Jahre.

Schallschutz

Die SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) wird erfüllt. Eigenleistungen und Käuferausbauten sind ebenfalls gemäss SIA-Norm 181 zu planen und auszuführen. Einbauten, die schallschutztechnisch Einfluss auf weitere Wohneinheiten haben (Whirlpool-Wannen, Einbauten in Decken- und Bodenkonstruktionen, Installationen in Wohnungstrennwände etc.) sind durch den Bauphysiker vor der Ausführung mit einer Schallmessung abnehmen zu lassen (Messprotokoll an den Generalunternehmer). Die Aufwendungen von Bauphysiker, Bauleitung und Planung gehen zu Lasten des Bestellers (Käufers).

Baumaterialien

Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Natursteinprodukte, keramische Platten und dergleichen unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Verformung, in der Abmessung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden (gemäss SIA-Norm 118 und entsprechende SIA-Normen über die einzelnen Arbeitsgattungen).

FEUCHTIGKEITSHAUSHALT IN BAUTEN

Wohngeschosse

Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsböden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil der Restfeuchtigkeit trocknet im Verlauf der ersten zwei Jahre langsam aus. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeiten, Feuchtigkeitsmessung, Lüftung etc.).

Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Generalunternehmer orientiert vor Bezug mittels Merkblatt «Richtig Lüften».

Untergeschoss

Die Kellerräume im Untergeschoss sind nicht beheizt. Durch den Kontakt mit dem umliegenden Erdreich sind diese Räume auch im Sommer kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (ca. 13g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an der kühlen, erdberührten Aussenbauteilen noch gesteigert und kann empfindliche Lagergüter beschädigen. Dieser Vorgang ist physikalisch bedingt und stellt keinen Baumangel dar. Alle Keller sind ohne spezielle Massnahmen (Entfeuchter) nur zur Lagerung von nicht organischen und unempfindlichen Waren geeignet.

Massnahmen im Untergeschoss

Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und zum Boden einen Abstand von 5 cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (z.B. Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

BODENBELÄGE IN WOHNUNG

Plattenbeläge, Parkettbeläge

Beim Einbau von Natursteinbelägen (z.B. Granitböden, Schieferböden etc.) sowie Parkettböden ist die Aufbaustärke während des Rohbaus dem Generalunternehmer mitzuteilen. Eventuelle Grundierungen, Dampfsperren, Haftbrücken, Kittfugen, spezielle Oberflächenbehandlungen (Versiegeln, Ölen, Imprägnieren etc.) sowie das Schützen während der Bauzeit mittels Floorliner und/ oder Pavatex sind mit der Bestellung zu ordern.

Parkettbeläge

In Bezug auf die Eigenschaften von Parkettbelägen und das Verhalten von Parkettoberflächen (Bodenheizung, Luftfeuchtigkeit etc.) verweisen wir auf die Merkblätter des ISP (Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie), bei Parkett aus Buche und kanadischem Ahorn insbesondere auf das Merkblatt ISP Nr. 6. Je nach Feuchtigkeitsgrad können die Spaltmasse variieren.

Für Parkett aus Hölzern mit sehr tiefem pH-Wert gelten spezielle Richtlinien, welche von Fall zu Fall individuell zwischen Käufer, Parkettunternehmer und Generalunternehmer vereinbart werden müssen.

Juli 2022 CLE

