



Inhaltsverzeichnis

I.	NORMEN UND GRUNDLAGEN	2
2.	DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB	2
2.1.	Materialisierung / Farbkonzept.....	2
2.2.	Geringfügige Änderungen	2
2.3.	Budgetbeträge	2
2.4.	Vorbereitung	3
2.5.	Baustelleneinrichtung	3
2.6.	Erschliessung Werkleitung.....	3
2.7.	Rückbau, Entsorgung.....	3
2.8.	Baugrube	3
2.9.	Gerüste	3
2.10.	Konstruktion Gebäude.....	3
2.11.	Technik Gebäude.....	4
I.	Elektroanlage	4
II.	Heizung.....	6
III.	Lufttechnische Anlage.....	6
IV.	Wasseranlage (Sanitär).....	6
V.	Transportanlage (Lift)	7
2.12.	Äussere Wandbekleidung Gebäude.....	7
2.13.	Fenster/Einbauten	7
2.14.	Sonnenschutz	7
2.15.	Absturzsicherung Aussenwand	7
2.16.	Bedachung Gebäude.....	8
2.17.	Terrassen / Böden und Geländer Treppenhaus	8
2.18.	Ausbau Gebäude.....	8
VI.	Türen	8
VII.	Bodenbelag.....	8
VIII.	Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag	9
IX.	Fertiger Bodenbelag.....	9
X.	Wand- und Deckenbekleidung.....	9
XI.	Fertige Bekleidung Wand und Decken.....	9
XII.	Anstriche.....	9
XIII.	Küche, Einbauten, Schutzeinrichtungen zu Ausbau	9
XIV.	Ergänzende Leistungen zu Ausbau.....	10
2.19.	Umgebung Gebäude.....	10
2.20.	Nebenkosten	10
2.21.	Mehrwertsteuer.....	10
3.	KÄUFERÄNDERUNGEN	11
4.	GARANTIEN/MÄNGEL.....	11



I. NORMEN UND GRUNDLAGEN

- I.1. Es gelten die örtlichen Bauvorschriften
- I.2. Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände
- I.3. Anforderungen an die Bauteile
 - Die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Empfehlung SIA 180 und den kantonalen Wärmedämmvorschriften werden eingehalten. Die Ausführung erfolgt nach Minergie-Standard inkl. Zertifizierung.
 - Ebenso werden die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) eingehalten
- I.4. Die Tragstruktur ist auf folgende Lastenwirkungen ausgelegt
 - Nutzlasten Wohnungen innen gem. SIA 261, Kategorie A = 2.0 kN/m²
 - Nutzlasten Balkonterrassen EG, OG und DG: 3.0 kN/m²
 - Nutzlasten Dachflächen (Schneelasten): 1.2 kN/m²
- I.5. Sichtbare technische Leitungen in Kellerräumen und Waschküchen respektive in Untergeschossräumen müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden
- I.6. Hindernisfreies Bauen
 - Die Grundrisse sind barrierefrei und altersgerecht

2. DETAILLIERTER BAUBESCHRIEB

- 2.1. Materialisierung / Farbkonzept
 - Das äussere Farbkonzept und die Bestimmung und Wahl der äusseren Materialien und Bauteile obliegt dem Bauträger, respektive werden nach Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt
- 2.2. Geringfügige Änderungen
 - Aus technischen, konstruktiven und baurechtlichen Gründen bleibt die Möglichkeit von geringfügigen Änderungen in der Ausführung gegenüber dem Käuferbaubeschrieb sowie gegenüber den Verkaufsplänen. Solche Änderungen können vom Bauträger vorgenommen werden und sind vom Käufer, sofern diese Änderungen keine wesentliche materiellen qualitativen Einbussen nach sich ziehen, zu akzeptieren.
- 2.3. Budgetbeträge
 - Die unter 2.18 aufgeführten Budgetbeträge für Wand- und Bodenbeläge verstehen sich exkl. MwSt. und exkl. Teuerungszuschläge



- 2.4. Vorbereitung
 - Untersuchung, Aufnahme, Messung
 - Kosten für die geologische Baugrunduntersuchung und Baubegleitung
- 2.5. Baustelleneinrichtung
 - Erstellen der notwendigen Baustelleneinrichtungen, welche für die Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind, inkl. Anschlussgebühren und Verbrauchskosten
- 2.6. Erschliessung Werkleitung
 - Kanalisationsrohre in Kunststoff. Kontrollschächte, Schlamm-sammler aus Zementrohren. Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
 - Rohrumhüllungen in Beton
 - Spülung der Leitungen mit Hochdruck sowie Reinigung der Schlamm-säcke.
 - Hauszuleitung Elektro
 - Hausanschlüsse Swisscom
 - Hauszuleitung Fernheizung (Wärmeerzeugung mit Holz)
 - Wasserzuleitung
- 2.7. Rückbau, Entsorgung
 - Alle erforderlichen Rodungen, inkl. Abtransport des anfallenden Materials (inkl. umweltgerechte Entsorgung)
- 2.8. Baugrube
 - Humusabtrag und maschineller Aushub inkl. Deponie auf dem Bauareal zur späteren Wiederverwendung soweit Platz vorhanden oder Abtransport auf Deponie des Unternehmers
 - Auffüllarbeiten und Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht inkl. Verdichten
 - Nötige Baugrubensicherungs-massnahmen
 - Offene Wasserhaltung
- 2.9. Gerüste
 - Leichtes Arbeitsgerüst als Fassaden- und Dachdeckergerüst gemäss gesetzl. Vorschriften und jener der SUVA inkl. sämtl. Nebenarbeiten
- 2.10. Konstruktion Gebäude
 - Bodenplatte, Fundation
 - Flachfundation Stahlbeton 25cm, mit Fundamentvertiefungen und Fundamentverstärkungen gemäss Angaben Bauingenieur. Magerbetonschicht 50 mm auf gesamter Aushubsohle



- Wandkonstruktion
 - Wände in den Wohngeschossen EG bis OG in Backstein 125 / 150 / 175 mm stark oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur. Backstein zur Aufnahme von Verputz / Stahlbeton - Schalungstyp 2 – zur Aufnahme von Verputz
 - Wände im Attika in Holzbauweise
 - Kelleraussenwände in Beton 25cm roh - Schalungstyp 2
 - Wände im Schutzraum Haus 2 in Beton 30 cm roh – Schalungstyp 2
 - Kellerinnenwände in Kalksandsteinroh 14.5cm, Fugen abgesackt oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur – Schalungstyp 2
 - Liftschachtwände aussen, Treppenpodest in Stahlbeton 25cm, Sichtbeton
- Stützenkonstruktion
 - Stahlstützen RRW 120 x 120 x 6.3 mm bei Treppenhaus, feuerverzinkt
 - Stahlstützen RRW 120 x 120 x 6.3 mm in Ebene Fensterfronten EG
 - Rundstützen d = 120mm im Wohnzimmer Attika, farbbeschichtet
- Decken, Treppen
 - Decke über UG in Stahlbeton 26cm, roh – Schalungstyp 2
 - Decke über UG-Schutzraum und UG-Einstellhalle in Stahlbeton 40cm, roh – Schalungstyp 2
 - Decken im Treppenhaus, Podeste 26-30cm, Sichtbeton
 - Decke über EG in Stahlbeton 32cm, Sichtbeton
 - Decke über OG in Stahlbeton 24-36cm, Sichtbeton
 - Decken über Attika sowie Dachuntersicht über Terrasse Attika: Innenräume aus Fermacell verputzt, Dach über Terrassenbereich mit sichtbaren Balken unbehandelt, grossformatige Holzschalung aus Dreischichtplatten Fichte Qualität B/C auf Balken.
 - Alle Treppen in Metall, engmaschige Gitterroststufen mit Gleitschutz, verzinkt
 - Handlauf Chromstahl I-seitig im Bereich Treppenlauf
- Ergänzende Leistungen zu Konstruktion
 - Enthalten sind die Kosten für das Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzern in Bauteilen der Konstruktion

2.11. Technik Gebäude

1. Elektroanlage

Allgemeine Installationen

- Erschliessung in den Technikraum im UG
 - Starkstromzuleitung EnerCom Kirchberg AG
 - Zuleitung der Swisscom mit LWL-FTTH (Glasfaser bis in die Wohnung)



- Erschliessung der einzelnen Wohnungen
 - Pro WHG ab Technikzentrale über Steigstränge
- Einstellhalle (auf Putz-Installationen)
 - Flachbandkabel als Vorbereitung für Ladestationen E-Autos
 - LED-Langfeldleuchten welche über sektorale Bewegungsmelder geschaltet werden
 - Steckdosen allgemein
- Photovoltaikanlage
 - Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage installiert, die produzierte Energie wird im Haus eingesetzt und über die Eigenverbrauchsgemeinschaft abgerechnet (ZEV). Zuviel produzierte Energie wird ins Netz abgegeben.

MFH

- Kellerräume / Veloabstellplätze Keller (auf Putz-Installationen)
 - Ein privater Abstellplatz für zwei bis drei Velos mit einer Steckdose
 - Die Zugänge sind mit LED-Deckenleuchten ausgerüstet, diese werden über Bewegungsmelder geschaltet
 - Die Wohnungskeller sind mit einer LED-Deckenleuchte und einer Dreifach-Steckdose ausgerüstet
- Treppenhaus (unter Putz-Installationen)
 - LED-Leuchten, geschaltet über Bewegungsmelder
- Wohnungsinstallationen (unter Putz-Installationen)
 - Besonderes: Digitale Licht- und Storeschaltung System Wiser von Feller o. gleichwertig
 - Starkstrom- und Multimediaverteiler zentral
 - LED-Beleuchtung Deckenleuchten im Korridorbereich und im Küchenbereich
 - Eine Deckenleuchtenstelle pro Zimmer, zwei Dreifachsteckdosen im Raum sowie Steckdose beim Lichtschalter
 - Spiegelschrankbeleuchtung mit Steckdosen im Bad/WC-Dusche
 - Decken- oder Wandleuchten LED und eine Steckdose bei allen überdeckten Terrassen sowie in den Aussenreduits
 - Pro Wohnung ein Multimedia-Verteiler, 4 Anschlussmodule RJ45, 4 Patchkabel, 1 T+T-Ltg FTTH m Dose OTO, TV-Verteilung
 - Sonnerieanlage pro Wohnung auf Geschoss und bei der Briefkastenanlage
 - Sämtliche Verbundrafflamellenstoren und Markisen elektrisch
 - Steuereinheit im Wohnzimmer zur Regelung der kontrollierten Wohnraumbelüftung
 - Raumthermostaten für die Heizungsregulierung in den Wohn- und Schlafräumen
 - Leerrohre für die Nachrüstung von Dusch-WC bei allen WCs



II. Heizung

- Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentraler Holzheizung. Die Wärme wird über ein Fernheizleitungssystem bis ins Gebäude transportiert, mit welcher die Heiz- und Brauchwasserwärme produziert wird. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Die Wärmemessung Bodenheizung sowie auch die Messung für das Brauchwarmwasser erfolgt pro Wohnung.

III. Lufttechnische Anlage

- Pro Wohnung gibt es eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsgeräte befinden sich in den Wohnungen. Die Zuluft (Frischlufte) erfolgt im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern. Die Abluft erfolgt in den Nassräumen sowie im Küchenbereich. Die Installation der Luftleitungen erfolgt Unterputz (UP). Die Lüftungsgeräte haben eine automatische Bypass-Funktion, zwecks passiver Kühlung im Sommer.
- Die Kellerräume werden mit einer mechanischen Abluftanlage entlüftet und die Ersatzluft strömt über eine natürliche Nachströmung in die Räume.
- Küchen sind mit Umluft-Muldenlüftern (Aktivkohlefilter) ausgestattet

IV. Wasseranlage (Sanitär)

- Alle Sanitärinstallationen in zweckmässigem Standard, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in korrosionsfreien Materialien ausgeführt
- Sanitärapparate und Garnituren gemäss den Grundofferten des vom Bauherrn gewählten Lieferanten (Sanitas Troesch AG, Köniz). Je nach Sanitärinstallateur kann der Lieferant ändern.
- Bruttobudgetbetrag nur bei Bezug bei Sanitas Troesch AG, Köniz oder beim vom Sanitärinstallateur gewählten Lieferanten, nach Auswahl durch die Käuferschaft
- Enthalten sind die einmalige Lieferung und Montage aller vorbeschriebenen Apparate und Garnituren inkl. Einregulieren der gesamten Anlage
- Pro Wohnung sind die Kosten je nach Wohnungstyp für ein oder zwei bodenebenen Duschen mit Ablaufrinnen für einen Plattenbelag inkl. allen dafür notwendigen Abdichtungen enthalten
- Pro Wohnung sind die Kosten für eine Badewanne enthalten
- Budgetbetrag Nettobetrag von 3'500 CHF inkl. MwSt. für Wasch-Trockenturm ist in jeder Wohnung enthalten.
- Pro Wohnung ein Spültrog im Reduit mit Kalt- und Warmwasser sowie ein Spültrog im privaten Kellerraum enthalten
- Auf Wunsch ist somit die Platzierung von Waschmaschine/Tumbler auch im Keller ohne Mehrkosten möglich
- Ein Spültrog im allgemeinen Technikraum
- Frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschluss für alle Wohnungen
- Frostsicheres Gartenventil mit Schlauchanschluss Allgemein
- Lieferung und Montage einer Wasserenthärtungsanlage
- Warm- und Kaltwasserzähler
- Schacht im UG mit Schmutzwasserpumpe, ausschliesslich für das anfallende Schmutzwasser (keine Fäkalien) im UG
- Die Schmutzwasserleitungen ab EG werden hochliegend an der Decke über UG installiert, Entwässerung ohne Pumpe



V. Transportanlage (Lift)

- Elektromechanische Aufzugsanlage. Maschinenraumlos. Ausbau der Kabine gemäss Standardkollektion des Lieferanten. Kabinentüren lackiert. Liftschachtüren gestrichen nach Farbkonzept Architekt.
- Kabinengrösse 1400/ 1100 mm, rollstuhlgängig, 8 Personen, 625 kg, Türbreite 900 mm, Zugänge zweiseitig

2.12. Äussere Wandbekleidung Gebäude

- Betonaussenwände unter Terrain
 - Grundwasserabdichtung System "Weisse Wanne", DICHTIGKEITSKLASSE 2 inkl. sämtlichen Abdichtungsprofilen inkl. Injektionsgut, etc.
- Äussere Wandbekleidung über Terrain
 - EG bis Attikabrüstung: Abrieb auf verputzter Kompaktfassade, gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.
 - Attika: Holzständerkonstruktion mit OSB-Platte, mit 200mm Mineralwolle ausgedämmt, plus 80mm Holzfaserdämmung für sommerlichen Wärmeschutz, Windpapier, hinterlüftete Fassadenschalung aus Holz-Ausführung gemäss Material- und Farbkonzept Architekt

2.13. Fenster/Einbauten

- Fensterrahmen und –Flügel aus Holz mit äusserer Metallverkleidung. Metallverkleidungen pulverbeschichtet in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Holzteile innen fertig farblos behandelt. Einteilung gemäss Plänen Architekt. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen. Dreifach-Isolierverglasung $U_g=0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$ in Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetüren, sowie teilweise fest im Rahmen verglast. Terrassentüren beim Wohn- / Esszimmer als Hebe-Schiebetüre. In den restlichen Räumen eine Türe pro Raum mit Dreh-Kipp Beschlag. Ausführung generell entsprechend den SIGAB 002 – Richtlinien «Sicherheit mit Glas»
I Oblicht 1.20x1.20m über Korridor in Attikawohnung
- Metallfensterbänke und Metallbrüstungsabdeckungen in Aluminium, farblos eloxiert

2.14. Sonnenschutz

- Bei sämtlichen Fenstern inkl. Hebeschiebefenster Wohnzimmer: Verbundraffstoren VR 90, Leichtmetall, einbrennlackiert Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Antrieb elektrisch
- Auf Terrassen EG und OG Gelenkarmmarkisen, Antrieb elektrisch, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt
- im Attika Gelenkarmmarkisen, Antrieb elektrisch, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt

2.15. Absturzsicherung Aussenwand

- Vor Fenstertüren ohne Balkon und auf Balkonen: Glas VSG bis auf Höhe 100cm
- In Attika Reling aus Metall ab fester Brüstung, innen befestigt, feuerverzinkt



2.16. Bedachung Gebäude

- Flachdach: Holzkonstruktion mit statisch relevanter Tragekonstruktion Holz / Metall, Holzrippenelemente gedämmt mit Mineralwolle 8 cm Dachschalung 27mm Holz, Dampfsperre, Dämmung PIR Alu 80mm, Gefälldämmung mittlere Dicke 80mm mit 1.5% Gefälle, Wasser-führende Folie, Schutzschicht Kies 50mm und Dachrand Holz mit Blech aus Titanzink.

2.17. Terrassen / Böden und Geländer Treppenhaus

- Terrasse Attika: Wärmedämmung PIR Premium 018 14cm, Bituminöse Abdichtung, Schutzmatte aus Gummigranulat, beim Umgang Verlegeplatten 50 x 50 cm auf Stellfüssen, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, bei der Terrasse Massiv-Holzrostelemente aus Lärche, bündig mit Verlegeplatten ausgeführt
- Terrassen EG und OG: Massiv-Holzrostelemente aus Lärche auf Beton verlegt
- Treppenhaus: Betonboden abgeglättet (Monobeton)
- Absturzsicherungen Balkone: Ganzglasgeländer aus VSG 25mm
- Absturzsicherungen Attika: Reling verzinkt
- Treppen- und Rücklaufgeländer: Drahtseilgeländer vertikal in Treppenaue aus INOX-Seilen d = 4mm
- Treppenhausabschluss: Gewebe bestehend aus Weitspiral-Runddrahtgittergurt Typ 400 von Metall Pfister oder gleichwertig

2.18. Ausbau Gebäude

VI. Türen

- Zimmertüren: Stahlzargen oder Holzfutter, Türblätter in Holz, Oberflächen weiss gestrichen, Drückergarnitur Glutz Topaz Edelstahl
- Schiebetüren: In Wand laufende Schiebetüren in Holz, fertig deckend behandelt., Muschelgriff Edelstahl
- Kellertüren: Block- oder Blendrahmentüre in Holz, Rahmen gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt, Drückergarnitur Glutz Topaz Edelstahl
- Wohnungsabschlusstüren: Isoliertes Türblatt EI30 mit HDF-Deck und Alueinlage. Glatt gefälzt, überschlagend mit rundumlaufender Überschlagsdichtung. U-Wert $\leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$, Blendrahmen EI30, Schwellenabschluss Hebgo 164 mit Schwellendichtung, Mehrpunktverschluss Glutz Treplane 1838, 3-D Band AnubaTriplex EI30 oder gleichwertig, Drückergarnitur Glutz Memphis Edelstahl, Spion. Rahmen und Türblatt gestrichen nach NCS, Farbton nach Farbkonzept Architekt
- Türe Zugang UG: Türblatt EI30 mit HDF-Deck und Alueinlage. Glatt gefälzt, überschlagend, Klimaklasse 2c, Blendrahmen EI30, schwellenlos, Rahmendichtung 3-seitig, Drückergarnitur Glutz Topaz Edelstahl, Türschliesser, Rahmen und Türblatt gestrichen nach NCS, Farbton nach Farbkonzept Architekt

VII. Bodenbelag

- Fugenloser Bodenbelag: Betonboden sauber abgeglättet als Fertigbelag (Monobeton) in Kellerräumen, Einstellhalle und Treppenhaus, inkl. allen Nebenarbeiten



VIII. Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag

- Schwimmende Unterlagsböden aus Fliessestrich 55mm für Bodenheizung. Inklusive Randstellstreifen, Oberfläche zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen. Wärmedämmung und Trittschallisolation

IX. Fertiger Bodenbelag

- Wohnbereich und Schlafzimmer: Parkett Landausdielen, in Varianten des Vertragspartners des Bauträgers, Budget Materialpreis unverlegt CHF 90.-/m². Fussleisten parkettähnlich, weiss oder Alu,
- Nassräume und Reduit: Keramischer Bodenbelag 60x60cm, in Varianten des Vertragspartners des Bauträgers, Budget Materialpreis unverlegt CHF 70.-/m²

X. Wand- und Deckenbekleidung

- Unterkonstruktion zu Innenwänden Wohnbereich EG und DG: Grundputz auf Backstein- und Betonuntergrund zur Aufnahme von Deckputz
- Unterkonstruktion zu Innenwänden Wohnbereich Attika: Fermacell/Gipskarton zur Aufnahme von Deckputz
- Unterkonstruktion zu Decken Wohnbereich Attika: Fermacell/Gipskarton zur Aufnahme von Deckputz
- Beplankung GIS-Sanitärinstallationsrahmen: Gipskartonplatten, Ausflockung der Installations-schächte

XI. Fertige Bekleidung Wand und Decken

- Deckputz Wände Wohnräume: Abrieb 1.0mm weiss.
- Deckputz Decken Wohnräume Attika: Weissputz Q3
- Plattenarbeiten in Nassräumen: In Duschen raumhoch geplättelt, übrige Wände wo Sanitärapparate sind bis 1.20m geplättelt, in Varianten des Vertragspartners des Bauträgers, Budget Materialpreis unverlegt CHF 70.-/m²

XII. Anstriche

- Wände mit Wohnraumfarbe bestehend aus wasserlöslicher Dispersion, 2 Anstriche auf Deckputz, Inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, weiss. Betondecken EG / OG mit pigmentierter Beton-Lasur, Decken in Attika mit Wohnraumfarbe bestehend aus wasserlöslicher Dispersion, 2 Anstriche auf Deckputz, Inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, weiss

XIII. Küche, Einbauten, Schutzeinrichtungen zu Ausbau

- Einbauküche und Garderobenschränk gemäss Anhang Sanitas Troesch AG
- Schliessanlage: Sicherheitszylinder mechanisch für Hauseingangstüren, Wohnungsabschlusstüren sowie für sämtliche Türen im Untergeschoss, und für den Schlüsselschalter Lift.
- 4 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsinterne Zimmertüren mit Bartschlüssel
- Briefkastenanlage: im Zugangsbereich



XIV. Ergänzende Leistungen zu Ausbau

- Enthalten sind sämtliche Brandabschottungen gemäss gesetzlichen Vorschriften.
- Enthalten ist die Baureinigung (periodische Zwischenreinigung und komplette Schlussreinigung)

2.19. Umgebung Gebäude

- Gemäss Bauprojektplan
- Hartflächen: Zugangsweg und Vorplatz mit sickerfähigem Belag
- Grünflächen: Stauden- und Strauchbepflanzung sowie Hecken innerhalb der als Pflanzbereiche ausgewiesenen Flächen. Geeignete Baumbepflanzung

2.20. Nebenkosten

- Enthalten sind sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren Werke
- Enthalten sind sämtliche Kosten für Bauversicherungen und Bauenergien

2.21. Mehrwertsteuer

- Enthalten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer zu sämtlichen Positionen

2.22. Die Kosten für alle vorbeschriebenen Leistungen sind im Wohnungspreis enthalten. Nicht enthalten sind:

- Notariatskosten Kauf
- Handänderungssteuern
- Grundbuchgebühren
- Finanzierungskosten des Käufers



3. KÄUFERÄNDERUNGEN

- 3.1. Je nach Planungs- und Baustand kann die Käuferschaft folgende Ausbauten selbst bestimmen
 - Sanitäre Apparate (nur beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
 - Kücheneinrichtung (nur beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
 - Boden- und Wandbeläge (nur beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- 3.2. Pro Wohnung sind 5 Stunden Beratungshonorar inkl. allfälliger Plananpassungen zu Gunsten der jeweiligen Käuferschaft inbegriffen. Darüber hinaus gehende Aufwendungen werden vom Architekturbüro A+W Architekten AG direkt der Käuferschaft im Zeittarif mit einem Stundenansatz von CHF 180.- + MwSt. in Rechnung gestellt.
- 3.3. Die Mehrkosten für Zusatzleistungen werden laufend in Rechnung gestellt. Beststellungsänderungen werden nur gegen Unterschrift und Freigabe durch die Käuferschaft ausgelöst.
- 3.4. Mindestens zwei Wochen vor der Schlüsselübergabe findet eine Vorabnahme der Wohnung mit dem Käufer statt.

4. GARANTIEN/MÄNGEL

- 4.1. Der Ersteller/Bauherr gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerkergarantien der am Bau beteiligten Unternehmer
- 4.2. Die einzelnen Garantiefristen ab Abnahme stellen sich generell wie folgt:
 - 2 Jahre auf elektrische Geräte
 - 2 Jahre für offene Mängel
 - 5 Jahre für verdeckte Mängel
 - Ergänzend zur SIA-Norm I 18 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistungen ausdrücklich wegbedungen:
 - Bei zement- und gipshaltigen Baustoffen ist es möglich und unvermeidbar, dass sich Haarrisse abzeichnen. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden, sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen
 - Das Beheben kleinerer Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleinerer Unebenheiten aus der Handwerksarbeit
 - Ablösen von Kittfugen im Bereich Boden-/ Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden mit Bodenheizung
 - Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung
 - Starke ungleichmässige Erwärmungen können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen sogenannten Thermoschock, das heisst einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung auslösen. Möblierungen sollten daher einen Mindestabstand von 30 cm zur Verglasung einhalten. Isoliergläser dürfen weder bemalt noch mit Folien beklebt werden. Des



Weiteren sollte eine Teilbeschattung durch den Sonnenschutz vermieden werden. Eine diesbezügliche Schadenübernahme am Glas wird vom Fensterbauer abgelehnt

- 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 (zirka 13g/m³) nicht ansteigt, kann die relative Feuchtigkeit im Sommer bis zu 85% betragen. Der Feuchtigkeitsgehalt dieser Luft wird an den 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
- Neubauten werden grösstenteils mit mineralischen Baustoffen erstellt, welche für die Verarbeitung mit Wasser angemacht werden (Beispiel: Beton, Mauerwerksmörtel, Unterlagsboden, Gipsverputz etc.). Ein Teil des Wassers wird chemisch gebunden, ein Teil Restfeuchtigkeit wird im Verlauf der ersten zwei Jahre austrocknen. Diese Feuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben und als Baufeuchtigkeit wahrgenommen. Damit sie nicht zu Schäden führt, werden bauseits nötige Gegenmassnahmen ergriffen (technische Austrocknungszeit, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Bauherr orientiert bei Bezug mittels des Merkblattes „Richtig Lüften“. Unterstützend ist hier die vorgesehene kontrollierte Wohnraumbelüftung, welche den Austrocknungsprozess der Restfeuchte begünstigt