

# Der Baubeschrieb



## 1. Normen und Grundlagen

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften.

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

### Anforderungen an die Bauteile

Die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Empfehlung SIA 180 und den kantonalen Wärmedämmvorschriften werden eingehalten.

Ebenso werden die erhöhten Anforderungen bezüglich Schallschutz gemäss SIA Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (Ausgabe 2006) eingehalten.

### Die Tragstruktur ist auf folgende Lasteinwirkungen ausgelegt:

Nutzlasten Wohnungen innen gem. SIA 261,  
Kategorie A = 2.0 kN/m<sup>2</sup> Nutzlasten  
Terrassen: 3.0 kN/m<sup>2</sup>

Nutzlasten Dachflächen (Schneelasten): 1.2 kN/m<sup>2</sup>.

Technische Leitungen in Kellerräumen respektive in der Auto-Einstellhalle/Veloräumen Niveau -1 müssen durch die Käuferschaft akzeptiert werden.

## 2. Detaillierter Baubeschrieb

### Geringfügige Änderungen

Aus technischen und baurechtlichen Gründen bleibt die Möglichkeit von geringfügigen Änderungen in der Ausführung gegenüber dem Käuferbaubeschrieb, solche Änderungen können vom Ersteller vorgenommen werden und sind vom Käufer, sofern diese Änderungen keine wesentliche materiellen qualitativen Einbussen nach sich ziehen, zu akzeptieren.

### Budgetbeträge:

Die im Baubeschrieb erwähnten Budgetbeträge für Boden- und Wandbeläge verstehen sich für Material inkl. Verlegearbeit, inkl. sämtlicher Nebenarbeiten wie z.B. Sockel, Kittfugen, Spachtelungen, Anschnitte, Abschlüsse, etc. Sämtliche Budgetbeträge verstehen sich brutto inkl. MWSt.

### B VORBEREITUNG

#### B 1 Untersuchung, Aufnahme, Messung

Kosten für die geologische Baugrunduntersuchung und Baubegleitung.

#### B 2 Baustelleneinrichtung

Erstellen der notwendigen Baustelleneinrichtungen, welche für die Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind, inkl. Anschlussgebühren und Verbrauchskosten.

#### **B 4 Erschliessung Werkleitung**

- Kanalisationsrohre in Kunststoff, Kontrollschächte und Schlammsammler aus Zementrohren, Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
- Rohrumhüllungen in Beton
- Spülung der Leitungen mit Hochdruck sowie Reinigung der Schlammsäcke
- Hauszuleitung Elektro
- Hausanschlüsse Cablecom und Swisscom
- Wasserzuleitung

#### **B 5 Rückbau, Entsorgung Bauwerk**

Alle erforderlichen Rodungen, Abbrüche (bestehende Liegenschaft), inkl. Abtransport des anfallenden Materials (inkl. umweltgerechte Entsorgung).

#### **B 6 Baugrube**

- Humusabtrag und maschineller Aushub zum Abtransport
- Auffüllarbeiten und Hinterfüllung mit geeignetem Material, in Schichten eingebracht
- Nötige Baugrubensicherungsmaßnahmen
- Offene Wasserhaltung

#### **B 8 Gerüste**

Leichtes Arbeitsgerüst als Fassadengerüst gemäss gesetzlichen Vorschriften und jener der SUVA inkl. sämtlichen Nebenarbeiten.

### **C KONSTRUKTION GEBÄUDE**

#### **C 1 Bodenplatte, Foundation**

- Flachfoundation Stahlbeton mit Fundamentverstärkungen gemäss Angabe Bauingenieur
- Magerbetonschicht 50 mm auf gesamter Aushubsohle
- Lasttragende Dämmung unter beheiztem UG

#### **C 2 Wandkonstruktion**

- Wände in den Wohngeschossen EG bis Attika in Backstein oder Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur/Akustiker zur Aufnahme Verputz
- Wände Garage und Veloräume in Beton roh (Schalungstyp 2)
- Kellerinnenwände in Kalksandstein (Industriesicht) oder Beton (Schalungstyp 2), gestrichen
- Garageneinfahrt und Stützmauern aussen: Sichtbeton (Schalungstyp 4)
- Treppenhauswände und Aussenwände Hauszugang aussen: Sichtbeton (Schalungstyp 4)

#### **C 3 Stützenkonstruktion**

Aussenstützen: Vorfabrizierte Betonstützen bei Balkonarkade  
Innenstützen: Betonstützen Tiefgarage, Stahl-Beton-Verbundstützen im Eckbereich Wohnzimmer/Aussensitzplatz

#### **C 4 Decken-, Dachkonstruktion**

Decke:  
Betondecken Schalung Typ 2, zur Aufnahme Weissputz (Wohnungen) bzw. sichtbar (UG, Kellerräume; Einstellhalle).

Treppe:  
Wohnungsinterne Treppen und Treppenabgang Tiefgarage aus Betonelementen. Schalldämmende Auflager gemäss Vorgaben Bauphysiker.

Treppen allgemeines Treppenhaus UG–OG: Stahlwagentreppen mit offenen Kunststeinstufen

## C 5 Ergänzende Leistungen zu Konstruktion

Enthalten sind die Kosten für das Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzfenstern in Bauteilen der Konstruktion.

## D TECHNIK GEBÄUDE

### D 1 Elektroanlage

Gemäss Elektro-Apparateplan

- Die Installationen werden wie folgt festgelegt: Kellerräume/Technik, Tiefgarage:  
Auf Putz Installationen (AP) Wohnzimmer, Treppenhaus: Unter Putz Installationen (UP)
- Leuchten: Einbauspots im Eingangsbereich, Korridor, Badezimmer/Dusche neben Beleuchtung Spiegelschrank. Eine Einbauleuchte bei überdeckter Aussenterrasse  
Anschluss für Deckenleuchte bei allen Zimmern, 2 bei Wohnzimmer
- Multimedia-Steckdose: In sämtlichen Zimmern Multimediasteckdose für Internet und Fernsehanschluss (Swisscom und Cablecom Anschluss) ausgebaut
- Schalter und Steckdosen gemäss Elektroplan. Kellerräume mit einer Steckdose  
Sämtliche Terrassen verfügen über Aussensteckdosen
- Jede Wohnung verfügt über eine Video-Gegensprechanlage mit Türöffner Hauseingangstüre
- Storen elektrisch bei sämtlichen Fenstern
- Leerrohre für elektrische Handtuchradiator und Closomat (Ausbau durch Käufer gem. D5)
- Leerrohre bei Parkplätzen für Elektroautos. (Ausbau durch Käufer)

### D 5 Wärmeanlage

Der Wärmebedarf des Gebäudes wird durch eine im Technikraum montierte Sole-Wasser-Wärmepumpe kompensiert. Mit der Wärmepumpe ist freecooling möglich. Das bedeutet im Sommer wird das Bodenheizungssystem zum Kühlen verwendet. Dabei wird das Heizungswasser mit dem Solewasser aus der Erdsonde gekühlt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Keine Handtuchradiatoren in Dusche und Bad. Das Gebrauchswarmwasser wird über einen beigestellten Wassererwärmer erzeugt. Leitungen und Dämmungen gemäss bautechnischen Normen/kantonalen Energiegesetzgebungen.

### D 7 Lufttechnische Anlage

Die innenliegenden Nassräume werden mit Raumabluftventilatoren entlüftet. Die Kellerräume sind mechanisch entlüftet. Das Lüftungsgerät verfügt über einen Wärmetauscher. Dadurch wird von der eingeführten Ersatzluft die Feuchtigkeit entnommen.

### D 8 Wasseranlage

Alle Sanitärinstallationen in zweckmässigem Standard, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in korrosionsfreien Materialien ausgeführt und gemäss bautechnischen Normen isoliert.

- Sanitärapparate und Garnituren gemäss den Detailofferten des Lieferanten  
(SaniDusch AG, Wettingen)
- Enthalten ist die einmalige Lieferung und Montage aller vorbeschriebenen Apparate und Garnituren inkl. Einregulieren der gesamten Anlage
- Budgetbetrag von 3'000 CHF für Wasch-Trockensäule ist in jeder Wohnung enthalten
- Schmutz- und Regenwasserleitungen in schallgedämmten PE-Kunststoffrohren (Geberit Silent)
- Pro Wohnung sind die Kosten für eine bodenebene Dusche mit Ablaufrinne für einen Plattenbelag inkl. allen dafür notwendigen Abdichtungen enthalten
- Frostsicherer Kaltwasseranschluss bei Gartensitzplätzen und Terrassen
- Frischwasserzubereitung über Wasserenthärtungsanlage

- Wasserzähler in Funk-Technologie. Je Wohnung wird das Kalt- und Warmwasser gemessen (teilweise mit mehreren Zählern)
- Das Warmwasser wird über Zirkulationsleitungen zurück zum Wassererwärmer geführt

#### D 9 Transportanlage (Lift)

Zwei Elektromechanische Aufzugsanlagen. Maschinenraumlos. Ausbau der Kabine gemäss Kollektion des Lieferanten. Liftschächturen gestrichen nach Farbkonzept Architekt. Gästesteuerung für direkte Lifterschliessung in Attikawohnung.

Lift Tiefgarage-UG: 3 Haltestellen. Kabinengrösse ca.1400/1200 mm, rollstuhlgängig, Türbreite 900 mm, Zugänge zweiseitig.

Lift UG-Attika: 4 Haltestellen. Kabinengrösse ca.1400/1200 mm, rollstuhlgängig, Türbreite 900 mm, Zugänge einseitig.

### E ÄUSSERE WANDBEKLEIDUNG GEBÄUDE

#### E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain

Dichtigkeitsklasse 1 nach SIA Norm 272: Wohnhaus (Niveau 0 bis 3) gegen Erdreich.  
Dichtigkeitsklasse 2 nach SIA Norm 272: Tiefgarage (Niveau -1).

#### E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain

Balkonveranden, Terrassenbrüstungen und Fassaden Hauszugang in Sichtbeton.

Fassadenpartien Nordwest, Nordost- und Südostfassade: Dickschichtiges, mineralisches Aussenwärmedämmsystem mit Dämmplatten aus Steinwolle. Putz mit Farbapplikation gemäss Farbkonzept Architekt.

#### E 3 Fenster/Einbauten

Fensterrahmen und -Flügel aus Holz mit äusserer Metallverkleidung. Metallverkleidungen pulverbeschichtet in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Holzteile innen fertig deckend behandelt. Einteilung gemäss Plänen Architekt. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen. Dreifach-Isolierverglasung  $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Fenstergriffe CNS. Terrassentüren beim Wohn-/Esszimmer als Hebe-Schiebetüre. In den restlichen Räumen eine Türe pro Raum mit Dreh-Kipp Beschlag. Sämtliche Fenster einbruchhemmend mit Widerstandsklasse RC 1 N gemäss Empfehlung des FFF (Fachverband Fenster- und Fassadenbranche).

Garagentor:

Kipptor mit Rahmenkonstruktion und Metallfüllung. Elektrischer Torantrieb. Bedienung von aussen mit Funkfernbedienung oder Schlüsselschalter. Seitliche Zugangstüre Fussgänger zu Tiefgarage.

Hauseingänge:

Gesamte Türfronten Eingang als thermisch getrennte Metallkonstruktion aus Aluminium in NCS Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Inklusive sämtlicher notwendiger Dämmungen und Abdichtungen zwischen Rahmen und Bauwerk sowie äusserer Abdichtung mit diffusionsoffenen Dichtungsbändern. Integrierter Türschliesser, Haustürschloss Elektrischer Türöffner. Innen Türdrücker CNS, aussen Griffstange gemäss Plänen Architekt.

Sonnenschutz:

Bei Schlafzimmerfenstern Nordwest, Nordost- und Südostfassade: Verbundraffstoren VR 90, aus Aluminium in NCS Farbton gemäss Farbkonzept Architekt. Antrieb elektrisch.

Vor Balkonveranden und Sitzplätzen Südwestseite:  
Ausstellmarkise Stoff, Antrieb elektrisch.

## **F BEDACHUNG GEBÄUDE**

Nicht begehbare Dächer:

Wärmedämmung, Bituminöse Abdichtung, Extensive Begrünung. Dachrandblech aus Metall, pulverbeschichtet oder einbrennlackiert in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

Brüstungsabdeckungen aus Metall, einbrennlackiert in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

Terrassen:

Wärmedämmung, Bituminöse Abdichtung, grossformatige Zementplatten in Splitt verlegt (Budgetbetrag fertig verlegt 80 CHF/m<sup>2</sup>).

Gedeckte Balkone und Sitzplätze Gartenmaisonetten:

Monobeton im Gefälle mit Ausbildung Rinne und Einlagen Wasserspeier.

Absturzsicherung Dach:

Bei Terrassen seitlich Nordwest und Südostfassade sowie Balkon Gartenmaisonetten:  
Staketengeländer Metall, einbrennlackiert in Farbton gemäss Farbkonzept Architekt

## **G AUSBAU GEBÄUDE**

### **G 1 Trennwand, Tür, Tor, Fenster**

Zimmertüren:

Holzzargentüren, Oberfläche fertig deckend behandelt.

Schiebetüren:

Türen aus Holz, fertig deckend behandelt. Raumhoch, sichtbar vor der Wand laufend.  
Führungsschiene deckenbündig in bauseitiger Aussparung montiert. Beschläge CNS.

Allgemeine Kellertüren:

VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz, Rahmen gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS Farbton, Anforderung Brandschutz EI30, Beschläge CNS.

Wohnungsabschlusstüren/Abschlusstüren vor Lift:

VKF zertifizierte Block- oder Blendrahmentüre aus Holz, gestrichen, Türblätter fertig deckend behandelt in NCS Farbton, Anforderung Brandschutz EI30, Türschwelle und umlaufende Gummidichtung, Dreipunkteverschluss, Türspion, Beschläge CNS.

### **G 2 Bodenbelag**

Fugenloser Bodenbelag:

Hartbetonüberzug monolithisch bei Garage und Zugang Treppenhaus, Oberfläche sauber abgeglättet als Fertigbelag inkl. allen Nebenarbeiten.

Unterkonstruktion zu fertigem Bodenbelag:

Schwimmende Unterlagsböden für Bodenheizung. Inklusive Randstellstreifen, Oberfläche zur Aufnahme von diversen Fertigbelägen.

Kellerräume Wohnhaus mit schwimmenden Sichtestrich und gestrichen PU- Bodenfarbe.

Fertiger Bodenbelag

Wohnbereich: Parkett geklebt oder keramischer Bodenbelag, fertig verlegt inkl. Sockel.

(Budgetposition Boden trocken 120 CHF/m<sup>2</sup>).

Nassräume mit Plattenböden, fertig verlegt inkl. Sockel.

(Budgetposition Boden nass 130 CHF/m<sup>2</sup>).

Treppenhaus mit Natursteinplatten Travertin.

### **G 3 Wandbekleidung**

Unterkonstruktion zu Innenwänden Wohnbereich:

Grundputz auf Beton- und Backsteinuntergrund zur Aufnahme von Deckputz.

Bepankung GIS-Sanitärinstallationsrahmen:

Gipskartonplatten, Installationsschächte mit Mineralwolle ausisoliert.

Fertige Bekleidung Wand:

Deckputz Wohnräume: mit Feinabrieb 1mm.

Plattenarbeiten in Nassräumen (Spritzbereich, raumhoch geplättelt), (Budgetposition 130 CHF/m<sup>2</sup>, fertig verlegt).

Anstriche:

mineralische, wässrige Silikatfarbe (wasserdampf-diffusionsfähig) auf Deckputz,. Inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten, Grund-, Zwischen und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss. Kellerwände und Decken Käufer weiss gestrichen. Tiefgaragenwände und Korridore roh.

Deckbeschichtung Holz und Metall:

Alkydharz-Kombination.

Wände Treppenhaus:

Sichtbeton (Schalungstyp 4).

### **G 4 Deckenbekleidung, Dachbekleidung**

Fertige Bekleidung Decke:

Deckputz: einschichtiger Weissputz min. 5mm auf Betondecke inkl. Quarzbrücke und sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten, inkl. Anstrich mit Grund-, Zwischen und Schlussbeschichtung weiss oder gebrochen weiss.

### **G 5 Einbaute, Schutzeinrichtungen zu Ausbau**

- Garderobenschrank und Einbauküche: Budget 30'000 CHF/Wohnung
- Waschmaschinenschrankfront, 2 teilig mit Schiebeflügeln bei Whg. 3 OG und Whg. 5 Attika
- Handlauf einseitig oder Treppengeländer bei sämtlichen Treppen allgemein aus Metall nach Farbkonzept Architekt
- Handläufe einseitig bei sämtlichen wohnungsinternen Treppen aus Eiche
- Glasgeländer bei Galerie/Treppe Maisonette-Wohnungen
- Schliessanlage: mechanisch, KABA Star. Für Hauseingangstüren, Wohnungsabschlusstüren, sämtliche Türen Untergeschoss, Briefkastenanlage, Schlüsselschalter Garagentor, Schlüsselschalter Lift. 4 Schlüssel pro Wohnung. Wohnungsinterne Zimmertüren mit Bartschlüssel
- Briefkastenanlage: im gedeckten Zugangsbereich mit integrierter Sonnerie

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

#### **I Umgebung Gebäude**

Zufahrt Tiefgarage und Zugangsweg Wohnhaus und allgemeine Aufenthaltsbereiche Ebene 0 asphaltiert. Spielplätze mit Kies- und Sandflächen. Einfache Spielplatzmöblierung mit bfu-konformen Spielgeräten. Treppenaufgang interne Gartenaufgänge Gartenmaisonetten mit Betonblockstufen.

Grünflächen: Gartenbereiche Wohnungen mit Rasen. Böschungflächen nach Bedarf mit erosionsschutzmatten und Bepflanzung mit einheimischen Stauden und Kleingehölz. Garteneinfassung Gartenwohnungen mit Hecke und Knotengitterzaun als Absturzsicherung. Kleinbaum bei Garagenzufahrt, zwei mehrstämmige Heistern bei Betontrog Spielplatz und Terrasse Garten-Maisonette 1 (West) über Eingang.

#### **V Planer**

Enthalten sind sämtliche Honorare der Planer inkl. Kosten für Vervielfältigungen und Plankopien.

#### **W Nebenkosten**

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

#### **Z Mehrwertsteuer**

Enthalten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer zu sämtlichen Positionen.

### **3. Käuferänderungen**

Je nach Planungs- und Baustand kann die Käuferschaft folgende Ausbauten selber bestimmen (weitere Arbeitsgattungen nach Absprache):

- Sanitäre Apparate (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Kücheneinrichtung (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)
- Boden- und Wandbeläge (beim vom Bauherrn bestimmten Lieferanten)

Auf zusätzlichen Ausbauwünschen (Mehrkosten) werden pauschal 15% für Mehraufwendungen der Bauleitung, Erhöhung der Gebühren, sowie die Risiko- und Mängelübernahme durch die Bauherrschaft verrechnet.

Die Verrechnung von nachträglichen Planungsänderungen (Architekt, Fachplaner) erfolgt nach dem effektiven Zeittarif. Für die erstmalige Aufnahme von Käuferänderungen (erstes Käufergespräch) werden keine planerischen Mehrkosten verrechnet.

Einholung Offerte beim jeweiligen Unternehmer 1x kostenlos, jede weitere Anfrage oder Revision wird nach Aufwand verrechnet zum Stundensatz von 130.– exkl. MwSt., jedoch mindestens pauschal CHF 40.– Termine/Ausbauwünsche: Um die Arbeitsabläufe einzuhalten und dadurch Terminverzögerungen zu vermeiden, verweisen wir auf das Entscheidungsterminprogramm. Dieses wird umgehend nach Baustart allen Eigentümern zugestellt.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Positionen, so erfolgt eine Rückvergütung von 75% der Budgetpositionen. Sollten Produkte von Nichtvertragspartnern durch die Käuferschaft bezogen werden, wird seitens der Projektleitung nach vorgängiger Vereinbarung mit der Käuferschaft ein Koordinations-/Bauleitungshonorar verrechnet.

Zugang Baustelle Eigentümer:

Grundsätzlich ist der Zugang auf die Baustelle nur in Begleitung möglich, jeweils tagsüber zu den üblichen Arbeitszeiten. Pro Wohnung eine kostenlose Begehung mit der Bauleitung. Zum gegebenen Zeitpunkt werden die Wohnungen provisorisch verschlossen. Es werden keine provisorischen Schlüssel abgegeben.

Vor der Schlüsselübergabe (ca. zehn Tage) findet eine Vorabnahme der Wohnung mit dem Käufer statt. Mehrkosten sind auf diesen Tag hin an den Bauherrn zu bezahlen oder mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen auf das Datum der Eigentumsübertragung zu garantieren.

## 4. Garantien/Mängel

Der Ersteller/Bauherr gewährt Baugarantie gemäss den Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerkergarantien der am Bau beteiligten Unternehmer

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

Nach Wohnungsübergabe:

Nach erfolgter Wohnungsabnahme und anschliessender Mängelbehebung wird der Schlüssel der Wohnung dem Eigentümer übergeben. Ab diesem Zeitpunkt können Kratzer, Hicke, sowie Dellen oder sonstige Schäden auf den Oberflächen (Fenster, Böden, Wände, Küchen, Schränke usw.), welche durch mechanische Einwirkung in Folge Benutzung entstehen, nicht mehr gerügt werden. Es beginnt die 2-Jahres-Frist für Garantiemängel. Kommunikation und Aufsicht werden der Verwaltung übertragen. Der Eigentümer hat nun die Möglichkeit, die Mängel während 2 Jahren zu sammeln und kurz vor Ablauf der Frist einzureichen. Werden Mängel festgestellt, welche die Gebrauchstauglichkeit erheblich einschränken und/oder möglicherweise Folgeschäden auslösen, sind diese unmittelbar und schriftlich der Verwaltung mitzuteilen.

2-Jahres-Garantie-Behebungsarbeiten:

ca. 1–2 Monate vor Ablauf der 2-Jahres-Frist werden die Eigentümer schriftlich informiert und erhalten die Möglichkeit, alle gesammelten Mängel schriftlich zu melden. Anschliessend werden diese Mängel den Unternehmern weitergeleitet und wird ein Termin für die Dauer von 1–3 Tage festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt müssen alle Wohnungen ungehindert zugänglich sein.

Garantiemängel Definition nach SIA Norm und OR:

- a.) Abweichung vom Vertrag
- b.) Vorausgesetzte Eigenschaft nicht erfüllt
- c.) Gebrauchstauglichkeit ist eingeschränkt
- d.) Einfluss auf die Lebensdauer des Werkes

Ergänzend zur SIA Norm 118 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 kleinere Haarrisse (bis 0,5 mm) 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. Gemäss Garantie Norm SIA 274 sind Schäden an Kittfugen ausgenommen, die durch Bewegungen der angrenzenden Materialien entstehen, welche grösser sind, als diese von der Kittfuge aufgenommen werden können. Dies sind 20/25 Prozent bei Silikon oder Hybrid-Polymer, 15 Prozent bei Acryl oder 5 Prozent bei Dreiecksfugen.

- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und Reinigung. Mit Verweis auf das BAG:  
<https://www.bag.admin.ch/bag/de/home/gesund-leben/umwelt-und-gesundheit/wohngifte/gesund-wohnen/korrektes-lueften-und-heizen.html>
- 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 relativ kühl. Die in den Keller gelangende warme und feuchte Aussenluft wird dort abgekühlt. Obwohl der absolute Wassergehalt der Luft (zirka 13g/m<sup>3</sup>) 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, Unterlagsböden, 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 verweist auf das Merkblatt vom BAG zum Thema «korrektes Lüften und heizen».