

# ALLGEMEINE BEDINGUNGEN JURASTRASSE 7, 2502 BIEL

Der vorliegende Baubeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, die in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse).

Die Verkäuferschaft garantiert, dass die bei Baubeginn behördlich geforderten Anforderungen der SIA - Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbbensicherheit) eingehalten werden. Die Dimensionierung der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA - Normen. Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung.

## Lüftungskonzept

Die ausreichende Belüftung aller innenliegenden Räume (z. B. Bad, Reduit und Kellerräume) des Hauses erfolgt gemäß SIA-Norm 180 auf mechanische Weise.

## Schall im UG

Im UG werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen getroffen. Geräusche in allgemeinen und privat genutzten Räumen im UG, insbesondere von Lüftungsanlagen oder Sanitär- und Elektroinstallationen etc., sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht, Minderwerte geltend zu machen.

## Leitungsführung UG

Leitungen jeglicher Art im UG, auch in den privat genutzten Räumen, sind unvermeidlich und berechtigen die Käuferschaft nicht zur Geltendmachung eines Minderwertes der entsprechenden Räumlichkeiten.

## Ausbau- und Materialwahl

Die Käuferschaft einer Wohnung kann innerhalb des von der Verkäuferschaft hierfür ausgesetzten Planungs- und Bemusterungszeitraums folgende Ausbauten und Materialien selbst bestimmen:

- Sanitäre Apparate
- Elektroinstallationen
- Küche und Garderobe
- Wand- und Bodenbeläge sowie Terrassen- oder Balkonplatten
- Gips- und Malerarbeiten (Gipsglattstriche sind direkt über den Unternehmer zu bestellen. Die Verkäuferschaft übernimmt keine Garantie über die Qualität der Gipsglattstriche.)

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten kann aus Haftungsgründen ausschliesslich bei der von der Verkäuferschaft bestimmten Firma erfolgen. Aus Haftungs- und versicherungstechnischen Gründen sind keine käuferseitigen Leistungen möglich bzw. zulässig.

## Mehr- bzw. Minderkosten

Die Preise im Baubeschrieb gelten als Budget für die Käuferschaft. Nach erfolgter Auswahl werden die Budgetbeträge in Abzug gebracht und eine daraus resultierende Mehr- oder Minderkostenberechnung vorgelegt. Es sind Änderungen des Grundrisses sowie weiterer Ausbauten im internen Bereich möglich, soweit dies der Baufortschritt und die technischen Möglichkeiten (Statik, Haustechnik usw.) noch erlauben.

Der Architekt erstellt die Ausführungspläne im Massstab 1:50 (Versand als PDF-Datei). Die Projektleitung formuliert in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft die Grundlage für die definitive Ausführungsplanung und nimmt einmalig die geforderten Änderungen und Ergänzungen auf.

Die durch Käuferauswahlen oder Grundrissänderungen entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden der Käuferschaft schriftlich offeriert. Erst nach schriftlicher Genehmigung der Offerte werden die Arbeiten durch die Verkäuferschaft in Auftrag gegeben.

Die Ausführung von Planänderungen wird im Stundenaufwand nach Tarif des Architekten (CHF 125.-/h exkl. MwSt.) verrechnet. Die Mehrkosten sind mit der Schlussrechnung zu vergüten. Auf sämtlichen Mehr- und Minderkosten, die durch die Käuferauswahl oder Änderungswünsche der Käuferschaft entstehen (z.B. sanitäre Apparate, Installationen, Küche, Beläge, bauliche Änderungen usw.), beansprucht die Verkäuferschaft ein Honorar von 15 % (ohne MwSt.) für Planung, Beratung, Offertstellung, Bauleitung, Administration, Koordination, Abrechnung und Gemeindegebühren etc.

Ab der zweiten Änderung pro Arbeitsgattung, Auswahl der Sanitärapparate, Wand- und Bodenbeläge und Küche sowie bei Nichtausführung der offerierten Lieferungen und Leistungen wird zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr von pauschal CHF 250.- (exkl. MwSt.) erhoben. Bewilligungs- und andere Gebühren für Käuferwünsche sind in jedem Fall durch die Käuferschaft zu bezahlen.

#### **Weisungen an Unternehmer**

Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den am Bau beteiligten Unternehmer und Lieferanten direkt zu verkehren (Ausnahme: Auswahl von Ausbauten und Materialien). Die Käuferschaft verzichtet insbesondere darauf, den Unternehmern und Lieferanten am Bau Anweisungen zu geben.

#### **Änderungen durch den Verkäufer**

Die Verkäuferschaft behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung vor, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss, sofern sie keine Wertverminderung zur Folge haben. Ebenfalls sind kleine Material- oder gestalterische Abweichungen gegenüber den Projektplänen und dem Baubeschrieb, die die Qualität des Ausbaues nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Verkäuferschaft.

#### **Äussere Gestaltung**

Die gesamte äussere Form-, Material- und Farbgestaltung des Hauses erfolgt durch die Verkäuferschaft. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Containerplätzen, Wegbeleuchtungen, TV/TT-Anlagen, Hydranten etc.

#### **Fertigstellung Umgebungsarbeiten**

Bedingt durch den Bauablauf sowie die Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Baute fertiggestellt werden. Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Wenn die definitiven Zugangswege bis Bezug eines Hauses nicht erstellt werden können, werden Provisorien erstellt. Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, die nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit Garantiarbeiten behoben werden.

#### **Bauliche Änderungen durch Käuferschaft**

Bauliche Änderungen durch die Käuferschaft, die nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können Einfluss auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte haben, wofür die Käuferschaft die alleinige Verantwortung trägt.

#### **Abweichungen in den Materialien**

Hochwertige Naturprodukte wie Massivholz, Naturstein, keramische Platten etc. unterliegen Schwankungen in der Maserung, Einfärbung usw. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht überschreiten, kann kein Austausch erwartet werden. Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

#### **Mehrwertsteuer**

Die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen etc., die im Kaufpreis eingeschlossen ist, trägt die Verkäuferschaft.

#### **Revisionspläne**

Der Käuferschaft werden folgende Revisionspläne abgegeben:

- Grundriss 1:50
- Nasszellen 1:20
- Küchenplan 1:20 (Unternehmerplan)
- Elektroplan (Unternehmerplan)

Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) dem Baubeschrieb vor.