

KURZBAUBESCHRIEB

Projekt:	Neubau Mehrfamilienhaus, Buchfeldstrasse 18a, 6033 Buchrain
Bauherrschaft:	Stocklin Immo GmbH i.V. Heiri Eggerschwiler, Grossmatt 3, 6052 Hergiswil
Verkauf:	Arlewo AG Guggistrasse 7, 6005 Luzern
Architekt:	Formconcept AG Feldstrasse 1, 6022 Grosswangen
Ort, Datum:	Grosswangen. 27. Oktober 2026 Version 1.0

Projektstandort:

Ortsbild Situation (Ohne Massstab)



Erschliessung

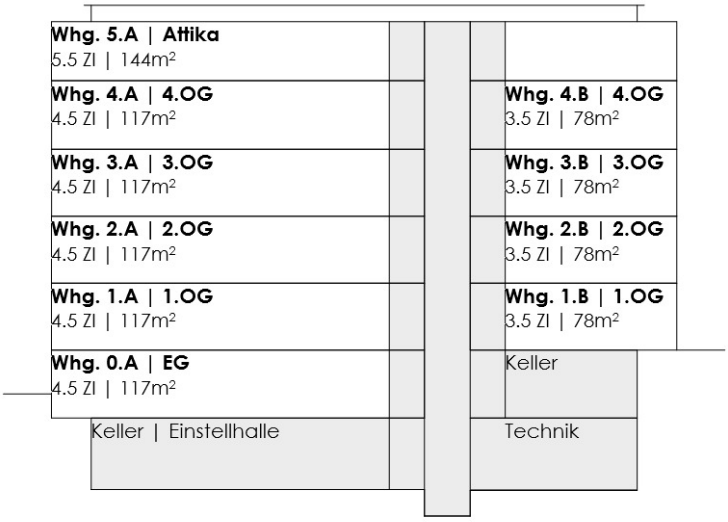
- Ab Buchfeldstrasse 8

Projektbeschreibung

- Neben dem Bestehenden Mehrfamilienhaus Buchfelstrasse 18 wird ein neues Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen erstellt.
  Verbunden werden die beiden Gebäude durch eine neue Tiefgarage sowie im Erdgeschoss durch die neuen Nebenräume.
- Der Neubau weist ein Unter-, ein Erd-, vier Voll- und ein Attikageschoss auf. Die neue Tiefgarage wird durch eine neu zu erstellende Abfahrt ab der Buchfeldstrasse erschlossen. Diese wird mittels eines Ampelsystemes einspurig geführt. Mittels bestehender Dienstbarkeit zu Parzelle 469 werden die Einfahrt sowie die vier zusätzlichen Aussenparkplätze sichergestellt.
- Der Bauherr errichtet die schlüsselfertigen 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen im Ausbau mit Standardausstattung.
- Der vorliegende Kurzbaubeschrieb definiert Ausführungsarten, Qualitäten und Inhalt des Ausbaus mit Standardausstattung der Eigentumswohnungen. Die Oberflächen und Bauteile, die der Käufer im Zuge der Käufergespräche festlegt, werden in einer separaten Vereinbarung definiert.

Wohnungsspiegel

0.A	Erdgeschoss	4.5 Zimmerwohnung
1.B	1.Obergeschoss	3.5 Zimmerwohnung
1.A	1. Obergeschoss	4.5 Zimmerwohnung
2.B	2. Obergeschoss	3.5 Zimmerwohnung
2.A	2. Obergeschoss	4.5 Zimmerwohnung
3.B	3. Obergeschoss	3.5 Zimmerwohnung
3.A	3. Obergeschoss	4.5 Zimmerwohnung
4.B	4. Obergeschoss	3.5 Zimmerwohnung
4.A	4. Obergeschoss	4.5 Zimmerwohnung
5.A	5. Obergeschoss	5.5 Zimmerwohnung



Behördliche Bestimmungen, Gesetzgebung, Normen und Standards

Normen und Qualitätsvorschriften
Die einschlägigen und aktuell gültigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften sind eingehalten.

Gesetzliche und behördliche Bestimmungen
Die Anforderungen des Baugesetzes und Auflagen aus der Baubewilligung sind eingehalten. Die Wohnungen sind bei Bezug von den Behörden abgenommen und zum Bezug freigegeben.
Die Ausführung erfolgt nach den städtischen und den kantonalen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei sowie anderen Amtsstellen.
Ausnahme bildet hierbei die Anforderung bezüglich behindertengerechtes Bauen gemäss SIA 500. Es wird darauf hingewiesen, dass der gemäss SIA 500 vorgeschriebene Bewegungsraum vor dem Waschturm angestrebt, aber ggf. nicht in allen Wohnungen eingehalten werden kann.

Schallschutz
In Bezug auf den Innenlärm werden die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäss SIA Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (Ausgabe 2006) eingehalten und im Bereich der Eigentumswohnungen die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 (Ausgabe 2006) für Eigentumswohnungen angestrebt, jedoch nicht zugesichert. In Bezug auf Geräusche haustechnischer Anlagen werden die Mindestanforderungen gemäss SIA 181 eingehalten und die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 angestrebt, jedoch nicht zugesichert.
Abweichung auf Grund baulicher Rahmenbedingungen sind möglich.

Wärmeschutz
Massgebend für die Wärmeschutzmassnahmen sind die Normen SIA-Norm 180 und 380/1 sowie die Wärmedämmvorschriften der Gemeinde Buchrain respektive des Kantons Luzern und der Baubewilligung.

Umweltschutz
Für die Baukonstruktion, die Materialwahl und den Baubetrieb werden umweltverträgliche Massnahmen getroffen. Die gesetzlichen Vorgaben und behördlichen Bestimmungen werden eingehalten.

Bauphysikalische und konstruktive Anforderungen
Die „Regeln der Baukunst“ werden eingehalten. Insbesondere bezüglich Wasserdichtigkeit und Wärmeschutz sowie in der Kombination verschiedener Baustoffe, der Korrosionsfestigkeit und der elektrolytischen Isolation.

Ästhetische Anforderungen
Das äussere Farb- und Materialkonzept wurde von der Baubewilligungsbehörde genehmigt.

Energieeffizienz
Elektrogeräte und Leuchten haben die Energieeffizienzklasse A oder besser.

Kaufangebot
Das Angebot ist vollständig. Es sind keine zusätzlichen Leistungen für die schlüsselfertige Werkerstellung einzurechnen.
Der Käufer budgetiert:

- Käuferausbau (Aufwand Beratung und für Änderungen der Materialisierung).
- Käuferspezifische Ausbauten, die nicht dem Standard entsprechen, inkl. der notwendigen Honorare für die Planung.
- Finanzierung.
- Kaufnebenkosten (Handänderungssteuer, ½ der Notariat- und Grundbuchkosten).

Grundlage
Architektenpläne gemäss Projektstand vom 27.10.2026
Verkaufsdokumentation vom 27.10.2026

Standardausbau
Soweit in den einzelnen Arbeitsgattungen nichts anderes vermerkt ist, ist im Kaufpreis der jeweilige Standard enthalten.

Käuferwünsche / Ausbauwünsche
Käuferwünsche und Ausbauwünsche können, falls es der Planungsfortschritt erlaubt, berücksichtigt werden. Mehrkosten werden separat in Rechnung gestellt.
Die Angaben im Dokument «Allgemeinen Bedingungen für den individuellen Käuferausbau» sind verbindlich.
An Fassaden, am Tragwerk und bei den Ver- und Entsorgungsleitungen der Haustechnik können keine Änderungen vorgenommen werden.
Eigenleistungen durch die Käuferschaft (Materiallieferungen, Arbeitsausführung vor Ort, etc.) sind nicht vorgesehen und können nicht in Aussicht gestellt und bewilligt werden.

Allgemeines
Die Bauherrschaft kann Leistungsabweichungen zu diesem Baubeschrieb und zu den Visualisierungen in den Verkaufsunterlagen vornehmen, sofern die Abweichungen keinen Minderwert zur Folge haben und die Lebensdauer der Baukonstruktion und die Bauqualität der gewählten konstruktiven Lösungen oder der Materialwahl im Ergebnis diesem Baubeschrieb entsprechen.
Aus technischen und baurechtlichen Gründen besteht die Möglichkeit für den Bauherr, geringfügige Änderungen in der Ausführung gegenüber dem Baubeschrieb und dem Käuferbaubeschrieb vorzunehmen. Solche Änderungen können vom Bauherrn vorgenommen werden und sind vom Käufer, sofern diese Änderung keine wesentlichen, materiellen, qualitativen Einbussen nach sich ziehen, zu akzeptieren.
Produktebezeichnungen in diesem Baubeschrieb dienen der Standard- und Funktionsdefinition und sind nicht bindend.
Sind im nachfolgenden Baubeschrieb quantitative Aussagen gemacht, beziehen sich diese immer auf eine Wohnung.

Ausbau und Materialien

Grundstück | Vorbereitungsarbeiten

- Rückbau der bestehenden Abfahrt, Vordach und Zugang sowie Unterfangung des bestehenden MFH Buchfeldstrasse 18 für den Bau der Tiefgarage.
- Baugrubensicherung zu Parzellen 100, 453 GB Buchrain, Umgebungsstützmauer zu Parzelle 469 GB Buchrain.
- Umlegung der Best. Kanalisationsleitung und Werkleitungserschliessungen

Erdberührte Bauteile

Erdberührte Wände in Stahlbeton mit folgendem Aufbau (von aussen nach innen):

- wasserdichter Stahlbeton, in roher Oberfläche oder teilweise gestrichen?
- bei beheizten Räumen im Untergeschoss Perimeter-Wärmedämmung, wasserdichter Stahlbeton
- Innenwände aus Beton oder Kalksandstein, den statischen Anforderungen entsprechend, in roher Oberfläche oder teilweise gestrichen?
- Bodenplatte aus Ortbeton mit Zementüberzug oder Hartbeton mit roher Oberfläche

Fassaden und Innenwände

Aussenwände Aufbau von (aussen nach innen):

- Hochwertige Aussendämmung in Mineralwolle gemäss SIA 380/1 und genehmigtem Energienachweis; Einbettmörtel, Deckputz gestrichen gemäss Farb- und Materialkonzept.
- Backstein 17.5 cm oder Stahlbeton nach statischen Anforderungen; Grundputz und Abrieb gestrichen.
- Tragende Innenwände in Backstein 15.0 cm.

Flachdach

- Betondecke als Flachdachkonstruktion über Einstellhalle gem. Angaben des Bauingenieurs mit erforderlichem Aufbau, Abdichtungen und Gefälle. Begehbarer Nutzbelag aus Gehweg- oder Feinsteinzeugplatten, restliche Flächen mit Humusierung und Begrünung gemäss Umgebungsplan. Entwässerung über die Schulter.
- Betondecke als Flachdachkonstruktion über Nebenräume im Erdgeschoss mit erhöhten Anforderungen gem. Angaben des Bauingenieurs, mit erforderlichem Aufbau, Abdichtungen, Gefälle und befahrbarer Belag. Entwässerung über die Schulter.
- Betondecke als Flachdachkonstruktion über 4.Obersgeschoss (Terrasse Attika) mit erforderlichen Abdichtungen, Gefälle und Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis inkl. erforderlichem Aufbau, Nutzbelag mit Feinsteinzeugplatten oder hochwertigen Betonplatten.
- Betondecke als Flachdachkonstruktion über Attika mit erforderlichem Aufbau, Abdichtungen, Gefälle und Wärmedämmung gemäss Wärmeschutznachweis. Kiesschüttung nicht begehbar. Aufbau einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.
- Dachentwässerung über Ablaufrohre und Notausspeier an der Fassade im Aussenbereich geführt.
- Alle Dächer inklusive erforderlichen Dachwasserabläufen inkl. An- und Abschlüssen sowie Absturzsicherung für Dachunterhaltsarbeiten.
- Abdichtungen im Sockelbereich, zu Hauseingangstüren sowie Fenstertüren mit Flüssigkunststoff.

Fenster | Aussentüren | Tore

- Holz-Metallfenster, Dreifach Isolierverglasung gemäss Schallschutz- und Wärmedämmvorschriften. Innen gestrichen, aussen mit Aluverkleidung gemäss Farb- und Materialkonzept. Standardbeschläge mit je einem Drehkippbeschlag in jedem Zimmer. Ein Hebeschiebefenster pro Wohnung mit Zugang auf Balkon. Rahmenverbreiterung wärmegedämmt.
- Hauseingangstüre aus Metall mit Glaseinsatz und elektrischer Türentriegelung.

Sonnenschutz

- Elektrische Verbundraffstoren VR90 bei allen aussenliegenden Fenstern, Ausführungen gemäss Standartkollektion und Farbkonzept des Architekten. Führungsschiene in in Aluminium an Leibung aufgesetzt.
- Elektrische Vertikalstoffmarkisen bei allen Fenstertüren und Hebeschiebefenster zu Balkonen und Terrassen, sowie gedeckten Sitzplätzen
- Elektrische Vertikalstoffmarkisen bei Balkonen und gedeckten Sitzplätzen dreiseitig an der Südwestseite (Ausnahme Attika)
- Zwei elektrische Ausstellmarkisen im Attikageschoss, Standorte gemäss Planunterlagen

Geschossdecken

- Stahlbetondecken gemäss statischen und schalltechnischen Anforderungen. Unterseite (Decke) mit Glattputz oder Abrieb.
- Unterlagsboden mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung, sowie integrierter Bodenheizung

Wohnungstrennwand/Treppenhauswand

(Ebene -1 bis 5)

- Wohnungs- und Treppentrennwände sind einschalig in Stahlbeton ausgeführt.

Treppenhaus

- Von Ebene -1 bis 5 vorfabrizierte Betontreppen, glatte Betonoberfläche oder mit Feinsteinzeugplatten belegt. Treppenhaus und Aufzugsschachtkonstruktion erfüllen die gegenüber der Wohnnutzung erforderlichen Schalldämmanforderungen gemäss SIA 181.
- Alle Wandflächen mit Grundputz und Deckputz und zwei Anstrichen gemäss Farbkonzept Architekt.
- Deckenuntersichten Treppenhaus mit Glattputz und zwei Anstrichen gemäss Farbkonzept Architekt.

Transportanlagen

- Personenaufzug für 8 Personen, Tragkraft 630 kg, IV-geprüft, Rollstuhlgängig, mit elektromechanischem Antrieb.

Einstellhalle / Kellerräume

- Motorisiertes Kipptor mit Fluchttüre und elektrischem Antrieb. Steuerung über Funkhandsender oder Schlüsselschalterstelle, innen mit Radar, Ausführung gem. Farb- und Materialkonzept.
- LED- Balkenleuchte in Einstellhalle und Wohnungskeller.
- Einstellhallenplätze in der Tiefgarage vorbereitet zur optionalen nachrüsten Elektroladestation.
- Hartbetonboden gestrichen im Keller, Dispo und Zugang zur Einstellhalle
- Wände und Decken im Untergeschoss, Einstellhalle und Nebenräume Beton roh oder teilweise weiss gestrichen / gespritzt.
- Türen Keller und Einstellhalle Eingiesszarge aus Metall mit Gummidichtung. Sämtliche Türen mind. 80cm., Kunstharz belegt, weiss., Brandschutzanforderungen gemäss Vorschriften, Einsteckschloss mit Bartschlüssel und Drücker nach Standard Unternehmer.

Gedeckter Aussensitzplatz/Balkon/ Attikaterrasse

- Abdichtung auf Betondecke inkl. Aufbordungen und Blechabschlüssen sowie benötigter Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Begehbarer Nutzbelag auf Terrassen und Loggien mit Feinsteinzeugplatten oder hochwertigen Betonplatten.
- Balkon- und Attikabrüstungen in Beton mit Absturzsicherungen (Staketengeländer).
- Spenglerarbeiten in Chromstahl oder Kupfer- Titan-Zinkblech oder Uginox.
- Aufgrund der hochwertig wärmegedämmten Gebäudehülle sind Höhendifferenzen der Nutzbeläge zwischen Wohnräumen, Balkonen, Ged. Sitzplatz und/oder Terrassen möglich.

Umgebung
Die Umgebung (Grün- Hartflächen, Bepflanzung und Spielgeräte) richtet sich nach dem Umgebungsplan.

Haustechnische Installationen

Elektrische Installationen

- Ausstattung gemäss Elektroplan
- Kombinierter Unter- und Multimediaverteilerstandort gemäss Grundriss
- LED-Einbauleuchten in Entrée | Korridor, Dusche | WC, Reduit, Küche sowie Wohnen | Essen
- Reduit mit Schalterkombination neben Tür, Anschluss Waschmaschine, Tumbler und eine einfache Dreifachdose.
  Pro Zimmer eine Deckenlampenstelle, Raumthermostat, Schalter- | Steckdosenkombination bei der Türe sowie mind. zwei 3-fach Steckdose und eine vorbereitete Multimedia Switch-Dose
- Küche mit mindestens zwei 3-fach Arbeitssteckdosen gemäss Küchenplan
- Wohnen | Essen mit zwei Deckenlampenstellen, Raumthermostat, Schalter | Steckdosenkombination beim Raumeingang sowie mind. zwei 3-fach Steckdosen und eine vorbereitete Multimedia Switch-Dose
- Aussensitzplätze mit Aussensteckdose, LED-Decken- oder Wandleuchte (gedeckter Sitzplatz, Loggien und Terrassen).
- Sonnerie- und Videogegensprechanlage in jeder Wohnung mit Türöffner Taste für den Haupteingang im 1. Obergeschoss.

Photovoltaikanlage

- Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach

Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärmeanschluss.
- Wohnungsverteilung im Garderobenschranksockel/ Wandverteilkasten.
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung und mit Raumthermostaten (ausser Nassräume) individuell regulierbar.
- Wärmemessung für verbrauchsabhängige Abrechnung.
- Untergeschoss, Lift, Treppenhaus sowie Nebenräume und Keller sind unbeheizt.

Lüftungsanlage

- Abluftanlage in allen gefangenen Nasszellen und mit Nachströmung in Abstellräumen
- Mechanische Lüftungsanlage in gefangenen Keller-, Abstell-, und Disporäume im Unter- und Erdgeschoss.
- Küchenabluft wird bauseits über einen Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlenfilter oder Plasmafilter ausgeführt.

Sanitäranlagen

- Kalt- und Warmwasserleitungen mit Einzelzapfstellen; Messung für verbrauchsabhängige Warmwasseraufbereitung mit Fernwärmeanschluss, Lagerung in Warmwasserspeicher.
- Abwasserleitungen in schallgedämmten PE-Rohren in beplankten und gedämmte Vorwandinstallationssystem geführt.

Sanitärapparate

- Apparate Anordnung der Nasszellen gemäss Plan Architekt. In DU | WC und Bad jeweils ein Waschtisch inkl. Unterbau, Spiegelschrank mit Leuchte und Dusche.
- Individuelle Anpassungen und Auswahlen der Sanitärapparate sind möglich.
- In jeder Wohnung ist ein Anschluss für Waschmaschine und ein Tumbler vorgesehen, Standort jeweils im Reduit. Waschturm gemäss Vorauswahl wird zur Verfügung gestellt.
- In Wohnungen mit Gartenanstoss ist jeweils ein frostsicheres Gartenventil vorgesehen, in der Attikawohnung zwei frostsichere Aussenventile. Gartenhahn mit reduziertem Druck.

Wohnungsausbau

Küchen
- In allen Wohnungen wird eine hochwertige Küche gemäss Standard-Plandarstellung erstellt.
- Ausführung mit Normmöbeln in Spanplatten Kunstharz beschichtet.
- Abdeckung in Granit, optional in Kunststein oder Keramik
- Becken in Edelstahl, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Backofen/Mikrowelle und Steamer.
- Umluft-Dampfabzug mit Aktivkohlenfilter oder Plasmafilter ausgeführt. Individuelle Anpassungen und Material- Oberflächenänderungen sind möglich.

Bodenbeläge
- Schwimmender Unterlagsboden mit Schall- und Wärmedämmlagen und Bodenheizung.
- Nutzbelag gemäss Standardauswahl ist im Kaufpreis enthalten. Individuell wählbar. (Mehr-/Minderkosten gegenüber Standartauswahl/Budgetliste).

Wandoberflächen
- Bad und DU | WC Feinsteinzeugplatten in Duschbereich Raumhoch, an Wänden mit Apparaten 1.20 m, andere Wände Abrieb nach Plan Architekt.
- Endbelag gemäss Standardauswahl ist im Kaufpreis enthalten. Individuell wählbar. (Mehr-/Minderkosten gegenüber Standartauswahl/Budgetliste).
- Alle übrigen Wandflächen mit Grundputz und Deckputz.

Deckenuntersichten
- Deckenuntersichten in allen beheizten Räumen mit Weissputz und zwei Anstrichen weiss.
- In Wohn-/Essbereich, Schlafräumen Vorhangschiene zweiläufig in Deckenputz eingebaut.

Schreinerarbeiten
- Wohnungsabschlusstüren; Holzrahmentüre EI30 mit doppelt umlaufender Gummidichtung, werkbeschichtete Türblätter schalldämmend mit 3-Punkt-Verschluss und Türspion.
- Innentüren; Eingiesszarge aus Metall mit Gummidichtung, Kunstharz belegt, weiss. Sämtliche Türen Hindernisfrei.
- Ein Garderobenschrank pro Wohnung gemäss Plan Architekt, in 4.5 Zimmer-Wohnung und Attikawohnung mit Unterverteilung Haustechnik
- Hauseingang, Wohnungseingang, Keller, Trocknen, Briefkasten, Einstellhalle und Veloabstellraum sind in den Schliessplan Wohnung integriert.

Vorbehalte
Diese Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen.

Ergänzende Informationen zum Bauwerk

Allgemeines zu Räumen im Untergeschoss
In modernen Wohnhäusern sind die Kellertemperaturen und somit auch die relative Feuchtigkeit auch ohne Beheizung der Untergeschoss-Räume in der Regel höher als für die Lagerung von Lebensmitteln oder Wein wünschenswert wäre.
Für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gütern wie Kleider, Papier, elektronischen Apparaten und dergleichen eignen sich solche Kellerräume nicht. Der Bauherr kann für diesbezügliche Feuchtigkeitsschäden nicht haftbar gemacht werden.
Vereinzelte feuchte Stellen im Untergeschoss und in der Einstellhalle, im speziellen bei längeren Regen-/Tauperioden, können nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren. Für Folgeschäden infolge käuferseitigen Kellerausbauten, wie z.B. Verlegen von Teppichbelägen, ohne entsprechenden Massnahmen kann der Bauherr infolge auftretenden Feuchtstellen nicht haftbar gemacht werden.
Leitungsverläufe aufgrund notwendiger haustechnischer Installationen sind in den Räumen im Untergeschoss zu dulden.

Fenster/Türen
Die Dichtungsbänder neuer Fenster und Türen bewirken beim Schliessen anfangs einen erhöhten Widerstand.

Türschliesser
Die Türschliesser sind temperaturabhängig und bedingen periodische Einstellung und Wartung, damit ein optimales Schliessen gewährleistet wird.

Beschläge
Schlosszylinder können anfänglich klemmen und müssen mit speziellem Schlossgraphit gewartet werden. Bei Auszügen und Schiebetüren können teilweise keine Kunststoffrollen verwendet werden. Geräusche sind daher unvermeidlich.

Heizung
Die Bodenheizung hat durch die flächige Wärmeverteilung viele Vorteile, ist jedoch ein träges Heizungssystem.
Die Bodentemperatur ist nur geringfügig höher als die Raumtemperatur, ein «fusswarmer» Boden ist somit nicht möglich.
Die Wärmeabgabe von anwesenden Personen, der Wärmeeintrag vom Kochen und Duschen, von elektrischen Geräten und die Sonneneinstrahlung haben einen direkten Einfluss auf die Raumtemperatur. Die Bodenheizung ist der einzig regulierbare Wärmeeintrag, der jedoch mit einer Verzögerung von 1 - 2 Tagen reagiert.
Die stetig ändernden natürlichen Wärmeeinträge können zu leichten Temperaturveränderungen im Innenraum führen.
Die massive Bauweise wirkt als Wärmespeicher und sorgt durch Wärmeaufnahme bzw. Abgabe für eine ausgeglichene Raumtemperatur.

Sanitär
Thermische und mechanische Mischbatterien sowie Siebeinsätze sind periodisch zu reinigen bzw. zu warten.
Bei einem geringen Verbrauch von Kaltwasser kann sich das stehende Wasser in den Leitungen erwärmen. Dies bedingt eine gewisse Wartezeit, bis Kaltwasser ausfliesst, bei Warmwasser dauert es eine gewisse Wartezeit bis Warmwasser ausfliesst, je nach Distanz von den Boilern zur Zapfstelle.

Holzfurnier
Die Holzfurniere können verschieden ausbleichen, woraus Farbdifferenzen entstehen können.
Die Reinigungsbehandlung ist beim Lieferanten zu erfragen.

Leuchten
Leuchtstoffröhren entwickeln erst beim Erreichen der optimalen Betriebstemperatur die volle Lichtleistung.
Reflektoren Elemente von Leuchten werden beim Kontakt mit Wasser oder Reinigungsmittel beschädigt und verlieren ihre optimale Wirkung auf die Lichtverteilung.

Wandverputze
Bei zement- und gipshaltigen Wandverputzen ist es möglich und unvermeidbar, dass feine Haarrisse oder kleinere Risse vom Untergrund übertragen werden und sich abzeichnen können. Diesbezügliche Vorkommnisse können nicht als Mangel geltend gemacht werden. Eine Garantie für solche Risse wird vom Bauherrn und den ausführenden Firmen nicht übernommen.

Keramische Boden- und Wandbeläge
Feine Haarrisse in Plattenbelägen, sowie Risse in Bodenplatten können aus verschiedenen Gründen vorkommen und lassen sich auch unter Einhaltung der gängigen Normen nicht immer vermeiden und stellen keinen Werkmangel dar. Der Hersteller gewährt keine Garantie.

Hartbeton, Zementüberzug oder Monobetonbelag
Aus der Verarbeitung des Bodenbelages heraus können gewisse Unregelmässigkeiten an der Oberfläche entstehen, was die Gebrauchsfähigkeit der Einstellhalle und die allgemeinen Räume nicht beeinträchtigt. Durch kleine Haarrisse verursacht, können örtliche Feuchtstellen auftreten und stellen keinen Werkmangel dar.

Mängelausschluss
Grundsätzlich haftet der Bauherr, sprich der Unternehmer für Mängel in Material und Ausführung gemäss den Regelungen des Kaufvertrages.
Zur Information des Käufers sind ausgeschlossene Mängel im Nachfolgenden beispielhaft aufgeführt.

Nicht als Mängel gelten:

- Geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk und Verputz, unbedeutende Material- und Farbtonunterschiede sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Vereinzelte Risse bis 0.5 mm Breite in Wänden, Decken und Böden, in Mauerwerk und Stahlbeton.
- Kleine, nicht vermeidbare Massungenauigkeiten, die durch die handwerkliche Ausführung entstehen.
- Oberflächenkondensate in nicht beheizten Untergeschossen. Diese können bei extremen Luftfeuchten im Sommer örtlich auftreten. Die Feuchtigkeit trocknet bei zurückgehenden Aussentemperaturen aus und es entstehen dadurch keine Schäden an der Konstruktion.

Baumaterialien

- Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Naturprodukte wie keramische Platten oder ähnliches unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

Wandverputze / Wandkonstruktion

- In Wandkonstruktionen wie Mauerwerk, Beton- oder Leichtbauwänden können infolge von Materialschwund, dynamischen Belastungen und/oder Temperaturschwankungen Haarrisse und feine Bewegungsrisse auftreten.
- Ebenso können sich in verputzten Wandflächen feine Unebenheiten als Folge der manuellen Ausführung abzeichnen, welche insbesondere bei Streiflicht sichtbar sind.
- Zur Reduktion von Rissbildung werden in Verputzarbeiten bei Materialübergängen und/oder zwischen Wänden und Decken, Trennschnitte (Schwedenschnitte) angebracht. Diese können optisch unterschiedlich stark in Erscheinung treten, solche Materialtrennungen können je nach Oberfläche störend oder unästhetisch empfunden werden.
- Solche vorerwähnten Vorkommnisse oder Eigenheiten stellen keinen Mangel dar und werden vom Bauherrn nicht als Mangel anerkannt.

Fugen zwischen Sockelleisten und Parkett

- Zwischen Sockelleisten und Parkettbeläge können als Ursachen des schwimmenden resp. Abschwindenden Unterlagsboden Fugen (Spalt) entstehen. Solche Absenkungen gelten nicht als Mängel vom Bauherrn kann hierfür keine Garantie gewährt werden.

Kittfugen Dichtungen im Sanitär- und Küchenbereich/Wohnbereich

- Abreissende Kittfugen zwischen Boden und Wand als Ursache des schwimmenden, resp. Abschwindenden Unterlagsboden sind unvermeidbar und entsprechend Unterhaltssache, für ablösende Kittfugen und farbliche Veränderungen kann vom Bauherrn keine Garantie gewährt werden.

Lüftung

- Bei mechanischen Lüftungsanlagen sind geringfügige Lüftungsgeräusche, wie das Wahrnehmen eines leisen Rauschens oder geringfügige Luftströme, nicht zu vermeiden und stellen auch keinen Mangel dar.

Feuchtstellen im UG

- Durch kleine Haarrisse oder statisch bedingte Risse in Wänden und Böden verursacht, können örtliche Feuchtstellen auftreten, dies ist in Keller- und Garagenräumen nicht zu verhindern und zu akzeptieren.

Umgebungsgestaltung

- Bei minimalen Setzungen im Bereich der Baugrubenauffüllung kann keine Garantie für das Ausebnen von Plattenbelägen übernommen werden.
- Die Fertigstellung der Umgebungsgestaltung erfolgt allenfalls erst nach dem Bezugstermin der Wohnungen in der darauffolgenden Pflanzperiode.