BAUBESCHRIEB

Bauobjekt:	Ueberbauung Parz. Nr. 810 in Schellenberg 4 ½ Zimmerwohnungen mit Wirtschaftsraum und Wintergarten mit einer Nutzfläche ab 102 m2 25.5.2021

Generalunternehmer:

Architekturbüro AG Walter Estermann
Fallsgass 5
9493 Mauren
Tel: 00423 / 777 24 63
walter@estermann.li

Planbeilagen: Die beigefügten Grundriss- Schnitt und Fassadenpläne sind Bestandteil zum Vorvertrag und oder Generalunternehmer-vertrag.

Projekterläuterung

Anmerkungen betreff der formalen Ausdrucksweise: Der Baubeschrieb wurde aufgrund seines Umfanges stichwortartig abgefasst.
Massgebend für die Bauausführung sind die Ausführungspläne im Maßstab 1:50 und dieser Baubeschrieb. Die Unternehmerwahl liegt ausschliesslich beim Generalunternehmer.
Bei der Wahl der Baumaterialien, der Installationssysteme und der Gestaltung der Aussenbereiche wird den Gesichtspunkt der Baubiologie, Ökologie und sparsamer Energieverbrauch Beachtung geschenkt.
Die Angaben über die Richtpreise verstehen sich immer inklusive 7.7 % Mehrwertsteuer.

Baubeschrieb

1. Baustelleneinrichtung
Installation der notwendigen Geräte und Maschinen für die Erstellung des Gebäudes.
2. Gerüste Das Fassadengerüst wird gemäss SUVA Vorschriften aufgestellt.
3. Baumeisteraushub
Baugrubenaushub und Aushub für sämtlicher Gräben und Werkleitungen.
4. Kanalisation
Kanalisationsleitungen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes aus PVC -Rohren in den notwendigen Querschnitten. Zementschächte in genügender Dimension und Tiefe nach den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Die Ausführung wird durch einen Tiefbau- Ingenieur beaufsichtigt.
5. Stahlbetonarbeiten
Aufbau Fundamentplatte: Schotterschicht 20 cm stark, 5 cm Magerbeton, Fundamentplatte 25 cm stark, armiert mit Dichtungsmittelzusatz.
Aufbau erdberührte Aussenwände: Betonwände 25 cm stark, mit Dichtungsmittelzusatz, armiert.
Geschossdecken in Stahlbeton 26 bis 30 cm stark, je nach statischer Erfordernis.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den Betonwänden und Betondecken Haar- und Schwindrisse entstehen. Durch Haar- und Schwindrisse wird die statische Konstruktion in keiner Weise geschwächt.
6. Maurerarbeiten
Aussenwände aus Backstein als Einsteinmauerwerk Typ Porotherm 42.5 cm stark (U- Wert 0,17 W m2 K), beidseitig verputzt.
Innenwände aus Beton- Backstein- und Kalksansteinmauerwerk 15 cm bis 17.5 cm stark, beidseitig verputzt.
Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus, 30 cm Beton armiert, beidseitig verputzt. In den Trennwänden können keine Nischen oder Aussparungen gemacht werden.
7. Fenster

Kunststoff-Isolierglasfenster und Türen, Farbe in Anlehnung an RAL 9016 Verkehrsweiss. Blendrahmen mit 5 Kammerprofilen 70 mm stark und Stahlverstärkung. Flügel mit 5 Kammerprofilen 80 mm stark und Stahlverstärkung. Beanspruchungsklasse C.
Dichtung bestehend aus: 2 Flügeldichtungen und 1 Rahmendichtung. Jedes Fensterelement mit einem **D**reh-**K**ipp Beschlag. Verglasung: Wärmeschutzglas U-Wert 1,1 W m2K. Das Schalldämmmass beträgt 33 dB, mit Standardgriff und Beschlagsabdeckung. Eine Hebeschiebetüre bei Wohnzimmer.
Die Verglasung bei der Terrasse - Wintergarten besteht aus einer Einfachverglasung mit Schiebefenster. Der Wintergarten darf nicht beheizt werden.
Fensterbänke aus Granit 3o mm stark mit Wassernase.
Werzalit Fenstersimsen innen, Montage auf Mauerwerk, Blendenhöhe 40 mm, Farbe in Anlehnung an RAL 9016 Reinweiss.

8. Vorhangschienen

Auf Wunsch können Vorhangschienen bündig in die Decke eingelassen werden. Die Kosten betragen CHF 45.— pro m1 einreihig, zweireihig CHF 80.—pro m2.

9. Wohnungseingangstüren

Rahmentüre Farbe RAL 9010 mit Gummidichtung, Türblatt 64 mm stark mit Alu Zwischenlage, Klimaklasse 3c, Schalldämmklasse R"w 42 dB, mit zusätzlicher Überschlagsdichtung, 3-Punkt Sicherheitsverschluss Treplane, Türspion, Drückergarnitur Edelstahl, Türblatt weiss lackiert.

10. Garagentor

Sectionaltor LPU 40 mit M-Sicke woodgrain weiss, Torglieder aus doppelwandigen Stahllamellen, Bautiefe 42 mm, aussen woodgrain-, innen stucco-geprägt, gefertigt aus feuerverzinktem Stahlblech, PU- ausgeschäumt (100 % FCKW-frei), Oberfläche von Zarge, Blende und Torlamellen aussen: Verkehrsweiss in Anlehnung an RAL 9016, Beschlagart Z (Zugfeder), vorgerichtet als Automatic-Tor (ohne Torgriff und Schloss)
HÖRMANN Garagentorantrieb Supra Matic E, Gehäuse in Edelstahl, incl. 1 Stück 2-Tasten Handsender und 1-Kanal Empfänger. Schnellentriegelung von innen zu betätigen, Antriebsbeleuchtung einstellbar, Steuerungselektronik: Mikroprozessor gesteuert, automatisches Einlernen von Abschaltautomatik, Sanftanlauf und Sanftstop. Schlüsseltaster Unterputz, Impuls AUF/ZU als Torbedienung von aussen.

11. Schliessanlage Schließanlage als KESO Zylinder mit total 4 Schlüssel.

12. Briefkasten Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage.

13. Flachdach

Die Flachdächer und Terrassen werden bituminös und die Anschlüsse mit Alsan Flashing abgedichtet. Isolation mit Roofmate (U- Wert 0,17 W m2 K), Das Flachdach wird nach Vorschrift extensiv begrünt.
Die Dachwasserabläufe bei Flachdächer und Terrassen sind sporadisch je nach Standort auf Verstopfung und Verunreinigungen zu kontrollieren. Ohne entsprechende Absicherungen dürfen die Flachdächer nicht betreten werden. Unter einer Aussentemperatur von + 5 Grad C und bei nassem Wetter können keine Flachdächer ausgeführt werden.

14. Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Kupfer- oder Uginoxblech 0,55 mm stark ausgeführt. Die Dachwasserabläufe bei den Dächer sind sporadisch, durch einen Fachmann, je nach Standort auf Verstopfung und Verunreinigungen zu kontrollieren. Ohne entsprechende Absicherungen dürfen die Dächer nicht betreten werden.

15. Fugendichtung

Abdichten der notwendigen Dilatations- und Trennfugen mit Silikon.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen. Für die Dichtheit der Fugen wird die Gewährleistungsfrist einvernehmlich für die Dauer von einem Jahr vereinbart.

16. Brandschutzverkleidungen

Anbringen der notwendigen Brandschutzverkleidungen und Brandabschnitte. Ausführung und Umsetzung gemäss den Brandschutzvorschriften.

17. Verputzte Aussenwände

Bei den Aussenwänden wird ein eingefärbter Silkatputz (Abrieb) mit 2 mm Körnung aufgebracht. Fassadenfarbe gemäss Farbkonzept. Bei den äusseren Deckenuntersichten bei Balkonen, Terrassen und Unterstände werden die Betondecken weiss gestrichen.
Arbeiten an der Fassade können ab einer Aussentemperatur von mindestens + 5 Grad Celsius ausgeführt werden. Aufwendungen für das Einpacken der Fassade mit Plastikfolien und heizen der Fassade im Winter sind nicht im Pauschalpreis inbegriffen.

18. Sonnenschutz

Typ: Lamisol III Verbund-Raffstoren. Verbundtechnik mit beidseitigen Verstellbändern. Verbindungshaken aus rostfreiem Stahl. Aufzugbänder mit Kanten- und UV Schutz. Alu- Lamellen beidseitig gebördelt mit eingewalzter geräuschdämmender Dichtungslippe und einseitigem Führungsnippel, einbrennlackiert in 150 Premium Colors. Unterschiene und Führungsschiene aus strangengepresstem Aluminium, farblos anodisiert. Führungsschienen mit witterungsbeständigen Geräuschdämmungs- Einlagen. Keine Raffstoren bei der Schiebetüre und beim Küchenfenster im Wintergarten. Beschattung im Wintergarten mit Senkrechtstoren Ventosol elektrisch betrieben.

19. Elektroanlage

Die Elektroanlage entspricht den SEV– sowie den örtlichen Vorschriften. Alle Schalter und Steckdosen sind mittels FI- Schutzschaltern abgesichert. Anschlüsse für Telefon und TV werden via Multimedia-Installation ausgeführt. Sämtliche Installationen in den Nebenräumen (Keller, Heizung, Garage) werden Aufputz oder Unterputz ausgeführt. **Die Positionen der Lampen, Schalter und Steckdosen sind in einem speziellen Plan detailliert aufgeführt**. Keller und allgemeine Räume sind beleuchtet. Die Raffstoren und die Ventosol Beschattungen werden elektrisch betrieben. Zentrale Sprechanlage beim Haupteingang, zusätzlicher Klingeltaster bei der Wohnungstüre.

20. Heizungsanlage

Die notwendige Heizenergie wird mittels Erdsonden über eine energieeffiziente Sole/Wasser-Wärmepumpe aus dem Erdreich entzogen. Dieses System bietet eine umweltschonende Gewinnung der benötigten Energieressourcen bei kostengünstigem Betrieb der Anlage. In den Sommermonaten besteht durch das Free Cooling System die Möglichkeit, über das verlegte Fussbodenheizsystem eine Kühlwirkung in den Wohnungen zu erhalten. Die Energiekosten für die Kühlung sind minim. Es können zusätzlich für die Raumkühlung in den Decken Kühlelemente eingebaut werden. Dadurch wird eine Klimatisierung der Räume erreicht. Die Kosten betragen für die Grundsteuerung CHF 1`500.— und für die Kühlfläche CHF 45.—pro m2. Sämtliche beheizten Schlafräume erhalten Raumthermostaten, zudem ist im Wohnbereich ein Referenzraumgerät platziert. Sämtliche Leitungen werden mit PIR - Schalen und mit einem Hüllmantel isoliert. Die Kosten für das Beheizen und Entfeuchten von Räumen und Bauteilen während der Baufase und Gebäudefertigstellung ist nicht im Pauschalpreis inbegriffen. Die Heizkosten, Warmwasserkosten und der Wasserverbrauch werden mit einem Zähler über eine Zentrale im Technikraum separat abgerechnet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Oberflächentemperaturen der Fussböden bei den Bodenheizungen nur bei tiefen Aussentemperaturen warm werden.

21. Sanitäranlage

Das Trinkwasser wird vom Gemeindenetz abgenommen. Nach der Wasseruhr wird ein Feinfilter eingebaut, welcher allfällige Schwebestoffe des Gemeindeneztes auffängt. Es werden ausschliesslich nichtrostende Materialien für Rohre, Verbindungsstücke und Armaturen verwendet. Sämtliche Befestigungsmaterialien sind mit Gummieinlagen versehen, welche die Geräuschübertragungen der Leitungen auf das Gebäude reduzieren. **Sanitärapparate gemäss sep Liste mit Fotos**. Für Duschenwannen, die mit Plattenbelägen ausgeführt werden, wird ein Mehrpreis für Untergrund und Abdichtungen von CHF 650.- pro Dusche verrechnet. Für versenkte Spiegelschränke werden CHF 500.— für Spitz- und Zuputzarbeiten sowie Schallisolation verrechnet. Für Nischen werden CHF 350.—pro Stk verrechnet.

22. Kücheneinrichtung Küche gemäss Detailplan vom

23. Innere Verputzarbeiten Mineralischer dampfdurchlässiger Putzaufbau auf Wände bestehend aus: Grundputz und Deckputz mit 1,5 Abrieb. Der Abrieb wird mit Dispersion gestrichen, Farbton RAL 9016. Mineralischer dampfdurchlässiger Putzaufbau auf Decken bestehend aus: Grundputz und Spritzputz als Fertigputz.Die Wände und Decken in den Nebenräumen (Garage, Keller Heizung) bestehen aus Beton- oder Kalksandsteinmauerwerk, weiss gestrichen, Farbton RAL 9016.

24. Liftanlage Maschinenraumloser Aufzug der Fa. OTIS. Nutzlast 630 kg, für 8 Personen, Geschwindigkeit 1 m/s, Türgrösse 90 x 200 cm.

25. Innentüren Stahlzarge Farbe RAL 9016 mit Gummidichtung, Türblatt 40 mm stark mit Röhrenspankern, Türblatt RAL 9016, Schalldämmklasse R"w 28 dB, Drückergarnitur Edelstahl, Türblatt weiss. Mehrpreis für Schiebetüren CHF 1350.— pro Stk. Kellertüren: Allzwecktüre aus Stahlblech, Türblatt 40 mm stark, weiss RAL 9016 pulverbeschichtet, Blockzarge grundiert lichtgrau RAL 7035. Drückergarnitur Kunststoff schwarz.

26. Unterlagsböden Fussbodenaufbau in beheizten Räumen: 50 mm Isolation, davon 30 mm als Trittschallisolation, umlaufender Randstellstreifen an den Wänden, Trennlage aus PVC, Fussbodenheizungsrohre, 50 mm Fliessestrich zur Aufnahme der Bodenbeläge.

27. Bodenbeläge aus Holz
Parkettböden 10 mm stark auf Unterlagsboden geklebt. Richtpreis: Lieferung, inklusive Verlegen und Nebenarbeiten CHF 120.-- pro m2. Sockel umlaufend. Auswahl der Bodenbeläge durch die Bauherrschaft.
Parkett- und Korkböden können erst nach einer Restfeuchtigkeit beim Unterlagsboden von mind. 1.3 % eingebaut werden.
28. Textile Bodenbeläge:
Es werden wieder vermehrt Textile Bodenbeläge eingebaut. Teppichböden reduzieren den Feinstaub gegenüber Parkett und Plattenbelägen um die Hälfte.
30. Boden- und Wandbeläge aus keramischen Platten
Keramische Plattenbeläge auf Unterlagsböden und Wände geklebt. Richtpreis: Lieferung, inklusive Verlegen und Nebenarbeiten CHF 120.-- pro m2. Auswahl der Plattenbeläge durch die Bauherrschaft. Bei den Nassräumen werden die Plattenbeläge bis an die Decke verlegt. Bordüren, Einlagen, Nischen und Dekorplatten sind nicht im Preis inbegriffen.
31. Bodenbeläge in Nebenräumen
Böden in Garage- Keller und Technik in Beton monofinish abgeglättet.

32. Baureinigung Bauvorreinigung und Bauendreinigung sämtlicher Räume, Fenster, Einbauten, Böden etc. vor Bezug des Hauses. Die Feinreinigung wird durch den Eigentümer selbst gemacht und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

33. Gebühren Die Anschlussgebühren für Strom, Gas, Kanalisation, Telefon, TV und Wasser sind im Gebäudepreis inbegriffen, jedoch ohne Internet Gebühren.

34. Versicherungen
Für die Dauer der Bauzeit wird eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Bauwesenversicherung durch den Generalunternehmer abgeschlossen.
Während der Bauzeit wird die Prämie der Elementarversicherung vom Generalunternehmer bezahlt.
35. Umgebungsarbeiten
Die Vorplätze und Parkplätze werden mit einem Asphaltbelag oder einer Sickerpflästerung gemäss Vorschrift der Baubehörde oder Gemeinde ausgeführt.
36. Gärtnerarbeiten
Abschluss zwischen Gebäudewand und Rasenflächen bestehend aus: Schotterbett an Fassade, 30 cm breit und Gehweg zwischen Schotterbett und Rasen aus Gartenplatten, 40 cm breit.
Humusieren der Gartenflächen und erstellen der Roh- und Feinplanie der Humusflächen zur Aufnahme der Rasensaat. Die Rasensaat und der 1.Schnitt sind im Pauschalpreis enthalten.
Die individuelle Bepflanzung des Gartens und die Abgrenzung der Grundstückgrenzen zum Nachbar mit Lebhägen oder Trennwänden und Zäunen ist durch den Eigentümer vorzunehmen und nicht im Pauschalpreis inbegriffen.
Durch Auffüllungsarbeiten können später Setzungen im Gelände entstehen. Der Generalunternehmer kann dadurch nicht haftbar gemacht werden.
37. Ausführungsanmerkungen:
Die Erstellung ist in bautechnischer hochstehender Qualität in Massivbauweise vorgesehen. Für sämtliche Arbeiten, vom Rohbau über die Installationen, bis hin zum Innenausbau werden nur hochwertige Materialien in einwandfreier Detailausführung angewendet.
Es ist bekannt, dass bei massiver Bauwiese Holz, Beton und Ziegel verschiedene Ausdehnungskoeffizienten haben und daher Schwundrisse entstehen können. Diese Schwundrisse berechtigen nicht zu Beanstandungen und liegen in den Ausführungstoleranzen. Bautechnische und statische Schwundrisse können nicht beanstandet werden, sofern sie innerhalb der SIA Normen liegen.
Zwischen Wand- und Deckenübergängen sowie Mauerecken muss der Verputz mit einem Schwedenschnitt getrennt werden, die Fuge ist 3 mm sichtbar und darf nicht geschlossen werden.
Statische Änderungen die für die Erbeben - Sicherheit ausgeführt werden müssen, sind zu akzeptieren.
Um Folgeschäden zu vermeiden werden die Bauarbeiten bei extremen Aussentemperaturen im Winter eingestellt.
Vor Beginn von weiteren Bauarbeiten (z. B. Gipserarbeiten, Abdichtungsarbeiten, Aussenisolationen, Plattenbeläge, Parkettbeläge, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten usw.) werden die Bauteile auf ihre Feuchtigkeit kontrolliert. Uebersteigt die Feuchtigkeitsmesseung die zulässigen Normen, müssen die Bauteile getrocknet werden.
Oberflächenfehler und optische Abweichungen, (z.B. Fenster, Boden- und Wandbeläge, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten, usw.) **die aus einer Entfernung von 3 Meter** nicht mehr sichtbar sind, können nicht beanstandet werden und sind gemäss SIA Normen in der Ausführungstoleranz.

Entstehen Meinungsverschiedenheiten zwischen Unternehmer, Generalunternehmer und Käufer und kann keine Einigung erreicht werden, wird ein gerichtlich anerkannter Fachexperte zur Beurteilung hinzugezogen. Der Bericht des Experten ist von allen Parteien zu akzeptieren. Die Kosten für die Expertise wird von der fehlbaren Partei oder anteilmässig übernommen.

38. Mehr- und Minderkosten:

Änderungswünsche werden einvernehmlich festgelegt. Mehr- und Minder-kostenvereinbarungen werden schriftlich vereinbart. Die einzelnen Mehrkosten werden nach deren Fertigstellung sofort in Rechnung gestellt. Minderkosten werden nach deren Fertigstellung bei den einzelnen Teilzahlungen abgezogen. Der EURO Wechselkurs hat keinen Einfluss auf die CHF Preise.

39. Möbeleinbauten durch den Eigentümer:

Wir machen darauf aufmerksam, dass spezielle Schallschutzdübel bei einer Möbelmontage an die Wand verwendet werden müssen. Wohnungstrennwände dürfen ohne schriftliche Zustimmung der Bauleitung nicht verändert werden. Garderoben und Einbauschränke an Aussenwänden müssen 4 cm Wandabstand aufweisen.

40. Aenderungen von Innenräumen:

Im Innern des Hauses können vom Käufer Aenderungen unter folgenden Voraussetzungen gemacht werden:

- Das statische Tragwerk darf nicht verändert werden.
- Gesetzliche und technische Bestimmungen und Vorschriften müssen eingehalten werden.
- Ableitungen und Steigleitungen können nicht verschoben werden.
- Die Ausführung muss durch die Bauleitung schriftlich bestätigt werden.
- Es ist zu berücksichtigen dass Änderungen während der Bauzeit den Einzugstermin verschieben können.

41. Planänderungen:

Die letzten Planänderungen sind spätestens 6 Wochen vor Baubeginn bekanntzugeben.

Die kleinsten Aenderungen kurz vor Baubeginn oder während der Bauarbeiten können grosse Planungs- und Plankopienkosten verursachen.

Vor Baubeginn sind sämtliche Subprojekte wie: Elektropläne, Sanitär- Lüftungs- und Heizungspläne, Schalungs- und Armierungspläne sowie die Architekturpläne fertiggestellt und mehrfach an die Unternehmer und Subprojektanten verteilt worden.

Nach kleinsten Planänderungen müssen sämtliche Pläne neu überarbeitet und an die entsprechenden Unternehmer verteilt werden.

42. Änderungswünsche:

Änderungen werden nur dann akzeptiert, wenn sie mit dem Generalunternehmer vorgängig besprochen werden und wenn sie von beiden Parteien schriftlich bestätigt wurden. Soweit es möglich ist, werden die Minder- oder Mehrkosten sofort ausgewiesen und gegengezeichnet. per E-Mail an: **walter@estermann.li oder perter.estermann@me.com.** Mehrkosten sind mit separater Rechnung nach deren Fertigstellung und Ausführung zu bezahlen.

43. Aeussere Gestaltung:

Die äussere Gestaltung, Ausführung der Fassade und Farbauswahl obliegt dem Architekten und Generalunternehmer.

44. Sicherheit:

Für die Sicherheit auf der Baustelle ist in Baukoordinator zuständig, der die Arbeiten und Bauausführung auf sicherheitstechnische Mängel überprüft.

45. Raumklima:

Die Wohnräume müssen genügend gelüftet werden. Die ideale Luftfeuchtigkeit in beheizten Räumen beträgt 45 % bis 50 %. Wenn der Feuchtigkeitsgehalt steigt und zu hoch ist, entsteht im Winter, bei kalten Aussentemperaturen, Schwitzwasser bei den Fenster und Balkontüren. Die Kellerräume und Nebenräume eignen sich nicht für das Aufbewahren von Kleider, Schriften, Bilder, usw. Der erste Winter nach Baufertigstellung erfordert eine vermehrte Lüftung in den Wohnräumen. Wohnräume und Nebenräume sind gemäss den SIA Normen zu lüften. Ein entsprechendes Merkblatt kann beim Architekturbüro Estermann Walter bezogen werden.

46. Flächenberechnung:

Die angegeben Nutzflächen basieren auf den Baueingabeplänen im Massstab 1:100. Im Zuge der Ausführungsphase können sich die Flächen noch leicht ändern.

47. Bauzeit:

Die Bauzeit beträgt 16 Monate. Gerechnet vom Tage des Baubeginns an. (ab Beginn der Kanalisationsarbeiten) bis Schlüsselübergabe. Durch extreme Winterverhältnisse und Temperaturen unter + 5 Grad kann sich die Bauzeit dementsprechend verlängern. Die letzte Woche im Juli und die ersten 2 Wochen im August sind die allgemeinen Bauferien, diese werden nicht zur Bauzeit

dazugerechnet. Nachdem die Unterlagsböden eingebaut sind, wird der definitive Einzugstermin durch den Generalunternehmer schriftlich bekannt gegeben.

48. Eigenleistungen:

Die Ausführung und Organisation von Eigenleistungen, Bestellung von Einrichtungen und Geräten, sowie deren Ausführung mit Baukontrollen und Bauleitung, sowie Bestellungen von Baumaterial und Arbeitskräften usw. ist alleinige Angelegenheit von der Käuferschaft. Der Generalunternehmer kann für Fehler nicht verantwortlich gemacht werden.

Teilzahlungen für Material von Eigenleistungen können durch den Generalunternehmer erfolgen. Aber nur dann, wenn die Rechungsadresse auf den Generalunternehmer lautet und die Mehrwertsteuer Nr. aufscheint. Der Bauherr muss die Zahlungen von Eigenleistungen freigeben.

Bei Zahlungen vom Generalunternehmer für Eigenleistungen, Fremdrechnungen ohne MWST Nummer usw. werden 7.7 % Mehrwertsteuer dazugerechnet. **Für die ausgeführten Eigenleistungen und deren Folgeschäden übernimmt der Generalunternehmer keine Haftung und keine Garantie. Eigenleistungen müssen schriftlich dem Generalunternehmer bekannt gegeben werden.** Ebenfalls übernimmt der Generalunternehmer keine Haftung und Garantie für Schäden die durch Eigenleistungen verursacht wurden.

Elektrogeräte die im Ausland bezogen werden, entsprechen nicht immer den FL und CH Normen.

49. Garantiearbeiten und Bauabnahme

Der Käufer erstellt vorgängig eine Liste mit den noch auszuführenden Garantiearbeiten oder Mängel und bespricht diese mit dm Generalunternehmer. Danach wird ein Protokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet. Der Generalunternehmer organisiert die Garantiearbeiten mit dem Unternehmer. Für die Ausführung der Garantiearbeiten müssen die Räume zugänglich gemacht werden. Der Käufer ist vor Ort und unterzeichnet die vorbereiteten Abnahmeprotokolle mit dem jeweiligen Unternehmer. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Vergütung für Umtriebe aller Art wegen der Ausführung von Garantiearbeiten. Noch nicht ausgeführte Garantiearbeiten berechtigen nicht für einen Rückbehalt von Teilzahlungen oder der Schlussabrechnung. Für den Schallschutz ist die Schweizerische SIA Norm Nr. 181 verbindlich. Optische Fehler und Abweichungen, die von einer Distanz von 3 Meter nicht mehr sichtbar sind, können nicht gerügt werden. Die Garantie beginnt nach den Schlussabrechnungen der ab Bau beteiligten Unternehmer. Für die Garantieleistungen ist die entsprechende SIA Norm verbindlich.

50. Unternehmerwahl:

Die Unternehmerwahl liegt beim Generalunternehmer. Werden vom Käufer andere Unternehmer beauftragt liegt die Garantieleistung nicht mehr beim Generalunternehmer , sondern ist vom Käufer zu übernehmen und zu organisieren.

Unternehmer die vom Käufer beauftragt werden müssen vor Baubeginn dem General-unternehmer bekannt gegeben werden.

Rechnungen von anderen Unternehmer werden vom Generalunternehmer erst dann bezahlt wenn die Zahlungsfreigabe durch den Käufer erfolgt ist.

51. Nicht enthaltene Leistungen und Einrichtungen:

Sämtliche Beleuchtungskörper und deren Anschluss ausser die Deckenspott in Pos. 19.

Kosten für Aenderungswünsche, die eine Aenderung der Ausführungs- Ingenieur und Subprojektpläne erfordern.

Möbel- und Einrichtungsgegenstände die in den Plänen eingezeichnet sind.

Garderoben und Einbauschränke, Einbauten und Einrichtungen in Waschräumen und Trockenräumen, Ankleideräume, Regale in Speise und Keller.

Vorhänge und deren Aufhängungen.

Ausbesserungsarbeiten durch Gipser und Maler, etc. bei Beschädigungen, die durch den Möbeltransport beim Zügeln verursacht werden.

Umschreib- und Handänderungsgebühren sowie Grundbuchgebühren für die Eintragung von bestehenden und neuen Hypotheken und Baukredite, sowie die Eintragung von Kaufverträgen im Grundbuch.

Beschilderungen und Markierungen von Briefkästen, Haustüren, Nebentüren und Parkplätzen.

52. Mehrwertsteuer:

Die Mehrwertsteuer von 7.7% ist in den Einheitspreisen inbegriffen. Bei Barauszahlungen und Rechungen von nicht mehrwertpflichtige Personen oder Firmen werden 7.7 % MWST dem Käufer verrechnet. Barauszahlungen werden nur gegen entsprechende Rechungsstellung vom Käufer geleistet.

53. Verträge und Provisionen

Die Kaufverträge und die Verkaufsprovisionen sind im Pauschalpreis inbegriffen.

54. Besondere Vereinbarungen

Der vorliegende Baubeschrieb besteht aus 6 Seiten und ist Bestandteil zum Vorvertrag und oder Generalunternehmervertrag.

Allfällige Subventionen von der Gemeinde und vom Land Liechtenstein für Alternativenergien stehen vollumfänglich dem Generalunternehmer zu.

55. Preisbasis für den Pauschalpreis

Zur Zeit sind die Baupreise nicht stabil. Aus diesem Grunde werden die Preise gemäss Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2017 mit Kostenindex und Kostenstand vom 1.4.2020 mit 101.10 Prozentpunkten abgerechnet und angepasst. (Beilage: Zürcher Index der Wohnbaukosten 1939 - 2020). Der Zürcher Baukostenindex wird immer auf den 1. April des Jahres neu festgelegt.
Massgebend für die Berechnung vom Kostenindex ist der 1. April vor dem Datum der Schlüsselübergabe. Die Grundstückkosten sind nicht an den Kostenindex gebunden.

Der vorliegende Baubeschrieb besteht aus 7 Seiten und ist Bestandteil zum Vorvertrag und oder Generalunternehmervertrag.

Mauren.....

Die Käuferin:	Die Verkäuferin:
.....	..... Architekturbüro AG Estermann Walter

Zürcher Index der Wohnbaukosten 1939 - 2020

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

01.01.2021/se

01.06.1939	100.0							
01.08.1940	112.4							
01.08.1945	163.7							
01.08.1950	179.5							
01.08.1955	201.1							
01.08.1957	212.9							
01.08.1960	227.0							
01.08.1965	310.6							
01.04.1966	319.7							
01.10.1966	149.6	**100.0**						
01.04.1967	322.6	101.3						
01.04.1968	325.4	102.1						
01.04.1969	331.4	104.0						
01.04.1970	374.7	117.6						
01.04.1971	421.2	132.2						
01.04.1972	466.0	146.3						
01.04.1973	512.7	160.9						
01.04.1974	557.5	175.0						
01.04.1975	535.5	168.1						
01.04.1976	500.4	157.1						
01.04.1977	515.1	161.7	**100.0**					
01.04.1978	531.3	166.8	103.1					
01.04.1979	549.2	172.4	106.6					
01.04.1980	600.0	188.3	116.5					
01.04.1981	654.1	205.3	127.0					
01.04.1982	698.4	219.2	135.6					
01.04.1983	670.2	210.3	130.1					
01.04.1984	670.3	210.4	130.1					
01.04.1985	684.8	214.9	132.9					
01.04.1986	705.2	221.3	136.9					
01.04.1987	718.9	225.7	139.6					
01.10.1987	723.4	227.1	140.4					
01.04.1988	750.3	235.5	145.7					
01.10.1988	756.7	237.5	146.9	**100.0**				
01.04.1989	790.1	248.0	153.4	104.4				
01.10.1989	802.4	251.8	155.8	106.0				
01.04.1990	858.5	269.4	166.7	113.5				
01.10.1990	866.5	272.0	168.2	114.5				
01.04.1991	911.2	286.0	176.9	120.4				
01.10.1991	903.0	283.4	175.3	119.3				
01.04.1992	905.2	284.1	175.7	119.6				
01.10.1992	874.2	274.4	169.7	115.5				
01.04.1993	863.8	271.1	167.7	114.2				
01.10.1993	856.0	268.7	166.2	113.1				
01.04.1994	853.1	267.8	165.6	112.7				
01.10.1994	856.4	268.8	166.3	113.2				
01.04.1995	574.2	274.4	169.7	115.5				
01.10.1995	856.2	271.6	168.0	114.3				
01.04.1996	861.1	270.3	167.2	113.8				
01.10.1996	857.2	269.0	166.4	113.3				
01.04.1997	847.4	266.0	164.5	112.0				
01.04.1998	843.8	264.8	163.8	111.5	**100.0**			
01.04.1999	854.4	268.2	165.9	112.9	101.3			
01.04.2000	887.1	278.4	172.2	117.2	105.1			
01.04.2001	929.3	291.7	180.4	122.8	110.1			
01.04.2002	928.4	291.4	180.2	122.7	110.1			
01.04.2003	899.2	282.2	174.6	118.8	106.6			
01.04.2004	907.6	284.9	176.2	119.9	107.6			
01.04.2005	929.5	291.7	180.5	122.8	110.2	**100.0**		
01.04.2006	944.5	296.4	183.4	124.8	111.9	101.6		
01.04.2007	987.4	309.9	191.8	130.5	117.0	106.2		
01.04.2008	1026.8	322.3	199.3	135.7	121.7	110.5		
01.04.2009	1030.7	323.5	200.1	136.2	122.2	110.9		
01.04.2010	1042.6	327.2	202.4	137.8	123.6	112.2	**100.0**	
01.04.2011	1059.8	332.8	205.8	140.1	125.6	114.1	101.7	
01.04.2012	1067.4	335.1	207.2	141.1	126.5	114.9	102.4	
01.04.2013	1060.9	333.0	206.0	140.2	125.7	114.1	101.8	
01.04.2014	1066.1	334.6	207.0	140.9	126.3	114.7	102.3	
01.04.2015	1053.2	330.4	204.4	139.2	124.8	113.3	101.0	
01.04.2016	1034.4	324.7	200.8	136.7	122.6	111.3	99.2	
01.04.2017	1034.5	324.7	200.8	136.7	122.6	111.3	99.2	100.0
01.04.2018	1036.8	325.4	201.3	137.0	122.9	111.5	99.4	100.2
01.04.2019	1046.3	328.4	203.1	138.3	124.0	112.5	100.3	101.1
01.04.2020	1045.6	328.2	203.0	138.2	123.9	112.4	100.2	101.1

Der Zürcher Index für Wohnbaukosten (Zürcher Baukostenindex) misst die Veränderung der Baukosten für vergleichbare Bauleistungen im Zeitablauf. Die Berechnung erfolgt periodisch aufgrund ausgewählter Indexhäuser. Der nachgeführte Index wird jeweils im Juni/Juli publiziert.