

Anhang

(gilt als integrierter Bestandteil vom GU-Vertrag)

1. Allgemeine Vertragsbedingungen

Der Käufer erklärt sich mit nachfolgenden Bestimmungen einverstanden:

- a) In den Plänen sind Bäume und Sträucher (Umgebungsarbeiten) unverbindlich dargestellt. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung der Pläne und sind im Pauschalpreis nicht inbegriffen. Eine anderweitige Regelung muss im Baubeschrieb explizit vermerkt sein. Der Standort und die Art der Bepflanzung sind jedoch auch dann nicht verbindlich in den Plänen dargestellt, wenn Umgebungsarbeiten im Pauschalbetrag, bzw. im Baubeschrieb vermerkt ist.
- b) Die Erstellung der Umgebungsarbeiten ist alleinige Angelegenheit des Generalunternehmers. Die Käuferschaft hat kein Mitspracherecht bis zur Fertigstellung der Umgebungsarbeiten. Änderungen und Ergänzungen bei den Umgebungsarbeiten sind nach Fertigstellung in Auftrag zu geben. Sie sind kostenpflichtig.
- c) Bei den Grundrissen sind auf den Plänen verschiedene Möbel unverbindlich dargestellt. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung der Pläne und sind im Pauschalpreis nicht inbegriffen. Eine anderweitige Regelung muss im Baubeschrieb explizit vermerkt sein.
- d) Änderungen und Ergänzungen an Bauplänen sind grundsätzlich nur vor Baubeginn und mit Zustimmung des Generalunternehmers möglich. Solche Änderungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie keine Nachteile in der Ausführung und in der Bauqualität mit sich bringen. Grundsätzlich ist der Generalunternehmer nicht verpflichtet, Änderungen an den Plänen vorzunehmen.
- e) Änderungen während der Bauzeit können nur beantragt werden, wenn sie den Baufortschritt und die Bauqualität nicht negativ beeinflussen. Der Antragssteller hat die mit der Änderungen verbundenen Kosten bereits zum Zeitpunkt der Antragsstellung sicherzustellen. Grundsätzlich ist der Generalunternehmer nicht verpflichtet, Änderungen an den Plänen vorzunehmen.
- f) Die Verglasung darf kleine, unauffällige und vereinzelt visuelle Fehler aufweisen (beispielsweise Kratzer). Spezifikation der zulässigen Werte siehe nachfolgender Punkt „Isolierverglasungen“.

Isolierverglasungen

Mängelrügen werden nur anerkannt, wenn bei stehender Betrachtung aus einer Distanz von drei Metern die Durchsicht beeinträchtigt und das ästhetische Gesamtbild gestört ist. Bei der Beurteilung von Mängelrügen sind nachfolgend aufgeführte Fehler zulässig und berechtigen den Käufer nicht, die Auswechslung der Isolierverglasung zu verlangen:

- **Falz- und Randzonen**
Kratzer: Einzellänge max. 45 mm / Summe der Längen aller Kratzer max. 135 mm
Haarkratzer: Nicht gehäuft erlaubt
- **Hauptzone**
Kratzer: Einzellänge max. 25 mm / Summe der Längen aller Kratzer max. 60 mm
Haarkratzer: Nicht gehäuft erlaubt

Erläuterungen:

Falz- und Randzone: Fläche 10% der jeweiligen lichten Breiten- und Höhenmasse

Hauptzone: Restliche Fensterfläche

- g) Der Generalunternehmer ist bereit, Funktionsmängel (zum Beispiel bei Türen oder Fenster) welche innerhalb von zwei Jahren nach erfolgter Eigentumsübertragung auftreten, ohne Kostenfolge für den Käufer zu beheben, sofern diese Mängel die vorgesehene zweckmässige Benützung erheblich beeinträchtigen und nicht durch einen der nachfolgend aufgezählten Punkte herbeigeführt wurde:

- Fahrlässige Behandlung
- Unsachgemässe Benützung
- Gewaltverschleiss
- Mangelhafter Unterhalt
- Allgemeine Abnützung
- Materialspezifische Veränderungen

Haarrisse und Farbdifferenzen fallen nicht unter diese Garantie. Der Zutritt zur Wohnung, beziehungsweise zum Haus muss zum angezeigten Termin gewährleistet sein. Ist dies nicht der Fall, können Garantiarbeiten nur noch gegen Bezahlung des Aufwandes oder durch den Käufer selber ausgeführt werden.

- h) Die Farbgestaltung im Äusseren ist Sache des Generalunternehmers in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.
- i) Unabhängig von den vorstehenden Bestimmungen haftet der Generalunternehmer gegenüber dem Käufer für Mängel, welche ihm zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bekannt waren, dem Käufer jedoch verschwiegen wurden (Art. 199 OR).
- j) Vor Schlüsselübergabe ist die Wohnung, beziehungsweise das Haus, die dazugehörenden Nebenräume (z.B. Bastelraum, Keller, Garagen usw.) sowie die gemeinschaftlichen Räume durch den Käufer auf Vollständigkeit, gemäss den Plänen und des Baubeschriebes zu kontrollieren und mittels Abnahmeprotokoll zu bestätigen. Geringe Farbschäden, Kratzer und allfällige kleinere Unebenheiten in Verputzen, Belägen und Verkleidungen sind durch den Käufer zu tolerieren.

2. Änderungen von Ausstattung, Baumaterialien oder Leistungsänderungen

Der Käufer erklärt sich mit nachfolgenden Bestimmungen einverstanden:

- a) **Ausstattungsänderungen**
Der Generalunternehmer behält sich das Recht vor, eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung auch nach Vertragsabschluss vorzunehmen. Der Käufer wird über allfällige Änderungen informiert. Der Generalunternehmer ist gegenüber dem Käufer nicht zu einer Geldleistung, beziehungsweise Kaufpreisreduktion verpflichtet, sofern die Änderung keine massgebliche Wertminderung zur Folge hat.
- b) **Baumaterialien**
Hochwertige Naturprodukte wie Vollholz, Holzfurniere oder bearbeitete Naturprodukte wie keramische Platten oder ähnliche Materialien unterliegen Schwankungen in der Maserung, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht massgeblich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.
- c) **Leistungsänderungen**
Der Generalunternehmer behält sich das Recht vor, kleinere Korrekturen oder Ergänzungen am Objekt, beziehungsweise an den Plänen vorzunehmen. Der Käufer wird über allfällige Änderungen informiert. Der Generalunternehmer ist gegenüber dem Käufer nicht zu einer Geldleistung, beziehungsweise Kaufpreisreduktion verpflichtet, sofern die Änderung keine massgebliche Wertminderung zur Folge hat.

3. Mängelbehebung und Garantieleistungen

Der Käufer erklärt sich mit nachfolgenden Bestimmungen einverstanden:

- a) Bei Wegen, Sitzplätzen sowie im Allgemeinen rund um Bauten sind bei Auffüllungen Setzungen und Unebenheiten unvermeidbar. Solche Unebenheiten sind nicht garantieflichtig.
- b) Der Generalunternehmer kann nicht belangt werden, wenn durch Monopolbetriebe wie Telefon und TV die Anschlüsse beim Einzug noch nicht funktionstüchtig sind.
- c) Die Bodenheizung ist eine Raumheizung und muss die entsprechenden Normen erfüllen. Der Käufer hat jedoch keinen Anspruch auf eine gleichmässige Beheizung der Oberfläche des Bodenbelages.
- d) Bei Kittfugen zwischen Boden- und Wandplatten oder Boden- und Sockelplatten, welche vor dem Einzug erstellt werden, kann es – aufgrund der Materialbeschaffenheit – zu Rissen kommen. Solche Risse sind nicht garantieflichtig. Empfehlung: Aufgrund der Materialbeschaffenheit (Ausdehnung, Formveränderung usw.), sollten Kittfugen erst erstellt werden, wenn sich die Materialien gefestigt haben (ca. nach zwei Jahren).
- e) Haarrisse bei Materialübergängen sind nicht garantieflichtig.
- f) Für den verspäteten Einbau bei Parkett- und Laminatbodenbelägen kann der Generalunternehmer nicht belangt werden, sofern die Verzögerung auf die Feuchtigkeit im Unterlagsboden (Einhaltung der Vorschriften) zurückzuführen ist.
- g) Für kleinere Haar-, Schwund-, Setzrisse bis zu einer Länge von 0.5 cm in Materialien wird der Generalunternehmer nicht Garantieflichtig. Ebenso müssen kleinere Mängel wie Eindrücke, Flecken, Spritzer, Kratzer und Verunreinigungen vom Käufer akzeptiert werden.
- h) Mängelbehebungen und Garantiarbeiten werden gemeinsam für die gesamte Überbauung erledigt. Bei etappenweiser Ausführung, entsprechend den Etappen. Bei den Mängelbehebungen oder Erledigung von Garantiarbeiten muss die Wohnung am angezeigten Termin zur Verfügung stehen. Ist dies nicht der Fall, können Mängel nur noch gegen Bezahlung des Aufwandes oder durch den Besitzer selber erledigt werden.
- i) Vor Wohnungsübergabe findet eine Baureinigung statt. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Nachreinigung teilweise durch den Käufer selber vorgenommen werden muss (abhängig von den Ansprüchen der Bauherrschaft).
- j) Verfärbungen durch Algen, respektive Pilzbildung beim Fassadenputz (Aussenisolation) stellen keine Mängel dar.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen von OR. Gerichtstand ist Bülach.

Bülach, 5. Juli 2011