Begriff des Mangels

(gemäss Art. 166 ff. Norm S.I.A 118) / siehe auch Punkt 4 im detaillierten Baubeschrieb

4. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN / GARANTIEFRISTEN

(Auszug aus dem Kaufvertrag zwischen Ersteller / Bauherr und Käufer)

Der Totalunternehmer gewährt Baugarantie gemäss der Bestimmungen der SIA, entsprechend der ihm vorliegenden Handwerkerгарантиen der am Bau beteiligten Unternehmer.

Die einzelnen Garantiefriſten ſind generell wie folgt:

- für elektrische Apparate: 1 Jahr ab Lieferdatum
- für alle gewöhnlichen Baumängel: 2 Jahre ab Rechnungsdatum
- für verdeckte Mängel: 5 Jahre ab Rechnungsdatum

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:

- Ablösen von Kittfugen und Sockeln im Bereich Boden-/Wandanschluss, insbesondere bei schwimmenden Unterlagsböden sowie Bodenheizungen.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere Konstruktionsholz und Fensterrahmen innen und aussen.
- Haarrisse im Mauerwerk respektive Verputz, die aus einer Distanz von drei und mehr Metern nicht mehr sichtbar sind.
- Kratzer in Fensterscheiben, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3m zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht mehr erkennbar sind.
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne den nötigen Unterhaltsarbeiten und nötige Bewässerungen (wenn nicht im Auftrag der Gartenbaufirma für die ersten 2 Jahre enthalten).
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf allen Maschinen / Geräten und Apparaten gelten ausschliesslich die Garantiefriſten und Bedingungen des Herstellers.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten ſind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.

- Auf vom Auftraggeber / Käufer in eigener Regie bestellte / gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch am Bau beauftragte Unternehmer montiert oder verarbeitet werden).
- Das Beheben kleiner Material-,Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten aus der Handwerksarbeit.

Allgemeine Bedingungen / Garantiefristen

- Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen, sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Das Ersetzen aller zerbrechlichen Gegenstände wie Fensterscheiben, Steckdosen, sanitäre Einrichtungen, Apparate, Beleuchtungskörper, sofern allfällige Schäden im Übernahmeprotokoll nicht enthalten sind.
- Das Ersetzen von Bodenbelägen, bei denen allfällige Beschädigungen nicht bereits im Übernahmeprotokoll beanstandet wurden.
- 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 der 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 Austrocknungszeiten, behördliche Wartezeiten zwischen verschiedenen Bauphasen, Feuchtigkeitsmessungen, Lüften etc.). Der verbleibenden Baufeuchtigkeit muss von den Eigentümern mit vermehrtem und richtigem Lüften begegnet werden. Der Totalunternehmer orientiert bei Bezug mittels dem Merkblatt "Richtig Lüften".
- Die Kellerräume im Untergeschoss sind teilweise 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/m³) 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.
- Benutzerseitig muss darauf geachtet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert wird und alle eingelagerten Güter zur Aussenwand und Boden einen Abstand von 5cm halten. Offene Gestelle sind besser geeignet als geschlossene Schränke. Nicht in den Keller gehören Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc. Für die Lagerung von empfindlichen Gütern muss der Raum mit einem Entfeuchtungsgerät oder einem Wäschetrockner (Secomat) ausgestattet werden. Für den Erwerb, Betrieb und Unterhalt (Kondensatbehälter leeren etc.) eines solchen Geräts ist der Benutzer verantwortlich.

Der Totalunternehmer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Garantiarbeiten bzw. Mängelbehebungen durch die Unternehmer zügig und einwandfrei durchgeführt werden.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel an den Kaufobjekten im Sinne des OR wegbedungen.