

Gute Planung beugt Baumängeln vor

Im schweizerischen Wohnungsbau verursachen Baumängel jährlich Kosten von über 1 Milliarde Franken. Mit der richtigen Vorbereitung könnten Bauherren vieles davon verhindern. Den Vertrag mit Unternehmern gilt es genau anzuschauen.

Bernhard Kislig

BERN Familien, die ihr Eigenheim bauen, geben dafür Ersparnisse und oft noch einen Teil der Altersvorsorge aus. Natürlich wünschen sie sich das perfekte Traumhaus. Doch: Jeder Neubau hat Mängel. Laut einer ETH-Studie entstanden dadurch im Jahr 2010 Kosten von 1,6 Milliarden Franken.

Der Umgang mit Baumängeln ist für die Käufer nicht einfach. Sie sind zwar Auftraggeber, doch haben sie oft wenig Ahnung vom Bauhandwerk und damit verbundenen rechtlichen Fragen. So wird die Vorbereitung zuweilen vernachlässigt. «Manchmal entsteht der Eindruck, dass beim Handyabgabegenerator hingeschaut wird als bei der Planung des Eigenheims», stellt Hubert Stöckli, Professor an der Universität Freiburg und Experte für Baurecht, fest.

Ein wichtiges Element ist der Vertrag, mit dem der Bauherr die Verantwortung für die Umsetzung an einen General- oder Totalunternehmer überträgt. Stöckli rät eindringlich, diesen genau zu lesen und sich Unverständliches erklären zu lassen. «Das braucht etwas Ausdauer, lohnt sich aber in jedem Fall.» Kann der Unternehmer keine Klarheit schaffen, ist Vorsicht geboten. Da ist es empfehlenswert, einen unabhängigen Experten zu konsultieren, der idealerweise auch in baurechtlichen Fragen bewandert ist.

Häufig wird die SIA-Norm 118 in den Vertrag aufgenommen. Sie verschafft dem Bauherrn in den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung des Baus etwas Zeit um einen Mangel zu rügen. Ohne diese Norm muss eine Beanstandung sofort gemeldet werden, sonst verfällt der Garantieanspruch. Gemäss Gerichtspraxis bedeutet dies innerhalb von maximal sieben Tagen.

Keine Zession akzeptieren

Der Bauherr sollte sich wehren, wenn ein Generalunternehmer versucht, Mängelrechte gegenüber Handwerkern an ihn abzutreten (Zession). Denn das bedeutet, dass der Bauherr selber mit Handwerkern Kontakt aufnehmen muss, wenn er

Baumängel feststellt. Dabei hat er ja dafür bezahlt, dass der Generalunternehmer die Verantwortung für die Arbeiten übernimmt und ein schlüsselfertiges Bauwerk abgeliefert.

Solche Mängelrecht-Abtretungen können dazu führen, dass ein Handwerker wegen eines Mangels in Mehrfamilienhäusern auf einmal mit 20 verschiedenen Parteien verhandeln muss. Das macht die Sache kompliziert. Es kommt aber auch vor, dass Handwerker in diesem Fall Leistungen verweigern und sich darauf berufen, dass sie den Werkvertrag mit jemand anderem abgeschlossen haben. Besonders bei Stockwerkeigentum kann es so für den Käufer schwierig werden, zu seinem Recht zu kommen.

Auftrag genau definieren

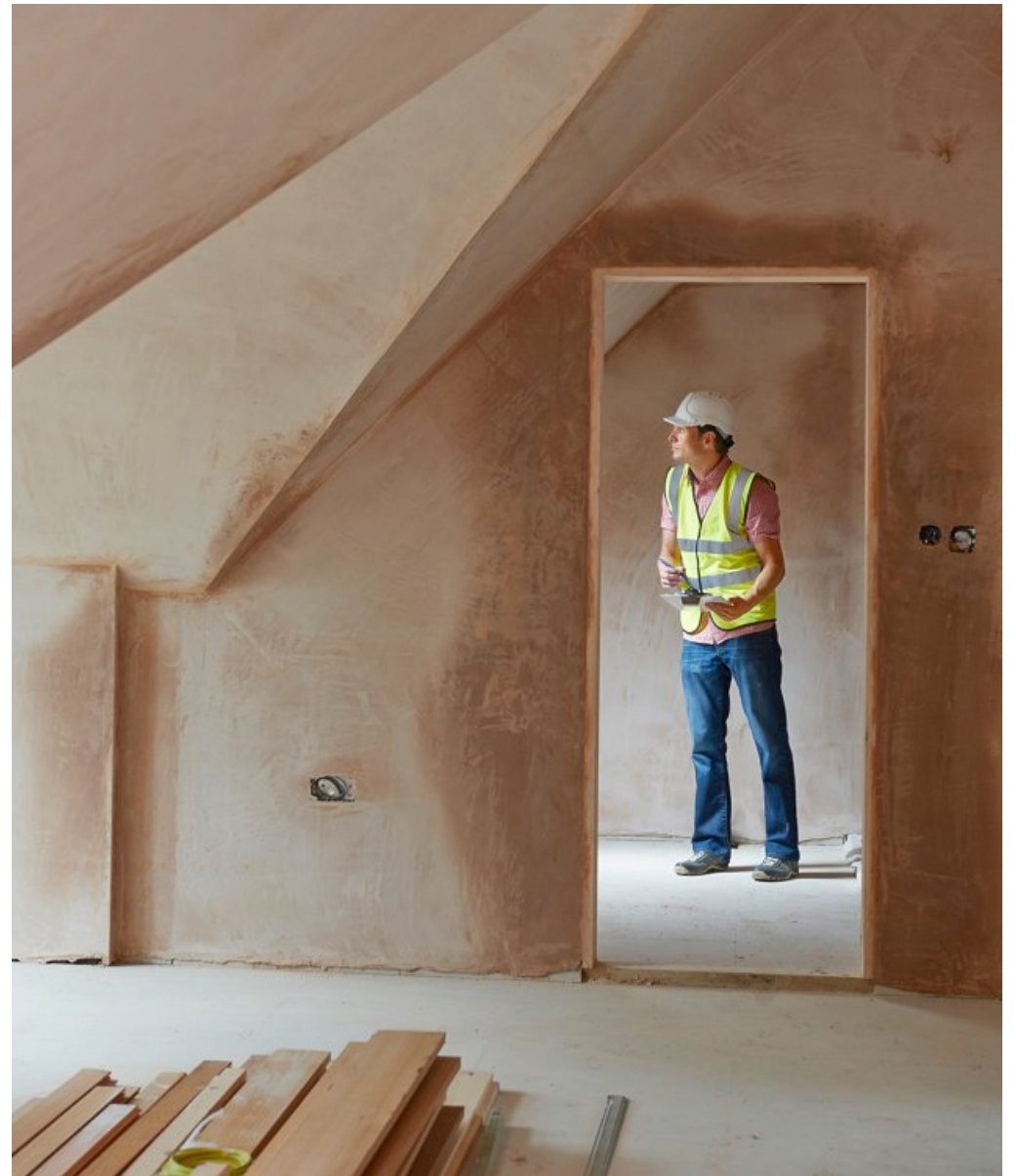
Zu Fehlern kommt es häufig, weil der Auftrag nicht präzise definiert ist. «Handwerker setzen Anweisungen der Planer um – doch ohne exakte Vorgaben entstehen schlechte Resultate», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater. In diesen Fällen liegt zwar kein Baupfusch vor, dennoch sind es für den Bauherrn Mängel, die allenfalls teuer korrigiert werden müssen. Wer auf einem detaillierten Baubeschrieb beharrt, kann sich viel Ungemach ersparen.

Wichtig ist auch, dass der Baubeschrieb Bestandteil der

Verträge ist. Roger Blaser, Inhaber eines Büros für die Analyse von Bauschäden, enerviert sich über Generalunternehmer, die den Baubeschrieb für ein Einfamilienhaus auf wenigen Seiten zusammenfassen: «Da kauft der Bauherr die Katze im Sack.»

Ein Beispiel: Der Bodenbelag wird mit «Parkett» beschrieben. Da weiss der Bauherr nicht, ob er Massiv- oder Fertigparkett, Langriemen oder klein gestückeltes Parkett, einen schwimmenden Boden oder geklebtes Parkett erhält. Die Unterschiede sind preislich wie qualitativ beachtlich. Für Blaser liegt auf der Hand, dass der Generalunternehmer ein Interesse am nur rudimentären Beschrieb hat: «So hat er freie Wahl, billige Lösungen auszuwählen und mit einer grösseren Marge mehr Geld zu verdienen.»

Eine detaillierte Planung sowie eine klare vertragliche Absicherung sind mit Aufwand verknüpft. Wer diesen scheut, kann einen unabhängigen Berater beiziehen. Dies ist punktuell möglich oder auch für eine Begleitung von der Planung bis zur Bauabnahme. Die Kosten variieren je nach Komplexität und Umfang der Aufgaben. Für eine Begleitung über alle Phasen muss der Bauherr mit Kosten von rund 1 bis 1,5 Prozent der Bausumme rechnen. Eine Anlaufstelle für Kontakte ist die Kammer unabhängiger Bauberater.



Lieber ausführlich: Ein detaillierter Baubeschrieb hilft, Mängel früh zu erkennen.

Bild Getty Images

Checkliste

Wie man unangenehme Überraschungen verhindert

+ Die Antworten auf folgende Fragen helfen, unangenehme Überraschungen zu verhindern:

Vertragspartner: Ist der Verkäufer oder der Generalunternehmer vertrauenswürdig? Gibt es die Firma schon längere Zeit? Besteht die Möglichkeit, Referenzen einzuholen? Was steht im Betriebsregister? Liegt überhaupt eine rechtsgültige Baubewilligung vor?

Vertrag: Ist die SIA-Norm 118 im Werkvertrag enthalten, die dem Bauherrn unter anderem mehr Zeit für Mängelrügen einräumt? Ist der Baubeschrieb Bestandteil des Vertrags? Wer trägt das Baugrundrisiko für allfällige Altlasten?

Baubeschrieb: Sind alle Arbeiten klar und messbar beschrieben? Formulierungen wie «übliche Ausführungen» sollten nicht akzeptiert werden. Sind für die verschiede-

nen Elemente der Gebäudetechnik wie Heizung, Verkabelung etc. ein hoher oder ein niedriger Standard eingeplant?

Garantien: Tritt der Generalunternehmer die Garantieverantwortung an Handwerker ab (Zession)? Davon ist abzuraten, weil das die Garantierechte schwächt.

Zwischenkontrollen: Wird der Bauherr beim Abschluss wichtiger Arbeiten in Zwischenkontrollen einbezogen?

Unmittelbar nach Abschluss der Elektroinstallation ist es zum Beispiel im Rohbau einfacher, zusätzliche Steckdosen zu montieren. Kann der Bauherr wichtige Bauteile wie Plättli, Fenster, Küchenteile vorgängig anschauen?

Pfandrecht: Ist abgesichert, dass der Bauherr im Fall von Zahlungsunfähigkeit des Generalunternehmers nicht für offene Rechnungen der Handwerker haftet? Sonst haben

Handwerker mit dem Bauhandwerkerpfandrecht ein starkes Instrument, um ihre Forderungen beim Bauherrn einzutreiben.

Stockwerkeigentum: Wer prüft bei der Abnahme des Neubaus den Zustand von Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizung, Garage etc.? Oft machen Stockwerkeigentümer bei der Abnahme den Fehler, dass sie nur die eigene Wohnung begutachten. *ki*

Inserat

80% der Einbrüche in der Schweiz werden am helllichten Tag verübt

Zentrum für Einbruchschutz - Betroffene wissen: Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach. Entscheidend sind daher die richtigen Sicherheitsmassnahmen für den Wohnbereich.

Der kompetente Berater für Einbruchschutz

Besuchen Sie unsere 120m² grosse Ausstellung



Zentrum für Einbruchschutz

Lagerhausweg 10 · 3018 Bern · Telefon 031 997 55 55 · Fax 031 997 55 50
www.einbruchschutz.ch zentrum@einbruchschutz.ch

SEIT
1974

Wirkungsvolles Sicherheitskonzept aus drei Massnahmengattungen und die individuellen Kundenbedürfnisse

Baulich-mechanische Massnahmen

Elektronische Massnahmen

Organisatorische Massnahmen

