

# Goldene Regeln für Bauherren

Richtig Freude macht ein fertiggestelltes Gebäude nur, wenn Bau und Planung ohne unliebsame Überraschungen über die Bühne gegangen sind. Das Einhalten von zehn wichtigen Regeln helfen dabei.



THOMAS WIPFLER\*

**STOLPERFALLEN BEACHTEN.** Der Bau eines eigenen Hauses ist mit viel Vorfreude verbunden. Gleichzeitig begibt man sich damit auf weitgehend unbekanntes Terrain, setzt grosse Geldsummen um und verschuldet sich hoch. Umso wichtiger ist es, mögliche Stolpersteine zu kennen und sich bei Unsicherheiten neutralen fachlichen Rat zu holen – beispielsweise in Form eines Beraters der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB. Eine solche neutrale Fachperson kostet zwar etwas, gemessen am potenziellen Schadenspotenzial, dass durch die Beratung verhindert werden kann, macht eine solche Investition aber meist Sinn. Egal, ob mit oder ohne fachliche Begleitung, beachten sollte man beim Bau eines Hauses auf jeden Fall die folgenden zehn Regeln:

**1. WISSEN, WAS MAN WILL.** Wer ein Auto kauft, hat meist klare Vorstellungen darüber, was das Fahrzeug leisten soll. Das Gleiche gilt für den Bau eines Hauses. Ein detailliertes Anforderungsprofil erleichtert dem Architekten die Planung oder ermöglicht es, bei einem Objekt ab Stange schnell und einfach

zu prüfen, ob es den eigenen Wünschen entspricht. Unbedingt in ein solches Profil gehören Aussagen zur Lage, zum Raumprogramm, zu den Beziehungen der Räume untereinander, zur Bauweise, zu den Materialien, zu den technischen Anforderungen oder zum gewünschten Energiestandard. Sinnvoll ist es auch, wenn die einzelnen Anforderungen gewichtet werden. Das erleichtert später das Entscheiden, wenn Kompromisse nötig sind.

**2. GENÜGENDE ZEIT EINPLANEN.** Nur wenn vor Baubeginn alles detailliert geplant ist, können Kosten und Termine verbindlich festgelegt werden. Eine rollende Planung hingegen birgt hohe Risiken für Kostenüberschreitungen und Terminprobleme. Deshalb sollten man unbedingt genügend Zeit für die Projekterarbeitung einrechnen.

**3. FINANZRAHMEN KLAR ABSTECKEN.** Neben den Baukosten kommen oft noch weitere Posten dazu. Etwa für den Umzug, die Reinigung der alten Wohnung, verschiedene Steuern oder neue Möbel. Diese Ausgaben müssen unbedingt ins Gesamtbudget eingerechnet werden. Ebenso wichtig ist die Festlegung eines maximalen Finanzrahmens, den man auf keinen Fall überschreiten will. Dabei ist die eigene Disziplin gefragt – etwa durch den Verzicht auf nachträgliche Änderungen (siehe Punkt 7).

Geld sparen – und zwar über Jahre hinweg – lässt sich meist durch den Vergleich von Kreditofferten mehrerer Banken oder den Beizug eines neutralen Hypothekarbrokers, der nach der günstigsten Finanzierung sucht.

**4. SORGFÄLTIGE WAHL DER PARTNER.** Gute und versierte Partner für Planung und Ausführung sind ein wichtiger Baustein für eine möglichst reibungslose Abwicklung des Hausbaus. Deshalb sollte man vor der Auftragsvergabe unbedingt Referenzen einholen und auch prüfen.

**5. WASSERDICHTHE VERTRÄGE.** Alle Verträge mit den Planern oder Anbietern eines Hauses sollten unbedingt von einem Bauherrenberater geprüft werden. Ganz wichtig: Der Ausschluss wichtiger Normen (z. B. SIA 118) oder die Abtretung von Mängelrechten dürfen auf keinen Fall akzeptiert werden. Besteht ein Anbieter darauf, sollte auf einen Vertragsabschluss verzichtet werden. Vorsicht geboten ist auch bei Contracting-Lösungen für Heizung und Warmwasser. Diese sind beim Kauf eines Hauses ab Stange unter dem Strich oft teurer als eine eigene Heizanlage, da der Anbieter der Liegenschaft den Kaufpreis in der Regel nicht um den Wert der eingesparten Kosten für die Haustechnikanlagen reduziert. Folglich werden diese doppelt bezahlt.

## KUB-KAMMER

Passende Bauherrenberater finden man am einfachsten auf der Internetseite der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB): [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

**6. SICHERHEITEN EINBAUEN.** Vor Abschluss der Verträge sollte unbedingt geprüft werden, ob der Planer/Anbieter über alle nötigen Sicherheiten verfügt. Dazu gehört beispielsweise eine Erfüllungsgarantie einer Bank. Entsprechend geregelt sein sollte auch die Bezahlung etwaiger Grundstückgewinnsteuern sowie der Rückbehalt eines Teils der Bausumme gemäss Norm SIA 118 für die Mängelbehebung. Auch hier lohnt sich der Beizug eines neutralen Beraters, um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen.

**7. VORSICHT BEI ÄNDERUNGEN.** Während der Bauphase sollte möglichst wenig geändert werden. Versierte Planer legen der Bauherrschaft ein Entscheidungsprogramm vor, das auflistet, was bis zu welchem Zeitpunkt klar sein muss. An ein

solches Programm sollte man sich als Bauherr unbedingt halten. Sind trotzdem Änderungen nötig, ist es wichtig, sich vor einem Entscheid zuerst die Mehr- oder Minderkosten berechnen zu lassen. Das erhöht die finanzielle Sicherheit.

**8. TRANSPARENTE FINANZEN.** Eine korrekt geführte und aktuelle Baubuchhaltung ist das A und O, um während des Baus die Übersicht über die Finanzen zu behalten. Eine solche Buchhaltung kann vom Architekten oder Bauherrenberater geführt werden. Ebenfalls wichtig: Beahlt wird nur, was wirklich gebaut wurde. Vorauszahlungen für noch nicht erstellte Baustapen sollten abgelehnt werden.

**9. KEIN EIGENMÄCHTIGES HANDELN.** Beim Bauen müssen Dienstwege und Prozesse

unbedingt eingehalten werden. Als Bauherr sollte man deshalb auf der Baustelle keine Anweisungen erteilen, sondern immer den Weg über den Bauleiter oder Architekten wählen.

**10. KEIN BEZUG OHNE ABNAHME.** Jeder Neubau hat Mängel. Damit diese ordnungsgemäss behoben werden können, ist eine detaillierte Bauabnahme, zusammen mit dem Ersteller/Architekten, wichtig. Optimalerweise führt man zusammen mit einem Bauherrenberater eine Vorabnahme durch. ●



**\*THOMAS WIPFLER**

Der Autor ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB/SVIT und Mitglied der Geschäftsleitung von Beta Projekt Management AG in Zürich.

ANZEIGE

«*ABAIMMO für professionelle Immobilienbewirtschaftung.*»

BDO ABACUS



**Kontaktieren Sie unsere Experten:**

**BDO AG** Entfelderstrasse 1, 5001 Aarau, Tel. 062 834 91 91  
**BDO AG** Landenbergstrasse 34, 6002 Luzern, Tel. 041 368 12 12  
**BDO AG** Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn, Tel. 032 624 62 46  
**BDO AG** Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich, Tel. 044 444 35 55

[www.bdo.ch](http://www.bdo.ch)

Ihr Vertriebspartner für:

**ABAIMMO**  
by Abacus

**BDO**

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung