

# Gute Planung beugt teuren Baumängeln vor

**Eigenheim** Im schweizerischen Wohnungsbau verursachen Baumängel jährliche Kosten von über 1 Milliarde Franken. Mit der richtigen Vorbereitung könnten Bauherren vieles davon verhindern.

**Bernhard Kislig**

Familien, die ihr Eigenheim bauen, geben dafür ihre Ersparnisse und oft sogar noch einen Teil der Altersvorsorge aus. Natürlich wünschen sie sich das perfekte Traumhaus. Doch die Realität ist eine andere: Jeder Neubau hat Mängel. Bei Kostenschätzungen wird meist auf eine ETH-Studie verwiesen, welche die Kosten für das Jahr 2010 allein im Wohnungsbau in der Schweiz auf jährlich 1,6 Milliarden Franken beziffert.

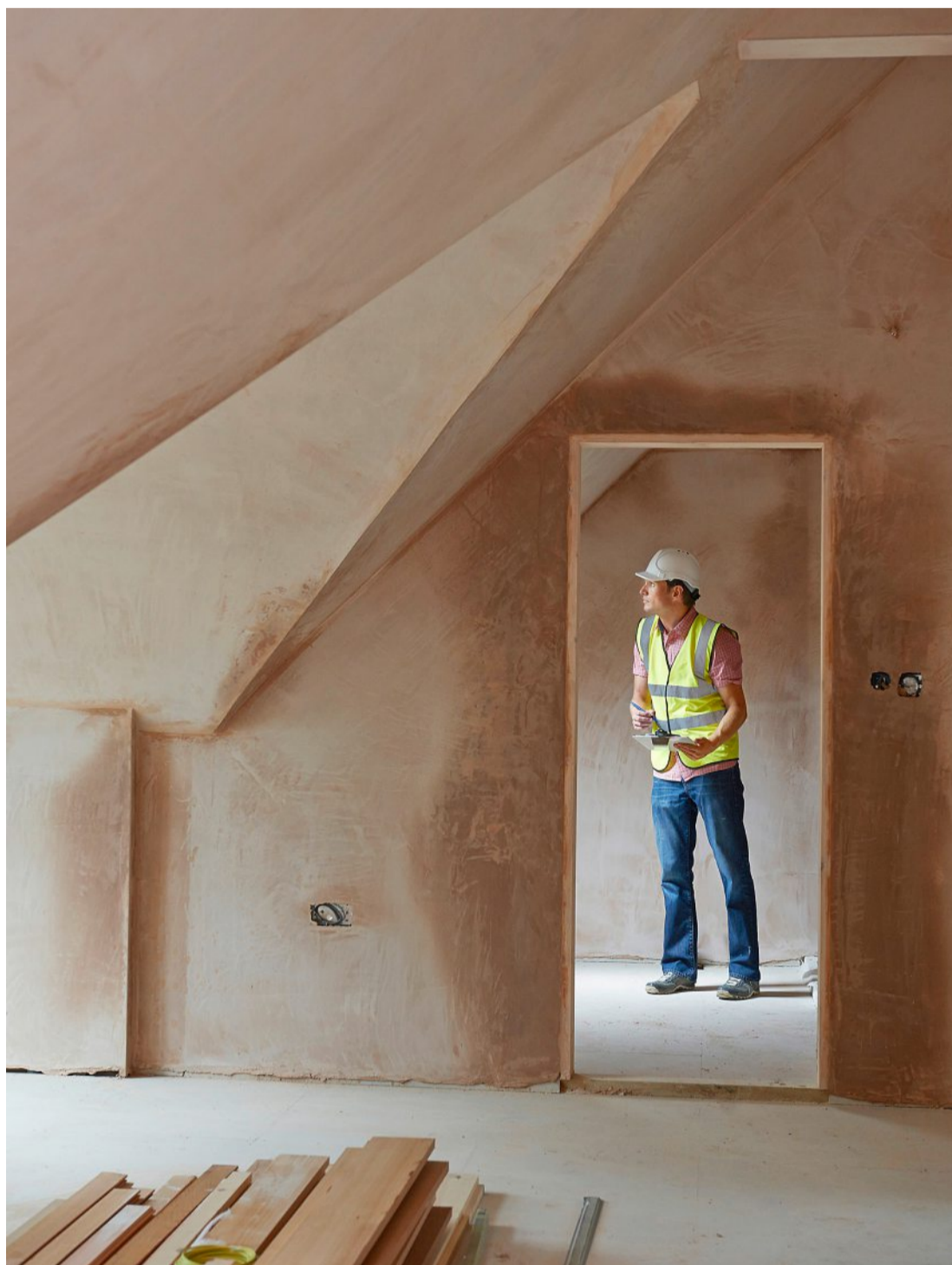
Der Umgang mit Baumängeln ist für die Käufer nicht einfach. Sie sind zwar Auftraggeber, doch haben sie oft wenig bis keine Ahnung vom Bauhandwerk und den damit verbundenen rechtlichen Fragen. Vielleicht ist das mit ein Grund dafür, dass sie die Vorbereitung zuweilen vernachlässigen. «Manchmal entsteht der Eindruck, dass beim Handyabo genauer 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 Vertrag 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 ist bei Handwerkern breit akzeptiert und 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 Garantiespruch. Gemäss Gerichtspraxis bedeutet dies innerhalb von sieben Tagen.

## Keine Zession akzeptieren

Der Bauherr sollte sich auf jeden Fall wehren, wenn ein Generalunternehmer versucht, Mängelrechte gegenüber Handwerkern an ihn abzutreten (Zession). Denn das bedeutet, dass der Bauherr



Lieber zu viel als zu wenig: Ein detaillierter Baubeschrieb hilft, Mängel früh zu erkennen. Foto: Getty Images

## Bauherren sollen mehr Rechte erhalten

Im Parlament sind mehrere Vorstösse hängig, bei denen es darum geht, die Rechte des Bauherrn zu stärken. Heute muss er einen Mangel innerhalb von maximal sieben Tagen melden, nachdem er diesen festgestellt hat. Diese kurze Frist für die Mängelrüge soll verlängert werden. Die Rede ist von 60 Tagen. In einem Vorstoss verlangt FDP-Nationalrätin Petra Gössi zudem, dass der Bauherr beim Verkäufer allfällige

Garantieansprüche besser durchsetzen kann. In einer Revision der Zivilprozessordnung stehen schliesslich die teilweise abschreckend hohen Kostenvorschüsse auf dem Prüfstand, welche Bauherren bei einer Klage leisten müssen. Wenn sie einen Prozess gewinnen, erhalten sie heute den Vorschuss nicht vom Gericht zurück, sondern müssen diesen beim Beklagten eintreiben, was nicht immer einfach ist. (ki)

werker 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 solches Ungemach zu einem grossen Teil ersparen. Wichtig ist auch, dass der Baubeschrieb Bestandteil der Verträge ist.

Roger Blaser, Inhaber eines Büros für die Analyse von Bau-schäden, enerviert sich über Generalunternehmer, die den Baubeschrieb für ein Einfamilienhaus auf wenigen Seiten zusammenfassen: «Da kauft der Bauherr die Katze im Sack.» Ein Beispiel: Im Baubeschrieb wird der Bodenbelag mit «Parkett» zusammengefasst. 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 sowohl preislich wie qualitativ beachtlich. Für Blaser liegt auf der Hand, dass der Generalunternehmer ein Interesse daran hat, den Baubeschrieb nur rudimentär zu skizzieren: «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 delegierten Aufgaben. Für eine Begleitung über alle Bauphasen muss der Bauherr mit Kosten im Umfang von rund 1 bis 1,5 Prozent der Bau-somme rechnen. Eine Anlaufstelle für Kontakte ist die Kammer unabhängiger Bauberater.

## Checkliste für Bauherren

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 Betreibungsregister? 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. Ist für die verschiedenen 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)

ANZEIGE

GELESEN

«Lass uns «Liebe» machen!»

GELESEN

«Tinder statt Kinder»

Zwei Beiträge aus dem Tages-Anzeiger.  
Gedruckt, online, als App und in unserer Vielfalt an Blogs.

Du bist, was du liest.

Tages-Anzeiger