

Wie kann man sich vor Baupfusch schützen?

Der Kauf oder der Bau einer Immobilie bedeutet für viele eine der grössten Investitionen in ihrem Leben. Oftmals begeben sich Baufrauen und Bauherren erstaunlich unvorbereitet in das Abenteuer und verkennen die Risiken. Hier die wichtigsten Tipps.

DIE «ZEHN GEBOTE» BEIM BAUEN

Suchen Sie Baupartner sorgfältig aus und holen Sie Referenzen ein

Für einen erfolgreichen Bauprozess muss der Vertragspartner umsichtig ausgewählt werden. Informieren Sie sich sorgfältig über den Architekten oder den Generalunternehmer Ihrer Wahl und lassen Sie sich Referenzen geben. Sprechen Sie mit den Bauherren der Referenzobjekte. Verlangen Sie ebenso einen aktuellen Betriebsauszug, und lassen Sie die Bonität der Unternehmer von Ihrer Bank prüfen.

Regeln Sie das Verhältnis mit dem Architekten mit einem Vertrag, von Anfang an

Die Zusammenarbeit mit einem Architekten soll frühzeitig vertraglich geregelt werden. Nicht selten kommt es vor, dass der Vertrag erst vor der Baueingabe un-

terschrieben werden soll, obwohl dann bereits etwa 25 Prozent der Architektenleistungen erbracht sind.

Klären Sie bei Anzahlungsverträgen die Details vor der Unterschrift

Anzahlungsverträge, etwa für Stockwerkeigentum, werden oftmals auf Basis von Kurzbaubeschrieben und wenig detaillierten Plangrundlagen unterzeichnet. Nicht immer decken sich bei diesem Vorgehen am Schluss die Vorstellungen der Bauherren mit der effektiven Ausführung des Generalunternehmers. Verlangen Sie auf jeden Fall detaillierte Unterlagen von Ihrem neuen Eigenheim, damit Sie nicht die Katze im Sack kaufen. Klären Sie die Sicherstellung Ihrer Anzahlung, denn zu diesem Zeitpunkt besteht dafür noch kein ausreichender Gegenwert.

Augen auf bei Generalunternehmerverträgen!

Die Generalunternehmerverträge sind in ihrer Form frei, was mitunter zu völlig windigen Formulierungen führen kann wie: «Es liegt erst ein Baumangel vor,

Lassen Sie den Vertragsentwurf durch eine Fachperson des Hausvereins prüfen.

wenn ihn der Generalunternehmer als solchen akzeptiert.» Es empfiehlt sich, die Vertragsvorlagen und allgemeinen Bedingungen des VSGU, des Verbandes Schweizerischer Generalunternehmer, zu verwenden oder sich zumindest daran anzulehnen. Denn nur in einem Vertrag wird das gesamte Bauwerk beschrieben und bestellt. Lassen Sie daher den Ver-

tragsentwurf unbedingt durch einen Bauberater des Hausvereins prüfen, damit Sie Schwachstellen reduzieren können und die Risiken vor der Unterzeichnung des Vertrages erkennen.

Durch Kontrollen dem Baupfusch vorbeugen

Nicht alle Bauteile können anlässlich der Bauabnahme auf eine normenkonforme Ausführung und die Einhaltung der Regeln der Baukunde geprüft werden. Mängel verbergen sich nicht selten in den nicht mehr sichtbaren Bereichen. Speziell kontrolliert werden sollten Abdichtungen unter Terrain, die Wärmedämmungen im Dach- und im Fassadenbereich, der Aufbau des Unterlagsbodens sowie die Gipsarbeiten. Es kann sich für die Qualität Ihres Eigenheims durchaus bezahlt machen, für punktuelle Kontrollen einen Bauberater beizuziehen.

Was müssen Sie bei der Bauabnahme beachten?

Prüfen Sie bei der Bauabnahme sämtliche Bauteile sorgfältig. Lassen Sie sich dabei nicht unter Druck setzen und verlangen Sie von Ihrem Baupartner ausreichend Zeit. Denn alles, was anlässlich der Bauabnahme sichtbar ist und Sie nicht bemängeln, gilt als abgenommen. Ein Bauberater kennt die SIA-Normen sowie die Bauvorschriften und kann Ihnen helfen, Ihre Ansprüche und Rechte während der Bauabnahme durchzusetzen. __

Text_Othmar Helbling

Othmar Helbling, Büro für Bauqualität,
8646 Wagen, o.helbling@hbq.ch

Literaturtipps: «Baupfusch muss nicht sein!» und «Ohne Ärger zu den eigenen vier Wänden». Beim Hausverein bestellen: Tel. 031 311 50 55



Pfusch: die vor Witterung ungeschützte Haustüre in einem kaum drei Jahre alten Haus.