



Ohne Ärger zu den eigenen vier Wänden



Inhaltsverzeichnis

Der Traum vom eigenen Haus.....	3
Der Schritt in die (Wohn-)Freiheit.....	4
Die Qual der Wahl.....	5
Fertighäuser: Othmar Helbling als Kassensturz-Experte.....	8
Standortwahl.....	9
Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten.....	10
Verträge: Überblick.....	13
Die Bauabnahme.....	17
Wem gehört das Haus?.....	18
Ökologisch Bauen.....	19
Glossar.....	20

IMPRESSUM

I Herausgeberin:

hbq bauberatung GmbH
St. Dionysstrasse 31
8645 Rapperswil-Jona
Telefon 055 212 46 81
Telefax 055 212 46 82
info@hbq.ch
www.hbq.ch

I Text, Gestaltung und Satz:

Monika Brand
brandpunkt
Kommunikation & Design
www.brandpunkt.ch

I Letzte Aktualisierung:

November 2010

Einleitung

Der Traum vom eigenen Haus

Wer träumt nicht von einem eigenen Haus an einem ruhigen Platz im Grünen, möglicherweise mit einem grossen Garten für Kinder und Haustiere? Viele Menschen geben dies als erstrebenswertes Ziel an und einige stehen auch kurz vor der Realisierung dieses Traums. Wir möchten Sie mit diesem Ratgeber bei Ihrem Vorhaben unterstützen und Sie ohne Ärger zu Ihrem Traumhaus führen. Wir zeigen Ihnen auf, welche Alternativen es zum Hausbau gibt und informieren Sie über Finanzierungsmöglichkeiten, Verträge und weitere Formalitäten. Als unabhängiges Bauherrenberatungsbüro begleiten und beraten wir Sie während des gesamten Bauprozesses oder beantworten Ihre einzelnen Fragen. Wenn Sie sich für den Bau eines Hauses nach eigenen Vorstellungen entscheiden, möchten wir Sie für die wichtigsten Details sensibi-

lisieren. Leider ist heutzutage Baupfusch nicht selten, zu gross ist der Zeit- und Kostendruck auf der Baustelle. Wir führen Ihnen vor Augen, wie Sie dem vorbeugen können, worauf Sie zu achten haben und wie Sie sich verhalten müssen, wenn denn doch etwas schief laufen sollte.

Wir von der hbq bauberatung wollen Ihnen, liebe zukünftige Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, eine kleine Stütze beim Erwerb von Wohneigentum bieten, damit Sie nicht von Unannehmlichkeiten überrumpelt werden. Dank diesem Ratgeber sparen Sie Nerven und geniessen schon bald gemütliche Stunden in Ihrem eigenen Zuhause!

*Othmar Helbling
hbq bauberatung*



Warum Wohneigentum?

Der Schritt in die (Wohn-)Freiheit

Der Vermieter erhöht jährlich unangekündigt die Miete, der Hauswart arbeitet schlecht und ist kaum erreichbar, die Nachbarn sind laut und die Waschmaschine ist ständig besetzt. Kurz gesagt, Sie sind es leid, in Ihren vier Wänden eingeschränkt zu sein. Deshalb haben Sie sich für einen grossen Schritt entschieden: den Schritt in die (Wohn-)Freiheit, resp. den Kauf von Wohneigentum.

Zurzeit ist es dafür ideal: Günstige Hypotheken ermuntern zum Hauskauf und zum Hausbau. Dadurch kann selbstgenutztes Wohneigentum unter Umständen günstiger sein als eine Mietwohnung.

Passen Sie jedoch auf, dass Sie sich nicht blindlings in den Kauf stürzen, denn es lauern zahlreiche Tücken und Fallen auf Bauherren. Sparen Sie sich den Ärger, denn mit der Beachtung der wichtigsten Grundregeln können Sie sich vor bösen Überraschungen schützen.

Vorteile des Wohneigentums

- *Keine Kündigung:* Das Haus oder das Stockwerk gehört Ihnen. Sie können dort auf unbestimmte Zeit bleiben, da Ihnen niemand kündigen kann.
- *Selbstverwirklichung:* Sie erhalten grosse Gestaltungsfreiheiten. Nehmen Sie sich Zeit, Ihr Haus nach Ihrem Geschmack und Ihren Bedürfnissen einzurichten. Der gewonnene attraktive Lebensraum wird Ihnen viel Freude und Erholung bereiten.

- *Steuervorteile:* Bei Hypothekar-Schuldzinsen, Kosten für werterhaltende Unterhaltsarbeiten und Einlagen in den Erneuerungsfonds (bei Stockwerkeigentum) werden Ihnen Steuerabzüge gewährt.

Nachteile des Wohneigentums

- *Unterhalt:* In einem Haus müssen die Einrichtungen von Zeit zu Zeit ersetzt werden. Rechnen Sie dafür jährlich ein bis anderthalb Prozent der Bausumme (ohne Land).
- *Wertverlust:* Selbstgenutztes Wohneigentum dient in erster Linie als Gebrauchsobjekt und nicht als Kapitalanlage. Es verliert ständig an Wert und bringt bei einem späteren Verkauf nicht mehr die einstige Kaufsumme ein. Auch Umbau-Investitionen werden Sie kaum verrechnen können.

Das Wichtigste in Kürze

- Wohneigentum gibt Ihnen viel Freiraum und Platz zur Selbstverwirklichung.
- Der Unterhalt von Wohneigentum kann teuer sein. Tätigen Sie Rückstellungen für Erneuerungen und Reparaturen.
- Der Erwerb von Wohneigentum kann Sie über Jahrzehnte an eine Hypothekar-Schuld binden.

Welches Wohneigentum?

Die Qual der Wahl

Nachdem Sie sich entschieden haben, Wohneigentum zu erwerben, steht bereits die nächste Entscheidung vor der Tür: Welcher Haustyp passt zu Ihnen? Möchten Sie lieber ein Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung? Ausserdem stellt sich die Frage, ob Sie gleich selber bauen möchten oder eine bereits bestehende Immobilie kaufen wollen.

Der folgende Überblick soll Ihnen bei der Wahl Ihres Traumobjekts helfen und Sie über Vor- und Nachteile aufklären.

Das freistehende Haus

Dieser Haustyp ist bei den Schweizerinnen und Schweizern sehr begehrt. Auch die Banken versuchen mittels Werbung, ihrer Kundschaft den Hausbau im Grünen schmackhaft zu machen. Was dabei jedoch oft vergessen wird: Der Bau im Grünen ist wegen dem Grundstückerwerb und den Erschliessungskosten sehr kostenintensiv.

Es gibt drei Arten von freistehenden Häusern.

1. *Typenhäuser*: Sie werden nach einem bestimmten Grundmuster überall gleich gebaut und schlüsselfertig dem Besitzer übergeben.
2. *Fertighäuser*: Dieser Haustyp besteht aus vorgefertigten Wänden, Zwischenböden und Dachstuhl. Diese Bauteile werden innerhalb von wenigen Tagen auf dem vorbereiteten Fundament zusammengebaut.

3. *Architektenhäuser*: Dieser Haustyp wird nach den individuellen Bedürfnissen der Bauherrschaft von einem Architekten entworfen. Wer ein solches Haus bauen will, braucht viel Zeit, etwas Sachverstand und vor allem ein gutes Verhältnis zum Architekten. **Unser Tipp:** Fragen Sie bei anderen Bauherren nach, bevor Sie einen Architekten verpflichten. Referenzen sind das A und O für einen guten Architekten.

Alle drei Arten von freistehenden Häusern sind eine kostspielige Angelegenheit. Sowohl bei Typen- als auch bei Fertighäusern werden viele Zusatzarbeiten, beispielsweise die technische Erschliessung oder der Bau einer Garage, zusätzlich verrechnet. So summieren sich die Kosten schnell und unter Umständen kann ein solches Haus gleich teuer werden wie ein Architektenhaus. Architektenhäuser sind aufgrund der individuellen Planung eines Architekten und der nicht standardisierten Ausführung bereits sehr teuer. Oftmals wird dabei vergessen, dass zusätzlich noch Energie- und Transportkosten auf der Baustelle anfallen. Passen Sie auf, dass die Kosten nicht aus dem Ruder laufen!

Vorteile

- Das Gebäude muss nicht geteilt werden.
- Eigene Wünsche und Bedürfnisse können berücksichtigt werden.
- Die Lage kann frei gewählt werden.

Nachteile

- Hohe Grundstücks- und Erschliessungskosten
- Hohe Energie- und Transportkosten auf der Baustelle
- Hohe Architektenkosten

Das Reihenhaus

Wenn Sie sich möglichen Ärger beim Bauen schenken und lieber gleich ein fixfertiges Haus erwerben möchten, ist ein Doppel- oder Reihenhaus die richtige Lösung für Sie. Diese haben aufgrund ihrer rationalisierten Bauweise ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis. Vorteile des verdichteten Bauens sind die Einsparung von Kosten dank einer gemeinsamen Heizung und dem geringeren Landverbrauch, ein Nachteil könnte die geschmälerte Privatsphäre sein. Bedenken Sie auch, dass die Seitenwände bei einem Doppel- oder Reihenhaus meist nur auf drei oder gar nur zwei Seiten Fenster aufweisen. Ausserdem sind die Grundrisse der Zimmer ziemlich klein. Prüfen Sie daher, ob die Kinderzimmer mindestens eine Fläche von 14 Quadratmetern aufweisen und ob im Haus genügend Stauraum vorhanden ist.

Vorteile

- Geringere Heizungskosten dank gemeinsamer Heizung
- Geringerer Landverbrauch
- Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis

Nachteile

- Weniger Privatsphäre
- Oft nur auf zwei oder drei Seiten Fenster
- Häufig kleine Zimmer
- Örtliche Bindung

Stockwerkeigentum

Wer ein günstiges Wohneigentum sucht und nicht alleine die Verantwortung für den Unterhalt der Liegenschaft tragen will, ist mit dem Stockwerkeigentum gut bedient. Voraussetzung dafür ist jedoch die Freude am engen Kontakt mit den Nachbarn. Diese Form von Wohneigentum ist auch für Seniorinnen und Senioren sehr praktisch, da dieser Haustyp meistens über einen Lift und eine Tiefgarage verfügt.

Beim Stockwerkeigentum zahlen Sie jährlich einen Beitrag von ungefähr 0,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds ein. Dieser dient dazu, grössere Unterhaltsarbeiten am Haus abzudecken. Der Betrag variiert je nach Grösse der Wohnung. Damit Sie keine negativen Überraschungen erleben, prüfen Sie am besten vor dem Erwerb, wie gut der Fonds gefüllt ist und wie es mit der Bausubstanz des Gebäudes aussieht. Beachten Sie auch, dass bei Stockwerkeigentum die Schallübertragung ein grosses Problem darstellen kann. Prüfen Sie daher, dass der Vertrag eine Konstruktion garantiert, die «erhöhten Anforderungen» nach SIA-Norm entspricht.

Vorteile

- Günstig
- Geteilte Verantwortung für die Liegenschaft

Nachteile

- Lärm durch Nachbarn
- möglicherweise Streitigkeiten mit den Nachbarn

Altliegenschaften und -wohnungen

Es gibt viele erschlossene Liegenschaften mit guter Infrastruktur, die zum Verkauf stehen. Häufig besteht bei diesen Häusern auch die Möglichkeit, sie zu erweitern. Dieser Weg zum Wohneigentum ist sinnvoll und einfach. Aber Achtung bei den Verträgen: Häufig ist keine Garantie enthalten! Nach der Abnahme entdeckte Mängel können nicht mehr geltend gemacht werden, ausser sie wurden absichtlich verschwiegen (OR 199). Am besten lassen Sie die Bausubstanz der Liegenschaft vor der Vertragsunterzeichnung von einem neutralen Experten überprüfen.

Umbau: Planen Sie flexibel

Falls Sie die erworbene Liegenschaft umbauen möchten, berücksichtigen Sie bei der Grundrissplanung Ihre Bedürfnisse. Benötigen Sie ein Büro oder eine Werkstatt? Haben Sie oft Verwandte und Bekannte über Nacht zu Gast? Denken Sie ausserdem auch an die Zukunft: Sind

Kinder geplant? Diese werden es Ihnen später danken, wenn Sie bei der Grundrissplanung der Kinderzimmer grosszügig vorgegangen sind. Am besten planen Sie die Grundrisse flexibel, da sich Ihre Bedürfnisse später vielleicht ändern. Beispielsweise durch Zimmerverbindungstüren und separate Eingänge lässt sich der Wohnraum später anpassen. Unter Umständen macht es auch Sinn, für eine später abtrennbare zweite Wohnung bereits die Anschlüsse für die Nassräume und die Kochnische vorzubereiten. Ein Baufachmann kann die Machbarkeit der geplanten Umbauarbeiten sowie den finanziellen Aufwand dafür abschätzen.

Vorteile

- Meist gut erschlossen
- Erweiterungsmöglichkeiten

Nachteile

- Häufig keine Garantie

Expertenmeinung

Kassensturz: Othmar Helbling gibt Auskunft zum Thema Fertighäuser



Am 9. März 2010 gab Othmar Helbling von der hbq bauberatung im Kassensturz als Experte Auskunft zu den Vor- und Nachteilen von Fertighäusern. Mit Klick auf das Bild gelangen Sie zur Videoaufzeichnung des Interviews.

Wo Wohneigentum?

Standortwahl

Die Lage Ihres zukünftigen Heims ist ungemein wichtig, damit Sie sich wohlfühlen. Genau wie die Einrichtung des Hauses muss sie mit Ihren Bedürfnissen und Wünschen übereinstimmen. Überprüfen Sie bei Ihrem Wunschstandort, ob in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind und wo sich Post, Kindergarten, Schulen befinden. Ausserdem sollten Sie abklären, wie es mit den Verkehrsbedingungen, sprich Zufahrtsstrassen und öffentliche Verkehrsmittel, steht. Es kann gut sein, dass Sie mit einem Haus im Grünen ein (Zweit-)Auto brauchen.

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, lohnt sich der Gang zur Gemeindekanzlei. Werfen Sie dort einen Blick auf das Altlastenkataster. So finden Sie heraus, ob beispielsweise der Untergrund des Bauplatzes belastet ist oder eine neue Strasse geplant ist, von welcher Lärmemissionen zu erwarten sind. Ausserdem erfahren Sie auf dem Bauamt, ob vor Ihrem zukünftigen Haus allenfalls eine Überbauung geplant ist. Klären Sie zudem beim Grundbuchamt ab, ob Dienstbarkeiten bestehen, z. B. ein Wegrecht. Sie können sich auf der Gemeindekanzlei gleich auch noch nach den Baulandpreisen und dem Steuerfuss der Gemeinde erkundigen.

Bauen im Baurecht

Wenn Sie selber bauen wollen, kann der Landanteil gut und gerne 30 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Günstiger fahren Sie, wenn Sie im Baurecht bauen. Das heisst, Sie zahlen

jährliche Baurechtszinsen für ein Grundstück, das einem Baurechtsgeber (Private, Gemeinden) gehört. Solche Baurechtsverträge können für eine Dauer von bis zu 100 Jahren abgeschlossen werden. Wird der Vertrag danach nicht verlängert, geht die Immobilie gegen eine Entschädigung an den Baurechtsgeber. Beachten Sie allerdings, dass Banken solche Projekte weniger gerne finanzieren. Und Achtung: Es gibt günstige Baurechtszinsen und es gibt Wucher. Informieren Sie sich deshalb gut, bevor Sie auf einen Baurechtsvertrag eintreten.

Das Wichtigste in Kürze

- Klären Sie ab, ob sich in der Nähe des Grundstücks Einkaufsmöglichkeiten, Post, Kindergarten und Schulen befinden.
- Wie steht es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln?
- Klären Sie auf der Gemeinde allfällig geplante Bauten und Ähnliches ab.
- Bauen im Baurecht ist eine günstigere Möglichkeit als der Bau auf einem gekauften Grundstück.

Wie finanzieren?

Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten

Beim Erwerb von Wohneigentum nehmen Sie so viel Geld in die Hand wie sonst kaum einmal in Ihrem Leben. Sie werden wohl oder übel nicht darum herum kommen, zusätzliches Kapital zu organisieren. Damit Sie das Wohneigentum überhaupt ins Auge fassen können, müssen Sie mindestens 20 Prozent Eigenkapital aufweisen. Die Banken finanzieren in der Regel 65 Prozent der Bausumme mit einer 1. Hypothek und die restlichen 15 Prozent mit einer Hypothek im 2. Rang. Die Aufnahme eines Hypothekarkredits bedeutet eine grosse finanzielle Belastung für Sie. Daher tun Sie gut daran, vor dem Gang zur Bank zu prüfen, ob nicht Mitglieder Ihrer Familie Ihnen ein zinsgünstiges Darlehen anbieten können. Allenfalls können Sie auch Ihre Eltern für einen Erbvorbezug anfragen.

Eine weitere Möglichkeit um zu Geld zu kommen, bildet auch das Guthaben der Säule 3a oder das der Pensionskasse. Sie können sich dieses Guthaben auszahlen lassen und es als Eigenkapital nutzen. Dies birgt jedoch zwei grosse Nachteile: Einerseits müssen Sie das ausbezahlte Guthaben versteuern und andererseits wird die Alters- und Risikoleistung (bei Invaliddität oder Todesfall) geschmälert. Deshalb empfehlen wir, das Guthaben nicht zu beziehen, sondern es für eine höhere Hypothek zu verpfänden.

Verschiedene Hypothekenmodelle

Wenn Sie die Aufnahme einer Hypothek ins Auge gefasst haben, müssen Sie unter vier verschiedenen Hypothekenmodellen unterscheiden:

1. Hypotheken-Mix

Ein Mix aus Hypotheken mit verschiedenen Laufzeiten deckt das Zinsrisiko bei Fremdkapital. Holen Sie sich dafür Offerten von zwei bis drei Banken, bevor Sie sich entscheiden. Für die Offerten werden von Ihnen Ausweis, Steuererklärung, Pensionskassen- und Lohnausweis, Eigenkapitalaufstellung, Betreuungsauszug sowie die Unterlagen zum Kaufobjekt verlangt.

Beispiel: Sie schliessen drei Fünftel in Form einer Festhypothek ab. Dabei wird bei Vertragsabschluss ein Zinssatz über eine bestimmte Zeit, zum Beispiel über fünf Jahre, vereinbart. Einen Fünftel sollten Sie als variable Hypothek (auf zwei Jahre) abschliessen und einen weiteren Fünftel als kurzfristige Liborhypothek.

2. Öko-Hypotheken

Einige Banken bieten günstige Konditionen für ökologisches Bauen an. Die Alternative Bank ABS beispielsweise hat eine Hypothek mit einem Immobilien-Rating im Angebot. Dieses bewertet bei einem Haus verschiedene Kriterien, wie Betriebsenergie, Bauökologie, Standortqualität, Nutzungsqualität oder Ökonomie. Je nach Nachhaltigkeitsstufe winkt dem Kreditnehmer eine Reduktion des Zinssatzes von bis zu 0,625 Prozent (Stand: November 2010).

3. Hypotheken zum Discountpreis

Hypotheken bringen den Banken viel Ertrag. Deshalb sind auch viele neue Anbieter auf den Markt getreten. Dadurch zeichnet sich jedoch eine Überhitzung des Hypothekenmarkts ab. Die Banken sind gezwungen zu reagieren und vergeben seither Hypotheken mit geringeren Margen. Oft stimmen die Banken nun auch einer Hypothek zu, wenn der Antragssteller keinen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent aufzeigen kann. Dies ist jedoch gefährlich für den Schuldner: Steigt der Zins plötzlich stark an, steigt die Gefahr einer finanziellen Überforderung.

4. Amortisierung

Da nach der Pensionierung das Einkommen meist massiv schrumpft, möchten viele Hausbesitzer ihre Hypothek verringern, sodass sie im Ruhestand weniger Hypothekar-Zinsen bezahlen müssen. Dies kann direkt oder indirekt geschehen:

a) Direkt: Sie amortisieren die Hypothek in Raten und verringern damit die steuerlich abziehbaren Schuldzinsen. Dadurch vergrössert sich Ihr Vermögen, weshalb Sie mehr Einkommen und mehr Vermögen versteuern müssen.

b) Indirekt: Sie amortisieren die Hypothek indem Sie jährlich einen Betrag in die steuerfreie, gebundene Vorsorge 3a einzahlen. Bei der Pensionierung können Sie dann dieses Kapital in einem Stück für die Tilgung der Hypothek einsetzen; dann sind aber Steuern fällig.

Das Wichtigste in Kürze

- Klären Sie ab, ob Sie möglicherweise bei Verwandten Darlehen mit geringen Zinsen aufnehmen können.
- Bei einem Hypothekar-Kredit müssen Sie einen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent aufweisen können.
- Rechnen Sie langfristig mit 5 Prozent Zins und rund 2 Prozent Betriebskosten.
- Die Kosten für das Haus sollten auch nach einem Zinsanstieg höchstens einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Ist Wohneigentum für Sie tragbar?

Ein Paar möchte Wohneigentum erwerben. Anhand folgender Rechnung, lässt sich aufzeigen, ob dieses Vorhaben für das Paar tragbar ist oder nicht:

Reihenhaus	Fr. 700 000.—
▪ erforderliche Eigenmittel (20% des Kaufpreis)	Fr. 140 000.—
▪ benötigte Fremdmittel (80% des Kaufpreis)	Fr. 560 000.—
Jährliche Kosten	
▪ Zinskosten	
Annahme nach einem möglichen Zinsanstieg:	
5% für 1. Hypothek (65% von Fr. 70 0000.— = Fr. 455 000.—)	Fr. 22 750.—
5.75% für 2. Hypothek (15% von Fr. 70 0000.— = Fr. 105 000.—)	Fr. 6 037.50
Total	Fr. 28 787.50
▪ Amortisation der 2. Hypothek bis zum 60. Altersjahr	
Fr. 105000.— in 20 Jahren	Fr. 5 250.—
▪ Unterhalt und Betriebskosten der Liegenschaft (2% des Kaufpreises)	Fr. 14 000.—
Total Liegenschaftskosten pro Jahr	Fr. 48 037.50
Total Liegenschaftskosten pro Monat	Fr. 4 003.50
Gemeinsamer Verdienst = Fr. 160 000.—	
«Goldene Regel» (ein Drittel des Einkommens) = Fr. 53 333.—; pro Monat	Fr. 4 444.—

Fazit: Das Haus ist für das Paar tragbar; jedenfalls solange sich das Einkommen der beiden nicht verringert.

Welche Verträge?

Verträge: Überblick

Der Kaufvertrag

Diese Vertragsart regelt die Bedingungen bei einem Kauf im Detail. Er enthält:

- Beschrieb des Kaufobjekts
- Kaufpreis
- Zahlungsbedingungen
- Termine für den Eigentumsantritt
- Aufteilung der gemeinsamen Kosten
- Regelung der Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer
- anderes

Nehmen Sie Einsicht in die Baupläne, bevor Sie einen Kaufvertrag unterschreiben. Diese geben Auskunft über Konstruktionsmerkmale und die Lage der Anschlüsse und Leitungen. Ist die Liegenschaft erst vor kurzem gebaut oder umgebaut worden, lassen Sie sich eine Liste der beteiligten Handwerker samt Garantieansprüchen geben. Ausserdem sollten Sie auf der Gemeinde den vollständigen Wortlaut der Dienstbarkeiten und Grundlasten (Servitute) verlangen. So bekommen Sie Auskunft über Baubeschränkungen, Wegrechte, unkündbare Mietverträge, Nutzungs- und Wohnrechte. Der Einwand, Sie hätten die Grundbucheintragung nicht gekannt, gilt rechtlich nicht!

Bei einer gemeinschaftlichen Infrastruktur (Reihenhaus oder Stockwerkeigentum) sollten Sie sich über die Nutzungs- und Verwaltungsreglemente, den Erneuerungsfonds, die Abmachungen über Kostenverteilungen und Ähnliches informieren.

Gebühren beim Kauf

Damit Verträge über Liegenschaften gültig sind, müssen sie über ein Notariat öffentlich beurkundet werden. Die dabei entstehenden notariellen und grundbuchamtlichen Kosten teilen sich Käufer und Verkäufer in der Regel zu gleichen Teilen. Erkundigen Sie sich vor dem Kauf über die Höhe dieser Kosten! Ausserdem entstehen Kosten zur Errichtung eines Schuldbriefs zu Gunsten des Darlehensgebers. Er dient der Bank zur Sicherstellung der Hypotheken.

Werkvertrag

Diese Vertragsart regelt Leistungen oder ganze «Leistungspakete», die ein Bauherr von einem Unternehmen bestellt. Wird jedoch gleich alles über einen einzigen Unternehmer bestellt, so redet man von einem Generalunternehmervertrag (siehe Seite 14). Ein Werkvertrag enthält:

- Leistungsbeschreibung
- Termine
- Garantiebestimmungen

Je grösser die erwartete Leistung, desto mehr sollten Sie auf die Formulierungen in den Leistungsbeschreibungen achten. Verlangen Sie konkrete Formulierungen, denn «Parkett» ist nicht gleich «Parkett». Definieren Sie Material, Konstruktionsmerkmale und technische Details. Führen Sie ausserdem das zur Verfügung stehende Budget präzise auf (z. B. Badezimmer: Fr. 10 000.–).

Schutz vor Mängeln

Bei Werkverträgen nach der Norm SIA 118 ist der Bauherr besser vor Mängeln geschützt als bei Werkverträgen nach allgemeinem Vertragsrecht. Während im allgemeinen Vertragsrecht der Beschwerdeführer, also der Bauherr, den Beweis für den Mangel aufführen muss, ist nach der Norm SIA 118 der Unternehmer verpflichtet, zu beweisen, dass kein Mangel vorliegt.

Architektenvertrag

Will der Bauherr sein zukünftiges Heim nach eigenen Wünschen errichten, ist er von A bis Z in die Planung integriert. Er kauft das Land selber und steht direkt mit Unternehmen und Handwerkern im Arbeitsverhältnis. Dennoch benötigt der Bauherr die Hilfe eines Architekten. Dieser plant und koordiniert den ganzen Bau im Namen des Bauherrn. Beachten Sie, dass individuelles Bauen viel Zeit beansprucht und eine grosse finanzielle Belastung darstellt. Ein Bauherrenberater zur Kostenkontrolle ist deshalb sehr nützlich (siehe Seite 16).

Bei Auftragsbeginn wünscht der Architekt von Ihnen, dass Sie sich Gedanken zum Budget, der Raumaufteilung und der Art der Heizanlage machen. Dies bildet die Basis für ihn. Er muss danach ein detailliertes «Pflichtenheft» erstellen, welches einen ausführlichen Baubeschrieb, Offerten von Handwerkern, Kostenvorgaben und Ähnliches enthält. Am besten regeln Sie die

Zusammenarbeit mit Ihrem Architekten in einem Vertrag nach SIA-Norm 102.

Gut zu wissen: Normalerweise wird der Architekt seine Beratung bereits ab der ersten Skizze in Rechnung stellen. Am besten einigen Sie sich mit Ihrem Architekten auf getrennte Honorarkosten für jede einzelne Etappe. Behalten Sie sich vor, nach jeder Phase ohne Mehrkosten aussteigen zu können. Vorsicht: Änderungen während des Baus können Sie teuer zu stehen kommen!

Generalunternehmervertrag

Generalunternehmer erstellen Einzelhäuser oder auch ganze Wohnsiedlungen schlüsselfertig. Sie koordinieren die gesamten Arbeiten, vom Aushub über die Handwerker bis hin zu den Umgebungsarbeiten. Manche stellen sogar das Bauland zur Verfügung. Wird ausserdem die gesamte Planung vom Generalunternehmer erstellt, spricht man von einem Totalunternehmer. Der Generalunternehmervertrag entspricht einem Werkvertrag, der die Erstellung eines fertigen Hauses mit Termin- und Kostengarantie enthält. Stellt der Generalunternehmer auch das Bauland, ergibt sich eine Mischung von Werk- und Kaufvertrag. Achten Sie darauf, dass der Generalunternehmervertrag nicht als reiner Kaufvertrag abgefasst ist. Ein ausführlicher Baubeschrieb sollte Bestandteil des Vertrages sein, denn dieser gibt dem Käufer Sicherheit bezüglich der Bauqualität.

Einziges Ansprechpartner

Ein Generalunternehmer kann Ihnen viel Arbeit abnehmen, da er die gesamten Arbeiten koordiniert. Er ist Ihr einziger Ansprechpartner, der mit den beteiligten Unternehmen alles regelt. In einem Generalunternehmervertrag legen Sie Preis, Bezugstermin, Zahlungsabwicklung und alles weitere fest. Passen Sie beim Vertrag jedoch auf, dass der Generalunternehmer die Garantierechte nicht einfach an Sie abtritt. Ansonsten müssen Sie bei Mängeln oder Baupfusch jedem einzelnen Handwerker nachrennen. Ausserdem sollten Sie regeln, was im Fall einer Bauverzögerung geschieht.

Worauf Sie achten sollten

Kontrollieren Sie, ob der Generalunternehmervertrag folgende Punkte enthält:

- Architekten- oder Handwerkerklauseln? Das würde heissen, dass Sie nur mit bestimmten Firmen bauen dürfen.
- Klare Leistungsbeschreibungen? Eine Liste der Vertragspartner, Offerten, Baubeschreibung, Planunterlagen usw. sollten enthalten sein.
- Termine und Fristen?
- Konventionalstrafen?
- Regelung bei Streitigkeiten (Gerichtsstand)?
- Regelung der Zahlungsmodalitäten?
- Kleingedrucktes? Achtung: Oft werden die Garantierechte an den Bauherrn/Käufer abgetreten!

Holen Sie Referenzen ein

Generalunternehmer haben im Allgemeinen nicht den besten Ruf. Die Bezeichnung «Generalunternehmer» ist nicht geschützt, d.h. jeder kann sich so nennen und es müssen keine Voraussetzungen erfüllt sein. Deshalb ist es von Vorteil, Referenzen über einen entsprechenden Generalunternehmer einzuholen und dessen Bonität durch Ihre Bank prüfen zu lassen. Achten Sie bei einem Generalunternehmervertrag darauf, dass er auf die SIA-Norm 118 abgestützt ist. Das bietet Ihnen mehr Sicherheit, sodass Sie bei Beanstandungen zu Ihrem Recht kommen. Musterverträge bekommen Sie beim Verband Schweizerischer Generalunternehmer.

Nur zahlen, was gebaut ist

Wie bereits erwähnt geniessen die Generalunternehmer nicht den besten Ruf, da es immer wieder schwarze Schafe in dieser Branche gibt. Weil es des Öfteren zu Klagen über unseriöse Generalunternehmer kommt, empfiehlt es sich, speziell auf die Zahlungsabwicklung zu achten. Sorgen Sie dafür, dass Sie über ein Baukonto die jeweils konkret ausgeführten Arbeiten direkt dem Leistungserbringer bezahlen und das Geld so nicht zuerst zum Generalunternehmer gelangt. Ausserdem sollten Sie zur Sicherheit zehn Prozent der Bausumme auf einem Sperrkonto zurückhalten, bis allfällige Mängel behoben sind. Wer gar nichts mit der Planung und Ausführung des Hausbaus zu tun haben will, kauft

sich beim Immobilieninvestor ein schlüsselfertiges Haus «ab Stange».

Riskante Generalunternehmerverträge

Einen Vertrag über ein schlüsselfertiges Haus abzuschliessen, welches noch nicht gebaut ist, ist riskant. Denn: Der Bauherr waltet dabei nur als Käufer und hat folglich bloss eine vertragliche Beziehung zum Verkäufer (Generalunternehmer), nicht aber zu den Unternehmern, die das Haus bauen. Dadurch kann es zu grossen Schwierigkeiten kommen, wenn es um die Nachbesserung von Mängeln geht. Häufig muss sich der Käufer selbst um die Behebung dieser Mängel kümmern und danach beim Verkäufer Schadenersatz für die Aufwendungen und Auslagen verlangen. Daraus haben sich schon häufig jahrelange, nervenaufreibende Streitigkeiten ergeben. Ausserdem besteht das Risiko, dass der Käufer viel Geld verliert. Damit Sie nicht die Katze im Sack kaufen, empfiehlt es sich, ein schlüsselfertiges Haus erst dann zu erwerben, wenn es bereits fertig gebaut ist.

Auszahlungen: Was geschieht, wenn der Kauf nicht zustande kommt?

Wer eine Reservationsvereinbarung zum Erwerb einer Immobilie unterschreibt, muss meistens eine Anzahlung von 20 000 bis 25 000 Franken leisten. Das ist nicht ohne Tücken: Diese Voroder Reservationsverträge sind meistens nicht öffentlich beurkundet und daher juristisch gesehen

wertlos. Deshalb hat der Immobilienverkäufer beim Rücktritt eines Käufers nichts in der Hand, er muss die gesamte Summe zurückerstatten und darf sie nicht als Konventionalstrafe zurückbehalten – ausser es sei vereinbart worden, dass ein Teil der Anzahlung für die Umtriebe des Verkäufers geschuldet wird. Das Problem: Wird ein Bau nicht realisiert, ist oft kein Geld mehr da.

Das Wichtigste in Kürze

- Lesen Sie auch das Kleingedruckte.
- Achten Sie auf konkret formulierte Leistungsbeschreibungen.
- Besonders Generalunternehmerverträge bergen Tücken.
- Sorgen Sie bei Generalunternehmerverträgen dafür, dass Sie die Leistungserbringer direkt bezahlen und das Geld nicht zuerst zum Generalunternehmer fliesst.
- Halten Sie zehn Prozent der Bausumme auf einem Sperrkonto zurück, bis allfällige Mängel behoben sind.

Wie kontrollieren?

Die Bauabnahme

Beim Rundgang mit dem Architekten oder Generalunternehmer sollte ein Fachmann, z. B. ein Bauberater, mit von der Partie sein. Dabei wird eine Mängelliste samt Zeitplan zur Behebung erstellt. Seien sie aufmerksam, denn werden offensichtliche Mängel bei der Bauabnahme nicht erkannt und beanstandet, gelten sie als genehmigt (OR Art. 200 und 370). Auch zweifelhafte Mängel wie beispielsweise Feuchtsuren sollten im Protokoll festgehalten werden. Mängel an Einrichtungen und Installationen, deren fehlerfreies Funktionieren sich erst nach dem Einzug feststellen lässt, können während der ersten zwei Jahre noch jederzeit gerügt werden. Verdeckte Mängel können bis zu fünf Jahre nach der Bauabnahme beanstandet werden, wobei dies aber sofort nach dem Entdecken geschehen muss (OR 370 und 371).

Es empfiehlt sich, beim Hausbau einen unabhängigen Bauherrenbegleiter zu engagieren. Er ist der Vertreter des Bauherren und überwacht die Arbeiten ganz in dessen Sinne. Ausserdem kann er mit seinen Fachkenntnissen dem Bauherren bei zentralen Entscheidungen zur Seite stehen sowie Kosten, Termine und Qualität überwachen. Auch bei der Bauabnahme und allfälligen Problemen mit Mängeln ist er ein kompetenter Partner.

Da auch Bauherrenbegleiter nicht gratis arbeiten, fallen bei einer Verpflichtung eines solchen Fachmanns Mehrkosten an. Beachten Sie aber dabei, dass Sie sich viel Ärger ersparen können!

Checkliste für die Bauabnahme

Halten Sie alle sichtbaren Mängel im Abnahmeprotokoll fest und vereinbaren Sie eine Frist für die Behebung.

Verjährungsfristen gemäss SIA 118

1–2 Jahre	Haushaltsapparate
2 Jahre	Für offensichtliche Mängel
5 Jahre	Für verdeckte Mängel
10 Jahre	Für verheimlichte oder verschwiegene Mängel

Streit bei Mängeln

- *Schriftlich rügen:* Im Falle eines Streits haben Sie etwas in der Hand.
- *Verjährung:* Bei Verjährungsgefahr Frist mit einer Betreibung in Höhe der mutmasslichen Summe unterbrechen.
- *Minderpreis:* Günstigerer Preis, wenn die Reparatur des Schadens zu aufwändig ist.
- *Ersatzvornahme:* Schäden durch einen anderen Handwerker zu Lasten des Verursachers ausbessern lassen.
- *Rückbehalt:* Für Nachbesserungen auf Mängel können Sie einen Teil der Zahlung zurückbehalten.
- *Prozessieren:* Gerichtskosten sind oft teurer als der Schaden selbst.
- *Gütliche Einigung* durch Mediation oder Friedensrichter lohnt sich.

Was tun bei Trennung?

Wem gehört das Haus?

Realisiert ein Paar den Traum vom Eigenheim, bildet es damit – ohne sich dessen bewusst zu sein – eine Einfache Gesellschaft. Diese ist leicht zu gründen, dafür umso schwerer aufzulösen. Über das Gesamteigentum einer Einfachen Gesellschaft können nur beide gemeinsam verfügen. Auch wenn man die Rechtsform des Miteigentums gewählt hat, was heute die Regel ist, ist man sehr eng miteinander verbunden. Dies zeigt sich besonders, wenn ein Partner nach einer Trennung seinen Teil verkaufen will. Darum hier einige Regeln:

- Unverheiratete, im Konkubinat lebende Partner sollten die Eigentumsverhältnisse vertraglich genau regeln.
- Bleibt ein Paar trotz der Trennung weiterhin verheiratet, lebt aber getrennt, müssen die Partner die Benutzung des Wohneigentums selbst oder in einem Eheschutzverfahren regeln.
- Nach einer Scheidung sind primär die im Grundbuch festgehaltenen Eigentumsverhältnisse zu beachten. Im besten Fall einigen sich die Partner gütlich darüber, wer die Wohnung unter Anrechnung der vermögensmässigen Ansprüche des anderen übernehmen soll.

Will oder kann keine Partei übernehmen beziehungsweise auszahlen, muss die Liegenschaft verkauft oder allenfalls versteigert werden. Der Erlös wird dann zwischen den beiden Parteien aufgeteilt.

- Nach Zivilgesetz kann das Gericht einem Ehegatten, der wegen den Kindern oder aus anderen wichtigen Gründen auf die Familienwohnung angewiesen ist, das Wohnrecht zuweisen, jedoch nur auf befristete Zeit. Dies geschieht gegen Entschädigung oder Anrechnung von Unterhaltsbeiträgen (ZGB 121).

Das Wichtigste in Kürze

- Legen Sie Eigentumsverhältnisse vertraglich fest.
- Will keine Partei die Liegenschaft übernehmen oder den anderen Partner auszahlen, wird sie verkauft oder versteigert
- Das Gericht kann dem einen Gatten die Wohnung zusprechen, wenn dieser auf die Wohnung angewiesen ist.

Wie bauen?

Ökologisch Bauen

Die Herstellung vieler Baumaterialien wie Zement, Backsteine oder PVC benötigt sehr viel Energie und ist stark umweltbelastend. So kommt es, dass die Bauwirtschaft rund 40 Prozent der weltweit genutzten Materialien und 30 Prozent des Energiebedarfs ausmacht. Um die Umweltbelastung zu reduzieren, bieten immer mehr Baumaterial-Produzenten ein Öko-Label an. An dieser Stelle einige Tipps für umweltschonendes Bauen:

- Sparsamer Ressourcenverbrauch: Viele Baustoffe sind auf Erdöl-Basis hergestellt.
- Erneuerbare und nachwachsende Ressourcen: Holz, Flachs oder Hanf.
- Rezyklierbare Ressourcen
- Wiederverwendung: Geben Sie gut erhaltenes Material vom Umbau (z. B. Küchenteile, Lavabos, Bodenplatten) in eine Bauteilbörse.
- Gesundheitsschutz: Verwenden Sie keine Materialien, die gesundheitsgefährdende Stoffe an die Raumluft abgeben.
- Naturförderung: Schaffen Sie rund ums Haus Mini-Oasen für Vögel und Schmetterlinge.
- Sparsame Haushaltsgeräte: Diese sind mit farbigen Energie-Etiketten ausgestattet, wobei die Klasse A++ aktuell die sparsamste ist, die Einführung der Klasse A+++ ist für 2011 geplant.
- Mehrkosten: Umweltschonende Materialien sind ungefähr 10 Prozent teurer als herkömm-

liche. Eine zeitgemässe und nachhaltige Bauweise macht aber einen Teil dieser Mehrkosten wieder wett.

- Schnörkelloser Grundriss: Der Kubus ist sowohl hinsichtlich des Land- als auch des Ressourcenverbrauchs am energiefreundlichsten.
- Minergiehaus: Der Energieverbrauch ist über die Hälfte geringer als der von herkömmlichen Bauten. Dies wird über eine optimale Wärmedämmung und eine kontrollierte Lüftung erreicht. Einige Banken bieten Öko-Hypotheken für Minergiehäuser an und sowohl Kantone als auch Bund gewähren bei Sanierungen im Minergiestandard Subventionen.

Das Wichtigste in Kürze

- Viele Baumaterialhersteller bieten ein Öko-Label an.
- Verwenden Sie Material aus erneuerbaren Ressourcen.
- Verwenden Sie keine gesundheitsgefährdende Materialien.
- Umweltschonend bauen führt zu ungefähr 10 Prozent Mehrkosten.
- Einige Banken bieten Öko-Hypotheken für Minergiehäuser an.

Anhang

Glossar

Baurecht

Ein im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden einen Baukörper zu erstellen. Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins. Der Liegenschaftsbesitzer muss so für den Kauf eines Eigenheims weniger Eigenmittel aufwenden, da er das Grundstück nicht erwerben muss. Die Dauer des Baurechtes ist gesetzlich auf höchstens 99 Jahre beschränkt. Nach Ablauf dieser Frist geht der Bau gegen eine angemessene Entschädigung an den Baurechtgeber zurück.

Dienstbarkeit

Mit einer Dienstbarkeit räumt der Eigentümer eines Grundstückes einer anderen Person entweder ein Recht ein, dieses auf eine im Vertrag festgelegte Art zu nutzen, (z.B. Wegrecht), oder er verpflichtet sich, das Grundstück auf eine bestimmte Art nicht zu nutzen (z.B. Gewerbebeschränkung: Der Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich gegenüber dem Berechtigten auf seiner Liegenschaft keine Fabrik o.ä. zu betreiben).

Eigenkapital

Eigenkapital ist die Bezeichnung für alle finanziellen Mittel, die der Bauherr ohne ein Darlehen aufzunehmen zur Verfügung hat. Der Eigenkapi-

talanteil beim Bau oder Erwerb einer Immobilie sollte mindestens 20 Prozent betragen.

Festhypothek

Eine Festhypothek wird in einem Zeitraum von einem bis zu zehn Jahren abgeschlossen (meist fünf Jahre). Der Zinsfuß ist während dieser Laufzeit unveränderlich. Steigen die Zinsen in dieser Zeit, so profitiert man von den günstigen Zinskosten; sinken sie, so hat man Pech gehabt. Immerhin ist die monatliche Belastung dank der Festhypothek leicht berechenbar.

Fremdkapital

Fremdmittel werden alle Mittel, die nicht als Eigenkapital zur Finanzierung verfügbar sind, genannt. Hierzu zählen Darlehen von Banken, Bauspardarlehen, aber auch Fördermittel oder private Kredite.

Hypothek, 1. Rang

Die Hypothekaranbieter gewähren 1. Hypotheken bis zu einer Belehnung von 65 Prozent der Bausumme.

Hypothek, 2. Rang

Die 2. Hypothek dient für eine Finanzierung, welche 65 Prozent der Bausumme überschreitet. Sie steht der 1. Hypothek im Rang nach und hat einen um etwa 0.5 bis 1,0 Prozent höheren Zinssatz.

Liborhypothek

Liborhypotheken eignen sich gut in Kombination mit Festhypotheken. Diese Form des Hypokredits richtet sich zinsmässig nach dem Euromarkt, der jedoch starken Schwankungen unterliegt. Der Zinssatz (Liborsatz) wird alle drei oder sechs Monate neu festgelegt. Hinzu kommt eine Marge, die für jeden Kunden aufgrund des individuellen Risikos einzeln berechnet wird.

Säule 3a

Das Vorsorgesystem der Schweiz basiert auf drei Säulen mit dem Ziel, Sie in den verschiedenen Lebensphasen finanziell abzusichern. Sie können die dritte Säule als rein private Vorsorge individuell beeinflussen und dafür sorgen, dass Sie auch später über den gewohnten finanziellen Spielraum verfügen. Die Säule 3a entspricht einem Vorsorgekonto, welches vom Staat mit attraktiven Steuerersparnissen unterstützt wird. Zunächst steht meist Steuern sparen im Vordergrund, langfristig erhalten Sie damit Ihren gewohnten Lebensstandard.

SIA

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein. Er ist der massgebliche Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt. Der SIA betreut das schweizerische Normenwerk des Bauwesens. Die Normen sind

anerkannte Regeln der Baukunde, welche von Gesetzes wegen zu beachten sind.

SIA 102

Eine Ordnung, welche die Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten normiert regelt. Sie wird vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein herausgegeben.

SIA 118

Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, welche vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein bestimmt werden. Diese Norm enthält Regeln betreffend Abschluss, Inhalt und Abwicklung von Verträgen über Bauarbeiten.

Variable Hypothek

Weit verbreitet sind Hypotheken mit variablen Zinssätzen. Sie richten sich nach dem allgemeinen Zinsniveau, reagieren aber mit einiger Zeitverzögerung, da die Banken sie in der Regel nur halbjährlich dem veränderten Zinsniveau anpassen.

Wegrecht

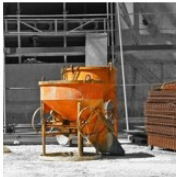
Das Wegrecht legt fest, dass ein Dienstbarkeitsberechtigter an einem festgelegten Ort über das Grundstück des Dienstbarkeitsbelasteten laufen oder fahren darf und der Belastete nichts unternehmen darf, um ihn daran zu hindern.

hbq bauberatung GmbH

St. Dionysstrasse 31
8645 Rapperswil-Jona
Telefon 055 212 46 81
Telefax 055 212 46 82
info@hbq.ch
www.hbq.ch

bauszene.ch

der Blog der hbq bauberatung



hbq - Bautreuhand - Bauherrenberatung - Bauberatung



[Home](#)

Kategorien

- Allgemein (20)
- Architekten & GU (12)
- Baubahnahme (7)
- Bauen & Sanieren (7)
- Baukonstruktionen (33)
- Baukosten (13)
- Baumängel (16)
- Baunormen (17)
- Baurecht (53)
- Bauversicherungen (4)
- Berechnungstools (1)
- Checklisten (1)
- Energieberatung (41)
- Fachverbände (17)

Mehr Sicherheit durch Schneehalter

12. November 2010

Der nächste Winter kommt bestimmt! Und der kann wiederum viel Schnee auf den Dächern mit sich bringen und damit hohe Schneelasten. Abrutschender Schnee und abbrechendes Eis führt Jahr für Jahr zu beträchtlichen Schäden, welche sich mit gezielten Massnahmen verhindern lassen.

Schneesicherung einplanen und einbauen

Die Schneesicherung auf Dächern lässt sich präventiv planen und einbauen. Schadensrisiken können so vermindert und die Sicherheit merklich erhöht werden. Die SIA Normen – ein wichtiges und anerkanntes Standardwerk mit verbindlichem Charakter zur Planung und Ausführung von Bauten – schreiben in der Norm SIA 232 dazu folgendes vor: "Dachflächen, die infolge Lage und Neigung Schneerutsche auf Plätze oder Verkehrswege, wo sich Personen aufhalten können, erwarten lassen, sind mit Schneefanganlagen zu versehen". In den meisten Fällen erfolgen die Bauausschreibungen nach dieser SIA Norm. Bei der Planung solcher Anlagen sind in Ergänzung zu den SIA Normen die lokal geltenden Bauverordnungen sowie die Bedingungen der Versicherungen zu beachten. Und auf gesetzlicher Ebene gilt: Grund- und Hauscentimeter sind

Suche

[suchen](#)

Kontakt

[hbq bauberatung](#)

.....
Telefon:
Tel: 0848 10 0848

Email: anfrage@hbq.ch