

Heisst «schlüsselfertig» auch «bezugsbereit»?

Bei Fertighäusern sind Hausbesitzer aus eigenem Verschulden oft mit unliebsamen Mehrkosten konfrontiert. Sie zahlen teures Lehrgeld, weil sie zuwenig abgeklärt haben. Bauberater Othmar Helbling, HV Ostschweiz, erzählt aus seiner Praxis.



GESPRÄCH MIT BAUBERATER OTHMAR HELBLING

Casa nostra: Othmar Helbling, was macht Fertighäuser attraktiv?

Othmar Helbling: Die kurze Planungs- und Bauzeit. Ich kann es mir in Ruhe in der Fertighaus-Ausstellung in Suhr AG anschauen und verschiedene Anbieter miteinander vergleichen.

Wo liegen denn nun die grössten Fehler von Hausbesitzern?

Es ist der genaue Wortlaut im Vertrag, der ungenügend gelesen wird! Gemessen an dem, dass es sich um die grösste Investition handelt, die jemand in seinem Leben tätigt, staune ich immer wieder, wie blauäugig viele angehende Hausbesitzer Verträge unterschreiben. Da ist in der Regel von Begriffen die Rede, welche Baulaien meist nicht alle verstehen können.

Auf was muss ich also achten, wenn ich mich für ein Fertighaus entscheide?

Man muss unbedingt prüfen, wie der Anbieter den Begriff «schlüsselfertig» definiert. Heisst das auch bezugsbereit? – Bauherren müssen die Marktangebote miteinander vergleichen, denn die Fertigungsqualitäten sind unterschiedlich und enthalten meistens nicht alle Leistungen, die für eine Fertigstellung eines Gebäudes wirklich notwendig sind. Man muss Referenzen verlangen und mit Besitzern solcher Häuser reden.

Auf was ist im Vertrag speziell zu achten?

Er muss präzise Beschreibungen der verwendeten Materialien enthalten. Der Werkvertrag soll nach SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» abgeschlossen werden, da sie gegenüber dem Obligationenrecht einige Vorteile für Bauherren hat. Es gilt auch aufzupassen, ob die Beschriebe auf EU-Verhältnisse zugeschnitten sind; DIN-Formen unter-

scheiden sich bei diversen Punkten von den SIA-Normen, etwa bei der Erdbebensicherheit oder Schalldichte.

Müssen Vorauszahlungen für das Fertighaus geleistet werden?

Die Zahlungen sollten an effektive Bauleistungen geknüpft sein; es braucht klare Garantie- und Rügeregulungen; am besten verlangt man vom Hersteller eine Erfüllungsgarantie und oder einen Garan-

Wo erfahren Bauherren etwas über den Beschaffenheit der Parzelle?

Auf der Gemeinde erhält man Auskunft über die Beschaffenheit des Bodens. Und im kantonalen Katasteramt lässt sich in Erfahrung bringen, ob der Baugrund Altlasten enthält.

Was kann im übelsten Fall passieren?

Bauherren unterschreiben einen Vertrag, bei dem die Bodenplatte samt Aushub

«Man muss Referenzen verlangen und mit Besitzern solcher Häuser reden»

tieschein, der die Ansprüche während der Garantiefrist abdeckt.

Was gehört zu den Vorleistungen des Bauherrn?

Die Beschaffung der Baubewilligung. Oft sehen Käufer nicht einmal die Grundstücks-Parzelle an, die sie kaufen! Dabei ist das Terrain zum Beispiel geneigt.

Was ist beim Standort ferner zu berücksichtigen?

Unbedingt prüfen, ob die Zufahrtsstrasse breit genug ist, damit der Tieflader mit den vorgefertigten Hausteilen und der PneuKran zufahren kann.

Was passiert bei schlecht erschlossenen Parzellen im Grünen draussen?

Neben Erschliessungskosten erfordert eine Randlage oft ein Zweitauto. Es ist aus ökologischen Gründen sicher sinnvoll, in einer Baubrache im Siedlungsgebiet zu bauen, schon wegen des Transports der vorhandenen Infrastruktur!

«vergessen» ging, bei dem die Zu- und Ableitungen, die Umgebungsarbeiten, die Bewilligungsgebühren und Honorare (Baueingabe, Energienachweis) fehlen. Darum soll der Vertrag vor der Unterschrift unbedingt einem unabhängigen Fachmann gezeigt werden.

Sind Fertighäuser billiger als Architektenhäuser?

In der Gesamtrechnung wird man oft die ernüchternde Feststellung machen, dass ein Fertighaus nicht zwingend günstiger als ein Architektenhaus zu stehen kommt.

Welche Fragen sind sonst noch von Belang?

Können im Innausbau die Grundrisse verändert werden? Kann man einen Werkvertrag mit Baubeschrieb anschauen? Gibt es die Möglichkeit eines Rücktritts bei Nicht Erreichen der Baubewilligung? Stimmt es, dass Fertighäuser billiger sind als massiv gebaute Häuser?

Fragen_Stefan Hartmann