



Lukratives Geschäft

Wie notwendig sind
die teuren Wasser-
veredler wirklich?
08

Bezahlbarer Wohnraum

Der Hausverein
Schweiz unterstützt
die Volksinitiative
10

Ewige Altlast Asbest

Was Sie bei der
Sanierung wissen
müssen
12

Der Baumängel-Report

Wenn der Traum vom Eigenheim zum Albtraum wird



Mehr Schutz vor Baupfusch ist dringend nötig

Der Bau oder Kauf der eigenen vier Wände ist ein besonderes Ereignis. Meist ist es die grösste Investition im Leben. Der Traum kann jedoch sehr schnell zum Albtraum werden, wenn die für die Bauarbeiten gewählten Firmen nicht seriös arbeiten.

BAUEN & UMBAUEN

← **Marode Fassaden wegen aufsteigender Feuchtigkeit, Risse, Verputzschäden, Schimmel mangels Lüftung: Baumängel nerven und sind teuer. Die Korrespondenz zum Baupfusch im Berner Quartier Schönberg-Ost füllt viele Ordner.**

Fotos: Thorben Wengert, lichtkunst.73 (beide pixelio.de); lisafx, tomazl (beide iStock), E. Freund

__Die Freude über das frisch erstellte Einfamilienhaus war zunächst gross. Doch als die kühle Jahreszeit nahte, stellte das Hausbesitzerpaar Ernst und Annabelle Freund auf dem Dachboden massive Schimmelpilzbildung fest. Grund war die fehlende Lüftung im ungeheizten Dachgeschoss, das bloss als Abstellkammer diente. Nachdem auch die fünf Nachbarn in einer Eigenheimsiedlung im solothurnischen Erlinsbach in ihren Häusern ähnliche Schäden entdeckten, war klar: Da ist Baupfusch im Spiel.

Die Nachbesserung des Generalunternehmers (GU) brachte keine Resultate. Nun nahmen die Dinge ihren unheilvollen Lauf: Das Paar liess zwei Gutachten durch Fachleute erstellen, die der GU aber schlicht ablehnte. Grund: eine Haftung für Baumängel durch Handwerker oder Lieferanten hatte er im Vertrag ausgeklammert. Auch der Dachdecker sah sich nicht für den Schimmel verantwortlich.

Nach einem monatelangen Patt schaltete das Paar einen Anwalt ein, ohne Erfolg. So blieb nur der Gang vors Gericht. Dieses verlangte eine weitere Expertise. Auf die darin empfohlenen Nachbesserungen verzichtete das Paar, da es diese nur als Flickwerk erachtete. Nach fünf Jahren Hin und Her und nachdem das Paar den Prozess erstinstanzlich verloren hatte, zog es schliesslich die Reissleine, da ihm der Erfolg beim Weiterziehen des Falls zu ungewiss schien.

Das Ganze hinterlässt bei Ernst und Annabelle Freund einen riesigen Frust. Anwälte, Expertisen und die Sanierung auf eigene Rechnung verursachten ihnen Kosten von 90000 Franken. «Sobald Anwälte und Gerichtsexperten ins Spiel kommen, explodieren die Kosten», sagt Ernst Freund. Seine Lehre: «Wir würden keinen Rechtsweg mehr beschreiten, sondern die Mängel rügen und probieren, eine Einigung mit dem Generalunternehmer zu erreichen. Wenn das nichts bringt: Selber nachbessern. Das geht schneller, spart Nerven und kostet weniger.»

Bei Mängeln das Gespräch suchen

Wie hilflos auch Mieter bei Baupfusch sind, zeigt aktuell ein gravierender Fall im Stadtberner Prestigequartier Schönberg-Ost. Die Baumängel füllen viele Ordner. Betroffen sind fast 60 Mieter in acht Gebäuden (Baufeld D), die aus den erst 2015 fertiggestellten Häusern für Monate ausziehen, da die Liegenschaften gründlich saniert werden müssen. Aber auch die 42 Stockwerkeigentümer von Baufeld B kämpfen seit 2014 mit vielen Baumängeln in ihren Wohnungen.

Gründe für das Fiasko gibt es viele: Laufend wechselte die Bauleitung, die Planer beauftragten die falschen Handwerker, dazu kam der Zeitdruck. Das blieb nicht ohne Folgen: Eingangstüren klemmten, Schimmel trat auf, Dächer waren undicht. Und bei der Montage der Komfortlüftung wurden gar Zu- und Abluftanschlüsse verwechselt. Die Liste der Mängel ist beängstigend lang. Die Eigentümerin der Mietwohnungen (Pensimo AG) steht mit der Baufirma in einem Rechtsstreit. Es geht um viel Geld.

Im Vorgehen der Eigentümer von Baufeld B und D gibt es jedoch Unterschiede: Anders als der Inhaber von Baufeld D haben sich die Stockwerkeigentümer von Baufeld B von Anfang an zusammen mit ihrem Verwalter Michel Wyss, Berater Hausverein Mittelland und Zentralvorstands-Mitglied, und einem Bauexperten das Gespräch mit der Bauleitung gesucht. Verwalter Wyss hat dabei festgestellt, dass man auf der Schiene Gespräch besser vorankommt, als wenn man ausschliesslich auf die Karte des Baujuristen setzt. «Man muss allerdings alle Register ziehen, um zum Ziel zu kommen: Druck aufsetzen und alle Stakeholder, darunter auch die Burgergemeinde Bern als Grundeigentümerin, an Bord holen.»

>>>

>>>

Baulaien vs. Bauprofis

Die beiden Beispiele Erlinsbach und Schönberg zeigen, wie heikel Bauen sein kann. Eines wird deutlich: Bauen geht ins Geld... Der Bau des Eigenheims ist die teuerste Entscheidung im Leben vieler Bauwilligen. Das Problem: Hier treffen Laien auf Bauprofis. Vielen ist zum Beispiel nicht bewusst, worauf sie sich einlassen, wenn sie den Bau einer Generalunternehmung übergeben, wie aus dem nebenstehenden Interview mit Othmar Helbling hervorgeht. Kommt es zu größeren Baumängeln, wird es schwierig für den Laien. «Manchmal ist ein Verschulden des Architekten und des Bauunternehmers fast so schwer nachzuweisen wie die Kunstfehler des Chirurgen», sagte Luzius Theiler, langjähriger Berner Bauexperte und Gründungsvater des Hausvereins. 60 Prozent der Mängel entstehen laut einer Studie der ETH Zürich bei den Arbeiten auf der Baustelle, 20 Prozent sind Planungs- und 6 Prozent Bauleitungsfehler.

Die ETH Zürich errechnete ferner 2013 Kosten von 1,7 Milliarden Franken für die Behebung von Baumängeln. Das sind circa 8 Prozent der Ausgaben beim Schweizer Hochbau. Seither dürfte die Summe angesichts des Baubooms noch gewachsen sein. Baupfusch ist laut «Spiegel» auch in Deutschland Alltag: Die Bauqualität habe in den vergangenen 5 Jahren markant abgenommen, vor allem in Grossstädten. Ursachen seien der anhaltende Bauboom, Fachkräftemängel und Termindruck. Viele Bauten seien entweder feucht oder undicht; besonders anfällig für Mängel ist die Gebäudehülle.

«Manchmal ist ein Verschulden fast so schwer nachzuweisen wie die Kunstfehler des Chirurgen.»

Mängelrechte an den Bauherren abtreten

Eine wichtige Quelle des Baupfusch-Schlamassels ist die Praxis von Generalunternehmen, sich per Kleingedrucktem im Vertrag aus der Haftung für Baumängel zu stehlen. Nach Schätzung des Zürcher Baurechtsexperten Peter Reetz trifft das Abtreten der Haftung an den Hausbesitzer in der Hälfte aller Fälle von privatem Wohneigentum zu. Konkret kann das bedeuten, dass der geschädigte Bauherr bei jedem einzelnen Handwerker die Behebung von Mängeln selber einfordern muss. Eine Horrorvorstellung. Anstelle von einem einzigen Vertragspartner, dem er alle Zahlungen geleistet hat, muss er sich unter Umständen plötzlich mit Dutzenden Subunternehmern herumschlagen.



← Kaum aufgerichtet – schon kaputt: Klaffende Risse und falscher Verputzaufbau an der Aussenwärmiedämmung.

Foto: Otto Helbling

Sehr schlecht geht es jenen Hausbesitzern, bei denen der Generalunternehmer angesichts der Schadensansprüche einfach Konkurs anmeldet. Der geprellte Hausbesitzer geht dabei leer aus. Schützen kann man sich, indem der Generalunternehmer verpflichtet wird, eine Bankgarantie zu stellen. So bleibt dem Bauherrn bei einem Konkurs wenigstens etwas. Ein parlamentarischer Vorstoss des damaligen FDP-Ständerats Hans Hess verlangte bereits vor Jahren griffige Massnahmen gegen missbräuchliche Konkursverfahren.

Gesetz lässt auf sich warten

Das Thema Baupfusch ist längst auf dem politischen Parkett angekommen. Wer baut, soll besser geschützt werden. Auch der Hausverein Schweiz ist in Sachen Baupfusch aktiv geworden. Eine von der früheren SP-Nationalrätin Hildegard Fässler, ehemals Präsidentin des Hausvereins, vor genau zehn Jahren eingereichte Motion verlangt bei Baupfusch Änderungen im Obligationenrecht zum besseren Schutz der Bauherren. Die geltenden Rüge- und Garantiefristen und die Haftung der Unternehmer für verdeckte Mängel seien zu überprüfen.

Seit Jahren wird nun an einem Gesetzestext herumgefeilt. Immerhin soll jetzt bis Mitte 2019 ein Vorentwurf zur Revision des Bauvertragsrechts in die Vernehmlassung gehen, wie das Bundesamt für Justiz auf Anfrage mitteilt. __

Text: Stefan Hartmann

Referenzen, Referenzen...

Othmar Helbling steht praktisch täglich auf einer Baustelle. casanostra wollte vom St. Galler Bauherrenberater wissen, wie sich Laien vor Baupfusch und zweifelhaften Firmen schützen können.

GESPRÄCH



Foto: ZPFE

Othmar Helbling,
Bauberater, Präsident
Hausverein Ostschweiz

Bauherren sind oft unerfahren und ahnungslos in der Baumaterie, geschweige im Umgang mit Bauunternehmern. Wo werden am meisten Fehler begangen, wenn sie mit Bauunternehmern oder auch Architekten ins Geschäft treten?

Othmar Helbling: Es ist paradox: Jeden Artikel, den wir im Internet für 20 Franken kaufen wollen, prüfen wir auf Herz und Nieren. Wir lesen Referenzen und Testberichte. Halten wir hingegen einen Hochglanzprospekt mit unserer «Traumimmobilie» in Händen, scheint solche Vorsicht wie weggeblasen.

Wie schützt sich der Bauherr vor zweifelhaften Angeboten?

Indem er sich zwingend Referenzadressen des Bauunternehmers oder Investors geben lässt und mit den Käufern spricht. Im Fall des Hauses in Erlinsbach (siehe Beitrag nebenan) scheint allerdings auch das nichts genützt zu haben.

Was empfiehlt sich sonst noch?

Das Internet konsultieren. Im Handelsregister kann ich ersehen, wie alt die Firma ist oder wie sie sich in den letzten zwölf Monaten entwickelt hat. Wurde zum Beispiel der Verwaltungsrat ausgewechselt oder wurden kürzlich neue Unterfirmen gegründet? Ferner kann man online einen Betreuungsauszug bestellen. Dafür bedarf es bloss einer einfachen Begründung.

Trotzdem scheint die Versuchung gross, das Haus bei einem kostengünstigen Bauunternehmer zu bestellen.

Ja leider. Denn der lässt meist Unterfirmen bauen, die wenig Erfahrung haben. Am Ende ist der Ärger am Pfusch gross, die Freude am Bauwerk futsch. Nicht zu reden vom Geld... Mein Rat: lieber eine erfahrene Firma mit gutem Leistungsausweis wählen, auch wenn sie etwas teurer sein mag.

Wie soll ich beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung vorgehen, die erst auf dem Papier steht? Der Investor bietet die Wohnungen bereits zum Verkauf an und will eine Anzahlung.

Schon beim Vorvertrag würde ich mich unbedingt an eine Fachperson wenden. Der Hausverein kennt solche Adressen. Den Kaufvertrag soll man auf jeden Fall prüfen lassen.

Was heisst das, wenn im Vertrag steht, dass der Generalunternehmer die Mängelrechte an den Käufer abtritt?

Die Einforderung für Mängelbehebungen wird auf den Bauherren abgeschoben. Dieser muss dann selber herausfinden, welcher Handwerker für den Mangel verantwortlich ist. Treten dann wirklich schwerwiegende Baupfusch-Probleme – etwa ein undichtes Flachdach – auf, wird es schwierig, da ohne vollständige Bauwerksdokumente der Schaden kaum dem Planer oder dem Unternehmer zugeordnet werden kann.

Stichwort Flachdach: Muss da nicht die Haftpflichtversicherung des Handwerkers einspringen?

Diese wird sehr genau wissen wollen, wer Schuld hat.

Und die Bauherrenversicherung?

Nein, genau solche Fälle sind in der Regel in der Police ausgeklammert.

Ist eigentlich jeder Mangel ein Baupfusch? Wo verläuft die Grenze?

Das ist schwierig zu sagen. Fehler passieren jedem, nicht nur auf dem Bau. Der Begriff Baupfusch ist etwas gar pauschal. Klare Mängel müssen bereits bei der Bauabnahme gerügt werden. Für alles andere, was in den ersten fünf Jahren zum Vorschein kommt, gelten die Regeln von SIA 118. Sonst verjähren die Ansprüche.