

## Planung

# Mehr Sicherheit für Bauherren von Einfamilienhäusern

**Wer ein Einfamilienhaus baut, ist in der Regel Laie. Entsprechend gross ist das Risiko, dass unvorhersehbare Probleme auftauchen. Der Beizug eines Bauherrenberaters von Beginn weg ist deshalb eine kostengünstige und sichere Lösung.**

*Von Reto Westermann*

> Zwischen 500 000 Franken und einer Million kostet heute im Schnitt der Traum vom Einfamilienhaus. Für viele die grösste Anschaffung des Lebens, für die sie sich zudem meist massiv verschulden. Trotzdem gehen viele Bauherren relativ blauäugig an die Umsetzung ihrer Pläne heran – egal, ob sie ihr Haus mit einem Architekten nach Wahl oder einem Generalunternehmer realisieren. «Im Moment des Entscheides ein eigenes Haus zu bauen gehen die Emotionen hoch und bleiben rationale Entscheidungen oft auf der Strecke», sagt Othmar Helbling. Der langjährige Baufachmann ist seit fünf Jahren als Bauherrenberater tätig und Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater. Blauäugig sind Bauherren nach Helblings Beobachtungen vor allem ganz zu Beginn bei der Wahl des Baupartners: Kaum jemand hole Referenzen ein oder prüfe genauer, ob das Gegenüber die geeignete Person für die Realisierung des Projektes sei.

Dabei ist der passende Architekt oder Generalunternehmer das Fundament für die erfolgreiche Realisierung des eigenen Hauses. Um von Beginn weg den richtigen Baupartner zu finden und um den Bau ohne grössere Probleme realisieren zu können, lohnt es

sich, als Baulaie angesichts der möglichen Schwierigkeiten einen Bauherrenberater beizuziehen. Denn im weiteren Planungs- und Bauablauf lauern verschiedene Stolperfallen, die ohne professionelle Begleitung zu Problemen führen können:

**Vertragsabschluss** Schon der Abschluss des mehrere Dutzend Seiten langen Vertrages mit dem Architekten oder Generalunternehmer beinhaltet verschiedene Schwierigkeiten. Nach Beobachtung von Bauherrenberater Helbling werden mehr als die Hälfte aller Verträge mit Architekten nicht richtig ausgefüllt. Unklar ist vor allem die Basis für die Honorarberechnung. Und auch bei Generalunternehmerverträgen wiegen sich viele Bauherren in falscher Sicherheit. Nicht zuletzt, weil der Vertrag oft gleichzeitig mit dem Kaufvertrag bei einem Notar unterzeichnet wird: «Das sieht zwar gut aus, aber der Inhalt des GU-Vertrages wird vom Notar gar nicht geprüft, denn das ist nicht seine Aufgabe», sagt Othmar Helbling.

**Baukosten** Wie präzise und verbindlich die vorgelegten Zahlen sind, ist für die meisten Bauherren nicht klar, und böse Überraschungen durch Mehrkosten deshalb oft vorprogrammiert.

**Planung und Ausführung** Als Laie versteht der Bauherr weder die exakten Bauabläufe noch die Baufachsprache. Deshalb bleibt ohne fachliche Begleitung nichts anderes übrig, als sich auf die Aussagen von Handwerkern und Planern zu verlassen. Entsprechend häufig kommt es zu Missverständnissen.

**Zahlungsabwicklung** Immer wieder tauchen Fälle in den Medien auf, bei denen Bauherren viel Geld verloren haben, weil Leistungen bezahlt wurden, die gar noch nicht erbracht worden waren. Oft wurde dabei blind auf die Aussagen von Bank und Generalunternehmer vertraut.

**Schlussabnahme** Fehlendes Fachwissen macht es Laien schwer, den Bau am Schluss auf eigene Faust ordnungsgemäss abzunehmen und eventuelle Nachbesserungen einzufordern. Nach Beobachtungen von KUB-Fachmann Helbling kennen die am Bau Beteiligten oft nicht einmal die geltenden Normen. So sind eine Mehrheit der von ihm begutachteten Flachdächer fehlerhaft ausgeführt, da Abläufe und Stauhöhen nicht den Baunormen entsprechen. Und auch bei den heute üblichen Aussenisolationen trifft er oft fehlerhafte Ausführungen an.

Trotz der Vielzahl an möglichen Problemen scheuen viele Bauherren den Beizug eines versierten Beraters: «Die Leute meinen oft, eine solche Beratung sei teuer», sagt Othmar Helbling. Doch nach seiner Erfahrung beläuft sich der Aufwand für eine durchschnittliche Rundumbetreuung beim Bau eines Einfamilienhauses auf 4000 bis 6000 Franken. Das entspricht gerade mal 0,3 bis 0,5 Prozent des gesamten Investitionsvolumens. Geld, das zudem nicht selten durch die Vermeidung von Problemen eingespart werden kann. So gesehen ist der Bauherrenberater eine gute Versicherung und erspart einem Streitereien und schlaflose Nächte während des

ganzen Bauprozesses. Das gilt vor allem, wenn der Berater bereits dabei ist, bevor erste Verträge mit einem Architekten oder Generalunternehmer abgeschlossen werden. «Wenn wir in dieser Phase die Weichen richtig stellen können, dann ist bereits vieles erreicht», sagt Fachmann Helbling. Doch nicht selten melden sich Bauherren erst bei ihm, wenn erste Probleme auftauchen. «Je nach Situation wird es dann schwierig, die Sache wieder gerade biegen zu können», sagt Helbling. Ein Beispiel: Ist im unterschriebenen Vertrag mit dem Generalunternehmer vereinbart, dass die letzte Zahlung zehn Tage vor Bezug zu erfolgen hat, so kann man sich davor nicht drücken, selbst wenn das Haus zu dem Zeitpunkt noch alles andere als fertig ist. Wäre in diesem Fall der Bauherrenberater von Beginn weg dabei gewesen, hätte der Vertrag eine Rückhaltsklausel enthalten, die dem Bauherrn ein gewisses Druckmittel für die ordnungsgemässe Fertigstellung und die Behebung der Mängel geben würde. <

Hier finden Sie Bauherrenberater in Ihrer Nähe: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

*Weiterführende Literatur:*

*Der Weg zum Eigenheim, Beobachter-Buchverlag, 2010, Ca. 38 Franken.  
«Ohne Ärger zu den eigenen vier Wänden», Gratis-Download unter  
[www.hbq-bauberatung.ch/ratgeber.html](http://www.hbq-bauberatung.ch/ratgeber.html)*