

Der Bauherrenberater – Bindeglied zwischen Baulaien und -profis

Der Bauprozess wird von den meisten Bauherrschaften unterschätzt. Denn auch mit einem Generalunternehmer ist der Auftraggeber intensiv in den Ablauf eingebunden. So müssen unter anderem Entscheidungen gefällt, Kostennachträge und Rechnungen geprüft und die Bauqualität überwacht werden. Schon bei Unterzeichnung der Planer- oder Generalunternehmerverträge wird der Bauherr mit SIA-Normen und Bauspezifikationen konfrontiert, die es einem Laien nicht einfach machen, den Überblick zu behalten. Der Beizug eines Bauberaters kann die notwendige Entlastung und Sicherheit geben.

Text: Othmar Helbling, HBQ-Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona **Bild:** zVg

Der Generalunternehmervertrag regelt in einem Dokument sämtliche Leistungen für ein schlüsselfertiges Bauwerk. Er übernimmt üblicherweise sämtliche notwendigen Planungs- und Bauarbeiten und ist gegenüber dem Bauherrn verantwortlich für die Einhaltung von Kosten, Terminen und der Bauqualität. Ein präziser und ausgewogener Vertrag, in welchem die Risiken für den Bauherrn möglichst minimiert werden, bildet die Basis für ein erfolgreiches Bauvorhaben.

Baupartner umsichtig auswählen

Der erfolgreiche Bauprozess hängt sehr vom Baupartner ab. Von möglichen Baupartnern sollen im Vorfeld die Bonität geprüft und die Referenzen bereits ausgeführter Objekte eingeholt werden. Beim persönlichen Gespräch mit Bauherren bereits erstellter Projekte kann in Erfahrung gebracht werden, wie Kosten und Termine eingehalten, die geforderte Bauqualität umgesetzt und die Beratung bis zur Bauvollendung wahrgenommen wurde.

Um das Konfliktpotenzial bezüglich Kosten, Terminen und Bauqualität so gering als möglich zu halten, müssen die Verträge vor deren Abschluss auf Risiken und Schwachstellen geprüft werden. Ein ausgewiesener Baufachmann oder Bauherrenberater kann den Vertrag ergänzen sowie optimieren und der Bauherrschaft die Restrisiken aufzeigen.

Vertragsformen nicht festgelegt

Die Vertragsformen sind nicht einheitlich festgelegt. In der Baupraxis trifft man somit die unterschiedlichsten Vertragswerke, die sich teilweise bei genauerem Hinsehen als «Mogelpackungen» herausstellen, da Leistungen nur vage beschrieben, Vorauszahlungen der Bauherren nicht sichergestellt sowie Mängelrechte abgetreten oder wegbedungen werden. Die Vertragsvorlage sowie die dazugehörigen allgemeinen Bedingungen des VSGU, des Vereins Schweizerischer Generalunternehmer, bilden für jeden Bauherrn einen Ratgeber und grobe Leitplanken dafür, was in einem Vertrag alles geregelt sein muss.

Die Leistungen des Generalunternehmers sollen in Baubeschrieb und Projektplänen genau quantifiziert werden. Formulierungen wie «Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl» geben keine Auskunft über die genaue Ausführung der Elektroinstallation. Ärgerlich, wenn während der Bauphase Kosten auftauchen, die nicht Bestandteil des Generalunternehmervertrags sind – wie die präzise Ausführung der Umgebungsarbeiten oder der allgemeinen Räume oder etwa Zugänge zum Gebäude.

Sicherstellung der Vorauszahlungen

Vorauszahlungen sollen abgesichert werden, damit die Verwendung für das vereinbarte Bauvorhaben sichergestellt ist. Eine Einzahlung auf ein Sperrkonto oder eine Er-



Othmar Helbling

füllungsgarantie des Generalunternehmers gewährleistet dies. Die Schlusszahlung erfolgt üblicherweise bei der Eigentumsübertragung. Was, wenn dann nicht alle Arbeiten fertiggestellt sind, da der Vertrag kleinere Fertigstellungsarbeiten sowie witterungsbedingte Verzögerungen für die Fassade und die Umgebung zulässt? Vereinbaren Sie, dass für solche nicht ausgeführte Arbeiten ein Rückbehalt vorgenommen werden kann, der erst nach vollständiger Fertigstellung sämtlicher Arbeiten fällig wird.

Die Bezahlung der am Bau beteiligten Unternehmer erfolgt direkt durch den Generalunternehmer. Das ist ein Prozess, auf den Sie keinen Einfluss nehmen können. Werden Zahlungen vom Generalunternehmer nicht ausgeführt, hat jeder Unternehmer das Recht, seine offenen Forderungen im Grundbuch mit einem Bauhandwer-

kerpfandrecht vorzumerken. Im äussersten Fall wird die Liegenschaft versteigert und der Unternehmer schadlos gehalten. Solche Pfandrechte können bis drei Monate nach Fertigstellung der Arbeiten eingetragen werden. Vereinbaren Sie im Vertrag, dass die Schlusszahlung von etwa 20 Prozent auf ein Sperrkonto erfolgt, das nach Vorliegen eines Grundbuchauszuges ohne Pfandrechte drei Monate nach Handänderung ausgelöst werden muss.

Zweitmeinung als Ergänzung einholen

Nicht immer reichen die Informationen des Generalunternehmers aus, daher kann eine unabhängige Zweitmeinung von grossem Nutzen für einen Bauherrn sein. Gibt es für eine Baufrage keine alternative Lösung? Sind die Mehrkosten für den Zusatzwunsch oder die Änderung wirklich gerechtfertigt? Ist eine qualitativ gute Ausführung in der vorgegebenen Zeitspanne möglich? Ein nicht am Projekt beteiligter Bauberater kann Ihnen dabei weiterhelfen.

Der Kosten- und der Zeitdruck hinterlassen auch auf dem Bau ihre Spuren. Eine regelmässige Überprüfung der ausgeführten Arbeiten macht sich bezahlt. Nicht alle Bauteile können anlässlich der Bauabnahme auf ihre fachgerechte Ausführung hin kontrolliert werden. Baumängel verbergen sich nicht selten in den nicht mehr sichtba-

ren Bereichen, die dann früher oder später zu Schäden am Bauwerk führen können. Lassen Sie sich vom Baupartner aufzeigen, wie die Qualitätssicherung am Bau vorgenommen, dokumentiert und sichergestellt wird. Speziell kontrolliert werden sollten dabei die Abdichtungen unter Terrain, die Wärmedämmungen im Dach- und im Fasadensbereich, der Aufbau des Unterlagsbodens sowie die Gipsearbeiten. Es kann sich für die Qualität Ihres Eigenheims durchaus bezahlt machen, für punktuelle Kontrollen einen unabhängigen Bausachverständigen beizuziehen.

Was gilt es an der Bauabnahme zu beachten?

Die Bauabnahme ist ein wichtiger Vorgang, für den Sie sich sorgfältig vorbereiten und sich ausreichend Zeit lassen müssen. Sämtliche Bauteile gehen anschliessend in die Obhut des Bauherrn oder Eigentümers über. Lassen Sie sich bei den Kontrollen von Ihrem Baupartner nicht unter Druck setzen und verlangen Sie ausreichend Zeit dafür. Alles, was anlässlich der Bauabnahme sichtbar ist und Sie nicht bemängeln, gilt als akzeptiert.

Es ist nicht immer einfach für einen Laien, seine Ansprüche gegenüber den Bauprofis durchzusetzen. Was ist jetzt noch innerhalb der Baunormen und Toleranzen und was nicht? Welche Nachbesserung ei-

nes Mangels kann verlangt werden und welche steht nicht mehr im Verhältnis? Sämtliche offenen Punkte und festgestellten Mängel werden in einem Abnahmeprotokoll festgehalten, das gemeinsam unterzeichnet wird. Prüfen Sie die Vollständigkeit und ob sämtliche Punkte und abgesprochenen Arbeiten präzise und verständlich protokolliert werden. Bei Punkten, bei denen keine Einigkeit erzielt werden kann, empfiehlt es sich, die Aussagen von beiden Parteien im Protokoll festzuhalten und zu vereinbaren, welche Norm oder welcher Experte als Schiedsrichter beigezogen wird. Weitere Informationen zu Vertrags- und Qualitätsprüfungen sowie zum Thema Bauabnahme finden Sie auch auf der Website www.hbq-bauberatung.ch. ■

Die wichtigsten fünf Punkte

1. Baupartner – umsichtig und sorgfältig aussuchen
2. Bauverträge – klar, präzise und ausgewogen abschliessen
3. Zweitmeinung – bei unverständlichen Punkten einholen
4. Baukontrollen – regelmässige Qualitätsprüfungen
5. Bauabnahme – sich Zeit lassen und alles kontrollieren

Anzeige

Leidenschaftlich. Gut. Beraten.

HYPO
LANDESBANK
VORARLBERG

Für unsere Kunden erwarten wir von uns selbst Höchstleistungen.
Deshalb unterstützen wir den WTT-YoungLeaderAward.

Hypo Landesbank Vorarlberg – seit 10 Jahren erfolgreich in St. Gallen

Hypo Landesbank Vorarlberg, Niederlassung St. Gallen, Bankgasse 1
Tel. 071 228 85 00, www.hypobank.ch