

Die im Baubeschrieb vereinbarten Leistungen sind vom Bauträger verbindlich geschuldet.

Der Baubeschrieb darf keine Wundertüte sein

Der Baubeschrieb bildet beim Bauen oder beim Erwerb von Wohneigentum eine sehr wichtige Vertragsgrundlage. Müssen doch darin sämtliche Arbeiten, Leistungen und Materialien des Bauwerkes präzise umschrieben sein. **TEXT Othmar Helbling**



Der Baubeschrieb soll dem Käufer zusammen mit den Bauplänen Auskunft darüber geben, welche Ausführungsqualität gebaut wird und welche Budgets für die individuelle Auswahl beispielsweise der Bodenbeläge oder der Kücheneinrichtung zur Verfügung stehen. Da zwischen den Bauplänen und dem Baubeschrieb Widersprüche auftreten können, gilt es, im Werk- oder Kaufvertrag die Rangfolge der einzelnen Beilagen zu regeln, damit klar ist, welches Dokument bei Widersprüchen Vorrang hat.

Sind sämtliche Leistungen aufgeführt?

Beim Erwerb von Stockwerkeigentum gibt der Baubeschrieb oftmals ungenügend Auskunft über die allgemeinen Räume der Liegenschaft. Der Fokus der Käufer richtet

sich verständlicherweise mehr auf ihre Wohnung. Die Materialisierung von Treppenhäusern und Zugängen zu den Wohnungen hat aber einen relevanten Einfluss auf das Erscheinungsbild und somit die Wertigkeit der Immobilie. Rohe Zementüberzüge oder unbehandelte Sichtbetonflächen mögen architektonisch spannend sein, finden aber längst nicht Gefallen bei allen Eigenheimbesitzern.

Bei Fertighäusern wird üblicherweise das eigentliche Gebäude zu einem Festpreis angeboten. Die notwendigen Nebenkosten wie die Erschliessung mit Werkleitungen, deren Anschlussgebühren, die Umgebungsarbeiten usw. werden dem Bauherrn aber nach effektivem Aufwand verrechnet. Damit das schlüsselfertige Angebot möglichst attraktiv erscheint,

werden die Nebenkosten aber zu tief veranschlagt und verursachen dem Bauherrn nicht eingeplante Mehrkosten.

Abweichungen zum Baubeschrieb

Die im Baubeschrieb vereinbarten Leistungen sind vom Bauträger verbindlich geschuldet. Kleine Änderungen, welche während der Bauausführung aus technischen Gründen notwendig werden, sind dabei von den Käufern zu tolerieren. Diese dürfen jedoch die vereinbarte Qualität des Bauwerkes nicht negativ beeinflussen. Hat das vollendete Bauwerk eine der vertraglich vereinbarten Eigenschaften nicht, stellt diese Abweichung einen Werksmangel dar. Dieser

Augen auf bei schlüsselfertigen Angeboten



Nebenleistungen für das Verlegen des Parkettmaterials kalkuliert? Die Bestimmung des Materialpreises oder die Deklaration des Materials bieten eine klare Grundlage für die Auswahl.

Abrechnung von Zusatzwünschen

Die Bestimmung, wie Bestellungsänderungen der Immobilienkäufer abgewickelt werden, muss vertraglich klar geregelt werden. Wird eine kostenlose Offerte er-

**Vertrauen ist gut,
Kontrolle ist besser. Das gilt
auch beim Baubeschrieb**

stellt? Welche pauschalen Honorarzuschläge zu den eigentlichen Arbeiten werden veranschlagt? Werden die Zuschläge auch bei einem teureren Parkett oder einem höheren Standard von Küchengeräten fällig, für welche dem Bauersteller kein eigentlicher Mehraufwand entsteht?

Eine professionelle Kontrolle der Bauverträge kann den Bauherrn oder Immobilienkäufer vor unliebsamen Über-

muss entweder nachgebessert werden oder falls dies technisch nicht machbar oder der Aufwand unverhältnismässig ist, besteht die Möglichkeit, einen Minderpreis zu vereinbaren. Die anlässlich der Bauabnahme festgestellten Abweichungen müssen auf dem Abnahmeprotokoll möglichst präzise festgehalten werden.

Budgetbeträge sind schwierig einzuschätzen

Budgetbeträge werden für individuelle Käuferauswahlen festgelegt. Doch welchen Standard kann man von Fr. 10'000.– für die Sanitärapparate erwarten und müssen die Glasduschentrennwand sowie Waschmaschine und Tumbler auch aus diesem Betrag finanziert werden?

Eine klare Formulierung sowie ein Blick in die Preislisten der Sanitärapparateaussteller helfen bei der Einschätzung und Budgetierung allfälliger Mehrkosten für die Auswahl eines höheren Standards. Welche Qualität Parkett ist mit Fr. 100.–/m² fertig verlegt gemeint, wenn in der Parkettausstellung nur die Bruttomaterialpreise angegeben werden? Wie werden die notwendigen Arbeiten und



**Kostenlose telefonische
Erstberatung für Abonnenten
HAUS MAGAZIN**

043 500 40 50. Montag – Freitag
10 – 12 Uhr & 14 – 16 Uhr

raschungen oder nicht einberechneten Zusatzkosten schützen. Die Anpassungen oder Zugeständnisse der Baupartner nach Vertragsabschluss basieren dann allenfalls noch auf Kulanz. ■

Die 3 wichtigsten Punkte zum Baubeschrieb

INFO

1. **Vollständigkeit** – alle Leistungen genau beschreiben
2. **Budgetbeträge** – klare Qualitäten und Preisgrundlagen
3. **Vertragsprüfung** – professionelle Prüfung der Verträge



ONLINE

Weitere Informationen finden sich unter www.hbq-bauberatung.ch