

Baubeschrieb – Ungenau erstellte Bau- und Ausführungsbeschriebe können zu Missverständnissen führen. Eine vorgängige, genaue Prüfung des Baubeschriebs ist daher unerlässlich, wenn Sie sich viel Ärger ersparen wollen.

Augen auf bei schlüsselfertig



BILDER HELBLING

Der Baubeschrieb bildet beim Erwerb von schlüsselfertigem Wohneigentum einen wichtigen Bestandteil, der in den Kaufvertrag integriert wird. Doch nicht immer

OTHMAR HELBLING
Bauherrenberater und Geschäftsführer
der hbq Bauberatung, Rapperswil-Jona

decken sich die Vorstellungen der Käufer mit der ausgeführten Qualität des Erstellers. Ungenau erstellte Bau- und Ausführungsbeschriebe können zu solchen Missverständnissen führen. Eine vorgängige, genaue Prüfung des Baubeschriebs ist daher unerlässlich.

Aus rechtlicher Sicht bedeutet schlüsselfertig ein Haus mit einer abschliessbaren Türe und niedrigstem Standard, welches bewohnbar sein muss. Eine Definition, die sicherlich in den allermeisten Fällen einer Präzisierung bedarf, damit der Ausbaustandard den Vorstellungen der Käufer entspricht.

Budgetbeträge bestimmen den Standard

Budgetbeträge für verlegtes Parkett, Teppich und Plättli bestimmen die Gesamtkosten für den fertig erstellten Belag. Für den Käufer ist es nicht einfach, sich eine Parkettqualität anhand eines Frankenbetrages vorzustellen. Der Budgetpreis beinhaltet neben dem Material die Verlegearbeit und sämtliche Nebenkosten.

Eine transparente Aufteilung in die einzelnen Kostenpositionen ist somit meistens nicht möglich. Eine Aufteilung in Budgetmaterial und Budgetarbeit schafft mehr Klarheit. Noch eindeutiger ist das im Budgetbetrag kalkulierte Material mit Angabe von Marke, Typ und Verlegeart zu bestimmen.

Honorar für Mehrkosten und Änderungen

Der Ersteller erhebt normalerweise ein Honorar für Änderungen und zusätzliche Ausbauwünsche des Bauherrn. Darin enthalten sind neben den Planungskosten der Mehraufwand für die Bauleitung, höhere Finanzierungs- und Versicherungskosten sowie ein erhöhter Risiko- und Gewinnanteil des Erstellers. Bei der Auswahl eines teureren Backofens oder eines exklusiven Parkettes entstehen nicht die gleichen zusätzlichen Planungs- oder Bauleitungskosten wie bei der Umplanung eines Badezimmers. Verhandeln Sie mit dem Ersteller vor Vertragsunterzeichnung, ob der Pauschalzuschlag in jedem Fall gleich hoch bleibt.

Haustechnische Installationen

Die Planung und die Ausführung der verschiedenen Elektroinstallationen geben immer wieder Anlass zu Missverständnissen und Meinungsverschiedenheiten, wird die Ausführung doch in den Baubeschrieben nur vage umschrieben, da die Projektpläne zu diesem Zeitpunkt oftmals nicht vorliegen. Beharren Sie auf einer präzisen Beschreibung und einer genauen Anzahl Anschlüsse und Lampenstellen. Empfehlenswert ist die Festlegung des Mehrpreises für zusätzliche Anschlüsse, Schalter und Deckenspots, so sind die Mehrkosten für zusätzliche Ausbauwünsche genau kalkulierbar.

Eigenleistungen der Käufer

Diese sind wegen der entstehenden Nahtstellen zu den angrenzenden Bauteilen und der Koordinationsabstimmung mit der Bauleitung nicht unproblematisch. Kosten und Nutzen sollten gut abgewogen und die Höhe der Rückvergütung vorgängig vertraglich vereinbart werden.

Sind alle Leistungen in den Gesamtkosten enthalten?

Eine genaue Prüfung zeigt, ob sämtliche Leistungen inbegriffen sind oder ob mit zusätzlichen Aufwendungen gerechnet werden muss. Der Prüfung der Kaufunterlagen für die allgemeinen Räume sowie der Umgebung wird in der Regel weniger Beachtung geschenkt. Die Ausführung der Bepflanzung, der Hauszugänge und allgemeinen Räume wird in den Baubeschrieben meistens knapp dargestellt. Sie beeinflussen das Erscheinungsbild der Liegenschaft und somit deren Marktwert wesentlich.

Was kann durch den Käufer ausgewählt werden?

Schriftlich vereinbart werden müssen jene Materialien, Oberflächen und Farben, die von den Käufern bestimmt werden können, und

die welche vom Architekten im Gesamtkonzept vorgegeben sind. Der Besuch von Material- und Apparatenausstellungen ist für die Käufer mit einigem zeitlichen Aufwand verbunden. Eine Festlegung der Auswahltermine in Abstimmung mit dem Bauprogramm ermöglicht den Käufern, sich frühzeitig darauf vorzubereiten. Kleinere technische Änderungen sind während der Realisierung eines Baus unumgänglich. Die vertragliche Formulierung einiger Ersteller lässt dabei aber einen zu grossen Spielraum zu, sodass der Käufer «vorgängig» oder überhaupt nicht informiert wird. Drängen Sie auf eine ausgewogene Formulierung dieses Passus, damit dem Ersteller weder die Hände gebunden werden noch erlaubt wird, vom vereinbarten Baubeschrieb abzuweichen, ohne dass dies mit Ihnen besprochen wird. Zum Schutz vor unliebsamen Überraschungen lohnt die

Prüfung der Unterlagen durch einen Bausachverständigen. Er kann Lücken und Ungenauigkeiten in den Kaufunterlagen aufzeigen und dafür sorgen, dass sich Ihre Vorstellungen von Ihrem Eigenheim nicht von der tatsächlichen Ausführung unterscheiden.

Fünf wichtige Punkte für einen Baubeschrieb

- Budgetbeträge präzise bestimmen.
- Honorarkosten für reine Zusatzkosten verhandeln.
- Stückpreis für zusätzliche Elektroinstallation fixieren.
- Änderungsrecht des Erstellers vertraglich ausgewogen regeln.
- Ausreichende Budgets für Bepflanzung, Spielplatzeinrichtung etc. prüfen.

Zusätzliche Informationen finden Sie ebenfalls auf der Website www.hbq.ch.



REKLAME

HEV-KURS GARTENBAU

Wollen Sie Ihren Garten neu gestalten? Unter fachkundiger Anleitung von Produkteherstellern und Gartenbauprofis legen Sie einen kleinen Mustergarten an, von der Gartenmauer bis zum perfekten Gehweg. Vorkenntnisse sind nicht nötig. Da es sich hierbei um einen Praxiskurs handelt, sind Arbeitskleider und gutes Schuhwerk notwendig, da die Kursteilnehmer handwerklich miteinbezogen werden.

Zeit: Samstag, 23. August 2008, jeweils 08.00 – 17.00 Uhr.

Ort: BauBerufsBildung, Kurslokal, Buholzstrasse 38, 6032 Emmen.

Preis pro Person: Fr. 340.- (inkl. Mittagessen)

Anmeldungen bitte unter: Tel. 044 254 90 20 oder per E-Mail an: info@hev-schweiz.ch.