

*Hausbau – Der Bau eines Hauses oder der Erwerb von Stockwerkeigentum ist für die meisten Leuten die grösste Investition in ihrem Leben. Grund genug, sich intensiv und vollumfänglich mit diesem wichtigen Vorhaben auseinanderzusetzen. Und doch gehen viele Bauherren ziemlich unbedarft und unvorbereitet in den Bauprozess.*

# Die Stolpersteine beim Bauen



Beim Bau eines Mehrfamilienhauses – wie hier vor den Toren Zürichs – müssen gemäss Bauplan viele Arbeiten parallel verrichtet werden.

BILDER HEV

Der erfolgreiche Bauprozess hängt sehr vom Baupartner ab. Bevor Sie mit einem Architekten oder einem Generalunternehmer bauen wollen, prüfen Sie Ihren möglichen Baupartner und lassen Sie sich Referenzen bereits ausgeführter Objekte geben. Beim persönlichen Gespräch mit Eigentümern erstellter Projekte erfahren Sie, wie Kosten und Termine eingehalten werden, die Bauqualität umgesetzt wird und ob Kunden auch nach der Unterzeichnung des Kauf- oder Werkvertrages noch so intensiv betreut und beraten werden.

## OTHMAR HELBLING

Bauherren-Berater, Inhaber der hbq Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona

**Klare Bauverträge abschliessen**  
Die Zusammenarbeit mit einem Architekten soll frühzeitig, am besten beim Planungsstart schriftlich geregelt werden. Der Architektenvertrag kann nämlich durchaus auch mündlich und durch das Handeln des Architekten entstehen. Auch ohne schriftliche Vereinbarung kann der Architekt seine

Leistungen somit in Rechnung stellen, was nicht selten zu Überraschungen bei Bauherren führt. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA bietet auch für Nichtmitglieder seine Vertragsvorlage an. Sie bildet eine gute Grundlage, welche aber in jedem Fall auf das einzelne Bauvorhaben angepasst und präzisiert werden muss.

Generalunternehmerverträge sind in ihrer Form frei, was mitunter zu ganz einseitigen Formulierungen führen kann. Vertragstexte wie «es liegt erst ein Baumangel vor, wenn ihn der Generalunternehmer als solchen akzeptiert» oder «die Schlusszahlung muss vor der Bauabnahme und Übergabe an den Käufer geleistet werden» sind dabei leider nicht unmöglich.

Es empfiehlt sich, die Vertragsvorlagen und allgemeinen Bedingungen des VSGU, des Verbandes Schweizerischer Generalunternehmer, zu verwenden oder sich zumindest daran anzulehnen. In nur einem Vertrag wird das gesamte Bauwerk beschrieben und bestellt, der Vertrag muss daher hieb- und stichfest sein. Lassen Sie den Vertragsentwurf unbedingt durch eine Fachperson oder einen Bauberater prüfen, damit Sie Schwachstellen und Risiken reduzieren können vor der Unterzeichnung des Vertrages.

## Zweitmeinung einholen

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

## Baupfusch durch Kontrollen verhindern

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 sichtbaren 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 Fassadenbereich, der Aufbau des Unterlagsbodens sowie die Gipsarbeiten. Es kann sich für die Qualität Ihres Eigenheims durchaus bezahlt machen, für punktuelle Kontrollen einen unabhängigen Bausachverständigen beizuziehen.

## Bauabnahme

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 Bauherrn, seine Ansprüche gegenüber den Bauprofis durchzusetzen. Was ist jetzt noch innerhalb der Baunormen und Toleranzen und was nicht? Welche Nachbesserung eines 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 sich die Aussagen von beiden Parteien im Protokoll festzuhalten und zu vereinbaren, welche Norm oder welcher Experte beigezogen wird als Schiedsrichter.

## WISSENSWERTES

Weitere Infos zum Thema Hausbau finden Sie unter:

[www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch)



Besuchen Sie Ihre Baustelle so oft es geht. Schliesslich ist es ja Ihr Geld, das verbaut wird, und Kontrolle ist immer besser als Vertrauen, auch beim Bau.