

## Bei Wasserschäden wirds besonders teuer

OB/INT. VEREIN FÜR GERECHTIGKEIT, MENSCHENRECHTE, BERUFS- UND AMTSEHRE



Feuchtigkeit: Einer von insgesamt 720 Baumängeln in einem Wohnhaus in Walenstadt SG

**Auf bis 500 Millionen Franken belaufen sich die Schäden, die jährlich durch falsche Planung oder Baufusch entstehen. Besonders häufig und teuer sind Wasserschäden.**

**R**ekordverdächtig, aber unrühmlich: Nicht weniger als 720 Baumängel entdeckten Experten vor einigen Jahren bei einem dreistöckigen Wohnhaus samt Arztpraxis in Walenstadt SG. Das Fundament war nicht stabil, die Mauern wiesen Risse auf, die Holzfassade wackelte, Fenster waren undicht, weshalb im Haus ständig Durchzug herrschte. Dazu kamen viele weitere kleinere Mängel: Das Parkett war nicht sauber verarbeitet, und aus dem Dampfzug tropfte es im Winter auf den Kochherd. Im Internet und in den entsprechenden Foren finden sich un-

zählige ähnlich gelagerte Fälle. Einmal wurde das falsche Dach geliefert, ein anderes Mal floss aus einem Teil der Steckdosen kein Strom oder der Cheminée-Kamin zog nicht richtig.

«Eine Rangliste der häufigsten Bauschäden gibt es nicht», sagt Baurechtsspezialist Luzius Theiler. Ganz vorne stünden aber Wasser- und Feuchtigkeitsschäden. Davon kann auch Paul Fröhlich ein Liedchen singen. Eigentlich ist er mit seinem neuen Haus an attraktiver Hanglage in Sulzbach ZH zufrieden. Wenn da nur die Feuchtigkeit im Keller und in der Garage nicht wäre. Schimmel- und Feuchtig-

keitsflecken breiten sich immer mehr aus. «Von Anfang an war es im Keller und in der Garage feucht, aber wir hatten gehofft, dass sich das mit der Zeit bessern würde. Aber es ist immer schlimmer geworden.»

**Wer den Schaden zahlen muss, bleibt oft lange unklar**

Für den beigezogenen Bauexperten Othmar Helbling ist die Sachlage klar: Das Wasser drückt vom Hang her aufs Kellerfundament und ist langsam durch das Gemäuer gesickert. Eine teure Sanierung ist unabwendbar.

Wer zuletzt für den Schaden aufkommen wird, steht noch nicht fest. Beim Gebäude selbst handelt es sich um ein Fertig-

*Weiter auf Seite 46*



## DARAUF MUSS DER BAUHERR ACHTEN

### Die grössten Baufallen – und wie man verhindert, dass man in sie tappt:

■ **Reservationsvertrag:** Die meisten dieser Verträge sind ungültig, weil sie nicht notariell beurkundet sind. Das heisst: Wer mit einem solchen Vertrag sein Kaufinteresse an einem projektierten Haus anmeldet, hat damit das Haus nicht sicher reserviert. Andererseits kann der Käufer jederzeit vom Vertrag zurücktreten und hat Anspruch auf Rückerstattung seiner Anzahlung. Der Verkäufer darf die Summe nicht als Reuegeld für sich beanspruchen. Auch wenn das Projekt ins Wasser fällt, muss er die Anzahlung zurückzahlen. Kommt ein Bau nicht zustande, ist aber oft kein Geld mehr da.

**Tipp:** Reservationsverträge von einem Notar beurkunden lassen; bei nicht beurkundeten Verträgen keine Anzahlungen leisten.

■ **Klauseln:** Enthält der Kaufvertrag für das Bauland eine Architekten- oder Handwerkerklausel, ist Vorsicht geboten. Dann ist der Landverkauf an die Bedingung geknüpft, den Bau nur mit dem jeweiligen Architekten oder Handwerker zu realisieren. Das schränkt die Freiheit des Bauherrn ein und führt oft zu überbeurteilten Baukosten.

**Tipp:** Zwei verschiedene Verträge abschliessen. Erstens den Kaufvertrag für das Bauland, zweitens separat einen Vertrag mit dem Architekten oder Hand-

werker über die zusätzlichen Dienstleistungen.

■ **Baubeschrieb:** Oft ist er zu vage abgefasst. Es fehlt zum Beispiel die Präzisierung, welche Art Parkett der Bauherr zugut hat, bei den Elektroanlagen steht «Standardanschlüsse» oder im Badezimmer sind «teils Fliesen» vorgesehen. Das führt zu Streitereien und Mehrkosten.

**Tipp:** Material, Konstruktionsmerkmale und technische Details klar beschreiben, das zur Verfügung stehende Budget präzise aufzuführen.

■ **Gewährleistung:** Generalunternehmer können sich aus der Verantwortung schleichen, indem sie im Vertrag die Gewährleistung für Mängel wegbedingen. Das heisst: Der Generalunternehmer steht nicht selber für die Behebung von Mängeln ein; er tritt die Garantien der Handwerker an den Bauherrn ab. Der Bauherr muss also jedem Handwerker persönlich nachrennen, wenn der Bau Mängel hat.

**Tipp:** Alle Klauseln streichen, welche Gewährleistungen für Mängel ausschliessen.

■ **Mängel:** Wer Mängel nicht sofort meldet, hat laut Gesetz das Nachsehen. Zeigt ein Bauherr sichtbare Mängel bei der Bauabnahme nicht an, gilt das Bauwerk laut OR als genehmigt, die Rechte gegenüber dem Unternehmer sind verwirkt. Auch verdeckte Mängel, die bei der

Bauabnahme nicht erkennbar waren und sich später zeigen, muss der Bauherr sofort und schriftlich melden.

**Tipp:** Im Vertrag eine Garantiefrist von zwei Jahren festhalten, während der Mängel jederzeit gerügt werden können (SIA-Norm 118). Gemäss dieser Norm läuft danach noch einmal eine Frist von drei Jahren, während der ein Bauherr Mängel rügen und eine Behebung verlangen kann – aber nur, wenn er den Schaden unverzüglich anzeigt.

■ **Pfandrechte:** Einem Bauherrn kann blühen, dass er eine Leistung zweimal zahlen muss – zuerst dem Generalunternehmer und dann noch dem Handwerker. Kommt nämlich der Generalunternehmer seinen Verpflichtungen gegenüber dem Handwerker nicht nach, hat dieser mit einem sogenannten Bauhandwerkerpfandrecht die Möglichkeit, seine Forderungen beim Bauherrn geltend zu machen.

**Tipp:** Halten Sie fest, dass Sie die Handwerker direkt bezahlen. Oder verlangen Sie von der Baufirma mit der Schlussrechnung eine Liste der Handwerker und lassen sich von ihnen bestätigen, dass sie für ihre Arbeit entschädigt wurden. Im Vertrag können Sie sich ausbedingen, eine Restzahlung zurückzubehalten oder das Geld auf ein Sperrkonto einzuzahlen, bis die Frist für die Eintragung von Pfandrechten (90 Tage nach Fertigstellung des Baus) verstrichen ist.

haus aus Deutschland, das Fundament wurde von einer regionalen Baufirma erstellt, der Architekt kommt aus der Nähe von Konstanz. «Bis da jemand kommt, dauert es immer wahnsinnig lange», ärgert sich Fröhlich. Mittlerweile hat er per Einschreiben der Forderung nach Behebung des Schadens Nachdruck verliehen.

### Genauere Abklärung bei Bauten an Hanglagen

Wasserschäden gehören zum Alltag von Bauexperte Helbling. «Gerade bei Hanglagen ist eine vorhergehende Baugrunduntersuchung sinnvoll. Aber auch sie kann Überraschungen nicht immer verhindern», erklärt er. Welchen Weg das Wasser nimmt und wo es durchfließt, lässt sich nicht vorhersagen. Zudem: «Heute wird vermehrt auch an Lagen gebaut, die punkto Grund- und Hangwasser nicht optimal sind», stellt Helbling fest. Auch würden Drai-

nageleitungen vielerorts nicht mehr bewilligt, weil man verhindern will, dass zuviel Regenwasser in die Kanalisation und somit in die Kläranlagen gelangt. Umso wichtiger sei eine gute Abdichtung des Fundaments – gerade bei Bauten an Hanglage.

Einen weiteren Schaden konnte Helbling noch verhindern. Der Übergang vom Fundament zum Gebäude aus Holz und Backstein war aus Styropor und bot gegen Wasser nur ungenügend Schutz.

Wasser- und Feuchtigkeitsschäden gehören zu den häufigsten Baumängeln überhaupt. «Sie treten meist erst nach einer gewissen Zeit auf, sind von den Ursachen her komplex und oft mit Folgeschäden verbunden», beobachtet der auf Baufragen spezialisierte Jurist Theiler.

Immer häufiger sind auch recht eigentlich hausgemachte Wasserschäden: Um Heizenergie zu sparen und aus

Gründen des Klimaschutzes werden Gebäude nämlich dichter und besser isoliert. Nur: Bereits kleine Schwachstellen oder Beschädigungen in der Isolationsschicht können sich fatal auswirken. Dort sammelt sich Kondenswasser und anschließend bilden sich Wasserflecken und Schimmelpilze.

Wichtig ist, dass man solche und andere Mängel dem Handwerker unverzüglich eingeschrieben mitteilt und eine sofortige Nachbesserung verlangt.

STEPHAN DIETRICH

### BUCHTIPP



Alles zum Thema finden Sie im «K-Tipp»-Ratgeber «Die eigenen vier Wände» (172 S., 5. Auflage); zu

bestellen unter Tel. 044 253 90 70 oder über [www.ktipp.ch](http://www.ktipp.ch).



Vorsorge: Ein gut abgedichtetes Fundament ist die beste Garantie gegen spätere Feuchtigkeitsschäden