



Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

Umbau: Gute Qualität zu angemessenem Preis

«Bei unserem Einfamilienhaus stehen einige Arbeiten an, welche wir gerne an lokale Handwerker vergeben würden. Da wir nicht sehr viel vom Bauen verstehen, sind wir unsicher, wie wir dies anpacken sollen und wie wir eine gute Qualität zu einem angemessenen Preis erhalten. Was raten Sie uns?»

Grundsätzlich gilt: Wer absolut sichergehen will, dass der Umbau professionell durchgeführt wird und sich zudem zeitlich entlasten will, überträgt den Sanierungsauftrag einem auf Umbauten spezialisierten Architekten oder Bauleiter. Es ist aber durchaus denkbar, Unterhaltsarbeiten oder Teilerneuerungen – beispielsweise des Fassadenanstrichs oder der Fenster – di-

rekt bei den ausführenden Handwerksbetrieben in Auftrag zu geben. Es empfiehlt sich jedoch, einige Punkte zu beachten.

Die Wahl eines Unternehmens aus Ihrer Region ist durchaus empfehlenswert, auch wenn dieses vielleicht nicht immer das günstigste ist. Lokale Firmen sind üblicherweise auf einen guten Ruf in ihrem Marktgebiet stärker angewiesen als auswärtige. Im Weiteren fallen dadurch lange Anfahrtswege weg. Wichtig ist auch Ihr «Bauchgefühl» und das Einholen von Referenzen früherer Auftraggeber.

Holen Sie mehrere Offerten ein, um eine bestimmte Bandbreite zu erhalten. In der Offerte sollten die Ausmasse und Anforderungen an das entsprechende Bauteil umschrieben sein. Vorsicht bei sehr tiefen Angeboten. Hier sind Referenzauskünfte zwingend. Beim Offertvergleich ist darauf zu achten, dass «Gleiches mit Gleichem» verglichen wird. Die einzelnen Positionen sollten dazu allenfalls vorgängig bereinigt werden. Bringen Sie in Erfahrung, ob Kosten für Anfahrtswege, Abdeck- und Vorbereitungsarbeiten oder auch die Demonta-

ge/Entsorgung der ersetzten Bauteile eingerechnet sind. Interessant ist auch der Stundenansatz für Regiearbeiten. Bestätigen Sie den Auftrag schriftlich unter Bezugnahme auf die Offerte und/oder Besprechung (mit Datumsangabe), die Festhaltung der Abrechnungsart (Aufwand, Einheitspreis, Pauschale) sowie des Offertbetrags und der Konditionen. Es empfiehlt sich zudem festzuhalten, dass die SIA-Normen zur Anwendung kommen. Um sich finanziell gegen Mängel abzusichern und das Risiko des Bauhandwerker-Pfandrechts zu mindern, sollten Sie Zahlungen erst nach Abnahme leisten oder, bei grösseren Aufträgen, nur Akonto-Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt leisten.

Die Abnahme des Werks und bei aufwändigeren Arbeiten die Erstellung eines kurzen Abnahmeprotokolls, eventuell unter Beizug eines Bau-Sachverständigen, ist empfehlenswert. Dies insbesondere, falls Zweifel an der Ausführungsqualität bestehen. Fotos der einzelnen Arbeitsschritte sind schnell gemacht und können bei späteren Problemen sehr wertvoll sein.

Falls unvorhergesehene Mehrkosten entstehen, was bei Umbauten nicht unüblich ist, muss der Handwerker Sie unverzüglich darauf aufmerksam machen.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich. www.immopro.ch



Bild: Richard Oechsner, Fotolia.com