

Eine neutrale Begleitung sichert die Bauqualität

Eine systematische Kontrolle von Verträgen, Bauplänen und Ausführung stellt eine gute Bauqualität sicher und trägt dazu bei, Baumängel zu verhindern. Baulaien sind damit in der Regel überfordert. Deshalb lohnt es sich, eine neutrale Baufachperson – zum Beispiel einen Bauherrenberater – beizuziehen.

Text Daniel Bischof



Daniel Bischof –
Vorstandsmitglied der
Kammer unabhängiger
Bauherrenberater
kub.ch

Der Kauf einer neuen Eigentumswohnung oder der Bau eines Einfamilienhauses gehören zu den grössten Investitionen im Leben. Die meisten betreten dabei als Käufer oder Bauherr Neuland. Entsprechend gross ist das Risiko, Fehler zu machen. Die Folgen sind meist nicht nur zeitaufwendig und ärgerlich, sondern können auch teuer werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich viele Mängel an einem Bauwerk durch eine systematische Kontrolle von der Planung bis zur Bauabnahme grösstenteils verhindern lassen. Laien fehlt das dazu nötige Wissen und meist auch die Zeit, um sich vertieft mit der Materie auseinanderzusetzen.

Baufachperson beiziehen

Deshalb lohnt es sich, schon vor dem Vertragsabschluss mit dem Verkäufer der Eigentumswohnung oder dem Architekten eine versierte Baufachperson, beispielsweise einen Bauherrenberater, beizuziehen. Dieser weiss, wo mögliche Risiken für potenzielle Mängel liegen, kennt den Stand der Technik, sieht rechtzeitig Abweichungen und kann die notwendigen Korrekturmassnahmen einleiten. Eine solche Begleitung kostet zwar zwischen einigen Hundert Franken für eine Vertragsprüfung beim Kauf einer Eigentumswohnung und mehreren Zehntausend Franken für die punktuelle Begleitung über den ganzen Planungs- und Bauprozess bei der Erstellung eines Hauses. Gemessen an der Gesamtinvestition sowie am finanziellen Schaden und am Ärger, der verhindert werden kann, ist das Geld aber gut angelegt.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung gilt es in erster Linie, die Vertragsbestandteile wie den Baubeschrieb, die Plangrundlagen sowie den Vertrag selbst zu prüfen und sicherzustellen, dass diese den Stand der Technik abbilden und dass die Mängelrechte des Käufers sichergestellt sind. Das Mitspracherecht des Wohnungskäufers in der Planungs- und Bauzeit beschränkt sich hier in der Regel auf die Auswahl von Materialien und Apparaten und bei Fertigstellung auf die Abnahme des Kaufobjekts. Ein Recht zur Kontrolle während der Bauarbeiten besteht meist nicht.

Die Begleitung der Bauherrschaft eines Hauses durch eine Baufachperson umfasst in der Regel fünf Phasen:

Phase 1: Alle Verträge mit dem Architekten, den übrigen Fachplanern oder dem Generalunternehmer werden rechtzeitig vor dem Unterschreiben auf

Schwachstellen und Risiken überprüft. Darauf basierend, können dann Anpassungen ausgehandelt werden, um die Qualität sicherzustellen. So wird beispielsweise geprüft, ob alle relevanten Normen und Richtlinien erwähnt sind – beispielsweise die Norm SIA 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten). Diese räumt der Bauherrschaft mehr Rechte ein, als wenn nur das Obligationenrecht gilt. Geprüft wird auch, ob alle am Projekt Beteiligten angemessen versichert sind, das für den Fall, dass es trotz aller Sorgfalt doch einmal zu einem Schaden kommen sollte. Bereits durch die Kontrolle und die Anpassung der Verträge reduziert sich das Risiko für spätere Mängel und insbesondere auch für Streitigkeiten über deren Behebung. In Phase 1 erfolgen auch eine Abschätzung möglicher Risiken sowie die Festlegung der Garantieleistungen und des Umfangs der Bauleistungen. Dabei geht es insbesondere darum sicherzustellen, dass sich die offerierten Leistungen von Planern und ausführenden Unternehmern mit den Wünschen der Bauherrschaft decken.

Phase 2: Die Erfahrung zeigt, dass ein Grossteil der künftigen Bauschäden bereits auf dem Papier während der Planungsphase entstehen. Werden alle Pläne vor der Ausführung nochmals von einer neutralen Baufachperson geprüft, können potenzielle Mängel bereits erkannt und verhindert werden. Ein Augenmerk gilt dabei insbesondere den Teilen des Bauwerks, die mit Wasser in Berührung kommen und erfahrungsgemäss ein besonders hohes Schadenspotenzial haben. Dazu gehören die Entwässerung des Grundstücks, die Abdichtung von Räumen im Erdreich, die Konstruktion von Flachdächern und Terrassen sowie von Fassaden und die Ausführung der Oberflächen in Nassräumen. Ein wichtiges Dokument ist hier die durch den Bauingenieur zu erarbeitende Nutzungsvereinbarung, in der die Anforderungen an das Tragwerk (unter anderem die Wasserdichtigkeit) definiert werden.

Phase 3: Während der Bauphase kann vieles schiefgehen. Nicht immer wird von den Handwerkern alles so ausgeführt, wie es auf den Plänen gezeichnet ist. Dank periodischer Kontrollen auf der Baustelle von einer neutralen Fachperson können Abweichungen festgestellt und rechtzeitig korrigiert werden. Dabei geht es besonders um Bereiche, die später von anderen Materialien und Bauteilen verdeckt sind. Kontrolliert werden beispielsweise die Ausführung von Wasserabdichtungen auf Terrassen und Dächern sowie im Kellerbereich, die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle, die vollständige

Montage der Wärmedämmung sowie generell die Einhaltung der entsprechenden Normen und Richtlinien, die in den Verträgen vereinbart wurden.

Phase 4: Wird die Abnahme des fertigen Bauwerks nicht fachgerecht durchgeführt und dokumentiert, kann es später schwierig sein, Mängelrechte gegenüber den beteiligten Unternehmen geltend zu machen. Durch den Beizug einer Fachperson ist sichergestellt, dass die Abnahme sauber durchgeführt, ein Protokoll erstellt sowie Fristen festgelegt und eingehalten werden. Bei der Abnahme wird beispielsweise geprüft, ob die geltenden Normen und Vorschriften eingehalten und ob das Bauwerk gemäss dem Werkvertrag ausgeführt wurde. Ebenso stellt der Bauherrenberater sicher, dass

das Abnahmeprotokoll und die Mängelliste vollständig sind, und übernimmt auf Wunsch auch die Überprüfung und die Sicherstellung der fachgerechten Mängelbehebung.

Phase 5: Zwei Jahre nach Bezug läuft in der Regel die Garantie für offensichtliche Mängel ab. Auch hier lohnt sich die Beauftragung einer Fachperson für die Begleitung der Garantieabnahme. Diese prüft die Mängel vorab gemeinsam mit der Bauherrschaft/dem Käufer und beurteilt, ob eine Nachbesserung nötig oder möglich ist, stellt sicher, dass das Abnahmeprotokoll und die Mängelliste vollständig sind, und unterstützt die Bauherrschaft bei der Durchsetzung von Garantieansprüchen. <<



Viele Mängel an einem Bauwerk lassen sich durch eine systematische Kontrolle von der Planung bis zur Bauabnahme grösstenteils verhindern. In der ersten Phase werden vom Bauherrenberater alle Verträge auf Schwachstellen und Risiken geprüft,