

Merkblatt: Fertighaus

Der Kauf oder der Bau einer Immobilie bedeutet für viele eine der grössten Investitionen in ihrem Leben. Oftmals begeben sich Baufrauen und Bauherren ziemlich unvorbereitet in den Planungs- und Bauprozess. Sie unterschätzen die Anforderungen, welche an sie als Bauherren und Besteller gesetzt werden und verkennen die Risiken:

- **Ist ein Fertighaus das Richtige?** Vorteile: Man weiss was man erhält, denn Musterhäuser können besichtigt werden. Erfahrung der Unternehmer – die Häuser wurden bereits mehrfach erstellt. Kurze Planungs- und vor allem Bauzeit. Nachteile: Keine schrittweise Bauplanung, Auswahl der Hauskomponenten erfolgt in ein bis zwei Tagen. Wenig individuelle Beratung und Betreuung während der Bauphase. Fertighäuser eignen sich nicht für jedes Bauland, zum Beispiel an einer Hanglage. Der Preis unterscheidet sich nicht gross von einem konventionell gebauten Haus.
- **Baupartner:** Für einen erfolgreichen Bauprozess muss der Vertragspartner umsichtig ausgesucht werden. Informieren Sie sich sorgfältig über den Hausproduzenten oder den Generalunternehmer Ihrer Wahl und lassen Sie sich Referenzen geben. Sprechen Sie mit den Bauherren der Referenzobjekte und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck. War die Planung umsichtig, der Bauablauf reibungslos, wurden die Baukosten und Termine eingehalten? Verlangen Sie ebenso einen aktuellen Betriebsauszug und lassen Sie die Bonität der Unternehmer von Ihrer Bank prüfen.
- **Qualität:** Die Konstruktion sowie die Materialwahl am und im Gebäude haben einen grossen Einfluss auf die Qualität und Werterhaltung des Gebäudes. Es lohnt sich in jedem Fall, die Konstruktionen und Materialien im Baubeschrieb genau zu analysieren. Bei den Budgetbeträgen für Kücheneinrichtungen, Sanitärapparate sowie Wand- und Bodenbeläge bestehen grosse Unterschiede zwischen den Anbietern.
- **Nachhaltigkeit:** Nicht alles was billig ist beim Bau, ist unter Berücksichtigung der Betriebs- und Unterhaltskosten auch kostengünstig. So kann sich eine teurere vorgehängte Fassadenkonstruktion wegen tieferen Unterhaltskosten oder eine Erdsondenheizung infolge der tieferen Betriebskosten durchaus rechnen. Kalkulieren Sie die effektiven Gebäudekosten nicht nur bis zur Bauabrechnung, sondern berücksichtigen Sie die Gesamtkosten des Hauses für die kommenden 15 bis 20 Jahre.
- **Leistungen:** Wie schlüsselfertig ist schlüsselfertig? Die Angebote der Hausanbieter unterscheiden sich massiv. Beinhalten einzelne Angebote «nur» das Haus ab der Kellerdecke, ist bei anderen das gesamte Gebäude im schlüsselfertigen Betrag dabei, es fehlen dann aber wieder die Aushub- und Umgebungsarbeiten. Lassen Sie sich von einem Fachmann bei der Kostenzusammenstellung beraten, nicht dass am Ende das Geld für die Gartenarbeiten fehlt und Sie noch längere Zeit auf einer Baustelle wohnen müssen.

- **Generalunternehmerverträge:** Die Generalunternehmerverträge sind in ihrer Form frei, was mitunter zu ganz einseitigen Formulierungen führen kann wie «es liegt erst ein Baumangel vor, wenn ihn der Generalunternehmer als solchen akzeptiert». In einem Vertrag wird das gesamte Bauwerk beschrieben und bestellt. Nicht selten führen Lücken und Missverständnisse in den Verträgen zu Mehrkosten für den Bauherrn. Lassen Sie daher den Vertragsentwurf unbedingt durch einen Bauberater prüfen, damit Sie Schwachstellen reduzieren können und die Risiken vor Vertragsunterzeichnung erkennen.
- **Zahlungsplan:** Die Zahlungsmodalitäten in den Werkverträgen sehen nicht selten eine Vorfinanzierung des Bauwerkes durch den Bauherrn vor. Die geleisteten Zahlungen entsprechen nicht dem Gegenwert auf der Baustelle. Ein Risiko, sollte dem Baupartner etwas passieren oder dieser sogar in Zahlungsschwierigkeiten kommen. Vertraglich muss unbedingt geregelt werden, dass die Zahlungen dem Gegenwert auf der Baustelle entsprechen oder durch den Generalunternehmer sichergestellt werden.
- **Baukontrollen:** Nicht alle Bauteile können anlässlich der Bauabnahme auf eine normenkonforme Ausführung und die Einhaltung der Regeln der Baukunde geprüft werden. Mängel verbergen sich nicht selten in den nicht mehr sichtbaren Bereichen. Speziell kontrolliert werden sollten 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 Bauberater beizuziehen.
- **Bauabnahme:** Anlässlich der Baukontrolle nimmt der Bauherr das Bauwerk von Ersteller entgegen. Lassen Sie sich genügend Zeit, sämtliche Bauteile anlässlich der Bauabnahme sorgfältig zu prüfen und verlangen Sie von Ihrem Baupartner ausreichend Zeit dafür. Denn alles, was anlässlich der Bauabnahme sichtbar ist und Sie nicht bemängeln, gilt als abgenommen. Ein Bauberater kennt die SIA-Normen sowie die Bauvorschriften und kann Ihnen helfen, Ihre Ansprüche und Rechte während der Bauabnahme durchzusetzen.