

Checkliste Baupfusch

Baumängel und Bauschäden sind ein leidiges Thema. In vielen Fällen entstehen den Bauherren daraus ungeplante Zusatzkosten, weil sich der Verursacher nicht eindeutig bestimmen lässt oder er sich von seinen vertraglichen Garantieverpflichtungen für die Behebung der entstandenen Mängel drückt. Die wichtigsten Tipps, um Baupfusch vorzubeugen finden Sie auf dieser Checkliste. Es kann sich durchaus bezahlt machen, sich bereits im Vorfeld bei einzelnen Punkten von einem Bausachverständigen beraten zu lassen.

- **Baumängel sind teuer:** Eine Studie der ETH Zürich im Auftrag des Schweizerischen Baumeisterverbandes aus dem Jahre 2013 zeigt, dass rund 8 % der investierten Gelder im Hochbau nach der Fertigstellung eines Bauwerks für die Mängelbehebung aufgewendet werden müssen. Pro erstellte Wohneinheit ist dies im Durchschnitt ein Betrag von 37'500 Franken.
- **Wer verursacht Baufehler?** Ca. 20 % der Baufehler passieren bereits bei der Planung auf dem Papier. Ca. 6% bei der Bauleitung und ca. 60 % bei der Ausführung der Arbeiten auf der Baustelle. Die Nichteinhaltung von Baunormen oder fehlerhafte Arbeiten oder Materialien sind dabei die Hauptursache.
- **Welche Gebäudeteile sind am stärksten betroffen?** Rund 60 % der Mängel betrifft die Wasserdichtigkeit der Gebäudehülle, wie Keller, Fassaden, Dächer und Terrassen. Wer daraus schliesst, dass mit dieser Erkenntnis die Planung und die Ausführung dieser Bauteile mit besonderer Vorsicht vorgenommen werden, wird im Baualltag enttäuscht.
- **Vorbeugen, sorgfältige Auswahl des Baupartners:** An erster Stelle steht die sorgfältige Auswahl seiner Baupartner. Lassen Sie sich Referenzen von ausgeführten Arbeiten geben und sprechen sie mit diesen Bauherren. So erhalten Sie einen persönlichen Eindruck der Dienstleistungen und der Qualität des Planers oder des Unternehmers.
- **Klare Bauverträge abschliessen:** Schriftliche, klare und verständliche Bauverträge ausarbeiten ist eine Pflicht. Welche Leistungen beinhaltet die Offerte? Mit welcher Qualität werden diese ausgeführt? Wie sind die Garantieansprüche geregelt und werden diese mit einem Garantieschein sichergestellt?
- **Vertrauen ist gut Kontrolle ist besser:** Gilt auch auf dem Bau und beginnt bereits bei der Planung des Architekten oder Ingenieurs. Auch sind bei der Fertigstellung des Bauwerkes sind nicht mehr alle Wasserabdichtungen und Wärmedämmungen erkenn- und prüfbar. Daher lohnt es sich bereits während der Bauausführung die Bauqualität regelmässig zu prüfen und allenfalls dafür einen Bauexperten beizuziehen. Arbeitsrapporte nur unterschreiben, wenn Sie gänzlich einverstanden sind. Vermerken Sie allfällige Vorbehalte darauf.
- **Wann liegt ein Baumangel vor?** Ein Baumangel liegt dann vor, wenn die vertraglich vereinbarten Leistungen des Vertrags nicht ordnungsgemäss erbracht wurden. Weil das Bauwerk nicht über eine vereinbarte Eigenschaft verfügt, oder eine Abweichung zu den anerkannten Regeln der Baukunde besteht. Die Regeln der Baukunde umfassen dabei etwa die SIA-Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, oder die Empfehlungen der Schweizer Fachverbände, wie etwa die Richtlinien und Vorgaben des Schweizerischen Maler- und Gipserverbands.
- **Welche Rechte hat der Bauherr?** Im Einzelfall hängt dies von den einzelnen vertraglichen Vereinbarungen ab. Bauherren sind aber gut beraten, wenn sie Mängel umgehend und schriftlich dem Planer und oder den beteiligten Unternehmern anzeigen, da ansonsten allenfalls Mängelansprüche verloren gehen können.
- **Wer hilft den Bauherren bei Problemen -** Der Hausverein Schweiz www.hausverein.ch verfügt über ein flächendeckendes Netz von unabhängigen Beratern zu allen Fragen rund ums Bauen und um Immobilien.

Quelle: Othmar Helbling, Bauherrenberater Hausverein Schweiz