

Ein Pfusch-Klassiker: Undichte Fenster. Das eindringende Wasser zerstört zuverlässig das frisch verlegte, teure Parkett. Foto: iStock

Pfusch am Bau: So wehrt man sich dagegen

Baumängel Zerkratzte Fenster, ein Bad, das nicht funktioniert, die falsche Fugenfarbe in der Küche. Experten sagen, wie man bei Baumängeln schnell wieder schöner wohnt.

Lorenzo Petrò

Die Zustände auf dem Zürcher Zwicky-Areal, wo der Einzugs-termin bis zu einem Dutzend Mal verschoben wurde und die Käufer der Eigentumswohnungen nach dem Einzug zahlreiche Mängel beanstanden mussten, sind keine Einzelfälle. Zu Pfusch am Bau kommt es immer wieder. Durchschnittlich 15 Mängel pro Wohneinheit zählte die ETH vor wenigen Jahren in einer Studie. Sie schätzte die schweizweit anfallenden Kosten für deren Behebung auf über 1,7 Milliarden Franken pro Jahr.

Fachleute sind sich uneins, ob Pfusch am Bau zunimmt. «Denn noch nie wurde so viel und so schnell gebaut wie heute», sagt Kristina Kröger, die Präsidentin der Fachgruppe Baumediation Schweiz. Tatsache ist jedoch, dass Subunternehmen finanziell und zeitlich stark unter Druck sind. Oft schieben sich bei Haftungsfragen Generalunternehmer und Subunternehmer gegenseitig die Schuld zu. Damit sich Eigentümer gegen die unangenehmen Folgen dieser Entwicklung absichern können, sind folgende Tipps hilfreich.

Von Anfang an Fachleute beiziehen

Wer ein Eigenheim baut oder Stockwerkeigentum kauft, tut das meist zum ersten und vielleicht einzigen Mal im Leben und hat daher vom Handwerk und von rechtlichen Fragen meist wenig Ahnung. Deshalb sei es wichtig, die Verträge von Experten in baurechtlichen Fragen prüfen zu lassen, sagt Giorgio Giani, der Leiter Baumanagement beim Zürcher Hauseigentümergebiet (HEV). Geeignet sind gemäss Giani Baujuristen, Bautreuhänder oder Architekten mit entsprechenden Kenntnissen.

Sperrkonten und Bezahlen nach Baufortschritt

Um sich die Kontrolle über die Ausführung der Arbeiten zu sichern, ist das Bezahlen nach Baufortschritt ein praktisches Instrument: Die Zwischenschritte lässt der Bauherr von einem Fachmann abnehmen. Gezahlt wird erst, wenn die Arbeiten zur Zufriedenheit ausgeführt sind. «Das muss man im Vertrag festhalten», so Giani. Generalunternehmer dulden laut Giani allerdings oft keine Dritten auf der Baustelle.

Ist man selbst der Bauherr, kann man eine Schlusszahlung von 10 Prozent der Bausumme

«Ein Fachmann, der die Normen kennt und Mängel genau aufschreibt, ist bei der Bauabnahme Gold wert.»

Giorgio Giani
Leiter Baumanagement HEV

auf einem Sperrkonto deponieren. Geld, das erst ausgezahlt wird, wenn allfällige Baumängel behoben sind.

Detaillierter Baubeschrieb im Vertrag

In den Verträgen detaillierte Baubeschriebe festzulegen, ist gemäss Giani besonders wichtig. «Häufig kommt es zu späteren Auseinandersetzungen, weil Aufträge nicht präzise formuliert sind.» Setzen Handwerker diese nach ihren Vorstellungen um oder so, dass die Marge für sie stimmt, ist das für den Bauherrn oft nicht befriedigend. Oberflächliche Formulierungen wie «Holzfenster» gelte es

deshalb zu vermeiden. «So kauft man die Katze im Sack», sagt Giani. Auch wenn es um Sicherheitsaspekte gehe, müsse man die entsprechenden Normen explizit nennen. Allerdings, so räumt der Experte ein, würden Verkäufer oft argumentieren, die schwammigen Beschreibungen seien zu akzeptieren, man finde auch andere Käufer. «Dann gilt es zu verzichten oder in den sauren Apfel zu beissen.»

SIA-Norm 118 und Bauabnahme festlegen

Wird die Norm 118 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) in den Vertrag aufgenommen, können Bauherren in den ersten zwei Jahren nach Übergabe des Objekts Mängel rügen.

Für die Bauabnahme mit dem Generalunternehmer empfiehlt Giani, einen Spezialisten beizuziehen, der sich Zeit lässt und ein sauberes Protokoll aufnimmt. «Ein Fachmann, der die Normen kennt und Mängel minutiös aufschreibt, ist Gold wert.» Denn oft heisst es, Mängel seien akzeptiert, wenn sie bei der Bauabnahme sichtbar waren, aber nicht protokolliert wurden. Auch eine Vorabnahme drei Wochen vor dem Bezug bringt Vorteile. Größere Mängel können in dieser Zeit noch behoben werden.

Die Baumängel bei der richtigen Stelle rügen

Sichtbare Mängel muss der Bauunternehmer innerhalb von zwei Jahren ab Bauabnahme beheben. Zum Beispiel Risse in Wandplatten oder sich lösender Wandputz. Weitere drei Jahre gilt die Garantie bei verdeckten Mängeln. Wobei sich bei der 5-jährigen Garantie die Beweislast umkehrt, da muss der Käufer beweisen, dass es sich um einen Mangel handelt. Gemäss Giani reicht es

allerdings nicht aus, die Mängel per eingeschriebenen Brief beim Bauunternehmen zu rügen. «Nur wenn der Handwerker einverstanden ist, den Mangel zu beheben oder die Verjährungspflicht zu verlängern, oder wenn man ihn betreibt oder eine Klage beim Friedensrichteramt einreicht, wird die Verjährung der Mängel verhindert.»

Sich mit Betroffenen zusammenschliessen

Von Baumängeln in einer Überbauung sind in der Regel viele Parteien betroffen. Schliessen sich diese zusammen – sei dies für rechtliche Schritte oder um einen runden Tisch mit allen Beteiligten zu fordern –, erhöht das die Erfolgchancen. Rechtlich wird allerdings jeder Fall einzeln angeschaut. Eine Ausnahme machen gemeinsam genutzte Flächen wie Gärten oder Treppenhäuser.

Mit Mediation schneller zum Ziel kommen

Grundsätzlich sind die Auftragnehmer verpflichtet, Baumängel zu beheben. Doch die Käufer sitzen laut Baumediatorin Kristina Kröger oft am kürzeren Hebel. Etwa, weil sie ihre alte Wohnung gekündigt haben und dort ausziehen müssen.

Rechtliche Schritte führen in dieser Situation nicht innert nützlicher Frist zum Ziel. «Setzen sich die Betroffenen und Vertragspartner aber an einen Tisch, begleitet von professionellen Mediatoren, können kurzfristig pragmatische Lösungen gefunden werden», sagt Kröger. «Schon nach wenigen Tagen kann sich die Situation oft entspannen, wenn bedürfnis- und lösungsorientiert verhandelt wird.» Die juristische Aufarbeitung samt allfälliger Entschädigungszahlungen hingegen kann Monate dauern.

ZÜRITIPP

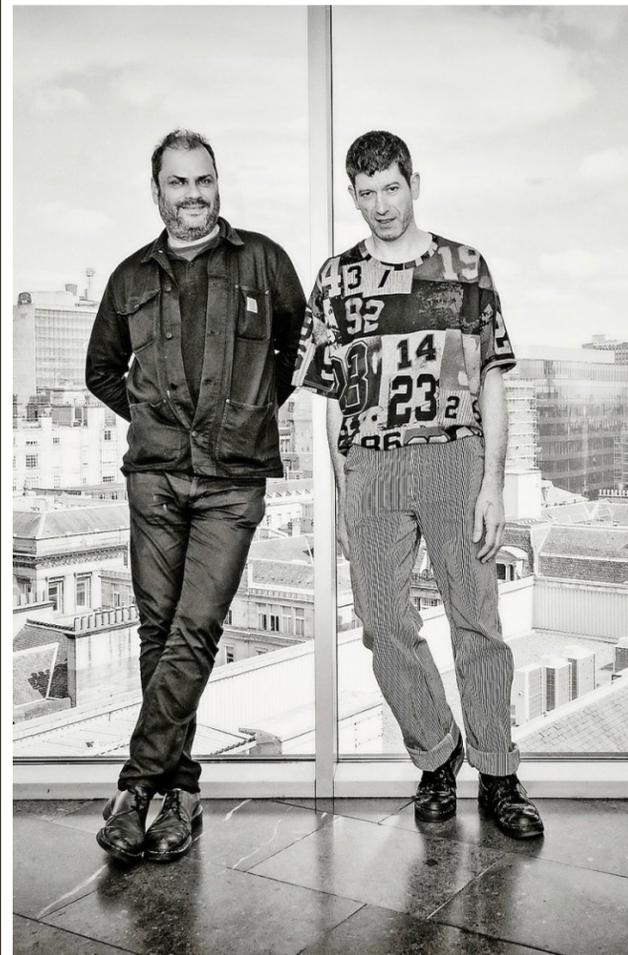


Foto: PD

Optimo

Party Immer nur Techno? Das war diesen zwei Schotten bereits in den Neunzigern zu langweilig. Twitch und Jonnie Wilkes wollen Abwechslung bringen. An ihren gemeinsamen Optimo-Nächten legen die DJs von Techno über Disco bis Funk alles auf.

Zukunft, Diernerstrasse 33, 24 Uhr

WWW.ZUERITIPP.CH

Comic

