



Die Schweiz aus der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Der Wettbewerb zum NZZ-Bilderrätsel findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

CHRISTOPH RUCKSTUHL

Haus und Recht

Billig bauen kann teuer werden

Selbstverständlich gilt nach wie vor, dass teuer nicht zwingend gut ist und günstig nicht immer qualitativ minderwertig. Trotzdem sollte sich jeder Bauwillige stets vor Augen halten, dass es ganz schön teuer werden kann, wenn am falschen Ort gespart wird. Darüber hinaus ist bei den heutigen Liegenschaftspreisen auch zu beachten, dass der Qualitätsstandard des Gebäudes der Lage und dem Markt entsprechen soll.

Die wichtigsten Grundlagen für Qualität und Preis werden mit der Auswahl des Planers, der Unternehmer und der Beschreibung ihrer Leistungen im

Vertrag gelegt. Eine solide Planung bedingt, dass der Bauherr seine Bauabsicht (Vorstellungen, Bedürfnisse, Qualitätsansprüche, Kosten usw.) klar formuliert und die wesentlichen Projektdaten (Baugrube, Sicherungsmassnahmen, Statik, Energiekonzept, Bauphysik, Rechte und Lasten des Baugrundstücks, Bauvorschriften usw.) zusammen mit dem Planer sorgfältig erarbeitet und dieser die Vorgaben in die Planung umsetzt. Dies wiederum bedeutet Zeitaufwand.

Zielt der Bauherr nur auf das niedrigste Honorarangebot, läuft er Gefahr, zwar einen tiefen Preis, jedoch wenig Kompetenz und Leistung zu erhalten. Gemessen an den Gesamtkosten sind die Kosten einer seriösen Planung zu einem fairen Preis immer tragbar.

Viele Bauherren haben vom Planen und Bauen falsche Zeitvorstellungen. Sie geben in den Verträgen unnötig kurze Fristen und Termine vor und verbinden diese noch mit Konventionalstrafen. Jeder Planer und Unternehmer wird in solchen Fällen, bevor er mit der Arbeit beginnt, erst einmal ein Abwehrdispositiv erstellen. Die Planung und die Ausführung werden zur Abmahnungsschlacht bei jeder (vermeintlich kleinen) Projektänderung oder wenn Handwerker die Ausführungspläne erst erhalten, wenn sie mit ihrer Arbeit fast fertig sind. Zeit- und Termindruck – aber auch der zum Teil ruinöse Preisdruck – sind Feinde einer guten Koordination der einzelnen Arbeitsgattungen und lassen die dem Stand der Bautechnik entsprechende Verarbeitung moderner Materialien gar nicht zu. Eine vielleicht trivial erscheinende Empfehlung ist: «Lassen Sie sich genügend Zeit für Planung und Ausführung!»

Massgeschneiderte Lösungen müssen nicht unbedingt mehr kosten als Standardlösungen. Dann nämlich, wenn Anpassungsarbeiten bei Standardlösungen – die oft auch ästhetisch nicht zu befriedigen vermögen – die vermeintlichen Einsparungen wie Schnee in der Frühlingssonne schmelzen lassen.

Leider wird generell auch ein Mangel an qualifizierten Handwerkern beklagt. Die Folge sind schlechte Qualität an den Schnittstellen zwischen den einzelnen Arbeitsgattungen (keiner fühlt sich fürs Endprodukt verantwortlich) und Fehler, die von der Bauleitung oft nicht sofort entdeckt werden. Nach dem Bezug des Hauses tauchen dann laufend Mängel auf, und es beginnen die oft fruchtlosen Diskussionen, wer dafür verantwortlich sei, wer die Mängel zu beheben und die Sanierung zu berappen habe. Die Erfahrung zeigt, dass Unternehmer, die für ihre Leistung eine faire Vergütung erhalten und mit Wertschätzung behandelt werden, in der Regel kulante Gesprächspartner sind und zu raschen und nachhaltigen Lösungen zugunsten der Bauherrschaft Hand bieten.

Rechtlich ist einmal mehr darauf hinzuweisen, dass unliebsame Überraschungen vermieden werden können, wenn beim Abschluss eines Planer- oder Werkvertrags und später während der Vertragsabwicklung den Parteien immer klar ist, welche Leistung und Qualität zu welchem Preis und bis zu welchem Termin auszuführen ist.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

NZZdomizil

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	3
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	5
Übrige Schweiz	5
Ausland	5

Bauland

	5
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	5
Übrige Schweiz	5
Mietgesuche	6

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6

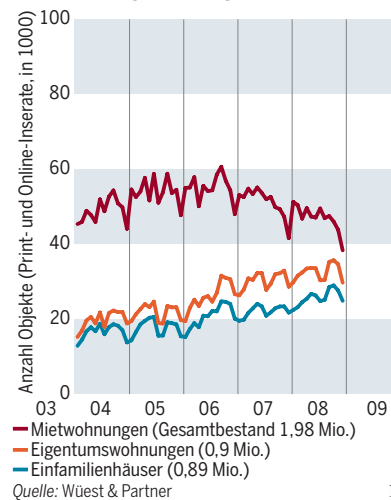
Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

Der Schweizer Wohnungsmarkt

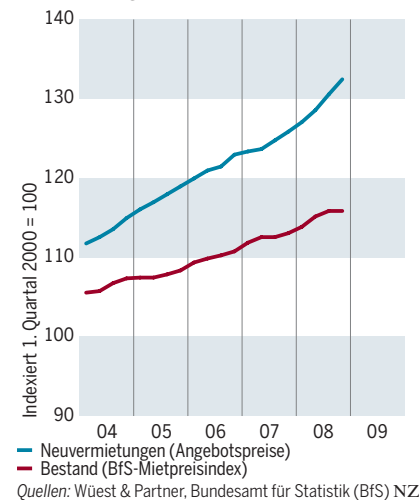
Wohnungsangebot

Monatliche Angebotsmengen



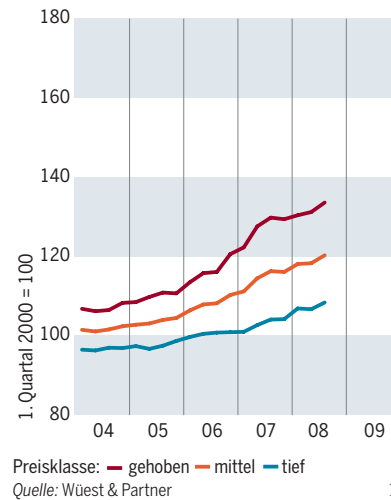
Preise für Mietwohnungen

Neuvermietungen und bestehende Mietverhältnisse



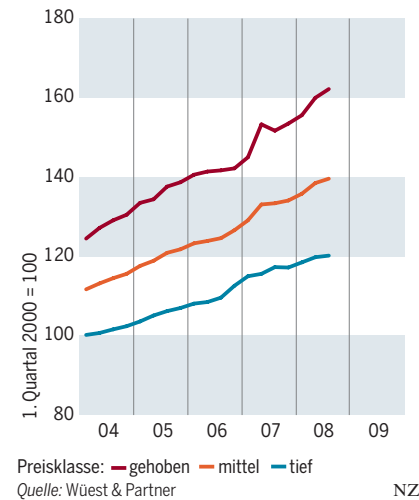
Preise für Einfamilienhäuser

Transaktionspreise, indexiert



Preise für Eigentumswohnungen

Transaktionspreise, indexiert



ABGEBEN UND ZURÜCKLEHNEN.

PFANNENSTIL BIS ZÜRICH IHRE ALTBAUWOHNUNG HAT EINE REIZENDE INTERESSENTIN

Unsere Kundin, eine ältere, allein stehende Dame, sucht eine sanierte, wenig alltägliche, klassisch-elegante Wohnung mit ca. 200 m² Wohnfläche an erster Lage mit ruhvoller Privatsphäre. Bis CHF 2.5 Mio. Auf Ihre Angebote und Hinweise freut sich gabriella.grossenbacher@walde.ch

IN DER UMGEBUNG RÜSCHLIKON SUCHEN WIR EIN GROSSZÜGIGES FAMILIENHAUS MIT SEESICHT

an privater, (abend)sonniger Lage in kurzer Gehdistanz zu Bus und Schule. Mit mindestens 4 Schlafzimmern oder gutem Grundriss, der einen Umbau nach den Wünschen der neuen Eigentümer erlaubt. Bis ca. CHF 2'000'000.–. Angebote und Hinweise bitte an patrick.rieffel@walde.ch

ZÜRICHBERG ODER PFANNENSTIL VON LONDON NACH ZÜRICH: FAMILIE SUCHT HAUS

Für ein Schweizer Ehepaar mit drei erwachsenen Söhnen suchen wir eine herrschaftliche, sonnige, ruhige Liegenschaft mit einer Wohneinheit von 250-300 m², überhöhen Räumen, 3-6 Schlafzimmern und 3 Bädern. Bis 12 Mio. Auch Hinweise sind herzlich willkommen bei marianne@walde.ch

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH BAUNTERNEHMER SUCHT MEHRFAMILIENHAUS

Für einen Zürcher Bauunternehmer suchen wir ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 4 Einheiten. Gerne mit Renovationsbedarf. Anlagevolumen bis CHF 8 Mio. Das Vermittlungshonorar trägt der Käufer. Diskrete Abwicklung. Angebote und Hinweise bitte an thomas.moser@walde.ch