

# Eigenheimbau: Strategien festlegen, Risiken managen!

**Z**ur Klarstellung vorab: Den einen Königsweg, ein Eigenheim beziehungsweise Bauprojekt «richtig» zu planen und zu errichten, gibt es nicht. Es gibt aber sehr viele Wege, es «falsch» zu machen und die Kosten und Risiken in vermeidbarer Weise zu erhöhen. Eigene Bauvorhaben sollen Freude und keine Alpträume bereiten.

Die Festlegung der richtigen Strategie hängt wesentlich davon ab, ob eher der Preis im Vordergrund steht oder ob möglichst viel Einfluss auf die konkrete Projektentwicklung sowie Bauausführung genommen werden soll.

Im ersten Fall kann die Planung und Realisierung durch einen General- oder Totalunternehmer sinnvoll sein. Dieser erbringt die in einem Werkvertrag definierten Planungs- und Bauleistungen in eigener Verantwortung grundsätzlich zu einem

Pauschalpreis. Die Bestellerin braucht sich hier nicht um den Bauablauf und die Koordination der Arbeiten zu kümmern. Allerdings gibt die Bestellerin dadurch das «Ruder» weitgehend aus der Hand und sie kann nur noch einen geringen Einfluss auf die Qualität der Planung und Ausführung des bestellten Werkes nehmen.

Anders verhält es sich dann, wenn die Planung einem vom Unternehmer unabhängigen Architekten sowie erforderlichen weiteren Fachplanern (Bauingenieure, Haustechnikspezialisten etc.) übertragen wird, die zugleich für eine fachkundige Überwachung der Bauausführung der Unternehmer Gewähr leisten können. Bei grossen Bauvorhaben wird es sich lohnen, zusätzlich einen Bauherrenvertreter beizuziehen, der nicht nur die Bauherrin berät, sondern auch Bauplanung und Bauausführung sowie die Kostenentwicklung überwacht. Bei Beauftragung einer Mehrzahl

von Baudienstleistern geht jedoch zwangsläufig eine Schnittstellenproblematik einher, welche ihrerseits Risiken birgt.

Unabhängig davon, ob mit einem einzigen Unternehmer oder mit diversen Einzelleistungsträgern gebaut wird, immer mitentscheidend für den Projekterfolg sind gute Verhandlungen mit einem sachgerechten Abschluss der erforderlichen Planer- und Werkverträge. Bei mehreren Vertragspartnern ist einer klaren Abgrenzung der Verantwortlichkeiten besondere Beachtung zu schenken.

Der Erfolg eines Bauvorhabens hängt nicht zuletzt von der Wahl der Vertragspartner und deren Qualifikation und Referenzen ab. Auf die Bonität ist ebenfalls zu achten. Den verbleibenden Ausfallrisiken ist mittels einer auf den Einzelfall bezogenen Gestaltung der Verträge und deren Durchsetzung Rechnung zu tragen. Diese komplexe

Aufgabe soll in Bausachen qualifizierten Juristen zukommen, welche die gesamte Palette des privaten und öffentlichen Bau- und Immobilienrechts sowie Raumplanungs- und Umweltrechts beherrschen und über ausgewiesenen Erfahrungsschatz verfügen.

«All-Inclusive» von Preis, Qualität und rascher Umsetzung ist, zumindest beim Bauen, ein Traum. Risiken zu kontrollieren und das Preis-/ Leistungsverhältnis sowie Qualität und Termine zu optimieren, sind hingegen realisierbare Ziele.

*Dr. iur. Daniel Thaler, Rechtsanwalt, Zürich  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
CAS HWZ Digital Real Estate*

[www.ttlegal.ch](http://www.ttlegal.ch)

**TSCHUDI THALER**  
RECHTSANWÄLTE