



Kurhan, Fotolia.com

Bauen mit Architekt oder Generalunternehmer?

Jede Bauherrschaft muss für sich selbst entscheiden, mit wem sie ihr künftiges Zuhause planen und realisieren möchte. Sowohl der Architekt wie auch der Generalunternehmer bieten verschiedene Vor- und Nachteile als Partner in diesem Projekt. Wichtig ist, dass jeder Vertrag vor der Unterzeichnung genau geprüft wird.



Peter Rütimann
lic. iur.,
Rechtsanwalt *

Planen Sie Ihr Traumhaus, so können Sie dieses Projekt mit Ihrem eigenen Architekten angehen oder aber den Bau einem Generalunternehmer überlassen. In beiden Fällen ist die Qualität Ihres Partners wichtiger als die Vorgehensart, und in beiden Fällen lohnt es sich, objektive Referenzen einzuholen und Verträge mit klaren

und einfach verständlichen Regelungen abzuschliessen, die nicht zuletzt Ihr finanzielles Risiko eingrenzen.

Der Architekt – Ihr Baubegleiter

Mit einem Architekten werden Sie planen und bauen, wenn Sie gemeinsam mit ihm Ihr Heim entwickeln wollen. In diesem Fall werden Sie den Grundriss und die Erscheinung Ihres Traumhauses mit dieser Person vom Vorprojekt an entwickeln. Die Baukosten werden über den Kostenvorschlag ermittelt und bereinigt. In der Realisierungsphase werden Sie den

Baumeister, die Bauhandwerker und die Baumaterialien nach den Vorschlägen des Architekten weitgehend selbst aussuchen und die Werkverträge im eigenen Namen abschliessen. Der Architekt ist in diesem Fall Planer und Bauleiter, das Recht zum Entscheid und die Verantwortung für die Kosten bleiben aber bei Ihnen. Diese Art des Bauens eignet sich für Bauherrschaften, die sich für ihr Haus Zeit nehmen wollen und können, die über ein gutes Vorstellungsvermögen, Erfahrung im Umgang mit Zahlen und Verhandlungsgeschick ver-

fügen. Diese Voraussetzungen sind wichtig, weil Sie sich mit Ihrem Architekten nicht immer einig sein werden, und es manchmal eine Gratwanderung ist, sich zwischen den eigenen Vorstellungen und dem fachmännischen Rat des Architekten zu entscheiden. Garantiarbeiten können dann und wann nervenaufreibend werden, wenn sich der Architekt nicht genügend Zeit nimmt, die betroffenen Bauhandwerker koordiniert auf den Platz zu bringen.

Der Generalunternehmer baut schlüsselfertig

Überlassen Sie den Bau Ihres Hauses einem Generalunternehmer, ist es wichtig, dass Sie sich zu Beginn aufgrund von Verträgen und Baubeschrieb Klarheit über Aussehen, verwendete Materialien, Preis und Bau Garantien verschaffen. Denn nach der Unterschrift des Generalunternehmervertrags wird der Generalunternehmer das Haus mit einem Baumeister und seinen Bauhandwerkern erstellen. In vielen Fällen werden Sie ein Budget für Küche, Plattenbeläge und andere Positionen des Innenausbaus erhalten, die Sie selber aussuchen können, im Übrigen aber baut der Generalunternehmer in seinem Namen und auf seine Rechnung, während Sie einen festen Werkpreis für das schlüsselfertige Haus entrichten. Diese Bauweise hat den grossen Vorteil der Überschaubarkeit der finanziellen Seite des Hausbaus, und bei Garantiefällen haben Sie einen einzi-



Andrey Armyagov, Fotolia.com

gen Ansprechpartner; den Generalunternehmer. Das gilt allerdings nur, wenn der Generalunternehmer die Garantien seiner Bauhandwerker nicht an Sie abgetreten hat.

Gesunde Skepsis bei Vertragsklauseln

Auch wenn Sie mit einem guten Freund bauen, schliessen Sie einen Architekten- oder Generalunternehmervertrag erst ab, wenn Sie alle Vertragsbestimmungen verstanden haben und sich über deren Konsequenzen im Klaren sind. Bleiben Ihnen Formulierungen oder Vorgehensweisen trotz aller Erläuterungen fremd oder wollen Sie auf Nummer sicher

gehen, lassen Sie Ihren Vertrag durch einen Bauherrenvertreter oder Ihren in Baufragen versierten Vertrauensanwalt überprüfen. Falsche Selbstsicherheit ist hier fehl am Platz und kann Sie teuer zu stehen kommen. Bauen ist eine sehr komplexe und kostenintensive Aufgabe, die sehr gut durchdacht, geplant und vorbereitet sein will, die – mit professionellen und guten Partnern – aber auch viel Freude bereitet. ☺

* Peter Rütimann ist Präsident einer Zürcher Baurekurskommission und Inhaber der Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte in Winterthur und Zürich. www.ruetimann.ch

▽ Info Nr. 313 ▽

Urquell des Wohlbefindens
Aussenwhirlpools der Extraklasse

hydrops

wilstrasse 12 | 6370 stans oberdorf | Telefon 041 611 01 00 | www.hydrops.ch