

Worauf es bei der Suche einer Liegenschaft ankommt – Eine kleine Checkliste

Ein Haus zu besitzen soll ein Leben lang Freude bereiten. Damit von Anfang an nichts schief geht, haben wir für Sie diese Checkliste zusammengestellt, mit den wichtigsten Punkten, die Sie zusätzlich beachten sollten.

Standort

Sie legen einerseits grossen Wert auf „kurze Arbeitswege“, andererseits wünschen Sie sich eine „absolut ruhige Wohnlage“ im Grünen. Zwei Wünsche, die sich nicht so leicht unter einen Hut bringen lassen. Deshalb klären Sie bei der Wahl Ihres Eigenheims zusätzlich folgende Fragen:

- Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bank
- Schulen
- Arbeitsweg
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Industrie- Lärmbelastung
- Besonnung, Lichtverhältnisse
- Freizeit

Auflagen

- Beachten Sie den Zonenplan, den Sie bei der Gemeinde einsehen können.
- Wie ist der Erschliessungsgrad der Liegenschaft?
 - Anschlussmöglichkeit von Wasser, Abwasser, Elektrischem, Gas,
 - Zufahrtswege
- Belasten Dienstbarkeiten das Grundstück? Hat z.B. jemand das Recht, Ihr Grundstück zu überqueren oder lastet z.B. ein Wohnrecht darauf? Das zuständige Grundbuchamt erteilt Ihnen gerne Auskunft.
- Sind Anschlussgebühren für Kanalisation, Erschliessungsgebühren usw. bezahlt?
- Haben Sie den Ablauf und die Fristen beim Baugesuch beachtet?
Das Kantonale Bauinspektorat gibt Ihnen gerne Auskunft.

Bauqualität

- Bevor Sie Ihr Traumhaus kaufen, achten Sie auch auf feuchtes Mauerwerk oder Risse im Mauerwerk.
- Wichtig für Ihr Wohlbefinden und den Energieverbrauch ist die Isolation. Die meisten kantonalen Ämter für Umweltschutz und Energie halten Merkblätter bereit.
- Achten Sie bei der Aussenverkleidung auf deren Tauglichkeit und Unterhaltsfreundlichkeit.
- Auch ausreichend viele Nasszellen müssen vorhanden sein.

Architekt

- Prüfen Sie, ob Ihr Architekt einem angesehenen Berufsverband angeschlossen ist.

Wir empfehlen Ihnen, einen Vertrag mit Ihrem Architekten abzuschliessen, in dem die zu erbringenden Leistungen genau geregelt sind.

Mängel / Garantieansprüche

- Erstellen Sie innerhalb von 14 Tagen nach Bezug Ihres Heims eine Mängelliste. Im Streitfall ist diese Liste ein wichtiges Dokument.
- Nach SIA-Norm/-Empfehlungen haben Sie Anspruch auf Behebung der Mängel nach 2 Jahren bei offensichtlichen Mängeln und nach 5 Jahren bei verdeckten Mängeln. Zudem gilt eine zehnjährige Verjährungsfrist für arglistig verschwiegene Mängel. Die Fristen gelten immer gerechnet ab Bauvollendung.
Diese Regelung gilt nur, wenn Sie einen Vertrag nach SIA-Norm haben.
- Beim Kauf von schlüsselfertigem Wohneigentum sollten Sie sich die Garantieansprüche des Verkäufers (an Handwerker und Lieferanten) abtreten lassen.

Bauhandwerkerpfandrecht

- Vergewissern Sie sich, dass keine Forderungen, die zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts führen könnten, vorhanden sind.

Haftungen

- Wenn Sie selbst bauen, empfehlen wir Ihnen den Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung.

Generalunternehmer / Totalunternehmer

- Haben Sie sich entschlossen mit einem General- oder Totalunternehmer zusammenzuarbeiten, dann ist ein sehr ausführlicher Vertrag mit möglichst detaillierten Bestimmungen wie z.B. den Folgenden unerlässlich:
 - genaue Auftragsumschreibung
 - detaillierter Baubeschrieb
 - Fertigungstermine
 - Werkpreis mit Pauschalangaben
 - nicht im Vertrag enthaltene Nebenleistungen
 - die Lieferanten, die Sie selbst bestimmen
 - Zahlungstermine usw.
- Im weiteren gehen Sie mit dieser Art von Zusammenarbeit zusätzliche Risiken ein. Setzen Sie sich deshalb mit unseren Kundenberatern/-innen in Verbindung. Wir unterstützen und beraten Sie gerne.

Bitte beachten Sie, dass diese Aufstellung nur eine Auswahl der wichtigsten Punkte aufzeigt und nicht abschliessend ist.