

# Sie bauen, kaufen ein neues Haus oder eine neue Wohnung ?

## Kennen Sie Ihre Rechte und Pflichten

### WICHTIG :

- Prüfen Sie ihren GU, Verkäufer, Architekten auf Herz und Nieren, schöne Bilder und schöne Sätze im Internet kann jeder, verlangen Sie Referenzen und gehen Sie da hin, sprechen Sie offen mit den ehemaligen Bauherren/Käufern
- Prüfen Sie das Zahlungsverhalten (zB [www.moneyhouse.ch](http://www.moneyhouse.ch)) des GU Architekten Verkäufers
- Prüfen Sie, wie lange die Unternehmung schon baut ([www.zefix.ch](http://www.zefix.ch))
- Fragen Sie, welche Qualifikation der Chef/Inhaber hat, Häuser bauen darf in der Schweiz jeder.....Wir empfehlen mindestens Architekt FH (Bachelor Architektur), dann dürfen Sie alle Kenntnisse erwarten. Bauzeichner, ehemalige Handwerker im Büro und Selbsternannte haben meist wenig Ahnung von Bauphysik, Bauakustik, Bauleitung...

## Kennen Sie den exakten Beginn der Garantiefrieten ? Fragen Sie Ihren Architekten / GU !

### Jede Werkvertragsgrundlage

Nur in den ersten 12 Monaten NACH EINBAU haben Sie Anrecht auf Garantieleistungen bei Elektrogeräten (Backofen, Tumbler etc.) fragen Sie den Lieferanten nach Garantioptionen, allenfalls verbunden mit einem Wartungsvertrag.

### Werkvertrag nach SIA 118

Nur in den ersten 24 Monaten können Sie alle beobachteten „Mängel“ notieren und diese Liste dann nach spätestens 22 Monaten Ihrem Architekten / GU per Einschreiben („Mängelrüge“) zustellen, denn nach 24 Monaten haben Sie die Rügefrist schon verpasst. Vor Ablauf der 24 Monate bieten Sie Ihren Architekten / GU zur „2-Jahresabnahme“ auf. Nachfassen, wenn sich nichts tut !!

Nach neuester Auslegung von SIA 118 Art. 163 Abs. 1 wird empfohlen auch in den ersten 24 Monaten unmittelbar (sofort) zu rügen.

Vom 25. bis zum 60. Monat (3. bis 5. Jahr) sind Sie in der unmittelbaren Rügefrist (für verdeckte Mängel), jetzt müssen Sie „in der Woche der Feststellung“ ihre Beobachtung ihrem Architekten/GU (oder wenn nach Vertrag das Mandat des GU/Architekten endet, direkt den mutmasslich betroffenen Handwerkern, Planern, Architekten, Bauingenieur...) per Einschreiben („Mängelrüge“) zustellen. Achten Sie darauf, dass Sie nur ihre Beobachtung melden und nicht schon den analysierten Schaden, Sie könnten sich da die Mängelrechte verwirken !

### Wenn SIA 118 nicht vereinbart wurde, gilt immer Schw. OR :

Jede Mangelbeobachtung ist immer SOFORT schriftlich eingeschrieben zu rügen («Mängelrüge»), dem Planer Architekten GU Bauingenieur und den mutmasslich betroffenen Handwerkern.

*Beispiel Mängelrüge OR und SIA 118: „Wasser auf dem Parkett innen unter der Terrassentüre“, so heisst die richtige „Mängelrüge“. Wenn Sie nun schreiben, „Terrassentüre undicht“ und es ist nicht die Terrassentüre sondern der Fenstersturz (es tropft von oben) oder der Folienanschluss unten (das Wasser zieht kapillar durch das Schwellendetail hinein) dann haben Sie ihre Mängelrechte schon verwirkt.*

Wenn Sie es wünschen, begleiten/erledigen wir für Sie die 2-Jahresabnahme, begleiten Sie durch die unmittelbare Rügefrist, oder noch besser :

Gleich schon in der Bauphase sind wir Ihr verlängerter Arm was Materialisierung / Bautechnik / Termin- und Budgettreue betrifft.

### Gewinnen Sie Zeit und Qualität.