

# Kosten- und Termindruck haben Folgen

**Schwachstellen in Bauverträgen und viele Mängel an Bauwerken könnten mit präventiven Massnahmen wirksam vermieden werden, sagt Rolf Truninger, Geschäftsführer von QualiCasa AG.**

**Im Gespräch gibt er zahlreiche praxiserprobte Tipps für alle, die Bauaufträge erteilen und in den Bauprozess involviert sind.**

**HÄUSER MODERNISIEREN:** Herr Truninger, haben Sie selbst ein Haus bauen lassen?

**ROLF TRUNINGER:** Ja. Meine Erfahrungen waren unterschiedlich. Beim Umbau meines Wohnhauses erwies sich das Know-how der Unternehmer als unterdurchschnittlich, und es passierten wesentliche Fehler, wie beispielsweise zu tief einbetonierte Treppen usw. Im Rahmen eines umfassenden Erweiterungsbaus machte ich indes sehr gute Erfahrungen. Den Schlüssel zum Erfolg sehe ich in der intensiven Planung direkt mit den Unternehmern. Ebenso wichtig erscheint mir, sich darum zu kümmern und sicher zu stellen, dass die Arbeit vom vorhergehenden Unternehmer einwandfrei zu Ende geführt ist, damit der nächste seine Arbeiten in einem Guss fertig stellen kann.

**HM:** Ihre Firma hat verschiedenste Software-Anwendungen und Instrumente geschaffen, zum Beispiel eine Technik zur Messung des Schallschutzes. Weshalb erachten Sie dies heute als besonders wichtig?

**TRUNINGER:** Ein guter Schallschutz gehört heute zu den zentralen An-



Rolf Truninger ist Gründer, Eigentümer und Geschäftsführer der Firma QualiCasa AG. FOTO: GAËTAN BALLY

forderungen im Wohnungsbau und ist auch im Geschäftsbau von Bedeutung. Kaum ein Bewohner wünscht sich, beispielsweise durch laute Musik des Nachbarn tagtäglich gestört zu werden, und ebenso wenig wünscht man sich, dass andere die privaten Diskussionen in den eigenen vier Wänden mitbekommen. Ein guter Schallschutz gilt heute als

ein bedeutender Aspekt der Wohnqualität. Schalltechnische Probleme sind aber weit verbreitet.

**HM:** Treten besonders auch bei der Sanierung bestehender Gebäude Probleme auf?

**TRUNINGER:** Ja, wir stellen fest, dass der Schallschutz nach einer Sanierung teils sogar als schlechter zu beurteilen ist als zuvor. Das ist etwa darauf zurückzuführen, dass in Steigzonen im Gebäude das Mauerwerk aufgeschlitzt und eine neue Leitung verlegt wird. Manchmal macht dies erst recht Schallübertragungen möglich.

**HM:** Welche weiteren Bauteile sind in dieser Hinsicht besonders sensibel?

**TRUNINGER:** Besonders heikel sind Türen. Ob eine Tür von hoher Qualität ist und auch

gute Eigenschaften hinsichtlich Schallschutz bietet, ist für einen Laien schlicht nicht feststellbar. Wichtig ist, bereits in den schriftlichen Unterlagen beziehungsweise im Werkvertrag die Einhaltung bestimmter – am Bau gemessener – Schalldämmwerte zu verlangen. Mit unserem selbst entwickelten und in der EMPA überprüften Analysesystem

A-Casa haben wir diese Möglichkeit. **HM:** Was fällt Ihnen bei solchen Messungen auf?

**TRUNINGER:** Erstaunlich finde ich, dass etwa die Hälfte der Türen auf der Baustelle nicht die Schalldämmwerte bringt, die im Labor gemessen oder vom Bauherrn verlangt werden. An diesem Beispiel erkennen wir, wie heikel es sein kann, bei einem Bau die Preise zu drücken. Bei Auseinandersetzungen um Kosten und Einsparungen kommt es oft vor, dass der günstigste Unternehmer oder Lieferant den Zuschlag erhält. Qualitativ hoch stehende Türen mit sehr gutem Schallschutz haben deshalb einen schweren Stand.

**HM:** Viele Wünsche von Hauskäufern gehen auch in Richtung Komfort. Man wünscht sich etwa, schon am Morgen unverzüglich einen warmen Wasserstrahl beim Duschen geniessen zu können. Was ist dabei zu beachten?

**TRUNINGER:** Auf vielen Baustellen kommen die Planer und Bauunternehmer dem Wunsch entgegen, indem sie Rohrbegleitheizungen installieren. Diese Heizungen wärmen permanent das Wasser in den Leitungen, verbrauchen aber auch ständig Strom. In Sachen Ökologie und

Energieverbrauch halte ich dies nicht in jedem Fall für die optimale Variante. Es gilt insbesondere im Stockwerkeigentumsbau die Warmwasserverteilung detailliert zu planen und alternative Systeme zu prüfen.

**HM:** Wo gearbeitet wird, passieren bekanntlich auch Fehler. Nimmt die Zahl der Bauschäden heute zu, gerade weil oft unter Kosten- und Termindruck gebaut wird?

**TRUNINGER:** Anders als im privaten Einfamilienhausbau sehe ich diesen Kosten- und Termindruck vor allem bei den Projektentwicklern, die Eigentumswohnungen planen und erstellen. Für Stockwerkeigentum erzielen diese Anbieter heute auch gute Preise – an begehrter Lage bekommt derjenige Interessent die Wohnung, der den höchsten Preis zahlt. Dafür versprechen die Projektentwickler meist eine hohe Qualität, die sie dann aber oft nicht einhalten.

**HM:** Was könnte konkret verbessert werden?

**TRUNINGER:** Vielen Käufern einer Wohnung ist viel zu wenig bewusst, dass sie ein Sonderrecht an einem Miteigentum erwerben. Die Wohnung können sie zwar innen nach ihrem Geschmack einrichten und nutzen, aber die Gebäudehülle, die gemeinschaftlichen Anlagen sind im Miteigentum der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. Dazu zählen Fassade, Flachdach, aber auch die Heizung bzw. die Anlage zur Warmwassererzeugung und -verteilung im Haus. Entscheidend ist nun die Frage, wem man das Verwaltungsmandat dafür anvertraut – sehr oft übernimmt dies ganz einfach die Verwaltungsabteilung der gleichen Firma, die das Gebäude erstellt hat!

**HM:** Also besteht ein Interessenkonflikt?

**TRUNINGER:** Ja, das ist meine Kritik. Wenn Generalunternehmer und Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft unter einem Dach vereint sind, wird sich die Verwaltung nicht unbefangen für die Käufer einsetzen können. So hat die Firma natürlich kein allzu grosses Interesse, Mängelrechte an Fassade oder Warmwassererzeugung gegenüber der eigenen Bauabteilung durchzusetzen.

**HM:** Viele private Bauherren bzw. Eigenheimkäufer sehen sich zudem mit dem Problem konfrontiert, dass die Verantwortlichkeit eines Baumangels unklar ist.

**TRUNINGER:** Typisches Beispiel dafür ist etwa ein Küchenschrank, dessen Verankerung an der Wand lose ist. Im dümmsten Fall gibt der beschuldigte Küchenbauer dem Gipser die Schuld, dieser wiederum schiebt die Verantwortung dem Baumeister in die Schuhe und sagt, das Mauerwerk sei nicht fachgerecht erstellt worden. Wenn nach langen Diskussionen unter Umständen noch die Garantiefristen ablaufen, wird die Beweisführung und somit die Mängelbeseitigung noch schwieriger, zum Teil auch unmöglich.

**HM:** Sind solche Auseinandersetzungen nicht oft mühsam und führen zu keinem Ergebnis?

**TRUNINGER:** Das mündet tatsächlich oft in die Juristerei; die eine Partei bestellt Gutachten zur Abklärung des Sachverhalts, die andere Partei bestellt ein Gegengutachten und so weiter. Wenn die Schlussrechnung bezahlt ist, kann der Bauherr auch nicht mehr mit Zahlungsrückhalten Druck ausüben.

**HM:** Was schlagen Sie vor?

**TRUNINGER:** Entscheidend ist es sicher, präventiv Massnahmen zu treffen. Dazu gibt es meiner Ansicht nach zwei Möglichkeiten. Erstens man lässt sich beim Bau oder Umbau einer Immobilie von kompetenter Seite beraten und begleiten – eine so genannte Bauherrenbegleitung. Eine zweite Möglichkeit ist, sich bereits im Voraus im Werkvertrag – für den Fall eines auftretenden Mangels und Streitigkeiten – auf einen neutralen, kompetenten Experten zu einigen, dessen Beurteilung oder Lösungsvorschlag von allen beteiligten Parteien anerkannt wird. Der Gutachter beurteilt einen Fall fachtechnisch und setzt die Verteilung der Kosten einer Mängelbehebung fest.

**HM:** Erspart dies den Weg einer gerichtlichen Auseinandersetzung?

**TRUNINGER:** Es ist durchaus möglich, auf diesem Weg eine gütliche Einigung zu finden. Entscheidend ist aber auch der Vorteil, dass sich beide Parteien bereits auf einen Experten

## Interviewpartner

Der 41-jährige Rolf Truninger ist Gründer, Eigentümer und Geschäftsführer der Firma QualiCasa AG in Wiesendangen (ZH). Truninger schloss mehrere Ausbildungen ab, unter anderem eine Berufsausbildung sowie die Ausbildung zum dipl. Betriebsökonom FH. In verschiedenen Funktionen war er bei der Zürcher Kantonalbank ZKB tätig. Die Firma QualiCasa bietet Dienstleistungen im Bereich des Immobilien- und Risikomanagements am Bau an und entwickelte zahlreiche Instrumente und Software: eine Liegenschaftscontrolling-Software, welche Daten aus planerischer, strategischer und finanzieller Sicht über ein Liegenschaftsportfolio verknüpft (C-Casa), ein Bewertungs- und Bestandesführungs-Instrument (B-Casa) sowie ein Analysetool zur bauphysikalischen Beurteilung und Messung (A-Casa). Weiter bietet die Firma mit QualiCheck fachliche Unterstützung und Begleitung für Bauherren. Rolf Truninger ist verheiratet und hat zwei Kinder.  
www.qualicasa.ch

geeinigt haben. Wenn der Vorschlag des Experten bzw. Schiedsgutachters angefochten wird, geht der Fall an die nächsthöhere Instanz, an das zuständige Schiedsgericht oder an ein Gericht. Dieses Verfahren vereinfacht sich wesentlich, wenn sich beide Seiten im Voraus darüber verständigt haben, wen sie als Experten akzeptieren. Das spart übrigens auch sehr viel Zeit. QC-Expert AG bietet diese Dienstleistung an und empfiehlt auch entsprechende Klauseln im Bau- bzw. Generalunternehmer-Vertrag. QC-Expert ist übrigens ein Spin-off der Empa und wurde von den Mitarbeitern der ehemaligen Empa Bauschadenabteilung gegründet, nachdem die Empa ihre Tätigkeit auf diesem Gebiet eingestellt hat.

**HM:** Lohnt es sich für Privatpersonen im Zusammenhang mit einem Hausbau oder einem Wohnungskauf überhaupt vor Gericht Klage einzureichen?

**TRUNINGER:** Meist lohnt es sich nicht zu prozessieren. Baujuristen sind nach meiner Auffassung im juristischen Bereich ohne Zweifel versiert, aber in bautechnischen Fragen sind die wenigsten bewandert. Einvernehmliche und akzeptable Lösungen lassen sich eher aushandeln, wenn ein Experte vermittelt und Vorschläge unterbreitet. Dies ist umso leichter, als diese Fachperson auch die gleiche Sprache spricht. Insofern halte ich es für ratsam, in erster Linie eine gütliche Lösung unter Beizug des Schiedsgutachters zu suchen als einen Prozess anzustrengen.

**HM:** Was ist eigentlich ein Schiedsgericht?

**TRUNINGER:** Wenn man zu diesem Mittel greift, ist die Bestellung des Schiedsgerichts bereits im Vertrag zu regeln. Das kann etwa so aussehen, dass zum Beispiel der zuständige Be-

zirksgerichtspräsident den Schiedsrichter ernannt, etwa einen ihm vertrauten Juristen. Weiter ernannt jede beteiligte Partei einen Vertreter, d.h. je eine Person von Bauherr und Unternehmer. Somit ist das Schiedsgericht konstituiert. Auch ein Schiedsgericht wird sich in den meisten Fällen auf ein Fachgutachten stützen. Deshalb stellt es bei dieser Variante ebenfalls eine grosse Vereinfachung, Zeit- und Kosteneinsparung dar, wenn bereits im Voraus ein Fachexperte vertraglich vereinbart und von den Parteien anerkannt wurde. Leider ist dieses Vorgehen in der Baubranche noch viel zu wenig etabliert.

**HM:** Welche Bauteile sind nach Ihrer Erfahrung besonders anfällig für Mängel und Bauschäden?

**TRUNINGER:** Sehr häufig sind Haustechnik und das Zusammenspiel von Gebäudehülle, Wärmezeugung bzw. -verteilung, Cheminée und kontrollierter Wohnraumlüftung tangiert. Das hat damit zu tun, dass die meisten Generalunternehmer in der Haustechnik nicht bewandert sind. Die Fachfragen überlassen sie den Fachplanern, d.h. Elektro-, Lüftungs-, Sanitär- und Heizungsplanern. Vor allem in der Kombination von Kosten- und Zeitdruck fehlt es an Koordination und gegenseitiger Absprache in diesen Bereichen.

**HM:** Haben Sie ein Beispiel zur Illustration?

**TRUNINGER:** In der Praxis stellen wir oft fest, dass zum Beispiel für einen Bau versprochen ist, bei einer Aussen-temperatur von -5 Grad Celsius im Wohnzimmer 20 Grad Celsius zu erreichen. Sehr oft ist aber nicht definiert, bei welcher Vorlauftemperatur dies eingehalten werden muss. Im Extremfall heisst dies, dass auf dem Bau mit einer hohen Vorlauftemperatur und mit einem grossen Heizkessel gearbeitet wird. Punkto Öko-

logie und Nachhaltigkeit ist dies jedoch Unsinn. Nach meiner Meinung sollte man angesichts stetig steigender Kosten auch mit Solarenergie für die Warmwasseraufbereitung und mit Wärmepumpen zur Wärmezeugung operieren. Dies bedingt eine genauere Definition des Baubeschriebs.

**HM:** Wie ist das technisch umzusetzen?

**TRUNINGER:** Aus ökologischen und auch aus wirtschaftlichen Gründen sollte man nicht mit einer zu hohen Vorlauftemperatur arbeiten, zum Beispiel nur mit 40 Grad oder tiefer. Damit man aber dennoch spürbar die gewünschte Wärme im Wohnzimmer gewährleisten kann, braucht es unter diesen Voraussetzungen mehr Radiatoren bzw. mehr Heizschlaufen! Dieser Prozess hat aber schon im Voraus stattzufinden. Eine entscheidende Unterstützung in solchen Fragen ist eine fachliche Begleitung für den Bauherrn, die sich von der Formulierung des Vertragswerks bis zur Mängelbehebung erstreckt.

**HM:** Wohl alle Berater und Experten reklamieren für sich, unabhängig agieren zu können. Sind Sie und Ihre Firma wirklich unabhängig?

**TRUNINGER:** QualiCasa führt selbst keine Bauaufträge aus, und wir sind auch kein Planungsbüro. Wir können auch später nicht in die Situation kommen, bei einem bestimmten Generalunternehmer oder Architekten irgend etwas offerieren zu müssen. Ebenso wenig gibt es in unserer Firma Verbandlungen auf Stufe des Verwaltungsrates. Insofern können wir unbefangen agieren und sind bei Gesamtüberbauungen den Käufern verpflichtet. ■

INTERVIEW: JÜRIG ZULLIGER

Auszug aus der Zeitschrift

Häuser  
modernisieren

erschienen am 2. März 2006

©Etzel Verlag AG