

## Wohnungsbau im Eigentum und Käufer-Ausbauwünsche

**Der Wohnungsbau im Eigentum stellt Architekten und Fachingenieure wie auch Installateure vor grosse Herausforderungen.**

Problematische Themen können sein:

- gewünschte Grundrissfreiheiten
- Eigentümerwünsche in der Bauphase
- Schallschutz
- Apparateauswahlen, Termine
- Abwicklung Mehr- und Minderkosten
- Eigenleistungen Käufer

### Grundrissfreiheiten / Planung

Bei der Planung ist zu beachten, dass die möglichen Grundrissvarianten frühzeitig besprochen und klar definiert werden. Varianteneinlagen sind oft nicht möglich. Das Konzept der Installationsmöglichkeiten ist mit dem Wunsch-szenario des Architekten abzustimmen. Dies betrifft vor allem die sanitären Installationen wie auch die Komfortlüftung, die Heizung und die Elektroanlagen. Der Verkäufer muss zwingend über die begrenzten Möglichkeiten informiert sein.

### Eigentümerwünsche

Für das Anbringen von Eigentümerwünschen ist eine terminliche Limite festzusetzen. Dies betrifft vorwiegend die räumlichen Wünsche und Spezialapparate. Nach Ablauf



dieses Termins sind nur noch Varianten mit anderen Apparatetypen möglich. Dies betrifft auch die Festlegung der Küchenkombinationen und Apparate.

### Problematik Schallschutz

Die Schallschutzgrenzwerte gemäss den erhöhten Anforderungen nach SIA 181 sind zwingend einzuhalten.

Nebst den bau- und installationstechnischen Massnahmen gehören auch die korrekten Apparateauswahlen dazu. Insbesondere sind z. B. nur Armaturen mit Geräuschklasse I zugelassen. Gerade im Käufer-Ausbau stellt dies oft ein Problem dar. Hier ist das Fachwissen der Berater gefragt.

### Apparateauswahlen, Termine

Die (kostenpflichtige) Teilnahme des Planers/Installateurs bei den Apparateauswahlen ist für alle Beteiligten von grossem Vorteil. Damit kann eine optimale Kundenbetreuung und die Lösung von Schnittstellenproblemen im richtigen Stadium erreicht werden.

Die Problematik der Ausbautermine, insbesondere bezüglich der Lieferung von Unterputz-Teilen resp. der Wannenträger, kann so frühzeitig kommuniziert und realistisch mit den Vorstellungen der Käufer abgestimmt werden.

### Abwicklung Mehr- und Minderkosten

Der korrekten Abwicklung der Mehr- und Minderkosten muss ebenfalls grosse Beachtung geschenkt werden. Die Konditionen auf Apparatelieferungen für den Käufer resp. Zusatzinstallationen sind bereits im Werkvertrag festzulegen. Die Kalkulationsmethode nach Elementen ist hier für den Installateur einfach und zweckmässig. Für die notwendigen technischen Bearbeitungen sollten Pauschalbeträge eingesetzt werden (z. B. Fr. 100.00).

Es empfiehlt sich, das System der Mehr- und Minderpreise frühzeitig zu thematisieren und entsprechend festzulegen.

### Eigenleistungen Käufer

Bei Eigenleistungen von Käufern, sei es von Apparatelieferungen oder sogar von Installationsteilen, ist die Haftungsfrage genau zu klären. Eine Abmahnung der Produktheftpflicht ist zwingend. In Extremfällen dürfen Apparate oder Armaturen nicht montiert werden.

### Ergänzende Unterlagen / Hilfen

Ergänzende Dokumente von suissetec:

- Schallschutzhandbuch
- Merkblatt Bohren in Feinsteinezeugplatten
- Formular Abmahnung Produktheftpflicht
- Rechtsdienst von suissetec
- u. a. m.