PROPERTY PARTNERS

SANIERUNG EINER IMMOBILIE

Schöner wohnen und nachhaltig den Wert steigern.

RATGEBER

Liebe Immobilienbesitzerin,
lieber Immobilienbesitzer

Verwirklichen Sie Ihre Träume und gestalten Sie Ihre Immobilie so, wie Sie es schon immer wollten.

Gerade ältere Liegenschaften gewinnen mit einer umfassenden Sanierung enorm an Attraktivität und Qualität.

Nutzen Sie dieses Potenzial – für Ihre Immobilie und deren Wert.

Seit vielen Jahren sind wir in der Immobilienwelt aktiv und haben schon einige Sanierungsprojekte begleiten dürfen. Mit diesem Ratgeber erfahren Sie, was Sie bei einer Sanierung beachten müssen, welche rechtlichen Fragen auf Sie zukommen und wie Sie sich optimal auf Ihr Umbau- und Sanierungsvorhaben vorbereiten können.

Bei Fragen kontaktieren Sie uns unverbindlich.
Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Herzlichst
Property Partners AG

Inhaltsverzeichnis

01 GRÜNDE FÜR EINE SANIERUNG 4

02 WIE SIE SICH RICHTIG VORBEREITEN 6
02.1 Aktuelle Pläne 7
02.2 Analyse der Substanz 8
02.3 Die energetischen Möglichkeiten 9
02.4 Gebäudeprogramm – was ist das? 10

03 VON DER GUTEN PLANUNG ZUR PERFEKTEN UMSETZUNG 12
03.1 Vorstellungen und Rahmenbedingungen 14
03.2 Die Ziele 15

04 BEHÖRDEN, BAUGESETZE UND BAUBEWILLIGUNG 16
04.1 Baubewilligung: Unzählige Vorschriften und Gesetze 18
04.2 Wann sind keine Formulare auszufüllen? 20

05 BAUABNAHME: DEN UMBAU AUF HERZ UND NIEREN PRÜFEN 22
05.1 Baumängel: Was steht im Gesetz? 24
05.2 Bauabnahme: Tipps für die Praxis 26
05.3 Was ist die SIA-Norm 118? 27

06 UMBAU FINANZIEREN: WANN GIBT DIE BANK KREDIT? 30
06.1 Geld von der Bank 32
06.2 Bau- und Umbauversicherungen 34

Anmerkungen 36
Zusammenfassung 37

01 GRÜNDE FÜR EINE SANIERUNG

Wenn es um die Sanierung einer Immobilie geht, sehen die meisten Liegenschaftsbesitzer den Berg an Arbeit, den Zeitaufwand und die Kosten als grosse Hürde.

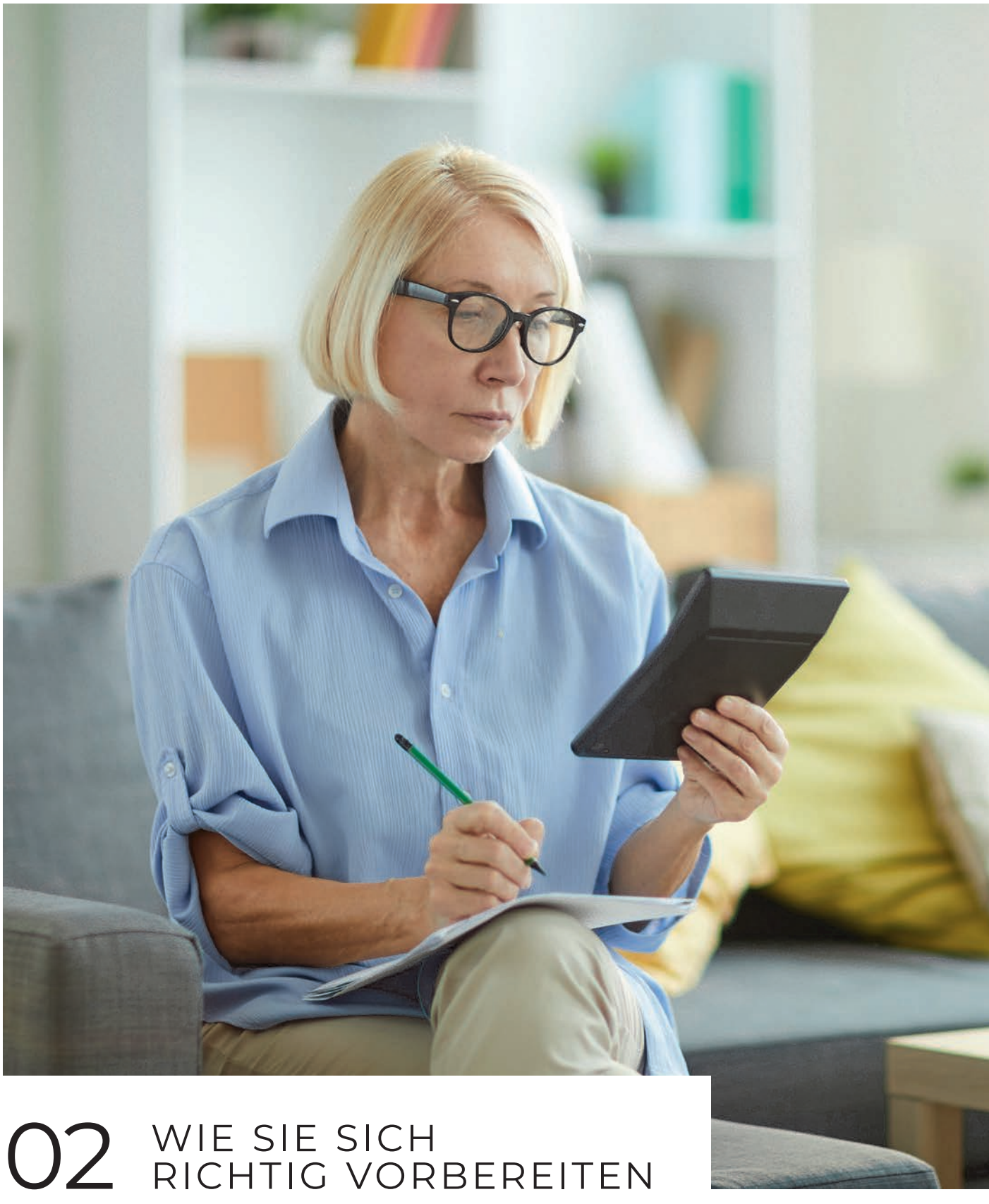
Diese Faktoren wirken im ersten Moment abschreckend. Doch am Ende zahlt sich dieser Aufwand aus – für Sie und für Ihre Immobilie.

Durch die Modernisierung der energetischen Standards, die eine Sanierung mit sich bringt, profitiert nicht nur die Umwelt, sondern auf lange Sicht auch Sie als Besitzer. Denn ein sparsamer Verbrauch wirkt sich sofort positiv auf die Betriebskosten der Immobilie aus.

Da die Infrastruktur stetig wächst und optimiert wird, haben Neubauten gegen Bestandsimmobilien häufig die Nase vorn. Doch mit Sanierungen können auch Immobilien im Bestand, die manchmal Schwachstellen aufweisen, deutlich an Attraktivität gegenüber Neubauten aufholen.

Sanierungen lohnen sich auch bei leerstehenden Werkstätten oder Lagerräumen, sie ermöglichen einmalige Konzepte für neuen Wohnraum. Gerade historische Gebäude oder Liegenschaften mit speziellen architektonischen Eigenschaften bieten durch eine Sanierung völlig neue Möglichkeiten. Die Erneuerung steigert deren Wert nachhaltig und macht sie besonders für bestimmte Berufsgruppen interessant, die Besuch in repräsentativen Räumen empfangen möchten.

Von einer durchdachten Vorbereitung bis hin zu Ihren Rechten und Pflichten im Zuge einer Sanierung: Dieser Ratgeber leitet Sie Schritt für Schritt durch die verschiedenen Phasen der Immobiliensanierung.



02 WIE SIE SICH RICHTIG VORBEREITEN

Eine Sanierung bedeutet nicht nur Wasserhähne auszutauschen oder die Wände frisch zu streichen. Die Sanierung einer Immobilie ist weitaus aufwendiger und zeitintensiver als einfache kleinere Schönheitsreparaturen. Aus diesem Grund sind Zeitmanagement und eine gute Vorbereitung elementar wichtig.

02.1

AKTUELLE PLÄNE

Sie haben den Grundrissplan für Ihre Immobilie vor sich und merken, dass dieser nicht mehr zeitgemäss ist?

Die Zeit bringt oft Veränderungen an und in einer Liegenschaft mit sich: eine neue Wand, eine Zusammenlegung von Räumen oder etwa die Erweiterung des Badezimmers. Wenn diese Anpassungen nicht detailliert im Gebäudeplan hinterlegt sind, wird es schwierig. Deshalb sollten Sie alle veralteten Pläne auf den aktuellsten Stand bringen bzw. bringen lassen.

Gehen Sie Raum für Raum durch. Erstellen Sie sich auch einen neuen Gebäudeplan, in dem Sie Raumaufteilung, Wandlängen und -stärken, Türen und Fenster und Zimmerhöhen detailliert zusammentragen. Diese grundlegenden Informationen sind für Sie als Bauherr oder auch für die Zusammenarbeit mit einem Architekten von grosser Bedeutung. Es gilt, das Potenzial der Liegenschaft und die räumlichen Möglichkeiten auszuloten.

Einwandfreie Planunterlagen und eine gute Zustandsanalyse sind sehr viel wert – etwa für das Einholen einer Baubewilligung oder beim Vergleich von Offerten für Umbauarbeiten. Denn diese zeigen Ihnen schlussendlich, was bei der Sanierung möglich ist – und was nicht.

02.2

ANALYSE DER SUBSTANZ

Sie besitzen nun einen aktualisierten Plan des Gebäudes. Nun gilt es das zu analysieren, was meist von Putz und Tapete verdeckt wird: die Bausubstanz.

Gerade für die Statik und Standfestigkeit Ihrer Immobilie sollten Sie einen Experten hinzuziehen, der Sie mit professionellem Messwerkzeug bei der Analyse unterstützt, denn nicht immer haben Immobilienbesitzer ein ausgereiftes Wissen über Statik, Bausubstanzen oder die einst verwendeten Baustoffe.

Gerade Elemente, die zur Statik des Gebäudes beitragen oder die Immobilie vor Witterung schützen, sollten bei der Analyse genauestens begutachtet werden. Erfahrungsgemäss sind es nämlich genau diese Elemente, die eine Sanierung sinn- und wertvoll machen.

02.3

DIE ENERGETISCHEN MÖGLICHKEITEN

Wichtig für die Berechnung der Energieeffizienz ist die sogenannte Energiekennzahl. Diese sagt aus, wie viel Energie auf einem beheizten Quadratmeter verbraucht wurde.

Sogar mit dem Taschenrechner ist diese Formel kinderleicht lösbar: Ermitteln Sie aus den jährlichen Abrechnungen den Verbrauch in Kilowattstunden für Heizung und Warmwasser. Wenn Sie diese Summe dann durch die Fläche der beheizbaren Räume teilen, erhalten Sie die Energiekennzahl.

Doch was fangen Sie mit diesem Wert nun an? Gemäss allgemeinen Erfahrungen bewegen sich umfassend sanierte Immobilien heutzutage beim jährlichen Gebäudeenergieverbrauch in einem Bereich von 60 bis 100 kwh/m². Anhand dieser Information haben Sie einen ersten Eindruck, ob eventuelle Massnahmen sinnvoll und notwendig sind.

Wenn Ihr Wert weit über 100 kwh/m² liegt, sollten Sie über den Einsatz eines Energieberaters nachdenken. Dieser berät Sie nicht nur dabei, wo sich die Sanierung besonders lohnt, sondern stellt Ihnen auch den offiziellen Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) aus. Diesem können Sie entnehmen, wie Ihre Immobilie im Vergleich zu ähnlichen Objekten abschneidet. Ein GEAK plus zeigt zusätzlich Varianten mit den entsprechenden Kosten auf.

Mit diesen Informationen haben Sie nun die Grundlage für weitere Schritte geschaffen und können sowohl die Kosten als auch den Zeitaufwand gut einschätzen.

02.4

GEBÄUDEPROGRAMM – WAS IST DAS?

Die Kosten für die Sanierung oder Modernisierung einer Immobilie können sich schnell häufen. Gerade wenn in diesem Zuge auch gewisse Massnahmen zur Energieeffizienz umgesetzt werden, hilft das sogenannte Gebäudeprogramm mit speziellen Förderungen.

Insbesondere bei der Wärmedämmung von Fassaden oder Dächern und der Installation erneuerbarer Energien können Immobilieneigentümer auf Förderbeiträge hoffen. Jedoch sind die Massnahmen und Beiträge je nach Kanton unterschiedlich.

Die Kantone legen individuell fest, welche Massnahmen sie zu welchen Bedingungen fördern. Am besten setzen Sie sich ins Bild, wie die Rahmenbedingungen in Ihrem Kanton aussehen; eine Übersicht und viele Zusatzinformationen bietet die Konferenz Kantonaler Energiedirektoren EnDK.
www.endk.ch/de/energiepolitik-der-kantone/foerderung

Der bereits erwähnte GEAK Plus (Gebäudeausweis der Kantone plus Empfehlungen, www.geak.ch) hilft Ihnen bei der vorausschauenden Planung Ihres Bauprojektes und ist teilweise auch Bedingung für den Erhalt von Förderbeiträgen.

Für die Unterstützung beim Antrag der entsprechenden Fördergelder können Sie sich Handwerker oder Architekten suchen, die mit Ihnen alle Details und Möglichkeiten prüfen und Sie sinnvoll bei anstehenden Massnahmen beraten.

Bei ersten allgemeinen Fragen zum Thema Energie und Gebäude können Sie sich an die Infoline von EnergieSchweiz (www.energieschweiz.ch) wenden: Telefon: 0848 444 444 oder per Online-Formular (www.energieschweiz.ch/page/de-ch/infoline).

Weitere wichtige Informationen finden Sie hier:
www.dasgebaeudeprogramm.ch

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen gilt als wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik.

Neben dem Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen gibt es weitere interessante Förderangebote. Informationen dazu erhalten Sie bei den kantonalen Energiefachstellen oder unter www.energiefranken.ch.

03 VON DER GUTEN PLANUNG ZUR PERFEKTEN UMSETZUNG

Die Rahmenbedingungen sind geschaffen, jetzt folgt der nächste Schritt: die Planung. Ersparen Sie sich mit einer gründlichen Vorbereitung Ärger und versteckte Kosten während der Sanierung.

Prüfen Sie vor allem rechtliche und technische Umstände, damit Sie nicht von unerwarteten Ereignissen überrascht werden.

03.1

VORSTELLUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Kein Objekt ist wie das andere. Jede Immobilie hat ihren eigenen Charme, einen eigenen Stil und auch einzigartige Möglichkeiten zur Sanierung.

Werden Sie sich darüber im Klaren, wie Ihre Immobilie in Zukunft genau aussehen soll. Je detaillierter Sie dies ausarbeiten, desto besser ist am Ende das Ergebnis.

Wer aber jetzt von seinen grossen Träumen ganz verschlungen wird, läuft Gefahr, gewisse Aspekte aus den Augen zu verlieren. Denn sowohl auf rechtlicher Seite als auch in Bezug auf die Realisierbarkeit werden Ihnen irgendwann Grenzen gesetzt. Aus diesem Grund sollten Sie sich frühzeitig informieren, welche Massnahmen bei Ihrer Liegenschaft möglich sind und auf welche Besonderheiten Sie achten müssen.

03.2

DIE ZIELE

Wie soll meine künftige Immobilie ausgestattet sein? Bleibt die Nutzung der Räume gleich oder bedarf es einer Veränderung der Räumlichkeiten?

Die folgenden Punkte sollten vor allen anderen beantwortet werden, um die Qualität Ihrer Immobilie zu erhalten und langfristig zu sichern.

Richtwerte, in welchen Zeitabständen Erneuerungen sinnvoll sind:

10 BIS 15 JAHRE

- Malerarbeiten (innen)
- Tapeten
- Teppiche
- Küchenapparate
- Sonnenstoren

15 BIS 25 JAHRE

- Malerarbeiten (aussen)
- Heizungen
- Heizkörper
- Boiler
- Fassadenputz
- Lamellenstoren
- Kunststoff-Bodenbeläge

20 BIS 50 JAHRE

- Fassadenverkleidungen
- Parkett
- Flachdächer
- Rollläden
- Schliessanlagen
- Sanitärinstallationen

Der Verkauf Ihrer Immobilie steht noch in weiter Ferne? Kein Grund bei der Sanierung die Wertsteigerung zu vernachlässigen! Jedes Planungsziel, besonders wenn energetische Massnahmen getroffen werden, bedeutet gleichzeitig eine Wertsteigerung der Immobilie. Und diese Sanierungsmassnahmen können später bei der Kaufentscheidung eines Interessenten das Zünglein an der Waage sein und ein Argument für den Kauf bedeuten. Sprechen Sie vor Beginn der Sanierung mit einem Architekten oder Immobilienmakler, um vielleicht auch neue Trends zu erkennen und somit umfassend und vorausschauend planen zu können.

04 BEHÖRDEN, BAUGESETZE UND BAUBEWILLIGUNG

Braucht es eine Genehmigung, wenn man die Heizung ersetzt oder die Fassade saniert? Grundsätzlich gilt: Fast alle Bauten und Umbauten müssen bewilligt werden. Denn für praktisch alle Bauten und Umbauten sind Brandschutzvorschriften, Bau-, Umwelt- und Energiegesetze einzuhalten.

Viele Personen unterschätzen das Thema Baubewilligung – und die ganze Komplexität von Bau- und Zonenordnungen, Brandschutzvorschriften, Grenzabständen und Gebäudehöhen. Im Zweifelsfall gilt: Gehen Sie immer davon aus, dass bauliche Massnahmen vorgängig beim zuständigen Bauamt bzw. bei der Gemeinde gemeldet oder bewilligt werden müssen.

Nehmen wir ein einfaches Beispiel: Selbst ein kleiner Anbau oder ein überdachter Wintergarten unterliegen in aller Regel dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Ob es einer Bewilligung bedarf oder nicht, hängt von der Grösse, Höhe, Breite sowie einer allfälligen Überdachung ab. Eine ordentliche Baubewilligung ist vor allem dann verlangt, wenn der Bau oder Anbau beheizt und dauernd genutzt respektive bewohnt wird. Ob Sie selbst Bau- und Umbauarbeiten durchführen oder einen Dritten damit beauftragen, spielt keine Rolle.

Denken Sie daran, wenn Sie in Ihrer Freizeit gerne Veränderungen und Sanierungen an Ihrem Eigenheim vornehmen: «Do it yourself» ist zwar gross im Trend – doch bevor Sie mit Hammer und Bohrmaschine ans Werk gehen, sollten Sie sich genauer mit dem Thema Baubewilligung auseinandersetzen.

04.1

BAUBEWILLIGUNG: UNZÄHLIGE VORSCHRIFTEN UND GESETZE

Grundsätzlich gilt auch im Rahmen des Schweizer CO2-Gesetzes: Energetische Sanierungen an Gebäuden unterliegen in praktisch allen Fällen einem Bewilligungsverfahren. Wenn Sie also beispielsweise die Wärmedämmung verbessern oder eine Wärmepumpe installieren lassen möchten, ist es notwendig, vorgängig die Gemeinde oder die zuständige Behörde zu kontaktieren. Neben anderen Aspekten sind auch Ausnützungsziffern, Gebäudehöhen, Grenzabstände, Denkmal- oder Ortsbildschutz sowie vordefinierte Nutzungen zu beachten. Hinzu kommen Anforderungen des Umwelt- und Lärmschutzes sowie die Luftreinhalteverordnung für Heizanlagen, die im Einklang mit den Zielen des CO2-Gesetzes stehen.

Alle größeren Eingriffe und insbesondere Änderungen der Nutzung müssen behördlich geprüft und bewilligt werden. Während ein Badezimmer- oder Küchenumbau meist nicht bewilligungspflichtig ist, benötigen Sie für umfassendere Maßnahmen wie die Änderung von Grundrissen, die Umwandlung von Nebenräumen in beheizte Wohnräume oder die Umwandlung von Wohn- in Gewerbenutzung eine Baubewilligung.

Zudem gelten je nach Kanton, Gemeinde oder Stadt separate Rahmenbedingungen und Vorschriften. Dies trifft besonders auf Standorte außerhalb der Bauzone zu: Da Bauten das Landschaftsbild oder die zulässige Nutzung beeinflussen könnten, sind außerhalb der Bauzone selbst Kleinbauten nicht ohne weiteres bewilligungsfrei.

Bei Bauvorhaben in Zonen mit dem Titel «Ortsbildschutz» sind die Gestaltungsmöglichkeiten und Dachformen oft vorgegeben. In Dorf- und Ortszen-

tren oder historischen Quartieren gilt häufig der Grundsatz, dass Eingriffe in das äußere Erscheinungsbild, wie der Einbau von Dachfenstern oder Lukarnen, eingeschränkt oder untersagt sind.

In einer ersten Auslegeordnung sollte geklärt werden, ob es sich um ein Schutzobjekt handelt. Dabei sind unterschiedliche Kategorien wie „Inventar schützenswerter Bauten“, „inventarisierte Objekte“ oder „Denkmalobjekte“ zu berücksichtigen, die je nach Einzelfall und Ort variieren können und im Einklang mit den Zielen des CO2-Gesetzes zur Erhaltung des kulturellen Erbes und der Reduzierung von CO2-Emissionen stehen.

04.2

WANN SIND KEINE FORMULARE AUSZUFÜLLEN?

Ein erstes Fazit: Wirklich bewilligungsfrei sind nur sehr wenige Änderungen. Dazu eine Auswahl:

- Im Gegensatz zu einem ausgebauten und überdachten Wintergarten bedürfen offene, ungedeckte Gartensitzplätze keiner Bewilligung,
- Malerarbeiten und reine «Pinselrenovationen» im Innern von Gebäuden, meist auch ein Neuanstrich der Fassade, wenn dadurch die Farbgebung und das äussere Erscheinungsbild nicht verändert werden
- Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken oder ein Sandkasten im Garten
- Austausch von Fenstern (wenn das äussere Erscheinungsbild nicht verändert wird und keine spezielle Bestimmungen wie Lärmschutz zu beachten sind)
- kleinere Zäune, Einfriedungen, Sichtschutz und Mauern, soweit sie eine gewisse Höhe nicht überschreiten
- der normale Gebäudeunterhalt (Reparaturen, Dachrinnen oder Dach reparieren, Service und Unterhalt von Geräten und Anlagen, Erneuerung von Oberflächen und Materialien etc.)

Ratschlag vom Profi:

Die meisten Gemeinden und die zuständigen Behörden in den Städten bieten privaten Eigentümern unentgeltliche Beratungen. Je nach Gemeinde und Kanton heissen die Behörden anders (Kreisarchitekt, Bauamt, Hochbauamt etc.).

Hier erfahren Sie, welche Schritte notwendig sind und ob Ihre Pläne einer Bewilligungspflicht unterstehen oder nicht.

Dies bietet auch Spielraum, um die Komplexität und allfällige Schwächen abschätzen zu können.

WICHTIG: Lieber einmal zu viel fragen als einmal zu wenig!

05 BAUABNAHME: DEN UMBAU AUF HERZ UND NIEREN PRÜFEN

Nach Abschluss des Umbaus lohnt es sich, genauer hinzuschauen. Nach dem Gesetz und den Baunormen müssen Unternehmer und Handwerker für eine einwandfreie Arbeit geradestehen. Ob die Arbeiten korrekt und frei von Mängeln ausgeführt sind, zeigt sich bei der ordentlichen Bauabnahme.

Selbst bei kleineren Reparaturen und Ausbesserungen ist es üblich, dass der Auftraggeber bzw. Eigentümer eine ordentliche Abnahme durchführt. Erst recht gilt dies natürlich, wenn Sie umfangreiche Sanierungen durchführen lassen – etwa den Umbau von Küche oder Bad, Arbeiten und Sanierungen am Dach oder an der Fassade.

Es ist zugleich ein entscheidender Moment, das fertige Bauwerk auf Herz und Nieren zu prüfen: Ein Fenster, das klemmt? Ein Hick im nigelnagelneuen Parkett? Geräte, die nicht funktionieren? Ähnlich wie bei der Übergabe einer Mietwohnung ist es üblich, ein schriftliches Protokoll zu erstellen.

05.1

BAUMÄNGEL: WAS STEHT IM GESETZ?

Seitens der Bauherrschaft überwiegt meist die Vorfreude.

Trotzdem gilt das Motto: Die Arbeiten sind zuerst zu prüfen, erst dann lässt sich entscheiden, ob alles einwandfrei ausgeführt ist oder ob es einer Nachbesserung bedarf. Denn werden bei der Bauabnahme offenkundige Mängel (so genannte Sichtmängel) nicht gerügt, so gelten sie nach Obligationenrecht (OR) als genehmigt.

Die meisten Fachleute empfehlen, Mängel schriftlich zu beanstanden. Der Klarheit und Beweisbarkeit wegen ist diese Form einer bloss mündlichen Reklamation bzw. Mängelrüge vorzuziehen. Je nach Fall und Verjährungsfrist muss man beweisen können, dass ein Mangel sofort nach dessen Entdeckung gerügt worden ist. Die Rechte und Lösungsansätze bei Mängeln sind unterschiedlich. Häufig einigen sich der Bauherr und der Auftragnehmer, dass der Unternehmer die Arbeit unentgeltlich nachbessert.

Dabei ist zwischen Sichtmängeln und verdeckten Mängeln zu unterscheiden: Sichtmängel sind solche, die bei normaler Prüfung und Sorgfalt ohne weiteres erkennbar sind – zum Beispiel sichtbare Risse in Wänden, Verputz oder in Holzelementen. Auch eine Türe oder ein Fenster, die nicht richtig schliessen, gelten als offensichtlicher Mangel.

Nicht offensichtliche Mängel («verdeckte Mängel») können nach dem Gesetz noch bis fünf Jahre nach der Übergabe gerügt werden. Es gilt also eine 5-jährige Garantiefrist, sofern diese verdeckten Mängel sofort gemeldet werden. Für Haushalts- und Elektrogeräte, die nicht im engeren Sinn zum Bau gehören, gilt nach dem Gesetz eine zweijährige Garantiefrist. Eine besondere Bestimmung findet bei absichtlich verschwiegenen Mängeln Anwendung: Diese können bis zu zehn Jahre nach der Übergabe gerügt werden.

Und wer weiss darüber Bescheid, ob die heutzutage meist komplexen Anlagen für Haustechnik, Heizung, Verkabelung etc. professionell und frei von Mängeln ausgeführt sind?

Ratschlag von unabhängigen Experten:

Bei manchen Umbauarbeiten sind Privatpersonen bald am Ende ihres Lateins. Wer weiss schon, welche Qualitätsstandards er von einem Tapezierer, Maler oder einem Bodenleger erwarten darf? Welche technischen Standards oder so genannten «Regeln der Baukunde» müssen vorausgesetzt sein?

Nehmen wir das Beispiel Bad- und Küchenumbau: Rein äusserliche Mängel am Backofen, an der Abdeckung oder an den Küchenmöbeln wird meist jeder Laie entdecken. Ob allerdings auch alle Anschlüsse und Leitungen einwandfrei funktionieren, ist einem Umbau oft nicht ohne weiteres anzusehen. Geht es um grössere Arbeiten am Dach, an der Fassade oder Heizung braucht es oft das geschulte Auge von Experten.

Selbst für Profi-Bauherrschaften lohnt es sich öfters, sich bei der Bauabnahme von einem unabhängigen Bauherrenberater oder einem erfahrenen Architekten begleiten zu lassen. Dessen Fachwissen und Erfahrung stärken die Position des Bestellers wesentlich, und die Kosten halten sich in Grenzen. Ein unabhängiger Architekt oder Bauherrenberater verrechnet für eine Bauabnahme ein Honorar von vielleicht 500 bis 1500 Franken. Wenn Sie sich bei der Bauabnahme professionell beraten lassen, sind Sie auf der sicheren Seite. Und Sie freuen sich umso mehr, wenn die Sanierung erfolgreich abgeschlossen ist.

05.2

BAUABNAHME: TIPPS FÜR DIE PRAXIS

- **Im Voraus:** Am besten nehmen Sie schon vor der Fertigstellung einen Augenschein auf der Baustelle. Vergewissern Sie sich, dass die Arbeiten einwandfrei und pünktlich ausgeführt werden.

- **Übergabe:** Prüfen Sie das fertiggestellte Werk bei guten Lichtverhältnissen und erst nach der Baureinigung.

- **Faktor Zeit:** Überstürzen Sie nichts! Natürlich können Sie nicht noch die hinterletzte Kittfuge unter die Lupe nehmen. Aber planen Sie zwei bis drei Stunden ein.

- **Sonderwünsche:** Entsprechen alle Details den Bauplänen und Ihren individuellen Sonderwünschen?

- **Innen und aussen:** Checken Sie auch die technischen Installationen, die Haushaltsgeräte, Elektroanschlüsse, Verkabelungen, Storen, Fenster, Türen, Steckdosen, Schlösser, Lüftungen etc.

- **Immer schriftlich:** Mängel sind immer schriftlich festzuhalten und zu rügen (entweder im Abnahmeprotokoll oder mit eingeschriebenem Brief). Setzen Sie dem betreffenden Handwerker oder Unternehmer eine Frist, bis wann der Mangel zu beheben ist.

- Vereinbaren Sie nach ca. 1 ¾ Jahren unbedingt einen Termin für die 2-Jahresabnahme, damit nicht Sie allfällige Reparaturen und Folgeschäden bezahlen müssen.

05.3

WAS IST DIE SIA-NORM 118?

Wer einen Maler oder einen Küchenbauer beauftragt, schliesst mit seinem Vertragspartner einen Werkvertrag ab.

Dieser Vertrag kann auch formlos zustande kommen – wenn zum Beispiel ein Eigentümer eine Offerte für Malerarbeiten erhält und den Maler anschliessend mündlich beauftragt. Der Werkvertrag ist in der Schweiz im Obligationenrecht (OR) geregelt.

In der Branche taucht aber oft der Begriff der Norm SIA 118 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) auf. Was hat es damit auf sich? Die Norm SIA 118 beinhaltet einige detailliertere Bestimmungen, und es liegt durchaus im Interesse eines privaten Auftraggebers, die Norm zum Bestandteil des Vertrags zu erklären.

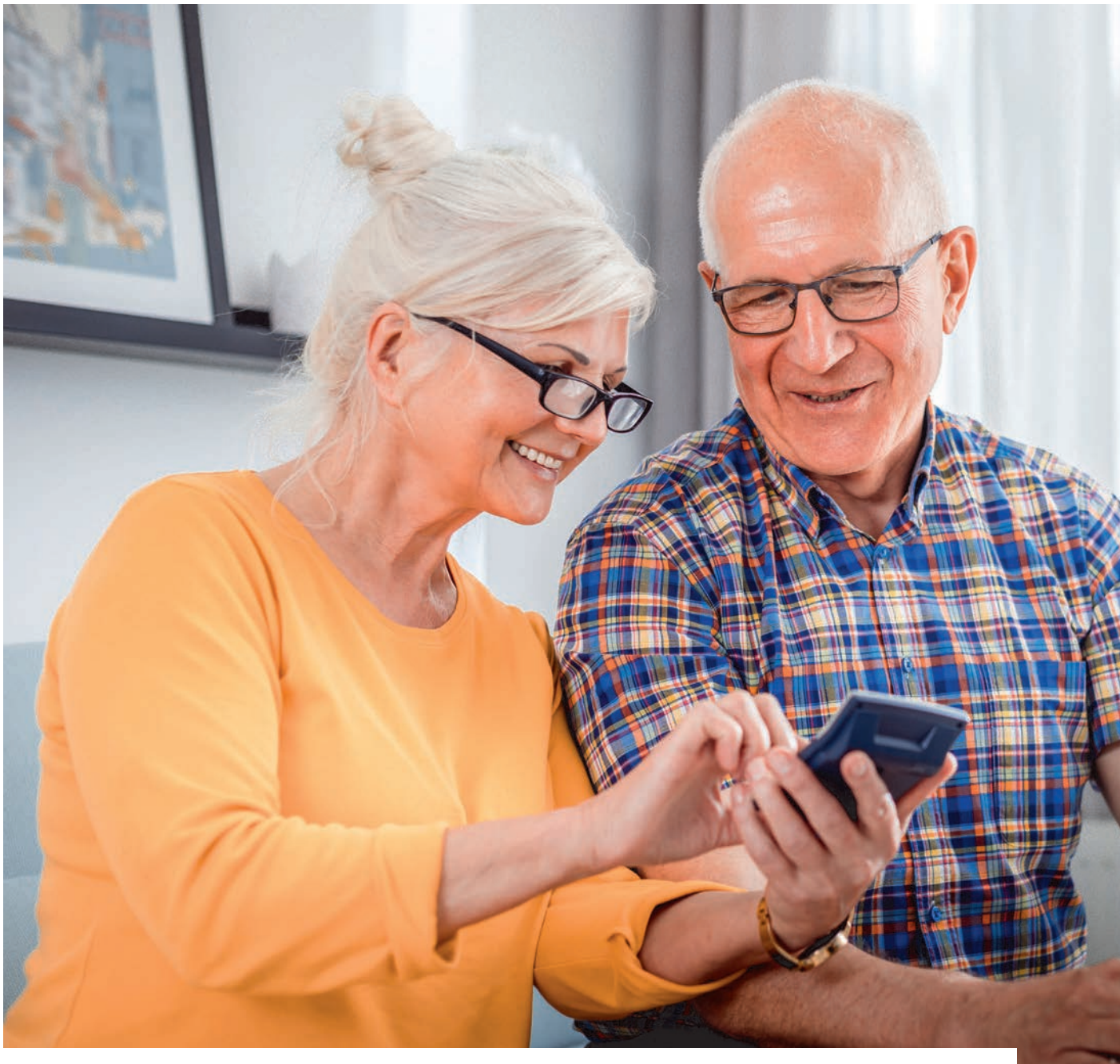
Ein Beispiel:

Nach OR muss der Bauherr beweisen, ob ein Werkmangel vorliegt oder nicht. Wenn sich die beiden Parteien auf SIA 118 verständigen, ist es umgekehrt: Dann muss der Handwerker beweisen, dass kein Mangel besteht und die Arbeit ordentlich ausgeführt ist.

Dank der SIA-Norm 118 ändert sich auch hinsichtlich der Rüge- und Garantiefrist einiges zugunsten des Bauherrn. Zwar bleibt die Garantiefrist bei fünf Jahren, aber während den ersten zwei Jahren können Mängel jederzeit gerügt werden – also nicht zwingend sofort nach Feststellung des Mangels.

Trotzdem wird auch mit SIA 118 eine ordentliche Bauabnahme nach Fertigstellung der Arbeiten durchgeführt, und der Bauherr muss Mängel rügen

bzw. beanstanden. Der Vorteil: Erst später bemerkte Mängel müssen danach nicht mühsam einzeln beanstandet werden. Es genügt, wenn der Auftraggeber die Mängel dann erst bei der sogenannten 2-Jahresabnahme gesammelt rügt. Viele unabhängige Fachleute empfehlen privaten Bauherrschaften die SIA 118 zum Vertragsbestandteil zu erheben – ob es sich um einfache Handwerkeraufträge oder um ein grösseres Vorhaben eines Generalunternehmers geht, spielt dabei keine Rolle.



06 UMBAU FINANZIEREN: WANN GIBT DIE BANK KREDIT?

Renovationen und Sanierungen gehen schnell ins Geld. Meist braucht es einen ausgewogenen Mix an eigenen Ersparnissen und Hypotheken. Die Finanzen und die Kreditbeschaffung müssen genauso gründlich geplant werden wie die Umbauarbeiten selbst.

Bei der Sanierung des Eigenheims denken die meisten Leute wohl schon lange im Voraus an die neue Küche oder den Ausbau des Dachgeschosses. Sie erfreuen sich an der gesteigerten Lebensqualität und je nachdem am zusätzlichen Wohnraum. Doch schon ein Vorhaben mittlerer Grösse kostet bald einmal einige Zehntausend Franken - etwa die Sanierung der Küche, kombiniert mit Malerarbeiten, einer Grundrissanpassung und einem neuen Wintergarten. Erst recht teuer wird es, wenn eines Tages umfangreiche Arbeiten am Dach oder der Fassade anstehen, oder wenn der Ersatz einer alten Heizanlage aufs Tapet kommt.

06.1

GELD VON DER BANK

Damit ist rasch einmal eine Grössenordnung erreicht, die viele Eigentümer nicht mit eigenen Mitteln decken können.

Es gilt aber: Viele Renovationen lassen sich mit einer Hypothek der Bank finanzieren. Vor allem wenn der Eigentümer schon gewisse Amortisationen geleistet hat, oder wenn der Wert der Liegenschaft gestiegen ist, besteht dazu finanzieller Spielraum. Viele Banken bieten sogar spezielle Finanzierungsinstrumente, etwa unter dem Namen Renovationshypothek.

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Bankfinanzierung möglich?

Das Total des Darlehens – nach dem Umbau – muss den üblichen «goldenen Regeln» im Hypothekargeschäft entsprechen. Die Hypothek darf die Schwelle von 80 Prozent des aktuellen Verkehrswertes nicht überschreiten. Für den Verkehrswert sind allerdings nicht die tatsächlichen Kosten ausschlaggebend, sondern der Schätzwert der Bank.

Sofern der Umbau einen Anteil ganz normalen Gebäudeunterhalts umfasst oder eher als «Liebhaberei» einzustufen ist, liegt der von der Bank geschätzte Wert oft tiefer als die Eigentümer gehofft haben.

Zweitens ist daran zu denken, dass die Gesamthöhe des Kredits finanziell gut tragbar ist. Die jährlichen Zinsen (normalerweise mit fünf Prozent Zins gerechnet), Amortisationen und laufende Nebenkosten dürfen maximal ein Drittel des verfügbaren Bruttoeinkommens ausmachen.

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung lassen sich Sanierungen teils auch mit Vorsorgegeldern finanzieren – etwa mit Guthaben der Pensionskasse oder der dritten Säule. Am besten wenden Sie sich dazu an Ihre Pensionskasse (PK) bzw. Vorsorgeeinrichtung. Eine PK prüft das Gesuch meist anhand folgender Kriterien:

Voraussetzung ist vor allem, dass es sich um selbst genutztes Wohneigentum handelt (keine Ferienimmobilien). Bei Pensionskassen gilt ein Mindestbezug von 20‘000 Franken. Da es sich um Vorsorgeguthaben handelt, sind meist noch weitere Einschränkungen zu beachten. Grundsätzlich lassen sich verschiedene Umbaumassnahmen finanzieren, zum Beispiel ein Dachausbau, eine Küchensanierung oder ein Ersatz der Heizung. Für den laufenden Unterhalt, Reparaturmassnahmen etc. ist dieser Weg aber ungeeignet. Sie müssen jederzeit genügend Reserven verfügbar halten, um die Nebenkosten und den Gebäudeunterhalt selbst sicherzustellen. Umgekehrt sind auch reine Luxusprojekte, etwa der Bau eines Swimmingpools, nicht mit Vorsorgeguthaben finanzierbar.

06.2

BAU- UND UMBAUVERSICHERUNGEN

Vor allem wenn es sich um eine grössere Renovation handelt, sollte die Bauherrschaft die folgenden drei Versicherungen in Betracht ziehen und abschliessen:

- **Bauzeitversicherung:** Versicherung gegen Elementarschäden wie Sturm, Feuer, Überschwemmungen etc. während Bau- und Umbauphase.
- **Bauwesenversicherung:** Versicherung am Gebäude durch Unfälle, Diebstahl etc. (eine Art Vollkasko beim Bauen).
- **Bauherren-Haftpflicht:** Deckt Schäden gegenüber Dritten, z. B. bei Nachbarn.

Am besten diskutieren Sie auch mit Ihren Baupartnern bzw. mit Ihrem Architekten, welche Risiken zu beachten sind und was separat zu versichern ist. Vergewissern Sie sich, ob Ihre Baupartner und Handwerker gut abgesichert sind (zum Beispiel Berufshaftpflicht).

Die meisten Leute kennen die Gebäudeversicherung, welche in den meisten Kantonen obligatorisch ist und Schäden an fertig gebauten Gebäuden durch Brand, Sturm, Blitz und generell Elementarereignisse deckt. Doch für Gebäude, die noch gar nicht fertig gebaut sind oder sich in einer Umbauphase befinden, kann man keine Gebäudeversicherung abschliessen. Das Äquivalent für diese Absicherung während der Umbau- und Bauphase ist unter dem Namen Bauzeitversicherung bekannt. Sollte also ein heftiger Föhnsturm das Dach zerstören oder gar ein Bautrockner das ganze Gebäude in Brand stecken, kommt diese Versicherung zum Zug (in der Umbau-

phase). Am besten erkundigen Sie sich bei der Gebäudeversicherung in Ihrem Kanton. Während der Umbauzeit haben Immobilieneigentümer die Möglichkeit, unkompliziert von der Gebäude- zur Bauzeitversicherung zu wechseln oder auch nur denjenigen Teil separat zu versichern, der umgebaut wird.

Ratschlag vom Profi:

Suchen Sie Kontakte zu Beratern, Fachleuten oder Unternehmern in Ihrer Region? Wir kennen uns in allen Fragen rund um Immobilien aus.

Bevor Sie grössere Sanierungen starten:
Oft lohnt sich ein neutraler Ratschlag eines Profis. Wie sieht die längerfristige Strategie aus? Welches Potenzial bieten die Liegenschaft und der Standort? Was könnte sich besonders positiv auf den Wert der Liegenschaft auswirken? Erbengemeinschaften ziehen bei aufgestautem Unterhaltsbedarf oft auch die Variante Verkauf in Betracht.

Wir unterstützen Sie in allen Fragen – auch wenn es um Sanierung und längerfristige Werterhaltung Ihres Eigentums geht.

ANMERKUNGEN

Wir wissen aus unserer Berufspraxis, was es bedeutet, eine Immobilie zu renovieren bzw. zu sanieren. Unterschiedliche Immobilien benötigen unterschiedliche Herangehensweisen, keine Liegenschaft gleicht der anderen.

Wir haben in diesem Ratgeber für Sie die wichtigsten Fakten und die juristisch wesentlichen Fragen zusammengetragen. Alle Unterkapitel und Tipps sind gründlich recherchiert, und wir haben die wesentlichen Aussagen über die Sanierung von Immobilien fachlich prüfen lassen.

Dennoch wird dies im Einzelfall eine juristische Beratung nicht ersetzen können. Wir sind als Immobilienmakler beratend tätig und übernehmen keine Gewähr für den Inhalt und daraus abgeleitete Schlussfolgerungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Sanierung einer Liegenschaft kann ein schwieriges Unterfangen sein. Die verschiedenen Aspekte, die hierbei bedacht sein müssen, die Frage nach den Kosten, die Auswahl der richtigen Materialien, die Evaluation von guten Dienstleistern für den Umbau.

Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie bei diesem wichtigen Entscheid begleiten. Wir zeigen Ihnen, wie Sie das Thema Immobiliensanierung gemäss Schweizer Gesetz geschickt und bestmöglich angehen.

Juristische Aspekte sind das eine. Die Frage der Einschätzung der eigenen Immobilie und eine Auslegeordnung von Szenarien für die Sanierung und deren Kosten sind das andere. Als Profis für Immobilien sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner.

Was heisst es im Bestand zu sanieren? Lohnt sich gegebenenfalls ein Anbau? Oder ist eventuell ein partieller Rückbau überlegenswert? Welche konkreten Ausstattungsmerkmale soll die zukünftige Immobilie haben?

Der Ihnen hier vorliegende Ratgeber liefert wichtige Beispiele in Hinblick auf den Sanierungsprozess und die vorangehende Planung der Baumassnahmen.

Als Immobilienmakler mit Praxisbezug zeigen wir Ihnen, was Sie wissen müssen. Wir geben zu Ihren Fragen gerne im persönlichen Gespräch Antworten und Tipps. Wir steigen, falls Sie dies wünschen, mit Ihnen in Detailplanungen ein und erklären Ihnen alles, was Sie bei der Immobiliensanierung beachten sollten.

Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.propp.ch

Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.

NOTIZEN

NOTIZEN

NOTIZEN

Inhaber

PROPERTY PARTNERS

078 403 33 23 | m.kathrein@propp.ch

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin –
wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Sprechen wir über Ihre Wünsche und Ziele im Rahmen einer
unverbindlichen und kompetenten Beratung.

Property Partners AG
Ueberlandstrasse 109
8600 Dübendorf

Telefon: 078 403 33 23
E-Mail: m.kathrein@propp.ch
www.propp.ch

Hinweis:

Sämtliche Hinweise im Rahmen dieses Ratgebers stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Sie sind lediglich als allgemein gültige Hinweise und als grobe Orientierungshilfe zu verstehen. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen und/oder steuerrechtlichen Fragen in Ihrem konkreten Einzelfall. Bei (steuer-)rechtlichen Fragen zu Ihrem konkreten Fall, holen Sie sich bitte rechtliche Beratung bei einer/einem fachlich hierfür qualifizierten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt und/oder Steuerberaterin/Steuerberater ein.

PROPERTY PARTNERS AG

Ueberlandstrasse 109
8600 Dübendorf

Telefon: 078 403 33 23
E-Mail: m.kathrein@propp.ch

www.propp.ch