

Streit um Baumängel in Luxuswohnungen

Die Bauherrin nennt ein Mehrfamilienhaus in Widen ein Meisterwerk – doch gleich sieben Wohnungskäufer reichen eine Klage ein.

Philip Zimmermann

Paul Brändli zeigt mit der Hand zur Kellerdecke. «Schauen Sie sich das an», sagt er mit ruhiger, aber ernster Stimme. Der weisse Putz ist auf mehreren Quadratmetern aufgerissen. Ein untrügliches Zeichen für zu viel Feuchtigkeit. Über der Decke des Kellerabteils befindet sich ein geplättelter Aussenbereich rund um den Lift des Mehrfamilienhauses. Wenig später stehen wir dort. «Bei Regen bleibt das Wasser liegen. Es sucht sich seinen Weg durch die Decke in den Keller», erklärt der 77-jährige Rentner. Das habe die Untersuchung eines Spezialisten ergeben.

Das Mehrfamilienhaus steht an der Schachenfeldstrasse 19 und 21 in Widen. Paul Brändli und seine Ehefrau Marianne haben vor knapp vier Jahren eine der acht Wohnungen gekauft. Die Räume sind gross und hell, die Fenster hoch. Erstellt hat die Immobilie die AK Omega AG aus Reinach AG mit Architektin Diana Heger und Geschäftsführer Stefan Schüpfer.

Die Beschreibungen zum Projekt auf der Website der Immobilienfirma klingen verlockend: «Unser Design hat dafür gesorgt, dass luxuriöse Familienresidenzen eine gut ausgebauten Infrastruktur haben und Minergie-P-zertifiziert sind. Wir empfehlen Ihnen, sich dieses Meisterwerk bei jeder Gelegenheit anzusehen.»

Auf der Treppe besteht Rutschgefahr

Das tun wir. Über die Treppe gelangen wir ins zweite Obergeschoss und stehen dann im Aussenbereich beim Lift, auf denselben Platten. «Bei Regen bilden sich auch hier Pfützen»,

sagt Brändli und zeigt zum Boden. «Eigentlich sollte das Regenwasser in eine Rinne ablaufen, doch das Gefälle fehlt.»

Bei starkem Wind fliesse das Wasser die offene Treppe hinunter in den ersten Stock. «Das Wasser gefriert dann auf der Treppe und sorgt für grosse Sturzgefahr. Wir hoffen immer, dass der Lift nicht ausfällt.» Das merkt er nicht von ungefähr an. «Statt eines wetterfesten Aussenlifts wurde ein Innenlift eingebaut.»

Brändli und seine Ehefrau sind eine von sieben Parteien, die eine Wohnung im Stockwerkeigentum erworben haben. Die achte sowie einer der beiden Geschäftsräume im Erdgeschoss gehören der Architektin.

Der Streitwert beträgt 400'000 Franken

Brändli äussert sich gegenüber der AZ als Vertreter dieser sieben Parteien. Diese haben beim Bezirksgericht Bremgarten eine Klage gegen die AK Omega AG eingereicht. Sie betrifft den gemeinsamen Bereich des Mehrfamilienhauses. Der Streitwert beträgt 400'000 Franken.

13 Mängel führt die Klage auf: Sie betreffen Treppen, Geländer oder Abflussrinne, Veloräum, Elektrokasten oder Lift. Brändli hat eine Website erstellt, auf der er die Baumängel in Wort und Bild dokumentiert. Das Dach sollte extensiv begrünt sein, ist dort etwa zu lesen. Nun würden dort Pflanzen wuchern, die nicht für ein Flachdach geeignet sind.

Die grössten Baumängel beklagen die sieben Parteien beim Dach und bei der Fassade. «Das Dach ist undicht und entspricht nicht den gesetzlichen SIA-Normen», gibt Brändli die Position der sieben Eigentümer wider. Das hätten ein Experte, die AK Omega AG und der verantwortliche Handwerker bei einem gemeinsamen Augenschein schriftlich festgehalten.

Die Bodenplatten im Aussenbereich sind nicht so rutschfest, wie es eine andere SIA-Norm vorgibt. Ein Maler habe sie nach einem Hin und Her im Auftrag der AK Omega AG mit einem Antirutschslack überzogen. In den Augen der Eigentümer ist das allerdings «keine wertbeständige und nachhaltige Lösung», wie ihr Sprecher sagt. «Wir verlangen, dass die AK Omega AG Aussenplatten verlegt, welche die SIA-Norm erfüllen.»

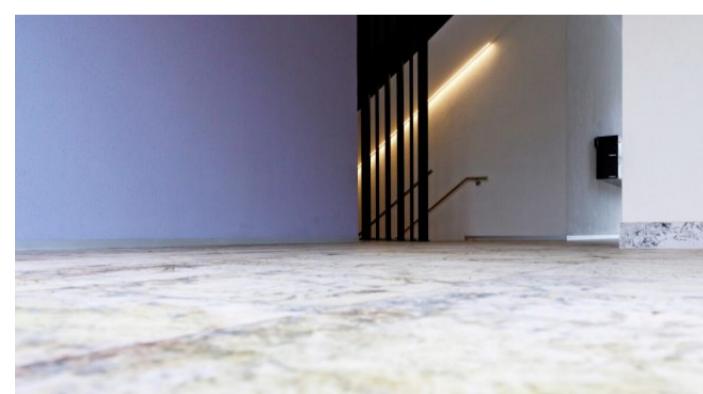
Schlechte Erfahrungen mit der Bauherrin

Wir sitzen nun am hölzernen Esstisch in der 4,5-Zimmer-Wohnung der Brändlis. Die Betonwände sind hoch, die Fenster gross, der Raum hell. «Den Innenausbau haben wir selbst an die Hand genommen», sagt seine Frau. «Ansonsten hätten wir wohl noch mehr Ärger.» Paul Brändli erzählt von ihren Erfahrungen mit der AK Omega AG.

«Wir schrieben ihnen wegen Baumängeln und Garantiearbeiten. Meistens erhielten wir aber keine Antwort. Immer wie-



«Wir werden bis zum bitteren Ende weiterkämpfen»: Paul Brändli vor der Überbauung an der Schachenfeldstrasse in Widen.
Bilder: Severin Bigler



Wegen des fehlenden Gefälles fliesst Regenwasser via Treppe in den Keller.



Zu viel Feuchtigkeit: Der Putz bröckelt von der Kellerdecke.

den Kaufparteien nie durchgeführt. Gemäss Kaufverträgen hätte dies inner zwei Jahren geschehen sollen.

Bei all dem Ärger stellt sich eine Frage: Wieso haben die Eigentümer den gesamten Kaufbetrag vorher überwiesen? «Wir mussten zahlen. Ansonsten hätten wir die Wohnungsschlüssel nicht erhalten», hält Brändli fest.

Happigen Betrag für Klage vorgeschosSEN

Mehrere Sitzungen vor dem Friedensrichter platzen, weil der Vertreter der AK Omega AG nicht auftaucht. Bei anderen Terminen blieb eine Einigung aus. Im Dezember stellte das Bezirksgericht den sieben Parteien die Klageberechtigung aus. Damit konnten sie eine Klage einreichen. Dafür mussten sie allerdings einen happigen Betrag vorschreiben: rund 12'000 Franken.

Die Eigentümer ärgern sich darüber, «als Käufer von Wohneigentum am kürzeren Hebel zu sitzen», wie sich der 77-jährige ausdrückt. Der Rechtsweg sei sehr teuer. Wegen Anwalts- und Gerichtskosten lohne sich eine Klage erst ab einer Schadensumme von 150'000 Franken.

«Unseriöse Verkäufer versuchen, das auszunutzen. Sie hoffen darauf, dass die Gegenseite aufgibt», sagt Brändli. Denn ein solcher Rechtsstreit kostet nicht nur Geld, Zeit und Energie – er birgt auch ein finanzielles Risiko. Brändli aber sagt entschlossen: «Wir werden bis zum bitteren Ende weiterkämpfen.»

Die AK Omega zieht es vor zu schweigen. Sie hat auf eine schriftliche Anfrage der AZ mit einer Reihe von Fragen nicht reagiert. Dabei blieb es auch nach einer telefonischen Rückfrage.

Frust und Ärger bei weiteren Käufern

Auf ihrer Website preist die Firma weitere Immobilien in Menziken, Oberkulm und Umiken bei Brugg an, die sie erstellt hat. Käufer beklagten auch dort Mängel und Schäden, wie die AZ im November 2024 berichtete. Von fehlenden Duschwänden und einem Wasserschaden bis zu Schimmel war die Rede. Frustrierte bis erzürnte Betroffene beklagten auch dort ausgebliebene Garantieabnahmen, oder dass die AK Omega AG selbst auf eingeschriebene Briefe nicht reagierte.

Architektin Diana Heger, die aus Kolumbien stammt und seit rund zwölf Jahren in der Schweiz lebt, nahm damals noch Stellung. Die Bauprojekte in Widen und Menziken seien stark von Corona betroffen gewesen. Sie wies Vorwürfe teilweise zurück und sprach von «Preiserhöhungen, Lieferengpässen, verspäteten Lieferungen und hohem Zeitdruck». Wegen des hohen Stresses habe die Bauleitung wiederholt gekündigt. Sie übernahm diese. Damals sagte sie ausserdem: «Ich rufe meine Mails auch auf dem Handy ab und beantworte sie umgehend.»

der wurden wir Eigentümer vertröstet, die Mängel würden behoben», sagt der 77-jährige. «Termine für Instandsetzungsarbeiten wurden verschoben. Dann passierte nichts mehr.»

Zusagen zur Fassade - Massnahmen bleiben aus

Der AZ liegen mehrere Schreiben der sieben Eigentümer an die AK Omega AG vor. In einem erinnern sie Geschäftsführer Schüpfer an «Zusagen von Ihnen und Frau Heger betreffend Fassade» vom September 2022. Die sieben Parteien kündigten rechtliche Schritte mit Kostenfolge an für den Fall, dass die Massnahmen ausbleiben. An einer Sitzung habe Schüpfer bestätigt, die unechte Fassade werde in vier Monaten repariert.

«Bis heute ist das nicht geschehen», sagt Brändli. «Dabei haben wir eine Tonbandaufnahme von der Sitzung.» Eine Bauabnahme für den allgemeinen Teil des Mehrfamilienhauses habe die AK Omega AG mit