

Menziken

## Brandschutz- und Baumängel: Käufer von Búezerwohnungen streiten mit der «charmanten Architektin»



Von Philipp Zimmermann

09.03.2026, 05.00 Uhr

Über drei Jahre nach dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrin AK Omega AG noch nicht alle Brandschutzmängel in der Tiefgarage behoben. Die Käufer der Wohnungen in Menziken beklagen auch eine Reihe von Baumängeln. Es geht um viel Geld.

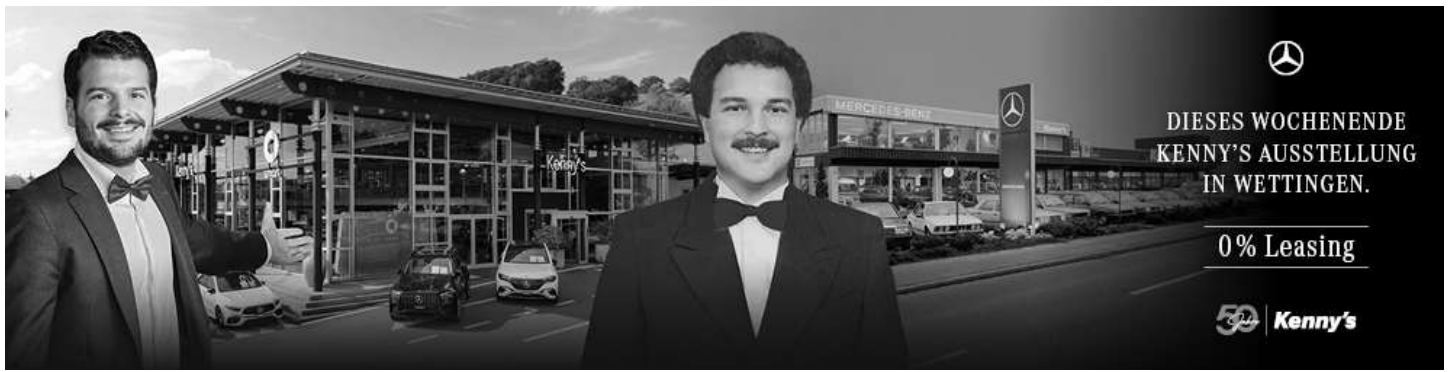
**abo+** Exklusiv für Abonnenten


### Darum geht es

- Die AK Omega AG fällt mit einer weiteren Immobilie im Aargau negativ auf.
- In Menziken wehren sich Wohnungskäufer wegen Wasserschäden, fehlendem Schutzraum und offenen Rechnungen.
- Die Bauherrin weist die Verantwortung zurück – Antworten bleiben aus.
- Eigentümer fühlen sich im Stich gelassen, einige sehen sich finanziell am Limit.

Wegen 13 Baumängeln ziehen sieben Käufer von Luxuswohnungen in Widen vor Gericht: Sie fordern 400'000 Franken von der AK Omega AG aus Reinach AG, wie diese Zeitung berichtete. Das Unternehmen hat das Mehrfamilienhaus erstellt und acht Wohnungen verkauft. Eine Wohnung und ein Büroraum gehören Diana Heger, der Senior-Architektin der Omega.

Weiterlesen nach der Anzeige



Im Streit mit der Firma sind auch Käufer von Wohnungen anderer Liegenschaften, welche die AK Omega AG bis 2022 gebaut hat. Dazu gehören zwei Mehrfamilienhäuser an der Myrtenstrasse in Menziken mit 34 Wohnungen, und ein weiteres nebenan an der Bodenfeldstrasse mit 13 Wohnungen. Letzteres sei «die perfekte Kombination aus Design und Funktionalität», schreibt Omega auf ihrer [Website](#) .



Wohnungskäufer der Mehrfamilienhäuser an der Myrtenstrasse in Menziken beklagen sich über die Bauherrin.

Bild: Philipp Zimmermann

2. Streit um Wasserschaden und teure Sanierung

3. Luftschutzkeller nicht fertig gestellt

4. Mängelrüge mit 14 Punkten

5. Nebenkosten werden nicht oder spät bezahlt



- 6. Offene Forderungen von über 600'000 Franken ↓
- 7. Brandschutz-Mängel in der Tiefgarage ↓
- 8. Brandschutzmängel: Strafanzeige bei gravierenden Mängeln ↓

Diese Zeitung hat sich mit zwei Käufern aus Menziken getroffen. «Wir spüren eine grosse Ohnmacht», sagt einer der beiden gleich zu Beginn. Während des Gesprächs schüttelt er immer wieder den Kopf. Dabei waren die beiden voller Zuversicht, als sie die Wohnungen kauften. Sie ahnten nichts von den Baumängeln, die später zum Vorschein kommen sollten.

Weiterlesen nach der Anzeige

sandgass.ch  
reinach | mietwohnungen



### «Am Anfang war sie sehr freundlich»

«Frau Heger kann sehr charmant sein», sagt der eine. Der andere nickt. «Am Anfang war sie sehr freundlich, hat sich um alles gekümmert. Sie hat Versprechungen gemacht und ging auf Wünsche ein», sagt er und verzieht die Mundwinkel. «Bis es ums Geld ging. Nach der ersten Kritik und ersten Vorwürfen hat sie die Kommunikation abgebrochen.»

Wie in Widen beklagen die Menziker Käufer kleinere und grössere Baumängel in ihren Wohnungen. Sie reichen von Lavabos, die zehn Zentimeter zu tief an der Wand montiert wurden, bis zu Schimmel. Sie kritisieren dasselbe Muster der AK Omega AG: Werden Baumängel gemeldet, folgen leere Versprechungen oder Funkstille. Manche haben deshalb kleinere Mängel selbst behoben – aus dem eigenen Portemonnaie finanziert. Die Beträge haben sie abgeschrieben. Die Faust im Sack machen sie immer noch.



Baupfusch: Für eine Türe im Treppenhaus musste nachträglich diese Ausbuchtung in einer Betonwand erstellt werden.

Bild: Philipp Zimmermann

Beim Gespräch am Esstisch in einer der Menziker Wohnungen zeigt einer der Wohnungskäufer auf seinem Handy Dutzende Fotos vom grössten Baumangel, den die Käufer beklagen. «Einen Monat, bevor ich die Wohnung vermieten wollte, wurde Schimmel entdeckt», erzählt er. Der Grund dafür war Wasser, das sich nach starken Regenfällen unter dem Sitzplatz gesammelt hatte. Denn die Ablaufrohre wiesen keine Löcher auf.

[Weiterlesen nach der Anzeige](#)

Das Wasser suchte sich seinen Weg in die Wohnung, sammelte sich unter dem Parkettboden und drang in die darunter liegende Tiefgarage ein. Dort weisen Spuren an der Betondecke darauf hin.



Spuren beweisen: Hier floss Wasser durch die Betonritzen in die Tiefgarage.

Bild: Philipp Zimmermann

### **Streit um Wasserschaden und teure Sanierung**

Bei der Sanierung wurden 25 Löcher in den Parkettboden gebohrt. «Alles stand unter Wasser», erzählt der Eigentümer. Ein Bauschadenberater und Gutachter stellte fest, dass die Entwässerung des Aussenbereichs nicht nach SIA-Norm realisiert wurde, daher Wasserschäden in Wohnungen und in der Tiefgarage entstanden und wohl immer noch entstehen können. Die Sanierung und die Realisierung einer funktionierenden Entwässerung schätzt der Berater auf zirka 120'000 Franken. Die AK Omega AG mit ihrem Geschäftsleiter Stefan Schüpfer - auf der Website «Bauherr» genannt - habe eine Verantwortung für die Schäden abgelehnt.

Für Ärger sorgt auch der Luftschutzkeller. Dieser Schutzraum ist «nicht fertiggestellt» und «die komplette Ausrüstung fehlt», wie das Departement Gesundheit und Soziales in einem Schreiben vom März 2025 an die AK Omega AG festhielt. Es fehlt nur schon das komplette Mobiliar mit WC-Kabinen. Nicht zulässige Lüftungs- und Elektroarbeiten wurden ausgeführt, wie das Departement schreibt.

### **Luftschutzkeller nicht fertig gestellt**

Es weist auf die Frist zur Mängelbehebung von zwei Monaten hin. Passiert ist seither nichts, wie sich vor Ort zeigt. Stattdessen stehen reihenweise Fitnessgeräte im Luftschutzkeller herum. Im Notfall wäre dieser nutzlos.



Fitnessgeräte gammeln im Luftschutzkeller vor sich hin.

Bild: Philipp Zimmermann

Der Kanton schätzt die Kosten für die Fertigstellung samt Mängelbehebung auf 70'000 Franken, wie aus einem weiteren Schreiben hervorgeht.

Was unternimmt das DGS nun? «Zu Einzelfällen dürfen wir uns wegen des Amtsgeheimnisses nicht äussern», antwortet Sprecherin Fiona Laukart. Was kann das Departement als Aufsichtsbehörde in solchen Fällen generell tun? Laukart antwortet: «Weigert sich die Eigentümerschaft, Mängel zu beheben, dann kann die Sektion Koordination Zivilschutz die Mängelbehebung als letztes Mittel mit Androhung einer Ersatzvornahme verfügen.» Pro Jahr stelle die Sektion bei durchschnittlich drei bis fünf Abnahmen von Schutzräumen schwere Mängel fest.



Einer der Mängel: Dieses Fenster im Schutzraum lässt sich nicht schliessen.

Bild: Philipp Zimmermann

### **Mängelrüge mit 14 Punkten**

Die Verwaltung der drei Mehrfamilienhäuser habe der AK Omega AG, im Auftrag der Stockwerkeigentümer, über 20 eingeschriebene Briefe geschickt, darunter eine Mängelrüge vom Juni 2024, sagen die beiden Eigentümer. Im Schreiben sind 14 Punkte aufgeführt, so die fehlende Bauendreinigung, der fehlende Nachweis der Kanalisations-Reinigung, die ausgebliebene Übergabe diverser Unterlagen und aller Schlüssel.

Eine Antwort habe die Verwaltung nie erhalten. Wollen die Eigentümer wie jene in Widen vor Gericht ziehen, um die Baumängel einzuklagen? Vorläufig nicht, heisst es. «Aber wenn die Eigentümer in Widen Erfolg haben, werden wir nachziehen», kündigt einer von ihnen an.

Ausserdem wollen die Eigentümer der Wohnungen, dass Spezialisten die Dächer noch vor Ablauf der fünfjährigen Garantiefrist mit Blick auf verdeckte Mängel unter die Lupe nehmen. Erstellt hat sie dasselbe Unternehmen wie in Widen. Dort beklagen die Eigentümer, das Dach sei undicht.

### **Nebenkosten werden nicht oder spät bezahlt**

Die Baumängel sind nicht der einzige Grund, weshalb sich die Eigentümer in Menziken ärgern. Architektin Diana Heger gehören 10 der 47 Wohnungen an der Myrten- und Bodenfeldstrasse, der AK Omega AG und Stefan Schüpfer je eine weitere. Die Nebenkosten für die Wohnungen der AK Omega AG und von Schüpfer seien schon seit längerer Zeit nicht bezahlt worden.

Ihre Schulden belaufen sich auf rund 35'000 Franken, heisst es. Diana Heger habe mehrfach Rechnungen erst kurz vor einer drohenden Beteibung beglichen. Solche Beträge müssten von den anderen Eigentümern vorfinanziert werden. «Einige bringt das ans Limit. Es gab schon schlaflose Nächte», sagt einer der Eigentümer.

### **Offene Forderungen von über 600'000 Franken**

Ein Beteibungsregisterauszug von Ende 2025 zur AK Omega AG weist offene Forderungen von über 600'000 Franken aus. Die grössten stammen von Firmen aus dem Baugewerbe. Aber auch eine Forderung der SVA Aargau über 9800 Franken ist darunter.

Menziker Eigentümer befürchten deshalb, dass sie selbst früher oder später für diese Kosten aufkommen müssen. «Das sorgt für grosse Unsicherheit», sagt einer. Diese haben teilweise Familien und sind Buezer, die sich keine grossen Sprünge leisten können.

### **Brandschutz-Mängel in der Tiefgarage**

Gerade nach dem Drama in Crans-Montana sorgt das Thema Brandschutz für weitere Verunsicherung in Menziken. Die AK Omega AG muss diverse Auflagen der Aargauischen Gebäudeversicherung bezüglich Tiefgaragen erfüllen. Die Mängel hat ein AGV-Experte bei einer Brandschutzkontrolle im Januar 2025 festgestellt und die Behebung bis Ende April 2025 eingefordert. Dazu gehören Brandschutztüren im Treppenhaus, die «nicht vorschriftsgemäss» schliessen, oder eine fehlende Sicherheitsbeleuchtung in Fluchtwegen und Fahrgassen der Tiefgaragen.

Was unternimmt die Gebäudeversicherung nun? «Wir äussern uns nicht zu konkreten Kundenfällen», sagt Sprecherin Olga Kuck. Generell hält sie aber fest: «Wenn wir bei einer Kontrolle Mängel feststellen, verfügt die AGV in der Regel eine Mängelbehebung. Je nach Risiko wird die Umsetzung danach überprüft, zum Beispiel durch Nachkontrollen oder den Nachweis von Massnahmen.»

### **Brandschutzmängel: Strafanzeige bei gravierenden Mängeln**



Feuerlöscher in der Tiefgarage an der Myrtenstrasse: Nach wie vor bestehen einige Brandschutzmängel.

Bild: Philipp Zimmermann

Bei gravierenden Risiken kann die Gebäudeversicherung auch Zwangsmassnahmen wie Nutzungsverbote verfügen. «Wird einer Verfügung nicht nachgelebt, kann die AGV im Rahmen der Verhältnismässigkeit Strafanzeige erstatten.»

Wer haftet, wenn die AGV Brandschutzmängel feststellt, diese aber nicht behoben werden, und es zu einem Brand kommt? «Das hängt vom konkreten Fall ab und wird im Streitfall durch die zuständigen Behörden bzw. Gerichte beurteilt», antwortet Sprecherin Kuck.

Zivilrechtlich komme häufig eine Haftung der Eigentümerschaft in Betracht. Gemäss Bundesgericht könne je nach Situation eine Verantwortung der Betreiber relevant werden, zum Beispiel wenn organisatorische Pflichten wie das Freihalten von Fluchtwegen nicht wahrgenommen werden.

Diese Zeitung hat die beiden Verantwortlichen der AK Omega AG mit den Vorwürfen der Eigentümer konfrontiert und eine Reihe von Fragen zu den Problemfeldern geschickt. Die beiden haben auf die Anfrage allerdings nicht geantwortet.

**Für Sie empfohlen**