

Rechtliche Probleme beim Bauen

Reinmar J. Salzgeber, Rechtsanwalt

Bauen ist nicht nur ein technischer Vorgang, sondern hat auch vielfältige rechtliche Aspekte. Im Folgenden wird auf einige schwergewichtige Punkte eingegangen.

Architektenvertrag

Der Architekt ist eine Vertrauensperson für ein Bauvorhaben. Er muss deshalb sorgfältig ausgewählt werden. Dabei zählen nicht nur Referenzen und fachliche Erfahrung, auch die Chemie zwischen Bauherrschaft und Architekt muss stimmen. Vor dem Entscheid für einen Architekten sollte sich die Bauherrschaft eine provisorische Honorarofferte für die Planung und Ausführung des Projekts geben lassen, bei einem grösseren Projekt auch von mehreren Fachleuten.

Für den Abschluss des Architektenvertrags empfiehlt sich die Verwendung des Mustervertrags des SIA als Basis. Folgende Punkte sind zwingend zu regeln:

- Detaillierter Projektbeschrieb
- Honorar (bei grösseren Aufträgen kann die Vereinbarung einer Pauschale angezeigt sein)
- Zahlungsmodalitäten (z.B. Ratenzahlung nach Baufortschritt)
- Terminplan
- Projektorganisation (wer erstellt wann welchen Teil?)
- Vorgehen bei allfälligen Konflikten

Doppelzahlungen

Wenn mit einem General-/Totalunternehmer gebaut wird, sollte man sich absichern, dass nicht zweimal für dieselben Arbeiten bezahlt werden muss. Fällt der General-/Totalunternehmer in Konkurs oder ist er zahlungsunfähig, hat aber die Handwerker noch nicht bezahlt, können diese ein Bauhandwerkerpfandrecht zulasten des Baugrundstücks eintragen lassen. Soll eine Verwertung der Liegenschaft vermieden werden, müssen die Handwerkerrechnungen von der Bauherrschaft direkt bezahlt werden, obwohl diese Rechnungsbeträge im Preis des General-/Totalunternehmers bereits enthalten waren.

Es ist schwierig, sich vollständig gegen dieses Risiko abzusichern. Unbedingt muss vor Vertragsabschluss die Seriosität des General-/Totalunternehmers geprüft werden. Die Bauherrschaft kann eine Bau- oder Versicherungsgarantie verlangen, die eventuelle Bauhandwerkerpfandrechte ablöst. Zahlungen an den General-/Totalunternehmer sollten in Raten nach Baufortschritt geleistet werden. Es kann ein Rückbehalt des Werkpreises vereinbart werden, der erst ausbezahlt wird, wenn der Bau termingerecht und ohne Mängel fertiggestellt ist und keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen worden sind.

Terminverzögerungen

Gegen immer wieder vorkommende Terminverzögerungen kann im Vertrag zumindest ein Signal gesetzt werden, indem Konventionalstrafen vorgesehen werden für den Fall, dass das Objekt nicht rechtzeitig fertiggestellt wird.

Bauabnahme

Wie bei einem Mietantritt werden bei der Bauabnahme in einem Protokoll sämtliche vorhandenen Mängel aufgelistet. Es lohnt sich für die Bauherrschaft, dieses Protokoll nicht alleine zu erstellen, sondern zusammen mit dem Architekten oder Bauleiter. Falls Probleme zu befürchten sind, kann ein unabhängiger Bauherrenberater beigezogen werden.

Mit der Bauabnahme beginnen die Garantiefristen zu laufen.

Garantiefristen

Die Garantiefrist für Mängel an Häusern beträgt fünf Jahre. Mängel müssen sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden. Ist gemäss Vertrag die SIA-Norm 118 anwendbar, können Mängel jedoch bis zu zwei Jahren nach Bauabnahme noch gerügt werden. Danach müssen aber Mängel ebenfalls sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden.

Mängelrechte

Wird mit der Mängelrüge zu lange zugewartet, riskiert die Bauherrschaft den Verlust ihrer Gewährleistungsansprüche. Darum immer rechtzeitig rügen.

Die Mängelrechte auch für gerügte Mängel verjähren nach fünf Jahren. Dies kann nur vermieden werden, indem die Verjährung vor ihrem Ablauf unterbrochen wird (durch Betreibung für Geldforderungen oder durch Ladung zum Aussöhnuungsversuch). Auf eine Unterbrechung kann verzichtet werden, wenn rechtzeitig eine Verjährungsverzichtseinrede abgegeben wird.

In der Regel wird ein Unternehmer rechtzeitig gerügte Mängel kostenlos beheben (unentgeltliche Nachbesserung). Ausnahmsweise wird man sich auch auf einen Preisnachlass einigen, wenn der Aufwand für die Reparatur zu gross wäre (Minderwert). Ist das Werk völlig unbrauchbar (was selten vorkommt), hat die Bauherrschaft das Recht, die Annahme zu verweigern und rückwirkend den Vertrag aufzuheben (Wandelung), d.h. Geld und Material zurück.

Wenn ein Unternehmer auf Mängelrügen und Fristansetzungen nicht reagiert, die Bauherrschaft immer wieder vertröstet oder die Verantwortung ablehnt, kann ihm eine letzte Frist angesetzt und Ersatzvornahme angedroht werden. Tut der Unternehmer dann immer noch nichts, kann die Bauherrschaft unter Beachtung der entsprechenden rechtlichen Formalitäten den Mangel auf Kosten des Unternehmers von einer anderen Firma beheben lassen. Freilich trägt dann die Bauherrschaft das finanzielle Risiko, diese Kosten wieder einzubringen.

Kostenvoranschlag

Um die Entschädigung für Unternehmer kommt es immer wieder zu Konflikten. Grundsätzlich kann ein Unternehmer nach Aufwand abrechnen. Haben die Parteien nicht abgemacht, was das Ganze kosten darf, müssen die volle Arbeit und alle Aufwendungen des Unternehmers entschädigt werden. Es lohnt sich deshalb für die Bauherrschaft, vor grösseren Arbeiten mehrere Kostenvoranschläge einzuholen und diese zu vergleichen.

Je nachdem, ob die Preisangabe im Kostenvoranschlag eine fixe oder ungefähre ist, ist die Rechtsfolge anders:

- Bei einer fixen Preisangabe muss kein höherer als der offerierte Preis akzeptiert werden.
- Bei ungefährem Kostenvoranschlag (der die Regel darstellt) gilt an sich zwar ebenfalls Abrechnung nach Aufwand. Doch massiv höhere Kosten als in der Offerte angegeben dürfen nicht verrechnet werden (nach praxisgemässer Faustregel höchstens 10%). Und merkt der Unternehmer während der Arbeit, dass die Kosten einiges höher werden, muss er die Bauherrschaft darüber informieren.

Viele Streitigkeiten liessen sich vermeiden, wenn die für den Preis zu liefernde Leistung vertraglich genau definiert würde. Ein detaillierter Leistungsbeschrieb hilft spätere Unklarheiten zu vermeiden.

Auch wenn es in der Praxis immer wieder anders gemacht wird, empfiehlt sich unbedingt, die getroffenen Vereinbarungen und allfällige spätere Änderungen oder Ergänzungen schriftlich festzulegen.