

BAUEN (2/3): Vom Umgang mit Bauwerkverträgen – wichtige Vertragsklauseln

Teures Nachspiel verhindern



Menschen reden leicht aneinander vorbei. Auch beim Bauen entwickeln sie völlig unterschiedliche Vorstellungen von der gleichen Sache. Deshalb sollte das Bauwerk in einem Vertrag genau beschrieben werden. (Bild: Samuel Krähenbühl)

Ein realistischer Zeitplan, die Vergütung des Bauunternehmers, die Risiko-Verteilung und die Mängelhaftung: Solche und weitere Themen gehören in einen Bauwerkvertrag. Dabei gibt es einiges zu beachten.

JÜRIG NIKLAUS
ETIENNE SCHWEGLER

Im vorliegenden Beitrag wird der Frage nachgegangen, was in einen guten Bauwerkvertrag hineingehört. Ein guter Vertrag ist – bildlich gesprochen – der Synchronisationsring der gegenseitigen Parteierwartungen. Was hineingehört, hängt von den Besonderheiten und Bedürfnissen im Einzelfall ab. Folgende Themen gehören in jedem Fall dazu: das Bauwerk, der Zeitplan der Ausführung bis hin zur Ablieferung des Bauwerks, die Vergütung des Bauunternehmers, die Verteilung der zwischenzeitlichen Risiken sowie – beim Beizug von Subunternehmern – eine taugliche Regelung zur Vermeidung von Doppelzahlungen. Auf die besonders wichtige Frage der Gewährleistung des Unternehmers (sog. Mängelhaftung) wird in einer weiteren Ausgabe im dritten und letzten Beitrag eingegangen.

Bauwerk im Vertrag

Im ersten Beitrag wurde aufgezeigt, dass schlecht beraten ist, wer das Bauvorhaben als Projekt mit rollender Planung versteht. Nirgends manifestiert sich die menschliche Vorstellungskraft und Gestaltungskraft

Ein guter Bauwerkvertrag beschreibt die geistige Vorstellung des zu erstellenden Bauwerks.

so deutlich wie im Bauen. Das Bauwerk existiert zuerst nur im Kopf. Anschliessend materialisiert es sich im Baufortschritt. Ein guter Bauwerkvertrag beschreibt daher die geistige Vorstellung des zu erstellenden Bauwerks. Leider reden Menschen

leicht aneinander vorbei. Sie entwickeln völlig unterschiedliche Vorstellungen von der gleichen Sache. Das gilt auch beim Bauen. Die Bauherrschaft denkt an die künftige Nutzung ihres Milchviehstalls, ihrer Lagerhalle, ihres Hofplatzes usw. und wird sich nur mit dem Besten zufriedengeben. Der Bauunternehmer auf der anderen Seite des Vertrages denkt (vor allem bei Festpreisen) sehr rasch an seine eigenen Kosten. Wie kann er diese tief halten? Darunter kann das Bauwerk leiden. Das Konfliktpotenzial ist offensichtlich – Grund genug, das Bauwerk im Vertrag genau zu beschreiben. Das betrifft die Lage, die Ausmasse, die Materialisierung, die Funktionen und die Leistungsmerkmale des Bauwerks. Es empfiehlt sich, Pläne, ein Leistungsverzeichnis, Baubeschreibungen, Baustofflisten usw. in den Vertrag zu integrieren. Ist das Bauwerk unzureichend umschrieben, kann der Bauunternehmer gewünscht-

Die Aufnahme eines verbindlichen Kostendachs kann der Bauherrschaft eine minimale Planungssicherheit bieten.

te Leistungen später leicht von einer Nachbestellung der Bauherrschaft abhängig machen. Das schlägt sich im Preis nieder und gefährdet schlimmstenfalls die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens.

Pauschal- oder Einheitspreis

Hat die Bauherrschaft Anspruch auf ein bestimmtes Bauwerk, so hat der Bauunternehmer umgekehrt Anspruch auf eine Vergütung: den sog. Werklohn. Die Grundentscheidung liegt dabei in der Frage, ob die Parteien einen Festpreis vereinbaren wollen oder nicht. Beim Festpreis kann man entweder einen Pauschalpreis oder einen Einheitspreis vorsehen. Der Pauschalpreis ist ein Preis über die Gesamtleistung des Bauunternehmers. Berücksichtigt der Pauschalpreis die Teuerung, spricht man von einem Global-

preis. Beim Einheitspreis einigen sich die Parteien dagegen auf einen Preis für messbare Leistungseinheiten wie Stückzahl, Ausmasse, Gewicht usw. Ob der Bauunternehmer am Bau etwas verdient, hängt bei allen Festpreisvarianten von seiner Effizienz ab. Statt der Vereinbarung eines Festpreises kann sich der Bauunternehmer auch nach Aufwand vergüten lassen (sog. Regiearbeiten). Die Aufnahme eines verbindlichen Kostendachs kann der Bauherrschaft diesfalls eine minima-

Die Bauherrschaft sollte sodann in Betracht ziehen, einen Rückbehalt zu vereinbaren.

le Planungssicherheit bieten. Es ist ihr auch zu empfehlen, Zahlungen nur für vertragskonform erbrachte Leistungen auszuführen. Die Bauherrschaft sollte sodann in Betracht ziehen, einen Rückbehalt (von bspw. 10%) zu vereinbaren. Ein solcher erlaubt es ihr, Zahlungen nur mit diesem Rückbehalt zu leisten und diesen erst dann auszubehalten, wenn der Bauunternehmer eine Sicherheit in der Form einer Garantie oder Bürgschaft einer Bank oder Versicherung erbringt.

Zeitplan erstellen

Die schönste geistige Vorstellung des Bauwerks nützt nichts, wenn das Bauwerk nie fertig wird. Der Landwirt bzw. die Landwirtin möchte das Bauwerk schliesslich einmal betrieblich einsetzen. Es hat einen wirtschaftlichen Zweck. Damit die Gewerke der verschiedenen Handwerker nacheinander verbaut werden können, müssen sie rechtzeitig fertiggestellt werden. Die Bauherrschaft sollte daher einen übergeordneten Zeitplan erstellen und sämtliche vertraglichen Fristen danach richten. Der Zeitplan sollte realistisch bemessen sein und ausreichend Puffer für Unvorhergesehenes enthalten. Für die Einhaltung besonders wichtiger Termine kann eine Konventionalstrafe vereinbart werden.

SERIE «BAUEN»

Das Thema Bauen ist in der Landwirtschaft allgegenwärtig. Landwirtschaftsbetriebe müssen laufend in ihre Infrastruktur investieren, um die Produktivität zu erhalten. In der Baubranche sind derzeit zahlreiche Lieferketten gestört. Dies nimmt der «Schweizer Bauer» zum Anlass, sich im Rahmen von drei Beiträgen mit zentralen Fragen

Der Baufortschritt findet nicht im luftleeren Raum statt. Verschiedene Hindernisse können sich der Realisierung des Bauwerks in den Weg stellen. Beispiele gefällig? Baumaterialien wie Holz oder Armierungs-

Ein guter Bauwerkvertrag hat Antworten auf solche Fragen.

eisen werden zu spät angeliefert, die Angestellten des Bauunternehmers dürfen nicht einreisen, heftiger Schneefall verzögert die Betonarbeiten, abzubrechende Gebäudeteile enthalten Asbest, der Blitz schlägt in den Rohbau ein, der Baugrund gerät wetterbedingt ins Rutschen, der Bagger fördert Altlasten oder keltische Gräber zu Tage, die Behörde erlässt einen Baustopp usw. Ein guter Bauwerkvertrag hat Antworten auf solche Fragen. Es gehört zur Sorgfalt der Beteiligten, die relevanten Risiken zu erkennen und gute vertragliche Lösungen vorzusehen. Verwirklicht sich eine Gefahr, stellt sich die Frage, ob und wie das vertragliche Leistungsprogramm der Parteien anzupassen ist. Das gesetzliche Werkvertragsrecht ist hier – im Gegensatz zur SIA-Norm 118 – nur sehr bruchstückhaft (vgl. etwa Art. 373 OR).

Risiko Doppelzahlung

Schliesslich sollte die Bauherrschaft im Vertrag darauf achten, dass der Bauunternehmer die Leistungen persönlich ausführt und sie nicht durch Subunternehmer ausführen lässt. Zahlt der Bauunternehmer seinen Subunternehmer nicht, hat dieser das gesetzliche

rund um Bauwerkverträge zu befassen. Der erste handelte von der Rollenverteilung bei Bauprojekten und den vertraglichen Grundlagen. Der vorliegende zweite Beitrag erläutert einige wichtige Vertragsklauseln. Der dritte und letzte Beitrag wird sich mit der Gewährleistung des Bauunternehmers (sog. Mängelhaftung) befassen. *jni/esc/hal*

Recht, ein sog. Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch einzutragen. Die Bauherrschaft riskiert dann eine Doppelzahlung: ein erstes Mal an den Bauunternehmer, ein zweites Mal an den Subunternehmer zwecks Löschung des eingetragenen Pfandes. Die Bauherrschaft sollte deshalb sicherstellen, dass keine Subunternehmer beigezogen werden, welche nicht ausdrücklich vereinbart sind. Werden jedoch – selbst aus guten Gründen – Subunternehmer beigezogen, sollte die Bauherrschaft regelmässig kontrollieren, ob diese auch bezahlt werden. Sonst kann es ein teures Nachspiel geben.

DIE AUTOREN



Jürg Niklaus ist promovierter Jurist und praktiziert als selbstständiger Rechtsanwalt in

Dübendorf ZH. Vorgänger war er unter anderem im Departement Agrarwirtschaft und Internationale Bezie-



hungen des Bauernverbandes tätig. Etienne Schwegler hat einen Master of Law und

arbeitet als juristischer Mitarbeiter bei Niklaus Rechtsanwälte. Das Hauptgewicht der Niklaus Rechtsanwälte liegt unter anderem in Rechtsfragen rund um die Agrar- und Ernährungswirtschaft. *hal*