



15. August 2023

Wenn sich Bauherrschaft und Unternehmer missverstehen,... hätte oft ein Vertrag geholfen.

Heutzutage träumen viele von einem selbstgebauten Eigenheim, doch der Weg dahin kann beschwerlich sein. Nicht nur in tatsächlicher, sondern insbesondere auch in rechtlicher Hinsicht gibt es einige Fallstricke, die es zu meistern gilt: Wie wird mit Bestellungsänderungen umgegangen? Was passiert bei Bauverzögerungen? Wer bezahlt Subunternehmer? Was passiert, wenn die Subunternehmer nicht bezahlt werden? Etc.

Wenn diese Fragen erst in einem Zivilprozess entschieden werden, ist es für beide Parteien bereits ein teurer und frustrierender Weg gewesen – ein gut formulierter Vertrag hätte dem oftmals vorbeugen können.

Ausgangslage

Die Regelwerke zum Werkvertragsrecht sind für Laien oft unverständlich. Aufgrund der Komplexität der Materie prüfen daher viele Unkundige den Werkvertrag nicht eingehend oder verlassen sich auf mündliche Absprachen. Aus Furcht vor den Kosten wird oft auch darauf verzichtet, den Vertrag durch eine Fachperson schreiben oder prüfen zu lassen.

Dabei muss ein umfassender Werkvertrag kein Buch mit 100 Seiten sein – weniger ist oft mehr. Mit der nachstehenden Checkliste sollen kurz die Kernpunkte aufgegriffen werden, die in jedem Werkvertrag geregelt sein sollten.

Kernpunkte

Disclaimer: Die nachstehende Checkliste dient lediglich als grober Leitfaden und ist auf jedes spezifische Bauprojekt individuell anzupassen. Sie ersetzt somit keine Beratung im Einzelfall.

- Korrekte Bezeichnung aller Vertragsparteien

- Vollständige Liste aller Vertragsbestandteile und deren Reihenfolge
 - Anwendbares Recht definieren (gelten bspw. SIA-Normen?)
 - Übernahme Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) regeln
 - Gibt es Anhänge?
- Leistungspflicht des Unternehmers: Klare Definition des geschuldeten Werks
 - Leistungsziel definieren
 - Genaues Leistungsverzeichnis (Devis, Pläne etc.)
 - Wie kann die Bestellung geändert werden?
- Subunternehmer
 - Dürfen Subunternehmer beigezogen werden?
 - Wer übernimmt die Vergütung? (Problematik: Bauhandwerkerpfandrechte und Doppelzahlung)

- Vergütung genau definieren
 - Gilt ein Regiepreis? (vgl. Art. 374 OR)
 - Gibt es ein Kostendach?
 - Gilt ein Festpreis? Handelt es sich um einen Pauschalpreis, Globalpreis oder Einheitspreis?
 - Wann besteht ein Anspruch auf Mehrvergütung?
 - Vergütung von Bestellungsänderungen

- Fristen und Termine genau festlegen
 - Fälligkeitstermine (und Verzugsfolgen) inkl. Termine für allfällige Abschlagszahlungen definieren
 - Bauprogramm (normalerweise unverbindlich)
 - Konventionalstrafen bei Verzögerungen
 - Auswirkung von Bestellungsänderungen

- Mängelhaftung
 - Welche Garantien und Mängelrechte bestehen in welcher Reihenfolge?
 - Wie, wo und wann müssen Mängel gerügt werden?
 - Wann verjähren Garantien und Mängelrecht?
 - Wann beginnen die Garantie- und Mängelfristen zu laufen?

- Gerichtsstand und Rechtswahl



Fazit

Bereits diese stichwortartige Aufzählung zeigt: Die Materie ist umfangreich und komplex. Im Streitfall erreichen die Anwalts- und Gerichtskosten sodann schnell mehrere zehntausend Franken. Merke also: Mit einem guten Vertrag lassen sich Frust und Kosten sparen.

Vor dem ersten Spatenstich empfohlen wird deshalb, einen schriftlichen Werkvertrag vor der Unterzeichnung durch eine Fachperson überprüfen zu lassen. Gerne beraten wir Sie in allen Bereichen des Baurechtes und bieten Unterstützung bei der Vertragsredaktion sowie bei der Durchsetzung Ihrer Ansprüche.

Christian Bär

Rechtsanwältin, LL.M./ Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
christian.baer@5001.ch

Gerne beraten wir Sie in allen Bereichen des Baurechtes und bieten Unterstützung bei der Vertragsredaktion sowie bei der Durchsetzung Ihrer Ansprüche.

