



DR. IUR. THOMAS ENDER
NOTAR UND RECHTSANWALT
SCHUMACHER BAUR HÜRLIMANN, BADEN



DR. IUR. THOMAS SIGENTHALER
RECHTSANWALT
SCHUMACHER BAUR HÜRLIMANN, BADEN

Verträge mit Architekten und Bauhandwerkern

Und wie ist bei Mängeln vorzugehen?

Wer baut, schliesst Verträge ab – mit Architekten, Bauunternehmern und Handwerkern. Der Abschluss solcher Verträge ist formlos möglich – abgesehen vom Landerwerb. Bei grösseren Projekten ist allerdings auf jeden Fall Schriftlichkeit zu empfehlen. Schriftliche Verträge dienen nicht nur Beweis-zwecken, sondern auch dazu, die gegenseitigen Erwartungen zu konkretisieren und damit späteren Missverständnissen und Streit vorzubeugen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das Konfliktpotenzial im Vorfeld überhaupt erkannt wird.

Typische Konflikte mit Architekten

Der Beizug eines Architekten oder einer Architektin erfolgt häufig formlos, wobei die gegenseitigen Erwartungen oft nicht ausdrücklich festgehalten werden. Das kann zu Konflikten führen:

Honorar für «Vorprojekt»? Wer bauen will, möchte zuerst einmal «unverbindlich» über die eigenen Ideen sprechen. Die Interessenten übersehen dabei häufig, dass der Architekt zwar ein erstes Gespräch in der Regel kostenlos anbietet, dass aber schon die Abklärung von Vorfragen, das

Skizzieren erster Ideen und die ersten überschlagsmässigen Kostenrechnungen einen grösseren Aufwand mit sich bringen können. Dafür will der Architekt entschädigt werden, und er hat in der Regel einen Anspruch darauf. Konflikte gibt es dabei erst recht, wenn die Interessenten ihr Projekt schliesslich nicht weiter verfolgen wollen. Die Frage nach dem Honorar des Architekten sollte also in einer frühen Phase angesprochen werden.

Vertretung gegenüber Handwerkern: Üblich ist, dass der Architekt die Bauherrschaft gegenüber den Bauhandwerkern vertritt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können Bauhandwerker grundsätzlich davon ausgehen, dass «gilt», was der Architekt ihnen sagt. Es empfiehlt sich, der Vertretungsbefugnis des Architekten klare Grenzen zu setzen, zum Beispiel mit einem vertraglich vereinbarten Höchstbetrag.

Honorar: Es gibt unterschiedliche Honorarmodelle – je mit Vor- und Nachteilen. Am einfachsten ist die Vereinbarung eines Stundenansatzes und die Vergütung nach Zeitaufwand. Damit der Aufwand einigermaßen kontrollierbar

bleibt, empfiehlt es sich, eine monatliche detaillierte Abrechnung zu vereinbaren. Manche Bauherren versuchen, die Kosten durch ein Pauschalhonorar in den Griff zu bekommen. «Pauschal» darf aber nicht mit «à discrétion» verwechselt werden: Die Pauschale bedeutet, dass eine genau bestimmte Leistung unabhängig vom Aufwand zu einem bestimmten Preis geschuldet ist. Die SIA-Ordnung 102 enthält eine allgemeine Umschreibung der üblichen Architektenleistungen, auf die im Vertrag verwiesen werden kann. Wenn aber im Nachhinein Mehrleistungen (Zusatzarbeiten) verlangt werden, so sind diese in der Pauschale nicht erfasst. Gerade bei Renovierungen und Umbauten, wo Unvorhergesehenes zur Tagesordnung gehört, lohnen sich Pauschalen für die Bauherrschaft oft nicht.

Kostenvoranschläge und Terminpläne: Für den Bauherrn ist es wichtig zu wissen, was der Bau kosten wird und wann mit der Fertigstellung zu rechnen ist. Der Architekt bzw. die Architektin erstellt dafür Kostenvoranschläge und Terminpläne. Der Bauherr sollte sich bewusst sein, dass ein Kostenvoranschlag nur eine Schätzung ist und immer mit einem Unsicherheitsfaktor von mindestens 10% behaftet ist. Der Kostenvoranschlag gilt auch nur soweit, als das Projekt nicht nachträglich geändert wird. Ähnlich verhält

es sich mit einem Terminplan: Architekten haften nicht dafür, dass die Bauhandwerker die Termine einhalten. Sie haften nur dafür, dass der Terminplan realistisch ist und dass ihre eigenen Leistungen (Pläne, Koordination) rechtzeitig erfolgen.

Typische Konflikte mit Bauhandwerkern

Die Auftragserteilung an die Bauhandwerker ergeht meistens auf der Basis einer Offerte der Bauhandwerker. Konflikte ergeben sich häufig in folgenden Bereichen:

Preismodelle: In der Baupraxis haben sich verschiedene Preismodelle etabliert, welche kombiniert werden, zum Beispiel: Einheitspreise, Regietarife, Globalpreise, Kostendach und Pauschalpreise. Bei vielen Bauherren ist der Pauschalpreis beliebt, weil man hofft, dadurch die Kosten im Griff zu haben. Die entscheidende Frage ist dabei aber, was in der Pauschale inbegriffen

ist und was nicht. Vorab ist also genau zu prüfen, welche Leistungen in der Offerte enthalten sind und welche allenfalls noch fehlen. In den Werkverträgen kann versucht werden, mit entsprechenden Klauseln das Risiko der Unvollständigkeit auf den Bauunternehmer abzuwälzen.

Termineinhaltung: Manche Bauarbeiten sind von Vorarbeiten anderer Bauhandwerker abhängig. Es ist daher häufig nicht möglich, den Beginn und den Endtermin einer einzelnen Arbeit vorab verbindlich auf ein Kalenderdatum festzulegen. Vom Bauhandwerker kann auch nicht verlangt werden, jederzeit auf Abruf bereit zu sein. Die Vertragsgestaltung muss darauf Rücksicht nehmen. Im Falle einer Verspätung steht dem Bauherrn nach der Rechtsprechung nur der Ersatz von Vermögensschäden zu – der Ärger, die verpatzte Freizeit, oft auch die entgangene (private) Nutzung usw. bleiben meist unbeachtlich.

Probleme beim Bauen?

Unsere Architekten, Juristen und Immobilienreuhänder helfen Ihnen, Ihre Probleme professionell und kompetent zu lösen.

Kontaktieren Sie uns unter Telefon 056 200 50 50 –
Wir sind Ihr Partner in Baufragen!



Was im Falle von Mängeln zu tun ist

Wo Menschen arbeiten, gibt es Fehler. Solche treten nach Abschluss der Bauarbeiten als Mängel zutage. Das Mängelhaftungsrecht hat sich zu einer komplexen Materie entwickelt. Immer richtig und meistens auch zwingend notwendig ist es, Mängel *sofort* nach deren Entdeckung schriftlich den Verantwortlichen anzuzeigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bedeutet «sofort» einen Zeitraum von wenigen Tagen. Bei klaren Verhältnissen wird der Bauhandwerker eine unentgeltliche Nachbesserung anbieten, und der Architekt wird die Nachbesserung koordinieren und überwachen. Schwieriger wird es, wenn ein Bauhandwerker die Nachbesserung verweigert. Der

Bauherr, der sich seiner Sache sicher ist, kann durch die Rückbehaltung eines Teils des Werklohnes Druck ausüben. Wenn allerdings die Verantwortlichkeiten nicht klar sind oder mehrere Verantwortliche sich gegenseitig die Schuld zuweisen, so ist angesichts der Komplexität des Mängelhaftungsrechts Vorsicht angebracht: Schon manch ein Bauherr hat sich durch eine übereilte Eigenverbesserung den Nachweis des Mangels verunmöglicht oder sich durch unbedachte Erklärungen Rechte verscherzt. Wenn gar der Architekt eine Mitverantwortung trägt, so sollte dessen Berufshaftpflichtversicherung eingeschaltet und der Beizug eines Baujuristen ins Auge gefasst werden. ■