

Klare Bauverträge verhindern Probleme



Der Bau einer Immobilie stellt für viele die grösste Investition in ihrem Leben dar. Dazu gehören Bauverträge. Was müssen Bauherren beachten, um Probleme zu vermeiden? TEXT Othmar Helbling*

In Bauverträgen werden von den Bauherren Bestellungen und Aufträge an die Bauplaner formuliert. Die Ausarbeitung und Prüfung von Bauverträgen erfolgen von beiden Parteien aber

nicht immer mit der notwendigen Sorgfalt. Daraus können Missverständnisse und Fehler entstehen, die zusätzliche Planungs- und Baukosten sowie Terminverzögerungen nach sich ziehen können.

Mit der sorgfältigen Evaluation eines Baupartners können die Weichen für ein erfolgreiches Bauprojekt gestellt werden. Ergänzend zu Angaben in Websites oder Firmenbroschüren gilt es zu prüfen, ob der Architekt vergleichbare Bauvorhaben bereits realisiert hat – und ob Bauherren erstellter Projekte persönlich Auskunft und Referenzen über seine Dienstleistungen abgeben. Wurden die Termine und Baukosten eingehalten ▶▶



Gut lachen haben Bauherren nur, wenn sie mit seriösen Partnern zusammenarbeiten.

102 ist leider nicht kostenlos. Der Erwerb lohnt sich für angehende Bauherren aber allemal, da die zu erbringenden Leistungen des Architekten damit nachvollziehbar sind.

Qualität, Kosten und Termine

Diese grundlegenden Punkte gelten nicht erst bei Realisierung eines Bauvorhabens, sondern schon bei der Auftragserteilung, damit sie als Leitplanken für die Zusammenarbeit und das Projektziel klar vorgegeben sind. Wird ein Minergie-Gebäude gewünscht? Welches Heizsystem kommt in Frage? Nach welchem Standard und mit welchen Budgetbeträgen für Apparate und Materialien soll der Innenausbau erfolgen? Welcher finanzielle Rahmen ist möglich? Die Kostenprognosen des Architekten können so zu einem frühen Zeitpunkt und basierend auf realistischen Angaben aufgebaut werden und bilden damit eine ausreichend präzise Entscheidungsgrundlage für den Bauherrn. Denn gerade die Nichteinhaltung der prognostizierten Baukosten ist leider ein allgegenwärtiges Thema bei Bauvorhaben und stellt Bauherren immer wieder vor grosse Probleme bezüglich der Finanzierbarkeit ihrer Pläne.

Bauverträge prüfen lassen

Die Vertragsparteien sollen die gleichen Rechte und Pflichten aus den Verträgen ableiten können, was keinesfalls automatisch der Fall ist. So können z.B. die Architekten ihren Auftrag zur rechten Zeit ohne Schadensersatz kündigen. Kündigen Bauherren aber einen Architektenvertrag, werden sie automatisch Schadensersatzpflichtig.

Es macht sich durchaus bezahlt, die Verträge von einem Baufachmann oder einem Baujuristen prüfen zu lassen. So können Unklarheiten, Lücken und Risiken für den Bauherren möglichst reduziert und ausgewogene Vertragsunterlagen erstellt und unterzeichnet werden. ■

*Othmar Helbling ist ein unabhängiger Bauherrenberater. Weitere Infos: o.helbling@hbq.ch, 078 760 86 96

und die Wünsche und Qualitätsvorgaben der Bauherren umgesetzt? In der Praxis werden für weitaus kleinere Geschäfte mehr Informationen beschafft und Vergleichsportale konsultiert als für die Auswahl eines Baupartners, der mit seinen Leistungen Einfluss auf den grössten Teil des privaten Vermögens hat.

davon ausgehen, dass das Erstellen von Planunterlagen nicht kostenlos ist und der Architekt das Recht hat, seine Arbeit in Rechnung zu stellen. Eine schriftliche, vertragliche Vereinbarung klärt Missverständnisse aus mündlich getroffenen Absprachen oder Annahmen der Bauherrschaft rechtzeitig auf.

Schriftlichkeit geht vor

Bereits zu Beginn der Zusammenarbeit mit einem Architekten empfiehlt es sich, einen entsprechenden Architektenvertrag zu vereinbaren, in dem die Pflichten und die Kosten für die Leistung des Architekten bestimmt werden. Im Vertrag kann geregelt werden, wie viel Leistung kostenlose Akquisitionsbemühungen sind und ab wann die kostenpflichtigen Arbeiten beginnen. Die weitverbreitete Meinung «der Architekt arbeitet bereits für mich, ich habe noch keinen Vertrag unterzeichnet, daher sind die Leistungen kostenlos» ist in den meisten Fällen falsch. Der Architektenvertrag kommt durch entsprechendes Handeln der beiden Parteien zustande, aus welchem der Architekt ein Arbeitsergebnis in Form von Planunterlagen erbringt. Auch ein Bau-Laie muss

Vertragsvorlagen anwenden

Der SIA, der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein, hält auf seiner Website entsprechende Vertragsvorlagen kostenlos bereit. Die Vorlagen müssen aber noch individuell an das geplante Bauvorhaben angepasst werden, da sie nur den Rahmen für die Erstellung von kleinen, aber auch komplexen Gebäuden bilden. In der SIA-Ordnung 102 werden die Leistungen und Honorare der Architekten präzise beschrieben. Dass der Architekt seine Arbeiten entsprechend dieser Norm zu erbringen hat, muss aber aus dem vereinbarten Vertragsdokument explizit ersichtlich sein, ansonsten bildet das Obligationenrecht die Grundlage für die Arbeit der Architekten, was für den Bauherren eine weitaus weniger klare Ausgangslage bildet. Die SIA-Ordnung