

Bauverträge: Was es zu beachten gilt

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA und der Verband der Schweizerischen Generalunternehmer VSGU bieten Vertragsgrundlagen für jedermann an. Diese bilden allerdings nur den Rahmen, der für jedes Bauwerk individuell angepasst werden muss. Sind sie doch sowohl die vertragliche Grundlage für die Erstellung eines einfachen Einfamilienhauses als auch für die eines komplexen Einkaufszentrums. Und: Vollständigkeit ist das A und O. Bauverträge sollen die Leistungen eines Baupartners möglichst präzise und umfassend umschreiben.

1. **Risiken kennen und reduzieren** – Risiken in den Bauverträgen sollten möglichst reduziert und nach Möglichkeit versichert werden. Auf jeden Fall müssen sie aber bekannt sein, damit eine Risikoabwägung erfolgen kann.
2. **Ausgewogene Vertragsdokumente** – Die Vertragsparteien sollen die gleichen Rechte und Sicherheiten aus den Verträgen ableiten können, was keinesfalls automatisch der Fall ist. So können Architekten ihren Auftrag zur rechten Zeit ohne Schadensersatz kündigen. Wenn Bauherren den Vertrag mit dem Architekten kündigen, werden sie aber automatisch schadensersatzpflichtig. Generalunternehmer verlangen ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen des Bauherrn, welches die Zahlung in jedem Fall sicherstellt. Verlangen Bauherren vom Generalunternehmer vergleichbare Sicherheiten, sind diese in der Baupraxis nicht einfach zu erhalten.
3. **Vertragsbestandteile bestimmen** – Welche Dokumente sind Bestandteil eines Vertrages? Dies können Baupläne, der Baubeschrieb, die Baubewilligung, usw. sein. Es soll geregelt werden, was gilt, wenn sich einzelne Dokumente widersprechen.
4. **Änderungen am Bauwerk** – Was kann von der Bauherrschaft mitbestimmt und geändert werden? Welche Rechte hat der Generalunternehmer, Änderungen vorzunehmen? Meistens nicht klar geregelt, aber sicherlich ein wichtiger Punkt in den Verträgen.
5. **Zahlungsfristen** – Bei den meisten Geschäften die abgewickelt werden, wird bezahlt, was man erhalten hat. Im Baugewerbe ist dies aber nicht immer die Regel. Architekten, die vor der Garantieabnahme ihre Schlussrechnung stellen oder Generalunternehmer, die sich mit den Vorauszahlungen die Baufinanzierung sicherstellen, gibt es nicht selten. Ein permanentes Risiko für den Bauherrn, hat er doch Leistungen bezahlt, welche er noch nicht erhalten hat.

6. **Garantiefristen** – Vermehrt werden Garantien von Generalunternehmern vor dem Ablauf der fünfjährigen Garantiefrist an den Bauherrn abgetreten. Der Bauherr muss somit Garantien bei Unternehmern einfordern, mit welchen er keinen Vertrag hat, was in der Baupraxis nicht immer unproblematisch ist.
7. **Termine** – Fertigstellungstermine klar fixieren. Was, wenn diese nicht eingehalten werden? Gut für Bauherren, die sich bereits im Vorfeld Gedanken dazu gemacht haben.
8. **Bauabnahme** – Wie erfolgt die Bauabnahme? Was, wenn noch nicht alle Arbeiten (Fassade, Umgebung, Tiefgarage) abgeschlossen sind? Kann ein Rückbehalt vorgenommen werden oder muss, wie in den meisten Fällen, der komplette Kaufpreis bezahlt werden?