

Vorsicht, finanzielle Stolperfallen!

FINANZIERUNG. Bauen mit Generalunternehmer klingt verlockend einfach: auswählen, mitplanen, bezahlen – und einziehen. Eine trügerische Sicherheit.

Den Traum vom Eigenheim verwirklichen sich viele mit einem General- oder Totalunternehmer (GU oder TU). Diese bieten die schlüsselfertige Erstellung einer Immobilie zu einem fixen Preis an. Bei einem GU übernimmt ein externer Architekt die Planung, beim TU ist diese bereits im Pauschalpreis eingeschlossen. Was nach einer Lösung ohne Risiko tönt, bietet manchmal eine trügerische Sicherheit. Plötzlich muss man am Schluss nochmals kräftig drauflegen. Oder man hat bezahlt, ohne ein fertiges Bauwerk zu erhalten.

«Solche Fälle nehmen leider zu», beobachtet Bauherrenberater Othmar Helbling, Inhaber der hbq-Bauberatung in Rapperswil-Jona SG und Mitglied der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB. «Oft wird bei der Wahl des GU oder TU weniger Sorgfalt an den Tag gelegt als bei einer Krankenkasse.» Dabei würde meist schon ein Blick ins Handelsregister oder auf den Betriebsauszug das Schlimmste verhindern. «Wer Dutzende Betreibungen oder ein Unternehmen in Konkurs hat, verdient Misstrauen», sagt Helbling. Aber auch bei allen anderen Firmen sollten unbedingt Referenzen angefordert werden. «Wer gute Arbeit leistet, und das ist die Mehrheit, lässt seine ehemaligen Kunden gerne davon erzählen.» Das Ein-

holen von Referenzen lohnt sich, denn geht ein GU oder TU während des Baus in Konkurs, fließt das schon bezahlte Geld mehrheitlich in die Konkursmasse, und man besitzt dann im schlimmsten Fall ein nur halb fertiggestelltes, aber bereits weitgehend bezahltes Objekt.

Selbstbewusst verhandeln. Damit der grösste Kauf des Lebens nicht zur Fehlinvestition wird, ist neben der sorgfältigen Wahl des richtigen Baupartners der GU- beziehungsweise TU-Vertrag der wichtigste Punkt. Dabei handelt es sich um einen Werkvertrag ohne Formvorschriften, zu dem es kaum gute Vorlagen gibt. Entscheidend ist deshalb, dass alle relevanten Punkte detailliert aufgelistet werden: Termine und Pläne gehören ebenso dazu wie der Baubeschrieb inklusive der vereinbarten Normen und die genaue Bezeichnung aller Materialien.

Besonderes Augenmerk sollte ausserdem den Zahlungsmodalitäten gelten. Hier rät Othmar Helbling Privatpersonen, selbstbewusster zu verhandeln: «Kein GU beginnt ein Projekt, ohne dass die Finanzierung seitens Bauherrschaft durch ein Zahlungsverprechen einer Bank abgesichert ist. Im Gegenzug sollten Bauherren ebenfalls entsprechende Sicherheiten für ihre Zahlungen einfordern.» Stattdessen würden die GU von Privaten unerklärlicherweise meist



«Kein GU beginnt ein Projekt, ohne dass die Finanzierung seitens Bauherrschaft durch ein Zahlungsverprechen einer Bank abgesichert ist.»

Othmar Helbling, Bauherrenberater



Das Geld ist weg, das Haus noch nicht fertig: Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Alptraum wird, sind bei der Finanzierung Sorgfalt und Weitblick gefragt.

noch mehr Entgegenkommen verlangen. Dazu gehören etwa Teilzahlungen während des Baus. Falls diese nicht umgangen werden können, sollte nur bezahlt werden, was auch realisiert ist. Bauherrenberater Helbling empfiehlt zudem, die Geldflüsse nur über ein GU-Konto bei einer Bank abzuwickeln. «Diese prüft dann vor der Weitergabe zumindest anhand eines Kostenplans und der Zahlungsadressen, dass der GU das Geld auch wirklich an jene Handwerker zahlt, die am Projekt arbeiten.»

Absichern lassen. Ein GU-Konto bietet aber auch nur eine bedingte Sicherheit. So kann es trotzdem passieren, dass vom GU beauftragte Baufirmen ein sogenanntes Handwerkerpfandrecht auf das Grundstück eintragen lassen, weil sie kein Geld erhalten haben. Das ist bis zu vier Monate nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten möglich. Auch wenn man dem GU bereits alles Geld überweisen hat, muss man dann im schlimmsten Fall dem Handwerker dessen Arbeit nochmals bezahlen, damit das Pfandrecht gelöscht wird.

Eine Absicherung bietet hier die Erfüllungsgarantie, bei der eine Bank oder



Mängelrechte

Einen Neubau oder eine Renovation ohne Mängel gibt es nicht. Sämtliche Mängel gilt es in einem Protokoll zu notieren und bei den Handwerkern zu rügen. Die Garantiefrist für unbewegliche Objekte wie Haus oder Eigentumswohnung beträgt gemäss Obligationenrecht (OR) fünf Jahre. Während dieser Zeit hat der Handwerker die Pflicht, einen Mangel zu beheben. Jedoch nur, wenn dieser rechtzeitig gerügt wurde – nämlich sofort nach dessen Entdeckung. Danach verfällt der Garantieanspruch.

Gemäss OR (Art. 368) haben Unternehmer drei Möglichkeiten, einen Mangel zu beheben:

- **Unentgeltliche Nachbesserung:** Dem Unternehmer wird die Möglichkeit gegeben, sein Werk nachzubessern. Bei Mängeln, die relativ einfach zu beheben sind, ist das die üblichste Art der Mängelbeseitigung.
- **Minderung:** Ist eine Nachbesserung nicht möglich oder zu aufwendig, setzt der Unternehmer den Kaufpreis im Rahmen des verminderten Werts des Objekts herunter.
- **Wandlung:** Der Vertrag wird rückwirkend aufgelöst. Ist ein Werk völlig unbrauchbar, kann die Annahme verweigert werden. Das heisst: Geld und Material zurück.

Weigert sich der Handwerker, einen Mangel zu beheben, haben Bauherren drei Möglichkeiten, um zu ihrem Recht zu kommen:

- **Ersatzvornahme:** Man setzt dem Unternehmer eine letzte Frist. Lässt er diese verstreichen, wird der Mangel durch eine andere Firma auf Kosten des Unternehmers behoben. Aber aufgepasst: Die Summe beim Unternehmer einzutreiben, kann schwierig sein.
- **Rückbehalt:** Gemäss Bundesgericht (BGE 89 II 235 und anderen) kann es zulässig sein, maximal zehn Prozent des Werklohns des Unternehmers zurückzubehalten, um die eigenen Ansprüche durchzusetzen.
- **Gerichtsverfahren:** Dieses letzte Mittel lohnt sich nur selten, denn Prozessführung und Gutachten kosten meist mehr, als damit gewonnen wird.

ÜSÉ MEYER

Versicherung einspringt, sollte der Vertrag nicht erfüllt werden. «Bauen kommerzielle Bauträger wie Pensionskassen mit einem GU oder TU, ist eine solche Erfüllungsgarantie längst Standard. Private Bauherren jedoch fordern sie noch viel zu selten ein», weiss Othmar Helbling. Gleiches gilt für die Gewährleistungsgarantie. Hier wird mit dem Garantieschein einer Bank oder Versicherung die Behebung allfälliger Mängel abgesichert. Die Garantie gilt oft für zwei, idealerweise sogar für fünf Jahre nach Vollendung des Baus. Zwar gibt es dafür das Mängelrecht – aber was, wenn der GU nicht mehr bezahlen will oder kann? Entscheidend ist auch, dass im Vertrag mit dem GU oder TU die Einhaltung der SIA-Norm 118 explizit erwähnt ist. Diese räumt der Bauherrnschaft beispielsweise bezüglich Mängeln wesentlich mehr Rechte ein als das Obligationenrecht.

Nicht einlassen sollte man sich zudem auf die weit verbreitete Praxis, dass der GU oder TU einem vertraglich die Mängelrechte abtritt. Das bedeutet nämlich, dass man selbst dafür sorgen muss, dass die Handwerker bestehende Mängel beseitigen. Auch sonst muss man bei

Mängeln aufpassen (siehe Box rechts): Bereits bei Bauabschluss sichtbare Schäden müssen unbedingt vor der letzten Zahlung behoben werden. «Leider steht jedoch oft in den Verträgen, dass die Schlusszahlung auch bei kleineren Mängeln zu leisten sei. Einmal unterschrieben, ist dies verpflichtend», warnt Bauherrenberater Helbling. Auch um solche Stolperfallen zu erkennen, ist die genaue Prüfung des Vertrags elementar. Im Zweifelsfall sollte man dazu einen Bauherrenberater oder Baurechtsanwalt beiziehen. Die dafür fälligen rund 1000 Franken sind gut investiert – gemessen am Schadenspotenzial, das schnell in die Hunderttausende gehen kann.

THOMAS BÜRGISSER

Guider: Ein General- oder Totalunternehmer kann das Bauprojekt für Bauherren vereinfachen. Bei Guider erfährt man, wie man dessen Seriosität überprüfen kann. www.guider.ch/bauunternehmer

Links:

- Kammer Unabhängiger Bauherrenberater: www.kub.ch
- Bauszene Schweiz – Bauwissen im Überblick: www.bauszene.ch

Buchtipps: Hans Röthlisberger: «Mit wem baue ich?»; Eigenverlag, 2013, 504 Seiten, Fr. 145.–, erhältlich auf www.roeplaner.ch