

Zahlungsfristen beim Bauen

Für Bauten des Bundes gelten seit dem 1. Januar 2010 neu Zahlungsfristen von 30 Tagen. Das ist eine markante Verbesserung für die beteiligten Handwerker, Unternehmer, Architekten und Ingenieure. Bisher galt in den Verträgen des Bundes eine Zahlungsfrist von in der Regel 60 Tagen, in Ausnahmefällen sogar länger. Die neue Weisung gilt aber nur für den sogenannten Baubereich des Bundes, nicht für andere öffentliche Bauherren wie SBB, Kantone und Gemeinden. Bei privaten Bauten ist in der Regel die Norm SIA 118 als Vertragsbedingung vereinbart, die ebenfalls eine Zahlungsfrist von 30 Tagen vorsieht. Allerdings ist nicht nur die Zahlungsfrist das Entscheidende für die Frage, wann der Bauherr zu bezahlen hat beziehungsweise die Unternehmer und Planer ihr Geld erhalten.

Da ist zuerst einmal die Frage, wann eine Rechnung gestellt werden kann und sie fällig wird. SIA 118 sieht bei Einheitspreisverträgen monatliche Abschlagszahlungen (Akontozahlungen) vor. Das Zahlungsbegehren des Unternehmers für Abschlagszahlungen muss eine überprüfbare Aufstellung aller Leistungen des Unternehmers bis zum Ende des Rechnungsmonats enthalten und darf 90 Prozent des Leistungswerts erfassen, wenn ein monatliches Ausmass aufgenommen wird, 80 Prozent, wenn die Leistung nur grob abgeschätzt wird.

Der Rückbehalt dient dem Bauherrn als Sicherheit für die Vertragserfüllung des Unternehmers bis zur Abnahme des Werks. Bei Pauschal- oder Globalpreisverträgen sind die Abschlagszahlungen durch einen Teilzahlungsplan besonders zu regeln. Monatlich und ohne Rückbehalt kann der Unternehmer Regiearbeiten und die Teuerung in Rechnung stellen. Mit der Schlussabrechnung stellt er dann auch den Rückbehalt in Rechnung.

Zu beachten ist, dass für die Fälligkeit der Schlussabrechnung nach der Norm SIA 118 drei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: erstens die Abnahme des Werks, zweitens die Prüfung der Schlussabrechnung durch die Bauleitung sowie drittens die Leistung der Sicherheit für die Mängelhaftung (Garantieschein) durch den Unternehmer. Erst wenn alle drei Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Schlussabrechnung zur Zahlung fällig und gilt die Zahlungsfrist von 30 Tagen. Die Bauleitung hat die Schlussabrechnung innert eines Monats zu prüfen. Bei umfangreichen oder besonderen Arbeiten kann im Werkvertrag eine verlängerte Prüfungsfrist bis zu drei Monaten festgesetzt werden. Umstrittene Forderungen werden mit Ablauf der Prüfungsfrist ebenfalls zur Zahlung fällig, wenn sie sich nachträglich als geschuldet erweisen sollten.

Der Bund sieht neu nicht nur eine kürzere Zahlungsfrist von 30 Tagen vor, sondern auch eine sehr kurze Frist für die Prüfung der Schlussabrechnung von nur 10 Tagen nach ordnungsgemässer Einreichung. In der Frage, ob eine Schlussabrechnung ordnungsgemäss eingereicht sei, streiten sich Bauleitung und Unternehmer oft. Der Werkvertrag des Bundes bestimmt, dass Rechnungen, die den Anforderungen nicht genügen, zur Korrektur und Ergänzung zurückgewiesen werden können und die beanstandeten Teile der Rechnung bis zur Nachreichung eines ordnungsgemässen Zahlungsbegehrens nicht fällig sind. Für die Frage, wann eine Rechnung bezahlt werden muss, sind also die Prüfungs- und Zahlungsfrist zusammen zu beachten.

Leistet der Bauherr die fällige Zahlung nicht innert der vereinbarten Frist, verliert er einen allfällig vereinbarten Anspruch auf Skontoabzug. Nach Ablauf der Zahlungsfrist kann der Unternehmer den Bauherrn durch Mahnung in Verzug setzen. Von diesem Zeitpunkt an schuldet der Bauherr Verzugszins.