

**NZZ**

**Aus dem Baurecht**

## **Der Fertighaus-Vertrag**

Das individuelle Fertighaus zum festen Preis, auf einen bestimmten Termin, das ist die Vorstellung vieler. Damit der Traum nicht zum Albtraum wird, sind beim Vertrag einige wichtige Punkte zu beachten: Der Hersteller des Fertighauses muss der alleinige Vertragspartner des Bauherrn sein und als sogenannter Totalunternehmer die Gesamtverantwortung tragen. Sonst riskiert der Bauherr, sich mit einer Vielzahl von Unternehmern wegen Forderungen oder Mängeln auseinandersetzen zu müssen. Vorsicht geboten ist, wenn der Hersteller die Verträge mit den Planern, Unternehmern und Lieferanten durch die Bauherrschaft unterzeichnen lässt oder sie sogar stellvertretend auf deren Namen abschliesst. Die vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein herausgegebene SIA Norm 118 hat sich seit bald 30 Jahren als Vertragsbedingung bewährt. Damit sie gilt, muss sie als Vertragsbestandteil ausdrücklich vereinbart werden.

Bei Vertragsabschluss müssen Projekt und Ausbau, das heisst Pläne und Baubeschrieb definitiv vorliegen und zum Bestandteil des Vertrags erklärt werden. Es sollte wenn immer möglich ein Fixpreis oder zumindest ein Kostendach für die schlüsselfertige Baute inklusive Erschliessung und Umgebung vereinbart werden. Verträge auf Abrechnung garantieren die Einhaltung der Kosten nicht. Nachträgliche Änderungen können teuer zu stehen kommen. Da aber erfahrungsgemäss mit Fortschreiten des Projekts neue Wünsche dazukommen, ist im Vertrag zu regeln, wie die Planung der Änderungen und die Nachtragspreise (Minder- und Mehrkosten) sowie allfällige Zuschläge (GU-Honorar) vergütet werden.

Bei Vorauszahlungen oder Anzahlungen besteht das Risiko, dass im Konkurs des Herstellers dieses Geld verloren ist, vor allem wenn das Eigentum am Grundstück noch nicht dem Bauherrn übertragen ist oder wenn die Baute noch nicht auf dem Grundstück des Bauherrn erstellt ist. Durch eine Anzahlungsgarantie einer Bank kann dieses Risiko vermieden werden. Wichtig ist eine alle Arbeitsgattungen umfassende Garantie für Mängel von mindestens 5 Jahren. Ungünstig für den Bauherrn sind Verträge, in denen der Hersteller zwar seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Unternehmern abtritt, selbst aber keine Garantie übernimmt. Nicht nur der Bezugstermin, sondern auch die Folgen einer Terminüberschreitung sind zu regeln. Verschiedene Hersteller ermöglichen dem Bauherrn durch Eigenleistungen Kosten zu sparen. Aus rechtlicher Sicht sind diese Eigenleistungen problematisch, denn sie dienen dem Hersteller später oft als Ausreden bei Mängeln oder Terminproblemen. Auf alle Fälle darf kein Vertrag unterzeichnet werden, der nicht in allen Teilen klar verständlich ist. Im Zweifelsfall lohnt es sich, ihn vor Unterzeichnung durch eine Fachperson überprüfen zu lassen.

Hans Rudolf Spiess

[www.baurecht.ch](http://www.baurecht.ch)