

Haus und Recht

Das verflixte Kleingedruckte in den Verträgen

Faire und für jedermann verständliche Allgemeine Vertrags- oder Geschäftsbedingungen (AGB) sollten für alle Verträge eine Selbstverständlichkeit sein. Die Praxis zeigt aber oft ein anderes Bild. Heute wird kaum mehr ein Vertrag ohne die Verwendung von Allgemeinen Vertragsbedingungen geschlossen, und die Vielfalt ist so gross, dass es oft schlicht unmöglich ist, den Überblick zu behalten oder gar Widersprüche zu vermeiden. Gerade im Bauwesen werden im Kleingedruckten die Rechte und Pflichten (Risiken) der Parteien ganz entscheidend, oft einseitig zulasten einer Partei verschoben. Ohne Nachweis einer bewussten Täuschung bleiben solche Bestimmungen gültig.

Unbefriedigendes neues Gesetz

Die Ursache dafür liegt in der in der Schweiz geltenden Vertragsfreiheit, die ihre Grenzen nur in der Widerrechtlichkeit oder Unsittlichkeit findet. Eine offene inhaltliche Kontrolle durch die Gerichte und damit ein griffiges Instrumentarium gegen missbräuchliche Allgemeine Vertragsbedingungen fehlte bei uns bisher. Dies ganz im Gegensatz zu Deutschland, welches missbräuchliche Vertragsbedingungen bis ins Jahr 2001 mit einem eigenständigen «Gesetz gegen missbräuchliche Allgemeine Geschäftsbedingungen» einer strengen inhaltlichen Kontrolle durch die Gerichte unterstellte und heute die entsprechenden Regeln ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB §§ 305–310) übernommen hat. Eine inhaltliche Überprüfung durch die Gerichte wird denn auch bei uns von der Lehre schon lange gefordert. So beschrieb Prof. Peter Gauch, einer der führenden Baurechtler, die Situation in der Schweiz als «archaisches Eldorado inhaltlich unkontrollierter AGB».

Mit der Revision des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) hat das Parlament in Artikel 8 nun leider wieder einen Kompromiss verabschiedet, der nicht in allen Teilen zu befriedigen vermag. Klar als Fortschritt zu werten ist, dass Allgemeine Vertragsbedingungen dann missbräuchlich und somit nichtig sind, wenn sie wider Treu und Glauben ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen vertraglichen Rechten und Pflichten der Parteien vorsehen. Eine offene Inhaltskontrolle ist damit neu auch in der Schweiz möglich, die Voraussetzung der Täuschung fällt weg.

Wer braucht Schutz?

Dagegen muss die Beschränkung des

Schutzes auf «Konsumentinnen und Konsumenten» als Rückschritt bezeichnet werden. Einerseits wurde das Gewerbe ausdrücklich vom Schutz ausgeschlossen. Andererseits müsste gerade im Baugewerbe definiert werden, wer Konsument ist. Wird der Begriff Konsument mit «Nachfrager einer Leistung» gleichgesetzt, wäre das der Bauherr oder Besteller. Tatsache ist aber, dass gerade hier die Vertragsbedingungen meist von der Bauherrschaft (oder ihren Hilfspersonen, wie Architekten, Ingenieuren), von Generalunternehmern und der öffentlichen Hand diktiert werden. Dieser wichtige und häufige Aspekt blieb völlig unbeachtet und verlangt zwingend eine neue Revision. In vielen Werkverträgen wird die Norm SIA 118 als Allgemeine Vertragsbedingung zum Bestandteil erklärt. Ob und inwieweit in Zukunft diese Norm (und ihre unzähligen «privaten Varianten»!) bei Vertragsverhältnissen mit privaten Bauherren für ein Einfamilienhaus von den Gerichten geprüft wird und dieser Prüfung standhalten wird, darf mit einiger Spannung abgewartet werden. Die Norm SIA 118 ergänzt das rudimentäre Werkvertragsrecht des Obligationenrechts und ist spezifisch auf Bau-Werkverträge zugeschnitten. Sie ist das Ergebnis einer breiten Diskussion zwischen Bauherren, Unternehmern, Planern und deren Verbänden.

Ihre Vertragsbedingungen sind ausgewogen und werden den besonderen Gegebenheiten des Bauens gerecht, vom Einfamilienhaus bis zum Tunnelbau, von der Handwerksarbeit bis zum Generalunternehmer. Ändert eine Partei des Werkvertrags die Norm SIA 118 mittels eigener AGB einseitig zu ihren Gunsten, verschiebt sie nicht nur das Gleichgewicht des Vertrags, sondern läuft auch Gefahr, dass Unklarheiten, Widersprüche oder ein Missverhältnis von Rechten und Pflichten im Gerichtsfall gegen sie beurteilt werden können.

Übergangsfrist

Während die übrigen revidierten Artikel des UWG ab 1. April 2012 in Kraft treten, soll dies für den neuen Artikel 8 erst per 1. Juli 2012 gelten, um – gemäss Bundesrat – den Beteiligten Zeit zur Anpassung ihrer Vertragsbedingungen zu geben. All jene, die schon bisher auf faire und ausgewogene Vertragsbedingungen geachtet haben, werden aus zwei Gründen keinen Handlungsbedarf haben. Erstens, weil sie die neue gesetzliche Vorgabe bereits erfüllen, und

zweitens, weil es bei ausgewogenen Verträgen äusserst selten zu Differenzen kommt, die schliesslich durch Gerichte entschieden werden müssen.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch