



Die Schweiz aus der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Der Wettbewerb zum NZZ-Bilderrätsel findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

CHRISTOPH RUCKSTUHL

Haus und Recht

Zahlungsfristen beim Bauen

Für Bauten des Bundes gelten seit dem 1. Januar 2010 neue 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 wann 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 Regearbeiten 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 Zah-

lungsfrist von 30 Tagen. Die Bauleitung hat die Schlussabrechnung innert eines Monats zu prüfen. Bei umfangreichen oder besonderen Arbeiten kann im Werkvertrag eine verlängerte Prüfungsfrist von 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 Prüfungs- und Zahlungsfrist zusammen zu beachten.

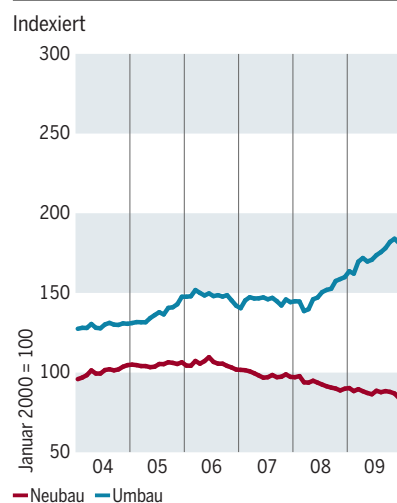
Leistet der Bauherr die fällige Zahlung nicht innert der vereinbarten Frist, verliert er einen allfällig vereinbarten Anspruch auf Skontoabzug. Nach Ablauf der Zahlungsfrist kann der Unternehmer den Bauherrn durch Mahnung in Verzug setzen. Von diesem Zeitpunkt an schuldet der Bauherr Verzugszins.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

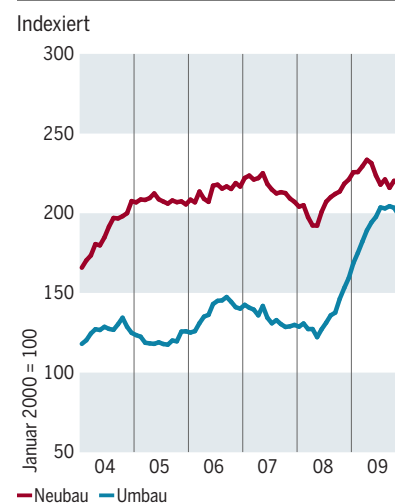
Die Schweizer Baukonjunktur

Baugesuche für Einfamilienhäuser



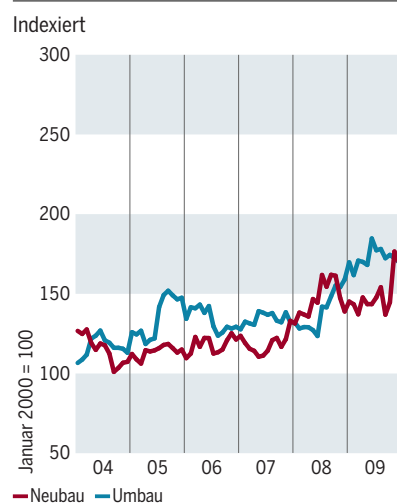
Quellen: «Baublatt»-Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ/mfe.

Baugesuche für Mehrfamilienhäuser



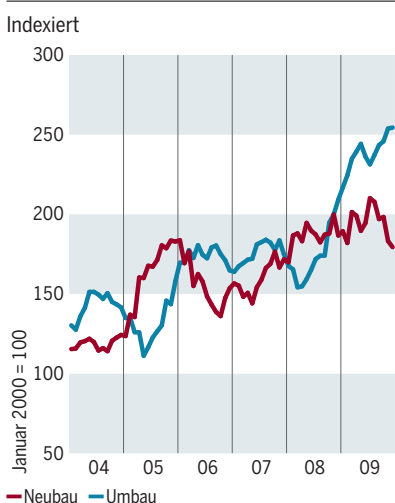
Quellen: «Baublatt»-Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ/mfe.

Baugesuche für Geschäftsgebäude



Quellen: «Baublatt»-Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ/mfe.

Baugesuche übriger Hochbau



Quellen: «Baublatt»-Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ/mfe.

NZZdomizil

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	3
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4
Ausland	5

Bauland

Stadt und Kanton Zürich	5
Übrige Schweiz	5

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	5
Übrige Schweiz	5

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

IHR PARTNER FÜR WOHEIGENTUM - WIR LASSEN IHRE TRÄUME WAHR WERDEN!

ADETSWIL

FRÖWIES

3½ bis 4½ Zimmer-Wohnungen
80 - 129 m²
ab CHF 390'000.--

- Ruhige, ländliche Umgebung
- Erdsondenheizung
- Einbausports

Bezug: Herbst 2010
Baubeginn erfolgt
Verkauf: Bettina Perler

WINTERTHUR-WÜFLINGEN

MAIEN RESIDENZ

2½ bis 5½ Zimmer-Wohnungen
64 - 160 m²
ab CHF 320'000.--

- Hanglage gegen Süden
- Extravagante Grundrisse
- www.maien.ch

Bezug: Sommer/Herbst 2011
Baubeginn: März 2010
Verkauf: Bettina Perler

WINKEL-RÜTI

8185 IHR LEBENSTRAUM

3½ bis 6½ Zimmer-Wohnungen
110 - 237 m²
ab CHF 650'000.--

- Leicht erhöhte Südlage
- Hochwertiger Innenausbau
- Minergie-Standard

Bezug: Frühling 2011
Baubeginn: Februar 2010
Verkauf: Roger Ehrler

EGLISAU

STAMPFI

4½ bis 5½ Zimmer-Terrassen-
Wohnungen, 142 - 197 m²
ab CHF 840'000.--

- Exklusive Hanglage
- Blick auf den Rhein
- Minergie-Standard

Bezug: Frühling 2011
Baubeginn erfolgt
Verkauf: Roger Ehrler

SEMPRE VERDE

OETWIL AM SEE

4½ Zimmer-Wohnungen
134 m²
CHF 790'000.--

- Ruhige, idyllische Lage
- Hochwertiger Innenausbau
- Erdsondenheizung/Minergie

Baubeginn: April 2010
Verkauf: Petra Vogler

KLOTEN

AUENPARK

3½ bis 4½ Zimmer-Duplex-
Wohnungen, 101 - 175 m²
ab CHF 627'000.--

- Familienfreundliche Lage
- Ausgebauter Dachraum
- Zwei Balkone

Bezug: Sommer 2010
Im Rohbau
Verkauf: Claudia Hoefliger

UNSER PROFESSIONELLES, KOMPETENTES
VERKAUFSTEAM STEHT IHNEN GERNE ZUR
VERFÜGUNG!

INNOVATIV. ZUVERLÄSSIG. ZIELORIENTIERT.

NEUE WINTERTHURERSTR. 26 - 8304 WALLISELEN

TEL. 043 233 41 41

alaCasa.ch

MITGLIED DES



Bettina Perler

043 233 41 27
bettina.perler@fruehimmo.ch



Roger Ehrler

078 616 44 88
roger.ehrler@fruehimmo.ch



Petra Vogler

043 233 41 45
petra.vogler@fruehimmo.ch



Claudia Hoefliger

043 233 41 57
claudia.hoefliger@fruehimmo.ch

BESUCHEN SIE UNS AUF WWW.FRUEHIMMO.CH