

Haus und Recht

Konsumentenschutz beim Bauen

Der Konsumentenschutz hat verschiedene Aspekte. Er führt den Kampf gegen irreführende oder täuschende Geschäftspraktiken oder gegen Fallstricke im Kleingedruckten und setzt sich ein für klare Garantiebestimmungen sowie für die Produktesicherheit. Zur Durchsetzung seiner Rechte hat der Konsument verschiedene Beschwerde- und Klagemöglichkeiten. Die gesetzlichen Vorschriften über die Produktesicherheit und die Produkthaftung gelten auch beim Bauen. Für die Sicherheit von Bauprodukten sorgt das Bauproduktengesetz. Danach müssen Bauprodukte einen ganzen Katalog von Anforderungen erfüllen, z. B. hinsichtlich Festigkeit, Brandschutz oder sparsamer Energieverwendung.

Der Stand der Technik als Massgabe

Der Bund hat technische Normen und eine Zulassungsstelle bezeichnet, die sicherstellen, dass die Anforderungen an die Produktesicherheit eingehalten werden. Wo der Bund keine Normen bezeichnet hat, müssen Bauprodukte und Bauwerke dem Stand des Wissens und der Technik entsprechen. Die technischen Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) geben den anerkannten Stand der Bautechnik wieder. Zu den SNV-Normen zählen auch die SIA-Normen, die für den Hochbau anwendbar sind.

Wenn die technischen Normen von Architekten und Ingenieuren angewendet werden, ist zu vermuten, dass die Sicherheit des Bauwerks und der darin eingebauten Produkte gewährleistet ist. Alle Sachen, die in einem unbeweglichen Bauwerk eingebaut sind, unterstehen der Produkthaftung. Danach haftet der Hersteller für Schäden, wenn ein fehlerhaftes Produkt dazu führt, dass eine Person getötet oder verletzt oder eine Sache, die zum privaten Gebrauch bestimmt ist, beschädigt oder zerstört wird. Der Bauherr oder Käufer ist gegen Fallstricke im Kleingedruckten von Verträgen durch das Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Es ist untersagt, Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) zu verwenden, die in Treu und Glauben verletzender Weise zum Nachteil der Konsumenten ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten vorsehen. Das gilt auch für Bau- und Kaufverträge.

Kein Schutz für Gewerbetreibende

Geschützt sind seit dem 1. Juli 2013, seit der Revision von Art. 8 UWG, nur noch Konsumenten, nicht aber Gewerbetreibende. Letztere können sich damit nicht mehr gegen unfaire Vertragsbedingun-

gen grosser und professioneller Bauherren oder Lieferanten wehren. Das ist ein grober Mangel der Revision, der wohl vom Parlament übersehen worden ist. Auch die Norm SIA 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung und unterliegt den Bestimmungen über den unlauteren Wettbewerb. Damit sie in einem konkreten Werkvertrag zur Anwendung kommt, muss sie übernommen, d. h. vereinbart werden. Viele, vor allem kleinere Bauherren akzeptieren in den Verträgen die Norm SIA 118, ohne sie näher zu kennen. Sie müssen sich darauf verlassen können, dass weder etwas Unlauteres noch etwas Ungewöhnliches in den übernommenen Geschäftsbedingungen enthalten ist.

Als ungewöhnlich hat das Bundesgericht 1983 eine Bestimmung der Norm SIA 118 beurteilt, welche der Bauleitung die Vollmacht einräumt, für den Bauherrn verbindlich die Schlussabrechnung anzuerkennen. Bei der neu revidierten Norm SIA 118 (2013) wird von der Rechtslehre kritisiert, dass die Mehrwertsteuer – wenn sie nicht separat ausgewiesen ist – im angegebenen Werkpreis nicht eingerechnet ist und sie der Bauherr demnach zusätzlich zu zahlen hat. Diese Bestimmung könnte von den Gerichten ebenfalls als ungewöhnlich beurteilt werden. Deshalb ist zu empfehlen, dass das SIA-Werkvertragsformular verwendet wird, das die Mehrwertsteuer separat ausweist.

Für professionelle Baubeteiligte kann es zum Bumerang werden, wenn sie in eigenen AGB die Norm SIA 118 zu ihren Gunsten ändern – vor allem dann, wenn der branchenfremde private Bauherr oder Käufer einer Liegenschaft ab Plan die Auswirkungen solcher AGB nicht beurteilen kann. Ergibt sich dadurch ein Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten oder ist eine Bestimmung ungewöhnlich, kann der Private klagen und die Ungültigkeit der Vertragsbestimmungen geltend machen.

Möglicher Bumerang

Aber Achtung: Kauft man ein Haus oder eine Eigentumswohnung ab Plan, enthält der Kaufvertrag oft eine Bestimmung, wonach der Verkäufer und Generalunternehmer keine Gewährleistung für Mängel übernimmt. Er tritt dafür seine Mängelrechte gegenüber den Unternehmern, Handwerkern und dem Architekten an den Käufer ab. Obwohl eine solche Bestimmung für den Käufer sehr nachteilig ist, fällt sie nicht unter den Schutz des UWG.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch