

# bauen + rechten : Ärger mit Sanierung, Reparatur und Umbau

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2007)**

Heft 7-8: **Hochwasser = Les crues = Floods**

PDF erstellt am: **23.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## § Ärger mit Sanierung, Reparatur und Umbau

Wer Sanierungen, Reparaturen und Umbauten durchführen lässt, sieht sich oft mit Problemen konfrontiert. Den Ärger kann man sich seitens des Bauherrn ersparen, wenn auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Verträge geachtet wird. Wichtig ist, dass vorformulierte Vertragstexte nicht unbeachtet in die jeweiligen Bauverträge übernommen werden.

Sanierungen, Reparaturen und Umbauten sind Aufgaben, welche die beteiligten Unternehmer oder Architekten und Ingenieure oft überfordern. Mangelndes Know-how und fehlende Erfahrung bilden merkbare Hemmnisse für eine effiziente und wertbeständige Bauerneuerung. Kostenüberschreitungen und Baumängel scheinen geradezu prädestiniert zu sein, um Streitigkeiten insbesondere über die Mängelhaftung des Unternehmers und die entsprechende Haftung des Architekten oder Bauingenieurs auszulösen. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten bergen viele Tücken. Der Einbau neuer Materialien in alte Gebäude kann zum Beispiel zur Folge haben, dass zur Vermeidung von späteren Schäden bestimmte Kontroll- und Reinigungsarbeiten erforderlich werden, die bis anhin nicht vonnöten waren. Darüber hat der Unternehmer und der Architekt den Bauherrn aufzuklären. Oder: Wenn das Gutachten eines beigezogenen Sachverständigen fehlerhaft ist, haftet der Gutachter. Für Mangelfolgeschaden, der aus dem Fehler entsteht, haftet er aber nur bei Verschulden (Art. 368 OR), wenn das Werkvertragsrecht zur Anwendung kommt.

### Verträge und Leistungen

Das Gesetz enthält keine besonderen Vertragsbestimmungen für Sanierungen und Umbauten. Es kommen daher die ordentlichen Bestimmungen über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) oder den Auftrag (Art. 394 ff. OR) zur Anwendung. Auch in den SIA-Normalien finden sich keine vorfor-

mulierten Vertragswerke, die sich ausschliesslich oder gezielt mit Sanierungen und Umbauten befassen würden. Für den Bauwerkvertrag gilt die SIA-Norm 118, die ebenfalls für Sanierungen und Umbauten gedacht ist. Dies ergibt sich aus Art. 1 Abs. 1, worin festgehalten wird, dass das Werk auch das Ergebnis einer Ausbesserungs-, Umbau- oder Abbrucharbeit ist. Die SIA-Ordnung 102 ist auf den Architekturvertrag und die SIA-Ordnung 103 für den Vertrag des Bauingenieurs anzuwenden. Diese beiden Honorarordnungen regeln den jeweils betroffenen Vertrag im Allgemeinen ohne spezifisches Leistungsbild für Sanierungen und Umbauten. Immerhin äussern sie sich zur Frage, wie die Leistungen des Architekten oder Bauingenieurs für den Umbau, den Unterhalt und die Sanierung von Bauten zu honorieren sind (SIA 102, Art. 6.2/7.16; SIA 103, Art. 6.2/7.14).

### Vergütung und Garantien

Bauherren, welche Sanierungen oder Umbauten durchführen lassen, sollten daher stets auf eine sorgfältige Ausgestaltung der Verträge achten. Die meisten Formularverträge sind auf die spezifischen Erfordernisse der konkreten Sanierungs- und Umbauarbeiten nicht richtig zugeschnitten, weshalb sie durch entsprechende Vereinbarungen ergänzt, verdeutlicht oder modifiziert werden müssen. Die vom Unternehmer erwarteten Leistungen sind jede für sich exakt zu bestimmen. Ebenso zentral ist die Frage, was für eine Vergütungsmethode zu treffen ist. Je nach den konkreten Verhältnissen kann eine Vereinbarung von Pauschalpreisen, Global- oder Einheitspreisen oder allenfalls eine Vergütung nach Aufwand oder auch eine Kombination verschiedener Preise angezeigt sein. Besondere Beachtung ist den Garantien zu schenken. Viele Unternehmer der Sanierungs- und Umbaubranche werben mit «Garantien» («garantierte Preise», «garantierte Termine», «garantierte Mängelfreiheit», «Systemgarantie», «Haltbarkeitsgarantie», «Erfolgsgarantie» etc.), die sie dem Bauherrn offerieren. Es ist in jedem Fall angezeigt, den Sinn der angebotenen Garantie noch

vor Vertragsabschluss zu hinterfragen und sich gegebenenfalls über die damit verbundenen für den Bauherrn nachteiligen Risiken aufklären zu lassen.

Zur sorgfältigen Vertragsausgestaltung gehört auch die richtige Wahl der Unternehmerform (Totalunternehmer, Generalunternehmer, Einzelunternehmen). Da es gerade bei Sanierungen und Umbauten erheblich auf die praktische Erfahrung der Unternehmer ankommt, ist dem Bauherrn zu empfehlen, die zu vergebenden Arbeiten auszusprechen und damit die Konkurrenz der Unternehmer schon in die Planungsphase vorzuverlegen. Auf diese Weise kann das unterschiedliche Know-how der Unternehmer frühzeitig geprüft werden.

Der Schweizerische Hauseigentümergebietungsverband bietet ein Vertragsformular mit dem Titel «Bauvertrag», das sich gemäss der zugehörigen Wegleitung insbesondere für Renovationen, Umbauten und Anbau eignet, an. Die vorformulierten Vertragsbestimmungen fallen aber knapp aus und genügen kaum. Der Bauherr ist daher in jedem Fall gut beraten, wenn er der Vertragsgestaltung genügend Beachtung einräumt.

Anne-Catherine Koller-Dolivo