

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 9

PDF erstellt am: **13.07.2024**

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.

**Schriftliche Anfragen an:**

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Verträge mit Handwerkern

Ob die Gartenbaufirma ein neues Blumenbeet anlegt, der Maler eine Wohnung streicht oder der Generalunternehmer einen Ersatzneubau realisiert: Immer wieder schliessen Genossenschaften Werkverträge. Dabei lässt sich kaum vermeiden, dass nicht alle Werkverträge zur Zufriedenheit des Auftraggebers ausgeführt werden. Ist der Schaden einmal angerichtet, ist guter Rat nicht nur teuer, oft kommt er auch zu spät. Präventiv lassen sich zahlreiche Probleme durch klare Abmachungen vermeiden.¹

Die Offerte

Bevor ein Werkvertrag abgeschlossen wird, ist es dringend angezeigt, eine schriftliche Offerte ausarbeiten zu lassen. Dies ermöglicht auch einen Vergleich unter verschiedenen Anbietern, was gerade bei grösseren Ausgaben empfehlenswert ist. Bevor der Handwerker mit der Offertstellung beginnt, muss Klarheit darüber geschaffen werden, ob die Erarbeitung der Offerte mit Kostenfolgen für die Genossenschaft verbunden ist. Dies dürfte bei standardisierten Arbeiten (wie z.B. eine Wohnung malen) nicht der Fall sein. Muss der Handwerker aber grösseren Aufwand betreiben, um die Offerte zu erstellen (Besichtigungen vor Ort, Erarbeitung von Skizzen und Plänen,

Abklärungen bei Materialproduzenten, Erstellung von Mustereemplaren, Vornahme von Probebohrungen usw.), kann die Genossenschaft nicht davon ausgehen, dass der Handwerker diesen Aufwand ohne Entschädigung auf sich nimmt.

Der Werkpreis:**Klare Abmachung – lange Freundschaft**

Das gilt nicht nur, aber insbesondere beim Werkpreis (Werklohn). Wer den Handwerker nur allgemein instruiert, was er tun soll, und die Kostenfolgen nicht regelt, erlebt spätestens mit der Rechnung nicht selten eine böse Überraschung. In diesem Fall wird nämlich der Werkpreis «nach Massgabe des Wertes der Arbeit und der Aufwendungen des Unternehmers festgesetzt» (Art. 374 OR). Faktisch entscheidet damit der Handwerker mit dem von ihm betriebenen Aufwand über die Höhe der Vergütung. Doch auch wer über eine Offerte mit Preisangabe verfügt, sollte vor Vertragsabschluss den Inhalt der Offerte genau studieren.

Nur wer eine zum Voraus genau bestimmte Vergütung vereinbart hat (in der Praxis finden sich dafür auch die folgenden Definitionen: Fix-, Maximal-, Ziel- oder Pauschalpreis), hat Anspruch darauf, dass der Werklohn später nicht höher ausfällt

(Art. 373 Abs. 1 OR). Der Handwerker kann also nach getaner Arbeit in diesem Fall z.B. nicht geltend machen, er habe mehr Zeit beansprucht, als er gemeint habe. Ausgenommen bleiben aber ausserordentliche Umstände, die nicht vorausgesehen werden konnten oder die nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren (Art. 373 Abs. 2 OR). Hierzu gehört z.B. der Umstand, dass entgegen den Erwartungen der Vertragsparteien sich im Untergrund des Baulands Altlasten befinden, die speziell entsorgt werden müssen.

Vorsicht bei unverbindlichen Angaben

Regelmässig findet sich in Kostenvoranschlägen auch die Anmerkung, dass die Offerte sich als «ungefährer Ansatz» oder «unverbindlicher Kostenvoranschlag» verstehe. Auch in diesem Fall erfolgt die zu bezahlende Vergütung nicht nach dem «ungefähren Ansatz», sondern nach dem Aufwand des Unternehmers (Art. 374 OR). Im Unterschied zum vorerwähnten Fall, wo kein Preis vereinbart wurde, kann die Genossenschaft beim «ungefähren Ansatz» hingegen bei unverhältnismässiger Überschreitung des genannten Preises eine Herabsetzung des Werklohnes verlangen oder vom Vertrag zurücktreten (Art. 375



OR). Voraussetzung ist jedoch, dass die Genossenschaft die Preisüberschreitung nicht zu verschulden hat. Nicht als unverhältnismässig gilt in der Regel eine Überschreitung von bis zu zehn Prozent. In gewissen Fällen ist auch eine grössere Überschreitung als verhältnismässig zu betrachten (z.B. bei Renovationen von Altbauten). Vorsicht ist insbesondere dann geboten, wenn sich Zusätze wie «gemäss Aufwand» oder «nach Regie» in der Offerte finden. Auch in diesen Fällen ist der genannte Preis unverbindlich und richtet sich grundsätzlich nach dem effektiven Aufwand.

In der Praxis finden sich auch Preismodelle, die sich aus den oben beschriebenen Modellen zusammensetzen. Beliebt sind z.B. der Höchstpreis (auch Maximalpreis oder Kostendach genannt) oder der Zielpreis. Beim Höchstpreis darf der Unternehmer einen bestimmten Preis nicht überschreiten. Eine allfällige Unterschreitung kommt aber – im Gegensatz zum Fixpreis – dem Bauherrn und nicht dem Unternehmer zugute. Beim Zielpreis vereinbaren

die Vertragsparteien einen Verteilschlüssel (z.B. je hälftig) über die allfälligen Einsparungen gegenüber dem Zielpreis.

Die Vertragserfüllung

Gerade bei nicht dringenden Arbeiten kommt es vor, dass Handwerker einen zugesagten Termin absagen und verschieben. Weder besteht in einem solchen Fall ein Anspruch auf eine Werkpreisminderung noch auf einen entschädigungslosen Vertragsrücktritt. Dem ist entgegenzuwirken, indem Fristen und Termine im Vertrag definiert und die Folgen der Nichteinhaltung geregelt werden. Fehlen derartige Regelungen, ist ein entschädigungsloser Vertragsrücktritt erst nach Ablauf einer Nachfrist möglich (Art. 366 und Art. 107/109 OR).

Der Vertragsrücktritt

Sie haben mit einem Handwerker einen Vertrag abgeschlossen. Zufällig erfahren Sie, dass ein Konkurrent die gleiche Arbeit wesentlich billiger ausführen wür-

de. Die Idee eines Wechsels zum Billigeren erscheint verlockend. Hier ist zu beachten, dass ein Vertragsrücktritt nicht ohne finanzielle Folgen erreicht werden kann. Art. 377 OR sieht vor, dass die Genossenschaft dem Handwerker die bereits geleistete Arbeit entgelten und ihm zusätzlich «volle Schadloshaltung» zugestehen muss. Letzteres bedeutet, dass auch der durch den Vertragsrücktritt entgangene Gewinn des Handwerkers zu entschädigen ist. Um sich nicht unnötig in eine solche Zwangslage zu begeben, sollte ein möglicher (entschädigungsloser) Rücktritt im Vertrag (z.B. bis zu einem bestimmten Termin) vorbehalten oder mit dem Vertragsabschluss zu gewartet werden.

¹ Für Fragen in Bezug auf das Vorgehen bei Werkmängeln wird auf den Beitrag in *wohnen* 7–8/2007, S. 49 f., verwiesen.

In Kürze

Neues Revisionsrecht: Neue Richtlinien für Wohnbaugenossenschaften des Kantons Zürich und der Stadt Zürich

Im Hinblick auf das mit Wirkung auf den 1. Januar 2008 revidierte Revisionsrecht des Obligationenrechts haben der Kanton Zürich und die Stadt Zürich ihre jeweiligen Rechnungsreglemente geprüft und allfällig notwendige Anpassungen vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Neuerungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Kanton Zürich

Die entsprechende Bestimmung in der Verordnung der Wohnbauförderung (§ 23 Abs. 4 WBFVO) bleibt unverändert und lautet wie folgt: «Die Jahresrechnung ist zusammen mit dem Bericht der Kontrollstelle der Gemeinde und der Vollzugsbehörde einzureichen.» Im Reglement zur Wohnbauförderung wird sodann präzisiert, dass unter dem Begriff «Kontrollstelle» sowohl eine «Revisions-» als auch eine «Prüfstelle» akzeptiert wird. Die Kriterien der Prüfstelle richten sich nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Weitergehende Informationen finden sich auch unter: www.wbf.zh.ch.

Stadt Zürich

Grundsätzlich richten sich die Anforderungen an die Revisionsstelle nach den Vorgaben des Obligationenrechts (d.h.

ordentliche oder eingeschränkte Revision). Kleine Wohnbauträger ohne nennenswerte städtische Unterstützungsleistungen (d.h. keine Subventionen, Baurechte oder Restfinanzierungsdarlehen aus Mitteln der Pensionskasse) können anstelle der eingeschränkten Revision eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) dann vornehmen, wenn sie weniger als 50 Wohnungen haben und die Stadt Zürich lediglich mit einem Anteilsscheinkapital beteiligt ist. Es ist dringend angezeigt, den Entscheid für eine prüferische Durchsicht vorab mit dem Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich abzusprechen. Die Wohnbauträger der Stadt Zürich wurden zudem mit Schreiben vom 25. April 2008 über die Einzelheiten informiert.

Der SVW empfiehlt grundsätzlich, den Verzicht auf eine ordentliche oder eine eingeschränkte Revision stets mit den involvierten öffentlich-rechtlichen Institutionen (Bund, Kanton, Gemeinde) und allfälligen weiteren wichtigen Partnern der Genossenschaft (z.B. die Hausbank) vor der Umsetzung zu besprechen.

Neues Bezirksgericht Dietikon

Der Bezirk Dietikon besteht seit der Abspaltung vom Bezirk Zürich am 1. Juli 1989 und fasst die Gemeinden Aesch, Birmensdorf, Dietikon, Geroldswil, Oberengstringen,

Oetwil an der Limmat, Schlieren, Uitikon, Unterengstringen, Urdorf und Weinigen zusammen. Bis zum 1. Juli 2008 verfügte der Bezirk Dietikon jedoch nicht über ein eigenes Bezirksgericht. Diese Aufgabe wurde vom Bezirksgericht Zürich übernommen. Das hat sich nun geändert: Das neu geschaffene Bezirksgericht Dietikon hat seinen Betrieb am 1. Juli 2008 aufgenommen. Bis auf weiteres ist es einstweilen noch in den Räumlichkeiten des Bezirksgerichts Zürich einquartiert. Der Umzug ins neue Bezirksgebäude Dietikon ist auf Anfang 2010 geplant. Seit dem 1. Juli 2008 sind die in die Kompetenz des Bezirksgerichts Dietikon fallenden Verfahren aber neu an folgende Adresse einzureichen: Bezirksgericht Dietikon, Postfach, 8953 Dietikon. Erreichbar ist das Gericht unter 044 256 12 12 (siehe auch: www.bezirksgericht-dietikon.ch).

Von dieser Neuerung sind sämtliche Genossenschaften mit Wohnungen im Bezirk Dietikon betroffen, da Streitigkeiten aus Miet-, Werk- und Arbeitsverträgen grundsätzlich am Ort der gelegenen Sache beziehungsweise bei arbeitsrechtlichen Verfahren am Arbeitsort auszutragen sind. Verfahrensrechtlich ist bedeutsam, dass arbeitsrechtliche Klagen nunmehr nicht mehr direkt beim Arbeitsgericht Zürich eingereicht werden können, sondern zuerst das örtlich zuständige Friedensrichteramts anzurufen ist.