

Merkblatt: Verträge

"Wissenswertes über die Verträge"

Bauen mit Architekten

Ein Haus nach eigenen Ideen gebaut, wer träumt da nicht davon. Damit das Eigenheim auch wirklich den Wunschvorstellungen entspricht, ist es wichtig, dass der Architekt nicht nur das Entwurfs- und Bauhandwerk beherrscht, sondern auch die Chemie zwischen Ihnen und dem Architekten stimmt. Kommt es schon bei den Abklärungen für Ihr Projekt zum Streit, sollten Sie sich nach einem anderen Architekten umsehen. Denn als Schlüsselfigur wird Sie Ihr Architekt über viele Monate hinweg begleiten. Er ist für alles, was irgendwie mit dem Bau zu tun hat, zuständig.

Architekten überprüfen

Bevor Sie den Bauauftrag einem Architekten vergeben, sollten Sie alle Bewerber genauer unter die Lupe nehmen:

- Schauen Sie von jedem Architekten mehrere Referenzbauten an.
- Fragen Sie ungeniert die Bewohner, wie die Zusammenarbeit gelaufen ist.
- Führen Sie mit jedem Architekten ein persönliches Gespräch. Fragen Sie ihn auch, ob bei seinen Projekten schon mal etwas schief gelaufen ist. Antwortet er mit nein, ist er bestimmt nicht ganz ehrlich zu Ihnen.
- Von jedem Architekten sollten Sie sich eine provisorische Honorarofferte für die Projektierung und Ausführung geben lassen.

Projektabklärungen

Wenn ein Architekt erste Abklärungen für Ihr Projekt macht, sollten Sie sich bewusst sein, dass ihm dafür ein Honorar zusteht, auch wenn Sie sich schlussendlich für einen anderen Partner entscheiden. Wichtig: Vereinbaren Sie mit dem Architekten in einem Vertrag, wie lange die Abklärungen für Sie unverbindlich und kostenlos sind und ab wann Sie dafür aufkommen müssen.

Architektenvertrag

Wenn Sie sich für einen Architekten entschieden haben, sollten Sie mit ihm auf jeden Fall einen schriftlichen und detaillierten Vertrag abschliessen. Standard ist ein vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) herausgegebener Mustervertrag. Er regelt alle wichtigen Punkte. Wichtig ist aber, dass dieser richtig und korrekt ausgefüllt ist.

Darin sollten unbedingt folgende Punkte enthalten sein:

- Vereinbarung nach SIA Norm 102
- Aufgabenbereich des Architekten
- Details zum Projekt, inkl. Terminplan
- Projektorganisation mit allen Planern und deren rechtliche Stellung
- Regelungen bei Streitigkeiten
- Honorar mit Zahlungskonditionen, evtl. Kostendach
- Rückbehalt des Honorars von 15 Prozent bis nach Abschluss der Garantierarbeiten

Ist der Architektenvertrag unterzeichnet, beginnt der Architekt mit der Detail- und Ausführungsplanung. Danach werden die Handwerker ausgesucht. In der Regel holt der Architekt bei den Handwerkern die Offerten ein. Nach deren Prüfung wird der Architekt mit Ihnen die Offerten genau besprechen. Achtung:

In der Regel handelt Ihr Architekt mit den einzelnen Handwerksfirmen die Verträge aus, direkter Vertragspartner sind aber Sie als Bauherr.

Lesen Sie deshalb den Werkvertrag sorgfältig durch und lassen Sie ihn im Zweifelsfall von einem Experten prüfen.

Werkvertrag

Am Bau Ihres Hauses sind ca. 20 Handwerunternehmen beteiligt, von den Baumeisterarbeiten über den Dachdecker bis hin zum Statiker und Spengler. Mit allen Firmen schliessen Sie einen Werkvertrag ab. Unterschreiben Sie keinen Werkvertrag, in dem die SIA Norm 118 nicht als verbindlich erklärt ist. Sonst haben Sie bei Mängeln schlechte Karten. Tipp: Verwenden Sie einen Mustervertrag des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverein (SIA) und passen Sie diesen Ihren Bedürfnissen an. Unbedingt enthalten sein sollten folgende Punkte:

- Vereinbarung der SIA Norm 118
- Alle auszuführenden Arbeiten und einen Terminplan.
- Preisfestsetzung (Pauschal/nach Aufwand)

Generalunternehmer (GU)

In der Schweiz werden heute viele Bauten mit Generalunternehmern gebaut. Diese sind für die gesamten Bauarbeiten zuständig. Sie unterzeichnen nur einen Vertrag und vergeben dem GU sämtliche Bauarbeiten zu einem festen Preis. Sie übertragen dem Generalunternehmer eine gewichtige Verantwortung, denn dieser vergibt die einzelnen Bauarbeiten auf eigenes Risiko an Subunternehmer.

Das tönt sehr verlockend. Gleichwohl haben auch Generalunternehmerverträge ihre Tücken: Prüfen Sie die Solvenz eines solchen Unternehmens und sichern Sie sich im Zweifelsfall ab. Am Einfachsten machen Sie eine Anfrage beim Betreibungsamt am Sitz des GU.

Lassen Sie sich beim Abschluss solcher Verträge nicht unter Zeitdruck setzen. Nehmen Sie im Zweifelsfall rechtlichen Rat in Anspruch.

Generalunternehmervertrag

Darauf sollten sie unbedingt achten:

- Vereinbarung der SIA Norm 118
- Preisfestsetzung (Pauschal/Global)
- Nebenkosten müssen eingeschlossen sein
- keine Abtretung der Mängelrechte
- Schutz gegen Bauhandwerkerpfandrechte
- Schutzklausel gegen Konkurs.

Der HEV Schweiz hat zum Hausbau einen Praxis-Ratgeber herausgegeben:

Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Vertragsklauseln-Bau Garantien-Mängelrechte Preis: Fr. 33.-

Das Buch ist zu Bestellen im Internet unter: <http://www.shev.ch> oder telefonisch beim HEV: Tel: 044/ 254 90 20