

Überraschungen und Streitigkeiten bei der Abrechnung von Bauarbeiten lassen sich vermeiden.

Pauschalen sind kein absoluter Schutz

Besonders bei der Renovation von Altbauten besteht die Gefahr, dass Arbeiten ausgeführt werden müssen, welche nicht vorgesehen waren und damit das Budget massiv überschritten wird. Um sich davor zu schützen, verlangen viele Bauherren Pauschalpreise. Das gewünschte Ziel lässt sich damit aber nicht immer erreichen.

Guy Lanfranconi
und Samuel Huwiler*

Wer sich schon mit der Renovation von Altbauten konfrontiert sah, kennt die Situation: Im Verlauf des Renovations- oder Umbaugeschehens wird festgestellt, dass Unterkonstruktionen nicht so zum Vorschein kommen, wie dies zuvor angenommen wurde oder dass aus Effizienzgründen – nebst den geplanten Arbeiten – angrenzende Bauteile nachträglich auch noch mit in die Sanierung einbezogen werden müssen.

Obwohl die Ausführung dieser unvorhergesehenen Arbeiten durchaus Sinn machen kann, kumulieren sich diese zusätzlichen Massnahmen rasch zu namhaften Beträgen und sprengen regelmässig das ohnehin schon knapp kalkulierte Budget.

Pauschale schützt nur bedingt

Wer mit Handwerkern Pauschalpreise vereinbart, schützt sich nur vermeintlich vor unliebsamen Kostenüberschreitungen. Im Zusammenhang mit Einheits-, Global- und Pauschalpreisen hält die Norm SIA 118 (allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, Art. 38 ff) Folgendes fest: Bei einer Vergütung der Leistungen des Unternehmers nach Einheitspreisen wird der im Vertrag oder in der Offerte für eine bestimmte Leistung festgesetzte Einheitspreis vergütet. Beispiel: Verlegen von 25 m² Parkett à Fr. 120.00/m². Bei der Ab-

rechnung dieses neuen Bodenbelages wird die effektiv verlegte Fläche genau gemessen und in Rechnung gestellt. Die Teuerung wird bei Einheitspreisen ausgeglichen.

Bei der Vergütung der Leistungen des Unternehmers mittels eines Globalpreises wird für einen Werkteil oder für das gesamte Werk ein fester Preis vereinbart. Beispiel: Verlegen eines bestimmten Parketts zu Fr. 3'500.00. Bei Globalpreisen wird die Teuerung ausgeglichen. Der Pauschalpreis unterscheidet sich vom Globalpreis einzig dadurch, dass die Teuerung nicht ausgeglichen wird.

Verrechnung nach Aufwand

In einem Werkvertrag kann auch vereinbart werden, dass für bestimmte Arbeiten anstelle fester Preise in Regie abgerechnet wird. Das heisst, dass die tatsächlich geleisteten Arbeits- und Maschinenstunden sowie der Materialverbrauch abgerechnet werden. Für Regiearbeiten unterbreitet der Unternehmer der Bauherrschaft täglich einen (Regie-) Rapport.

Klasre Unterlagen unabdingbar

Sowohl Global- wie auch Pauschalpreise sollten nur auf Grund vollständiger und klarer Unterlagen, das heisst basierend auf detaillierten Baubeschrieben, Plänen und dergleichen vereinbart werden. Der Unternehmer überprüft allfällige Mengenangaben in den Ausschreibungsunterlagen und kontrolliert deren Übereinstimmung mit den Plänen.

Wird nun beispielsweise im Zusammenhang mit einer Parkettrenovation festgestellt, dass der darunter liegende Unterlagsboden von ungenügender Qualität ist und vor der Aufnahme des Parketts ausgeteilt werden muss, ist der Bauherr auch bei einer Abrechnung nach Pauschal- oder Globalpreis verpflichtet, dem Unternehmer diese Leistung zu vergüten, weil es sich dabei um eine zusätzliche Leistung handelt, welche im Vertrag oder in der Offerte nicht aufgeführt war.



Streitigkeiten bei Bauabrechnungen und Kostenüberschreitungen lassen sich am wirksamsten durch sorgfältige Planung und präzise Submissionsformulare vermeiden.

Bild: digitalvision

Beim Global- oder Pauschalpreis wäre die Ausbesserung des Untergrundes nur dann vom Unternehmer zu übernehmen, wenn das Risiko für diese Vorarbeiten ausdrücklich vom Unternehmer übernommen worden wäre. Der Unternehmer hätte dann nämlich das Risiko dieses zusätzlichen Aufwandes mit in seine Preiskalkulation einbezogen.

In diesem letztgenannten Fall wäre der Bauherr zwar für dieses spezielle Risiko vor negativen Überraschungen geschützt, ginge dafür aber das Risiko ein, für den Parkettboden zuviel zu bezahlen, nämlich dann, wenn gar keine Ausbesserung des Untergrundes notwendig wäre.

Fazit: Auch bei Global- und Pauschalpreisen hat der Unternehmer Anrecht auf die Vergütung jeder im Auftrag des Bauherrn zusätzlich erbrachten Leistung, sofern diese nicht bereits ausdrücklich Bestandteil des Vertrages oder der Offerte bildet.

Rapporte nicht vergessen

Unvorhergesehene und nicht im Werkvertrag oder in der Offerte enthaltene Arbeiten werden nicht selten im Stundenaufwand (nach Regie) verrechnet. Bei dieser Art der Abrechnung ist besonders darauf zu achten, dass die entsprechenden (Regie-) Rapporte regelmässig erstellt, überprüft und unterschrieben wer-

den. Im Nachhinein ist es nämlich sehr schwierig und vielfach nicht mehr möglich, den effektiv erbrachten Aufwand zu kontrollieren.

Haftung für Kostenüberschreitungen

Hier ist zu unterscheiden zwischen der Haftung für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten und derjenigen für die Einhaltung der Kostenlimite.

Von vertragswidrig verursachten Zusatzkosten spricht man, wenn der Architekt bei der Ausführung des Bauprojektes Kosten verursacht, die dem Bauherrn bei richtiger Vertragserfüllung nicht entstanden wä-

ren. Der Bau kostet also schliesslich mehr als er hätte kosten dürfen und müssen. Der Architekt muss diese Zusatzkosten selber übernehmen, sofern ihn daran ein Verschulden trifft, wobei dieses Verschulden vermutet wird.

Mit einer Kostenlimite wird der äusserste Preis bestimmt, den das gesamte Bauwerk haben darf. Die Praxis geht davon aus, der Bauherr müsse eine Ueberschreitung des Kostenvoranschlags von rund 10% in Kauf nehmen. Erfahrungsgemäss lassen sich nämlich gewisse Schwankungen trotz seriöser Berechnung der Baukosten nicht vermeiden. Wird der Kostenvoranschlag aber um mehr als 10% überschritten, soll der Architekt für den Mehrbetrag einstehen müssen. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Mehrkosten durch Bestellungsänderungen oder Sonderwünsche des Bauherrn verursacht worden sind.

Submissionsformulare verwenden

Streitigkeiten bei Bauabrechnungen und Kostenüberschreitungen lassen sich am wirksamsten durch sorgfältige Planung und präzise Submissionsformulare vermeiden. Die Durchführung einer Submission bedeutet, dass neutrale Leistungsbeschreibungen erstellt werden, bei welchen die zur Offertstellung eingeladenen Unternehmer nur noch ihr Preisangebot und allfällige Unternehmervarianten einzutragen brauchen.

Mit einer Submission wird sichergestellt, dass alle Unternehmer von denselben Voraussetzungen ausgehen und die Preise tatsächlich verglichen werden können. Im Kostenvoranschlag für anspruchsvolle Umbauten und Renovationen ist ferner eine ausreichende Reserve vorzusehen.

*G. Lanfranconi ist dipl. Architekt HTL/STV, Lanfranconi Architekten AG, Worb.

S. Huwiler ist Fürsprecher und Mediator SAV, advokatur56, Bern.

Selbständiges und unselbständiges Miteigentum

Weit verbreitete Eigentumsformen

Haben mehrere Personen eine Sache zu Eigentum, so sind sie Miteigentümer, schreibt das Gesetz. In der Praxis ist Miteigentum weit verbreitet. Es wird unterschieden zwischen selbständigem und unselbständigem Miteigentum.

Louis H. Falck*

Miteigentum ist gemeinschaftliches Eigentum, bei dem jeder Miteigentümer die Verfügungsmacht über einen Anteil am Ganzen hat. Es ist somit nicht die Sache selbst, sondern bloss die Ausübung des Eigentums geteilt. Das Anteilsrecht jedes Miteigentümers – ausgedrückt in einer arithmetischen Grösse wie z.B. Hälfte, Drittel, Viertel usw. – stellt ein selbständiges, freies Vermögensobjekt dar. Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers. Er kann seine Quote selbständig veräussern und

verpfänden oder dafür gepfändet werden. Beim Verkauf eines Anteils an einen Nichtmiteigentümer besteht jedoch ein Vorkaufsrecht zugunsten der übrigen Miteigentümer. Bezieht sich der Verkauf oder die Belastung auf die ganze Sache, dann bedarf es dazu der Mitwirkung bzw. Übereinstimmung aller Miteigentümer. Sind Miteigentumsanteile bereits verpfändet worden, darf die ganze Sache nicht mehr mit solchen Rechten belastet werden.

Grundsätzlich hat jeder Miteigentümer das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, sofern dies nicht durch Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist. Bei der Aufhebung des Miteigentums durch Rechtsgeschäft kann diese für höchstens dreissig Jahre vereinbart werden, wobei für Grundstücke zu ihrer Gültigkeit die öffentliche Beurkundung notwendig ist und die Vormerkung im Grundbuch vorgesehen werden kann.



Beim Miteigentum wird zwischen selbständigem und unselbständigem Miteigentum unterschieden. Bild: keystone

Beim Miteigentum an einem Grundstück wird unterschieden, ob der Miteigentumsanteil einer individuell bestimmten Person, oder aber dem jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstückes zusteht. Im ersten Fall handelt es sich um selbständiges Miteigentum, im zweiten Fall um unselbständiges oder sog. subjektivdingliches Miteigentum.

Beim selbständigen Miteigentum kann jeder Miteigentümer – wie eingangs erwähnt – grundsätzlich frei über seinen Miteigentumsanteil verfügen. Beim unselbständigen Miteigentum ist der Anteil jedoch unlösbar mit dem Eigentum an einem anderen Grundstück verbunden, so dass er, wie ein Bestandteil, notwendigerweise dessen rechtliches Schicksal teilt. Dieser kann also nur zusammen mit dem berechtigten Grundstück veräussert, belastet oder verpfändet werden. Andererseits erfasst die Verpfändung des berechtigten Grundstückes unmittelbar auch den Miteigentumsanteil am dienenden Grundstück.

Da unselbständige Miteigentumsanteile nicht selbständige Objekte des Rechtsverkehrs sind, werden sie auch nicht vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Miteigentümer erfasst. Ausserdem unterliegen die meisten der unselbständigen Miteigentumsverhältnisse nicht dem gesetzlichen Aufhebungsanspruch, weil mit ihnen regelmässig eine dauernde Zweckbestimmung verbunden ist.

In der Praxis ist das unselbständige Miteigentum weit verbreitet, so etwa bei Grenzmauem, Fernheizungsanlagen, Autoeinstellhallen, Parkplätzen und Grün- oder Spielflächen etc. Ferner findet es Anwendung bei Quartierstrassen, bei denen die Miteigentumsanteile daran mit den Anstösser- oder Erschliessungsgrundstücken subjektiv-dinglich verbunden werden. Als Folge des unselbständigen Miteigentums werden auf dem Grundbuchblatt des gemeinschaftlichen Grundstückes nicht die Namen der Miteigentümer eingetragen, sondern nur die Grundbuchnummern jener Grundstücke, deren jeweilige Eigentümer zugleich Mitei-

gentümer des gemeinschaftlichen Grundstückes sind. Demgegenüber verweisen auf den Grundstücken, deren jeweilige Eigentümer zugleich Miteigentümer des gemeinschaftlichen Grundstückes sind, die Anmerkungen auf die Existenz eines solchen unselbständigen Miteigentumsverhältnisses (vgl. Art. 32 GBV).

Fazit: Dient ein Nebengrundstück mehreren Grundeigentümern kraft einer Widmung zu einem dauernden Zweck, so liegt in Bezug auf die Miteigentumsanteile unselbständiges Miteigentum vor. Der Anteil teilt das rechtliche Schicksal des berechtigten Grundstückes, solange die Zweckbestimmung erhalten bleibt. Er kann weder gesondert verkauft, belastet oder verpfändet werden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch auf den Miteigentumsanteil sind ausgeschlossen.

*L.H. Falck, lic. iur., ist Rechtsanwalt und Notar bei Falck&Cie., Luzern.