



RATGEBER RECHT

Pauschalpreis – vermeintliche Gewissheit?

Ich haben mit meiner Frau ein Haus gebaut. Mit unserem Generalunternehmer haben wir einen Pauschalpreis vereinbart, um sicher zu sein, dass wir nicht am Schluss «Überraschungen» erleben werden. Genau solche Überraschungen werden seitens des Generalunternehmers nun geltend gemacht. Er fordert, für Mehrkosten entschädigt zu werden. Müssen wir diese trotz Pauschalpreis bezahlen?

Um einige Begriffe zu klären und Missverständnisse zu vermeiden, sollen zuerst die verschiedenen Arten, den Werklohn festzulegen, kurz erläutert werden: Festpreis: Die Preise einzelner Leistungen werden festgesetzt. Am Schluss werden die Mengen der einzelnen Leistungen «ausgemessen» und so die geschuldete Vergütung ermittelt. Pauschalpreis: Es wird

ein fester Geldbetrag für eine einzelne Leistung, einen Werkteil oder ein ganzes Werk vereinbart, der (anders als beim Einheitspreis) nicht mehr von der effektiv erbrachten Menge abhängt. Regiepreis: Hier wird die Bezahlung nach dem Aufwand bestimmt. Es werden somit Regieansätze für Arbeitsstunden und Material vereinbart.

Anpassung bei Beststellungsänderung
Zurück zum Pauschalpreis: Vereinbaren die Parteien einen Pauschalpreis, so ist der Unternehmer verpflichtet, das Bauwerk zu diesem Preis zu erstellen, unabhängig davon, wie gross sein Aufwand dafür ist. Immerhin sind Ausnahmen möglich: bei mangelhaften Angaben in den Ausschreibungsunterlagen, bei ausserordentlichen Umständen, bei Beststellungsänderungen und bei der Verletzung von Mitwirkungspflichten durch den Bauherrn. Am

häufigsten sind Abweichungen vom ursprünglich vereinbarten Preis auf Beststellungsänderungen zurückzuführen. Die SIA-Norm 118, ein oft verwendetes privates Regelwerk, sieht vor, dass der Bauherr durch Weisungen oder Änderungen von Plänen verlangen kann, dass der Unternehmer Leistungen, zu welchen er durch den Werkvertrag verpflichtet ist, auf andere Art als vereinbart, in grösseren oder kleineren Mengen oder überhaupt nicht ausführt. Der Gesamtcharakter des auszuführenden Werks darf indessen nicht verändert werden. Ebenfalls kann der Bauherr auch im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen ausführen lassen. Für solche Änderungen sind Nachtragspreise zu vereinbaren.

Arbeit in Regie ausführen lassen
Können sich die Parteien über den Nachtragspreis nicht einigen, so ist die Bauleitung befugt, die Arbeit in

Regie ausführen zu lassen oder unter voller Schadloshaltung des Unternehmers an einen Dritten zu vergeben. Ohne Vereinbarung zwischen Bauherr und Unternehmer erfolgt die Vergütung des Unternehmers bei einseitigen Beststellungsänderungen somit nach Aufwand, was korrekt ist, zumal der Bauherr Beststellungsänderungen einseitig anordnen kann. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte im Werkvertrag ein so genannter «Genehmigungsvorbehalt» vorgesehen sein. Wird eine Beststellungsänderung ausgeführt, ohne dass der Bauherr diese genehmigt hat, muss er sie nicht bezahlen.

Wenn angeordnet, Vergütung nötig
Wenn Sie, wie Sie schildern, somit mit Mehrkosten konfrontiert sind, stellt sich die Frage, ob Sie Mehrleistungen angeordnet oder Beststellungsänderungen veranlasst haben. Wenn ja, müssen sie diese vergüten. Wenn nein, ist

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren.
Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch. **RED**

kein Grund ersichtlich, weshalb von der Pauschale abgewichen werden kann. Diesfalls empfehle ich, die Zusatzrechnung nicht zu bezahlen.