



Dr. Peter Heer  
Rechtsanwalt,  
VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

# Bauen mit schlechten Partnern

Der juristische Beitrag in dieser «Wohnwirtschaft» erfolgt für einmal in einer etwas anderen Form: Als fiktiver Erfahrungsbericht eines Bauherrn: Er erzählt, was er alles beim Bau seiner Eigentumswohnung erlebt hat. Daraus lassen sich allgemeingültige Lehren ziehen.

## Blind ins Unglück!

Den grössten Fehler habe ich gemacht, als ich meine Stockwerkeinheit kaufte, ohne die rechtlichen Konsequenzen zu bedenken. Ich kaufte die vierte und letzte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das zu Stockwerkeigentum aufgeteilt worden war. Das Wohnhaus war noch nicht gebaut. Mit dem Kaufvertrag unterzeichnete ich auch einen GU-Werkvertrag. Ich erteilte also einem Generalunternehmer den Auftrag, meine Wohnung schlüsselfertig zu erstellen, wobei wir einen Pauschalpreis vereinbarten. Ich vertraute darauf, dass der Generalunternehmer in Ordnung sei, andernfalls die andern drei Stockwerkeigentümer ihre GU-Werkverträge ja nicht unterzeichnet hätten.

## Mein Generalunternehmer – ein Nonvaleur

Mein Generalunternehmer war eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, also eine GmbH. Diese war vor kurzem extra für unser Bauvorhaben gegründet worden, und zwar mit einem Mindestkapital von lediglich 20000 Franken! Die Gesellschafter waren ein Ehepaar, wobei der Ehemann 19 Stammeinlagen besass. Später erfuhr ich, dass über die GmbH, mit welcher die Eheleute bisher operiert hatten, vor kurzem der Konkurs eröffnet worden war. Der Name unserer Generalunternehmung lautete «XYZ Generalunternehmung & Baumanagement GmbH» und war eigentlich auch schon vielsagend.

## Mit den andern Stockwerkeigentümern im selben Boot

Die andern drei Stockwerkeigentümer, Mit-eigentümer unseres Wohnhauses, waren sehr nett. Dass wir beim Bauen unseres Wohnhauses voneinander abhängig sein würden, erkannten wir damals nicht. Das Problem tauchte erst auf, als die Stockwerkeigentümer des 1. Obergeschosses keine Zahlungen an den Generalunternehmer mehr leisten wollten und die Stockwerkeigentümer des 3. Obergeschosses den GU-Werkvertrag kündigten, weil sie mit den Leistungen des Generalunternehmers nicht einverstanden waren. Damals realisierten wir, was es bedeutet, wenn für das Erstellen der gemeinschaftlichen Bauteile (z.B. konstruktive Gebäudeteile, Aussenfassade, gemeinsame Garagierung und interne Schliessung, Umgebung) vier GU-Werkverträge bestehen, welche jederzeit einzeln aufgelöst werden können: Die Fertigstellung der Bauteile ist gefährdet. So war es auch in unserem Fall: Die Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen wurden nicht mehr ausgeführt, weil nicht mehr alle Stockwerkeigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkamen und die Stockwerkeigentümergeinschaft die erforderliche Mehrheit für die Beschlüsse, welche für Fortführung der Arbeiten nötig waren, nicht zustande brachte.

## Nur Probleme!

Nach Vollendung des Rohbaus standen die Bauarbeiten lange Zeit still. Es zeichnete sich ab, dass der vereinbarte Bezugstermin nicht eingehalten werden kann. Unsere bisherige Wohnung hatten wir bereits ge-

kündigt, wir waren auf den Bezugstermin angewiesen. Der Generalunternehmer verlangte Zahlungen, welche nach unserem Empfinden nicht dem Baufortschritt entsprachen. Er konnte sich aber auf die Zahlungsmodalitäten im GU-Werkvertrag berufen und wir leisteten die verlangten Zahlungen. Das fiel uns auch deshalb schwer, weil wir teils grobe Ausführungsmängel feststellen mussten. Die Arbeiten verliefen zudem unkoordiniert. Die Zustände auf der Baustelle waren teils chaotisch. Und es war gefährlich auf unserer Baustelle; beispielsweise fehlten sämtliche Absturzsicherungen. Für uns stellte sich die Haftungsfrage.

## Bauhandwerkerpfandrechte

Das Fass zum Überlaufen brachten die Bauhandwerkerpfandrechte. Plötzlich wurden wir mit gerichtlichen Verfügungen eingedeckt. Verschiedene Handwerker hatten Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet. Sie behaupteten, vom Generalunternehmer keine Zahlungen erhalten zu haben. Die Forderungen, welche die Handwerker beim Gericht eingeeben hatten, schienen uns sehr hoch und unangemessen, aber sie waren vom Generalunternehmer unterschrieben anerkannt worden. Wir reklamierten beim Generalunternehmer und verlangten, dass er unverzüglich Massnahmen trifft, um die vorläufig bereits im Grundbuch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte löschen zu können. Der Generalunternehmer behauptete, er habe uns einen viel zu tiefen Werklohn gemacht, er könne die Handwerker nicht bezahlen, wir müssten dies tun. Das Gericht hatte uns Fristen

gesetzt, aber wir wussten nicht, wie wir das Problem anpacken sollen.

## Durchbruch und Rettung

Wir zogen einen Rechtsanwalt bei. Er empfahl uns, umgehend die drei noch bestehenden GU-Werkverträge aufzulösen. Das taten wir. Vom Generalunternehmer verlangten wir sämtliche Unterlagen über das Bauvorhaben. Natürlich erhielten wir nichts. Dafür sandte er uns je eine Betreuung über CHF 50000.00, weil wir den GU-Werkvertrag angeblich zu Unrecht gekündigt hätten. Dank persönlichen Beziehungen fanden wir rasch einen Bauleiter, der eine Bestandesaufnahme machte und die noch offenen Arbeiten auflistete und für Ordnung auf der Baustelle sorgte. Alle Stockwerkeigentümer waren sich einig, dass wir unbedingt die Bauarbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen erledigen müssen. In der Folge bestellten wir einen kleinen Bauausschuss, der im Namen aller Stockwerkeigentümer die Werkverträge mit den einzelnen Bauhandwerkern schloss, die Erledigung beaufsichtigte und die Rechnungen kontrollierte und zur Zahlung frei gab.

Bezüglich der Bauhandwerkerpfandrechte empfahl unser Anwalt, mit jedem einzelnen Handwerker zusammen zu sitzen, den Sachverhalt sorgfältig zu ermitteln und eine faire Lösung auszuhandeln. Gelänge es nicht, eine solche Lösung zu finden, würden wir Gefahr laufen, nicht nur hohe Prozesskosten zu haben, sondern auch noch mehr zu

zahlen, als mit einer Vereinbarung nötig sei. Doppelzahlungen waren jedoch unvermeidbar: Wir hatten bereits Zahlungen an den Generalunternehmer getätigt, die er aber nicht zur Entschädigung der Handwerker verwendete, weshalb diese Handwerker insoweit von uns bezahlt werden mussten. Es zeigte sich, dass die Handwerker selber daran interessiert waren, ein Gerichtsverfahren zu vermeiden, weshalb sie uns teils grosszügig entgegenkamen.

Am Schluss konnten wir trotz Mehrkosten (Doppelzahlungen, Hotelkosten, Umzugs- und Lagerkosten etc.) und erheblichen zeitlichen Verzögerungen in unsere Wohnung einziehen. Wir hatten viel gelernt. Die Geschichte war aber nicht vorbei: Wir versuchten gemeinsam, den Generalunternehmer strafrechtlich (Veruntreuung) und zivilrechtlich (Haftung als Privatperson) zur Verantwortung zu ziehen. Die Unannehmlichkeiten wären aber vermeidbar gewesen, wenn wir uns von Anfang an richtig verhalten hätten. Es hätte sich gelohnt, denn man baut ja nur einmal. Sicher ist: Ein zweites Mal würden wir einem solchen Desaster entgehen!

## Die Lehren und andere Massnahmen

Aus diesem Erfahrungsbericht einer schwer gebeutelten Bauherrschaft, der aber wenigstens einigermaßen glimpflich endete, können drei ganz banale Lehren gezogen werden –

so banal, dass sie oft missachtet werden: Rechtzeitig klare rechtliche Verhältnisse schaffen. Mit 4 GU-Werkverträgen ist das Risiko, dass die gemeinschaftlichen Bauteile nicht gebaut werden, gross, zumal die vier Bauherren sich in einem solchen Fall ja nicht kennen und deshalb auch nicht das Verhalten der andern abschätzen können.

Vertragspartner prüfen. Der Generalunternehmer war der wichtigste Vertragspartner. Er wurde ungeprüft akzeptiert, was ein grosser Fehler war. Es hätte genügend Indizien gegeben, um übervorsichtig zu sein. Auch hätten Referenzen eingeholt werden müssen. Im vorliegenden Fall hätte man auf den Vertragsabschluss (bzw. auf den Kauf der Eigentumswohnung) verzichten müssen. Allenfalls hätten wenigstens vertragliche Sicherheiten eingebaut werden müssen (Erfüllungsgarantie, angepasste Zahlungsmodalitäten, GU-Konto, Bautreuhänder etc.).

GU-Werkvertrag genau prüfen. Auch das wurde nicht gemacht. Ein Grossteil des Schadens hätte vermieden werden können, wenn adäquate Regelungen insbesondere betreffend Zahlungsmodalitäten (gemäss Baufortschritt), Massnahmen bei Termin- und Qualitätsproblemen, Bankgarantien, Gewährleistung (Abtretung der Ansprüche an Bauherrschaft, Garantien, Zahlungsrückbehalt etc.), Bauhandwerkerpfandrechte, Dokumentation, Gerichtsstandsklausel etc. getroffen worden wären. ■

## Elegantes Tragwerk fürs Zweirad-Dach.

**velopa**  
swiss parking solutions



Zeitlos schön: Das BWA bauprogramm® für Zweiradparkings, Carports und Personenunterstände.

Ihr servicestarker Partner mit innovativen Lösungen:

**parkieren ■ überdachen ■ absperren**

Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach  
+ 41 (0)56 417 94 00, marketing@velopa.ch