



Urs Bolliger

**Eidg. dipl.
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau**

Region

Immobilien-Ratgeber: Die Vereinbarung des Preises für Bauleistungen

Als Ergänzung zu den Inhalten zum –Thema «Planung und Realisierung von Bauwerken» sollen die folgenden Ausführungen eine Übersicht zur Preisvereinbarung von Aufträgen für Unternehmerleistungen geben. Diese basieren üblicherweise auf den Grundlagen von Kostenvoranschlägen. Werden keine konkreten Vereinbarungen über die Genauigkeit solcher Angebote getroffen, so gilt eine Toleranzgrenze von 10%. Wenn die Bauherrschaft eine Kostenüberschreitung – auch im Rahmen der vorgesehenen Toleranzgrenze – ausschliessen will, so muss sie dafür sorgen, dass in den Verträgen ein Kostendach im Sinne einer Baukostengarantie vereinbart wird.

Für die Bestellung von Bauleistungen wird üblicherweise ein Werkvertrag –abgeschlossen. Da keine besonderen Formvorschriften eingehalten

werden müssen, kann ein solcher in mündlicher Absprache geschlossen werden. Um im Bedarfsfall die wesentlichen Punkte der Vereinbarung darlegen zu können, ist es jedoch ratsam, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen. Auf der Basis dieses Vertragsverhältnisses schuldet das Unternehmen der Bauherrschaft ein im Voraus bestimmtes Ergebnis, ein Werk. Diese hat dem Unternehmen die Leistung im Sinne des «Werklohnes» zu vergüten. Wird kein Werkvertrag nach Art. 363 ff. OR vereinbart, muss davon ausgegangen werden, dass die Parteien auf der Basis eines Auftrages nach Art. 394 ff. OR ein Vertragsverhältnis eingehen. Beim «Einfachen Auftrag» verpflichtet sich das Unternehmen, nach Anweisung der Bauherrschaft tätig zu werden. Die Bauherrschaft schuldet dem Unternehmen als Gegenleistung die Zahlung des vereinbarten Preises. Wird ein solcher nicht festgelegt, ist der Betrag geschuldet, welcher für die Erbringung der Leistung notwendig ist. Das Unternehmen hat der Bauherrschaft das Ausmass, die Arbeitsstunden, die Materialkosten und allfällige Nebenleistungen mit Rapporten und Belegen zu dokumentieren. Sind keine Preisabsprachen getroffen worden oder können diese nicht bewiesen werden, muss die Bauherrschaft darauf achten, dass ihr Rapporte und Belege sofort nach Erbringung der Leistung oder der Lieferung von Material – spätestens aber am nächsten Tag – zur Prüfung vorgelegt werden.

Werkpreise oder Vergütungen können in verschiedener Weise festgelegt und mit entsprechenden Garantien ergänzt werden. Bei genau beschriebenen und detailliert vorkalkulierten «Werken» oder gut überschaubaren, einfachen Aufträgen kann ein Fest- oder Pauschalpreis vereinbart werden. Bei dieser Vereinbarung ist die festgesetzte Summe anschliessend unabhängig vom Aufwand geschuldet. Die Bauherrschaft hat den Preis auch zu bezahlen, wenn das Unternehmen für die Ausführung weniger Aufwand hatte, als dies ursprünglich «geplant» war. Umgekehrt müssen keine zusätzlichen Kosten getragen werden, wenn das Unternehmen mehr Zeit aufwenden oder das Material teurer einkaufen musste. Wird auf eine Ausschreibung sowie die Einholung von Angeboten verzichtet und ein Auftrag auf der Basis einer Skizze, eines allgemeinen Beschriebs und/oder einer Kostenschätzung vergeben (z. B. für eine neue Gartengestaltung), so ist von einem Richtpreis auszugehen. In solchen Fällen sollten die Bauherrschaft und das Unternehmen mindestens eine Kostengrenze schriftlich festlegen.

Die üblichste Form der Preisfestlegung für Unternehmerleistungen basiert auf dem sogenannten «Einheitspreis». Dazu wird das Ausmass einer Arbeit (z. B. Fassadenfläche, Anzahl Fensterläden usw.) festgelegt und dieses mit einem Tarif für Arbeit und Material multipliziert. Das Ausmass kann sich nach der zu bearbeitenden Fläche/Stückzahl oder nach dem Arbeitsaufwand richten. Treten im Laufe der Ausführung Umstände ein, welche «Zusatzleistungen» erfordern, wären diese «in Regie» nach dem effektiven Aufwand des Unternehmens zu entschädigen. In jedem Fall macht es Sinn, auch bei Verträgen mit Einheitspreisen im Voraus die Tarife für allfällige Regiearbeiten sowie den Prozess zur Prüfung der entsprechenden Rapporte festzulegen. Neben der Festlegung des Preises sollte sich die Bauherrschaft bei der Vergabe des Auftrages immer auch den Ausführungstermin sowie die Arbeitsdauer bestätigen lassen. Mit genügend Vorlauf ist zudem ein Abnahmetermin für die Prüfung der Vollständigkeit und der Qualität der Arbeitsausführung festzulegen. Um im Bedarfsfall Garantieansprüche geltend machen zu können, muss die Bauherrschaft das Werk nach Fertigstellung prüfen und allfällige Mängel sofort rügen.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger

Bolliger Neukom Treuhand

Herzogstrasse 14, 5001 Aarau

E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch

www.bntreuhand.ch