

Risiken bei Kauf-/Werkverträgen

Betrachten wir eine in der Praxis häufige Konstellation: Eine Baugesellschaft ist Verkäuferin und gleichzeitig Erstellerin eines Einfamilienhauses oder einer Stockwerkeigentumseinheit „ab Plan“. Die Baugesellschaft und der Käufer schliessen einen kombinierten Kauf- und Werkvertrag ab. Der Käufer wird Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Verkäuferin als General- oder Totalunternehmerin baut. Dadurch „rutscht“ der Käufer in die Stellung des Bauherrn.

Rechtlich ergeben sich dadurch einige Folgen, die zu beachten sind. Als Bauherr muss der Käufer grundsätzlich für die Eignung und auch für die mit dem Baugrund verbundenen Risiken einstehen. Die Verkäuferin hat im Kauf- und Werkvertrag die Rechts- und Sachgewährleistung wegbedungen, das Baugrundrisiko ausgeschlossen. Der Käufer, der aus seiner Optik nicht selber baut, fühlt sich für die Erstellung der Baute auch nicht verantwortlich. Treten nun beim Aushub der Baugrube unerwartet Probleme auf, wie zum Beispiel schlechter Baugrund, Altlasten, aufwendige Wasserhaltung oder Rutschungen, sind die Folgen oft erheblich: Baustopp, massive Mehrkosten, allenfalls Schadenersatzansprüche Dritter gegenüber dem Käufer als Bauherrn.

Diese Risiken lassen sich nur vermeiden, wenn entweder erst nach Fertigstellung gekauft wird, das heisst die Eigentumsübertragung erst dann stattfindet, oder wenn die obengenannten Haftungsausschlüsse im Kauf-/Werkvertrag nicht akzeptiert werden beziehungsweise – noch besser – diese Risiken klar dem Verkäufer überbunden werden.

Ein weiteres, nicht zu unterschätzendes Risiko bei dieser Kombination von Kauf- und Werkvertrag ist das Erfüllungsrisiko. Macht die Verkäuferin während der Ausführung Konkurs, hat der Käufer gleich mehrere Probleme: Verzögerungen, Suche nach einem neuen Generalunternehmer oder Eintritt in die zahlreichen Einzelwerkverträge mit den Subunternehmern. Damit verbunden sind – da der Käufer dringend auf die Weiterarbeit angewiesen ist – Mehrkosten, die an ihm wegen der Insolvenz der Verkäuferin hängenbleiben. Zudem werden offene Forderungen der Subunternehmer gegenüber der Verkäuferin in solchen Situationen oft mittels Bauhandwerkerpfandrechten gesichert, die den Käufer und Grundeigentümer (Stockwerkeigentümer) zu Doppelzahlungen zwingen können, wenn die Verkäuferin bereits erfolgte Zahlungen des Käufers noch nicht an ihre Subunternehmer weitergeleitet hat.

Absichern kann sich der Käufer hier, indem er mit der Verkäuferin die Zahlungsabwicklung über ein Bautreuhandkonto vereinbart, wo sichergestellt wird, dass Zahlungen des Käufers in erster Linie zur Vergütung der Subunternehmer, die am Haus Arbeit geleistet haben, verwendet werden. Die Eintragungsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht ist mit der Revision von Art. 839 ZGB von drei auf vier Monate verlängert worden und wird voraussichtlich 2012 in Kraft treten. Empfehlenswert ist auf jeden Fall die Vereinbarung einer angemessenen Erfüllungsgarantie einer Bank oder Versicherung auf erstes Verlangen zugunsten des Käufers.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Käufer für Steuerschulden der Verkäuferin, beispielsweise Grundstücksgewinnsteuern, solidarisch haftet. Zahlt die Verkäuferin nicht, muss der Käufer den Betrag berappen, da dem Gemeinwesen (Kanton, Gemeinde) ein gesetzliches Grundpfandrecht zulasten des Kaufgrundstücks zusteht. Es empfiehlt sich also, beim Vertragsabschluss den vom Steueramt ermittelten mutmasslichen Steuerbetrag von der Verkäuferin hinterlegen bzw. sicherstellen zu lassen.