

Sicherheitsleistungen des Unternehmers

Als Sicherheit, dass die Termine, die Qualität und die Kosten beim Bauen eingehalten werden und der Unternehmer auch nach Fertigstellung bereitwillig für Nachbesserungsarbeiten zur Verfügung steht, möchten viele Bauherren vom Unternehmer finanzielle Garantien. Aber Sicherheit kostet, denn der Unternehmer muss seine Kosten für Garantien von Banken und Versicherungen im Werkpreis einrechnen.

Die gesetzliche Regelung des Werkvertrags sieht keine besonderen Garantien vor. Aber der Bauherr hat den Werkpreis erst zu zahlen, wenn das Werk vollendet ist. Liefert der Unternehmer ein unvollständiges oder mangelhaftes Werk ab, steht dem Bauherrn das Recht zu, den Werkpreis ganz oder teilweise zurückzubehalten. Ist die Norm SIA 118 Bestandteil des Werkvertrags, hat der Unternehmer das Recht, monatliche Akontos in der Höhe von 90 Prozent seiner Leistungen zu verlangen. Der Rückbehalt von 10 Prozent des Werklohnes dient der Sicherheit des Bauherrn. Trotzdem verlangen in neuerer Zeit vor allem professionelle Bauherren vom Unternehmer Erfüllungsgarantien, sogenannte Garantien auf erstes Verlangen. Erfüllt der Unternehmer den Vertrag nicht gehörig, kann der Bauherr vom Garanten die Auszahlung der Garantiesumme verlangen. Für seine Mängelhaftung hat der Unternehmer nach Norm SIA 118 während der zweijährigen Garantiefrist Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft einer Bank oder Versicherung zu leisten. Sogenannte Norm-Garantiescheine in der Form einfacher Bürgschaften erfüllen die Anforderungen nicht und können vom Bauherrn zurückgewiesen werden.

Verlangt ein Unternehmer Vorauszahlungen für Leistungen und Lieferungen, die noch nicht auf dem Grundstück oder am Bau fest montiert sind, empfiehlt es sich dringend, diese Vorauszahlungen durch eine Bankgarantie sicherzustellen. Denn im Fall eines Konkurses des Unternehmers wäre die Vorauszahlung verloren.

Die Frage, wie viel und welche Sicherheiten ein Bauherr vom Unternehmer verlangen soll, ist aufgrund einer Risikobetrachtung zu beantworten. Grosse Bauherren, wie z.B. die SBB, sind der Auffassung, dass für 90% aller Bauvorhaben die Sicherheiten der Norm SIA 118 genügen. Garantien für Vorauszahlungen sollen immer in der Höhe der ganzen Vorauszahlung sein und so lange dauern, bis die vorausbezahlte Lieferung und Leistung auf dem Bau fest montiert ist. Erfüllungsgarantien sind dort angebracht, wo der Bauherr mit höheren als normalen Risiken (z.B. fehlende Bonität des Unternehmers, technische Schwierigkeit der Bauaufgabe) rechnen muss. Das SIA-Merkblatt "Sicherheitsleistungen des Unternehmers im Werkvertrag" gibt dem Bauherrn wertvolle Hinweise und Anleitungen zur Frage, ob und gegebenenfalls welche und wie hohe Sicherheitsleistungen vom Unternehmer verlangt werden sollen.

Hans Rudolf Spiess

www.baurecht.ch