

Ratgeber Recht

Bestellungsänderungen bei laufenden Bauvorhaben – Problemstellung und Lösungsmöglichkeit

Rechtsanwältin Susanne Hirschberg*

Bauvorhaben beinhalten in aller Regel irgendwelche Bestellungsänderungen. Diese bringen leider häufig Streitigkeiten mit sich, meist um Zahlungsansprüche der Unternehmer. Durch vergleichsweise einfache Massnahmen lassen sich diese Streitigkeiten wirksam verhindern.

In der Baubranche gibt es heute kaum ein Bauvorhaben, welches ohne Bestellungsänderungen ausgeführt wird, sei es die Errichtung einer neuen Turnhalle oder der Bau eines Einfamilienhauses. Die Bestellungsänderung wird definiert als «eine rechtsgeschäftliche Änderung des Vertragsinhaltes» (Peter Gauch, «Der Werkvertrag», 5. Auflage, 2011). Unjuristisch ausgedrückt liegt eine Bestellungsänderung vor, wenn bei Beendigung eines Bauvorhabens irgend etwas anders ist, als es am Anfang vereinbart wurde.

Im Idealfall erfolgt vor einer Änderung eine Anfrage des Bauherrn, auf die der Unternehmer dann mit einer Offerte reagiert, die Angaben zu Kosten- und Terminfolgen hat. Der Bauherr kann sich dies dann in Ruhe überlegen und teilt am Ende schriftlich mit, ob er diese Offerte annimmt, oder nicht. In der Baurealität wird nach mehrmaligen Terminverschiebungen endlich wieder eine Baubesprechung durchgeführt, die einige Stunden dauert. Wenn die Besprechung dann eigentlich grade beendet ist, informiert der Bauherr noch kurz darüber, dass die Flurwand doch lieber einen Meter weiter links stehen und statt einer Dusche im 1. Stock doch eine Badewanne eingebaut werden soll.

Problemstellung

Bestellungsänderungen können dazu führen, dass das Bauterminprogramm nicht eingehalten werden kann. In der Regel haben Bestellungsänderungen zudem zur Folge, dass unter der Rechnung am Ende ein anderer Preis steht, als am Anfang in der Offerte angegeben. Spätestens dann beginnen die Streitigkeiten.

Hierzu ist festzuhalten, dass die meisten Verträge über Bauleistungen irgendwo am Ende eine Klausel haben, die festlegt, dass Vertragsanpassungen schriftlich vereinbart werden müssen. Dies kann verständlich, oder aber auch sehr juristisch verklausuliert formuliert sein. In jedem Fall sind derartige Klauseln sehr ernst zu nehmen. Gerichtlich besteht keinerlei Spielraum, wenn gegen eine solche Vertragsklausel verstossen wird.

Auch wenn eine derartige Klausel nicht vorhanden ist, weil beispielsweise gar kein schriftlicher Vertrag abgeschlossen wurde, ist der Unternehmer häufig dennoch in der Pflicht, die Vereinbarung über eine Bestellungsänderung nachweisen zu müssen, beispielsweise um seine Vergütungsansprüche gerichtlich beweisen zu können. Es muss in diesem Fall nachgewiesen werden, dass die Änderung des ursprünglichen (mündlichen) Vertragsinhaltes gemeinsam vereinbart wurde.

Jeder weiss heutzutage, oftmals aus eigener bitterer Erfahrung, dass gerichtliche Bauprozesse in der Regel langwierig und teuer sind. Wo immer möglich, sollte daher versucht werden, das Entstehen eines Bauprozesses bereits im Vorfeld zu verhindern. Für Streitigkeiten aufgrund von Bestellungsänderungen gibt es einfache Regeln, deren Beachtung dazu führt, dass derartige Streitigkeiten verhindert werden können. Diese Streitigkeiten haben nämlich oft die Ursache, dass nicht bewiesen werden kann, dass der ursprüngliche Vertrag durch eine Bestellungsänderung im Einvernehmen mit dem Bauherrn angepasst wurde.

Es gilt stets der Grundsatz, dass der Bauherr selbst bestimmt, in welchem Um-

fang er was bauen möchte. Zeigt sich im Rahmen der Bauausführung, dass die ursprünglich vorgesehene Ausfertigung zu einem Mangel führen wird, besteht eine Anzeigepflichtung des Unternehmers. Eine eigenmächtige Änderung des Unternehmers führt aber selbst in diesem Fall nicht zu einem Zahlungsanspruch gegen den Bauherrn.

Leider ist auch das Argument, der Bauherr habe ja mit der Ausführung der Bestellungsänderung etwas Besseres erhalten, als (vorher) vertraglich vereinbart, also solle er jetzt dafür auch mehr zahlen, nicht geeignet, einen Vergütungsanspruch des Unternehmers zu rechtfertigen. Denn es kann niemand gezwungen werden, etwas Besseres abzunehmen, als er ursprünglich bestellt hat.

Lösung

Genau hier ist anzusetzen, um dem häufigsten Problem im Bereich der Bestellungsänderungen abzuwehren. Es ist dem Bauherrn für jede Bestellungsänderung konkret aufzuzeigen, welche Anpassung diese Änderung im Verhältnis zu dem ursprünglich vereinbarten Preis hat und welche Anpassung diese Änderung allenfalls auf die vertraglich vereinbarten Fristen haben kann. Soweit es nicht möglich ist, hierfür jedes Mal eine umfangreiche neue Offerte zu schreiben und diese schriftlich bestätigen zu lassen, kann die einfache Variante der E-Mail-Bestätigung verwendet werden.

Das ist eine einfache E-Mail, am besten mit dem Betreff «Bestellungsänderung», die am Abend nach einem Gespräch mit dem Bauherrn an diesen geschrieben



Susanne Hirschberg

wird. Dort wird der Inhalt der am Tag auf dem Bau besprochenen Bestellungsänderung kurz dargestellt und – unter Verweis auf allfällige Kosten- und Terminfolgen – nochmals kurz bestätigt. Beispielsweise: «Lieber Bauherr, ich bestätige Dir hiermit nochmals unsere heute Mittag vor Ort vereinbarte veränderte Ausführung. Ich werde nun die Flurwand einen Meter weiter links erstellen (Mehrkosten CHF ____) und im Badezimmer im ersten Stock statt einer Dusche eine Badewanne einbauen (Mehrkosten CHF ____). Bitte bestätige mir dies kurz, gerne per E-Mail.»

Damit ist sichergestellt, dass der Bauherr zu seinen einmal bestellten Änderungen steht und deren Kostenfolgen kennt. Die Antwort des Bauherrn auf eine derartige E-Mail stellt einen tauglichen Beweis dar, der in einem Bauprozess auch gerichtlich Beachtung findet. Damit kann nachgewiesen werden, dass sich der Vergütungsanspruch des Unternehmers erhöht hat und der Bauherr diesem höheren Preis zugestimmt hat.

Mit vergleichsweise wenig Aufwand kann so gerichtlichen Prozessen vorgebeugt und zugleich die beim Bauen notwendige Flexibilität aufrecht erhalten werden. ■

*Rechtsanwältin Susanne Hirschberg, LL.M., ist Mitglied des Zürcher Anwaltsverbandes (ZAV) und Inhaberin der Kanzlei hirschrecht.