

Auswege aus dem Baureinigungsvertrag

Endlich! Vor langer Zeit hatten Sie und Ihr Partner den Entschluss gefasst, Ihren Traum zu verwirklichen und Ihr langjähriges Zuhause umzubauen. Durch Bekannte fanden Sie einen Architekten, der Sie versteht und Kontakte zu vertrauenswürdigen Handwerkern hat. So sparten Sie sich die Kosten des Generalunternehmers, vermieden von Beginn an die damit verbundenen Risiken (Stichwort Bauhandwerkerpfandrecht) und konnten Schreiner, Sanitär etc. selbst aussuchen.

Der letzte Handwerker geht und die Arbeiten sind fertig – geschafft?

Nun sind die Arbeiten beinahe fertig und Sie wollen damit beginnen, die Liefertermine der neuen Möbel zu koordinieren, als Ihr Architekt mit einem letzten Hinweis auf Sie zukommt: Die Endreinigung muss noch organisiert werden. «Kein Problem!», denken Sie sich. Anders als bei der Auswahl der Handwerker machen Sie sich keine allzu grossen Gedanken, suchen im Internet einen Baureiniger und lassen seinen halbseitigen Vertrag nicht überprüfen.

Doch auch bei der Baureinigung kann einiges schiefgehen. Sei es, dass der Baureiniger gar nicht oder erst zu spät mit der Reinigung beginnt oder dass Ihr Zuhause am vereinbarten Ablieferungstermin immer noch deutliche Spuren des Umbaus trägt.

Wie kann bzw. muss ich vorgehen?

Mit dem Baureiniger sind Sie einen Werkvertrag eingegangen. Er schuldet Ihnen einen bestimmten Erfolg – die korrekte Reinigung bzw. ein sauberes Zuhause –, den er Ihnen zum vereinbarten Zeitpunkt zu «übergeben» hat. Vor und nach diesem Ablieferungstermin ist unterschiedlich vorzugehen.

Zeigt sich bereits vor diesem Ablieferungstermin, dass der Baureiniger die Reini-

gung nicht rechtzeitig fertigstellen wird, müssen Sie ihn im Regelfall zuerst abmahnen und ihm eine angemessene Nachfrist ansetzen, innert der er seine Arbeitsweise (bspw. durch Einsatz zusätzlicher Arbeiter) so anzupassen hat, dass der Ablieferungstermin eingehalten werden kann. Erst wenn der Baureiniger diese Nachfrist ungenützt verstreichen lässt, können Sie, ohne den Abgabetermin abwarten zu müssen, vom Vertrag zurücktreten.

Stellt sich erst am bzw. nach dem genau definierten Ablieferungstermin (sog. Fixgeschäft) heraus, dass gar keine Reinigung erfolgte, können Sie ohne Ansetzung einer Nachfrist vom Vertrag zurücktreten. Ist die Reinigung mangelhaft, haben Sie je nach Schwere des Mangels verschiedene Möglichkeiten. Nachdem Sie die Mängel gerügt haben, können Sie auf eine Nachbesserung verzichten und vom Vertrag zurücktreten (sog. Wandlung bei schweren Mängeln). Sie dürfen aber auch die erfolgte Arbeit annehmen und die vereinbarte Vergütung verhältnismässig kürzen (sog. Minderung). Oder Sie können innert angemessener Nachfrist die Fertigstellung der Reinigung verlangen. Ist die Reinigung auch nach Ablauf dieser Frist nicht vertragsgemäss erfolgt, steht Ihnen wiederum der Rücktritt vom Vertrag offen.

Nicht zuletzt haben Sie auch unabhängig von Verzögerungen oder einer mangelhaften Reinigung grundsätzlich jederzeit und ohne Angabe von Gründen das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Diese Option ist schnell und unkompliziert. Aber im Gegenzug müssen Sie den Baureiniger schadlos halten, also nicht nur die bereits erfolgte Arbeit vergüten, sondern schlimmstenfalls den gesamten vereinbarten Werklohn bezahlen.

Was hier einfach klingen mag, bereitet in der Praxis oft Schwierigkeiten. Doch auch diese letzte Hürde lässt sich mit ein wenig gutem Rat meistern. <

« Wie komme ich aus dem Vertrag mit dem Baureiniger heraus? »



JULIEN BOULTER, MLAW., hat seinen Tätigkeitsschwerpunkt in der Beratung bei vertragsrechtlichen Fragestellungen und führt Zivilprozesse. Er ist Rechtsanwalt bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich. www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch