

BAUEN (1/3): Vom Umgang mit Bauwerkverträgen – die Grundlagen

Was regelmässig unterschätzt wird

Wer bauen will muss definieren, wie viel Verantwortung selber wahrgenommen werden soll. Schlecht beraten ist, wer sich in das Projekt hineinbegibt und es als Vorhaben mit rollender Planung versteht.

JÜRGEN NIKLAUS
ETIENNE SCHWEGLER*

Die erfolgreiche Realisierung eines Bauvorhabens setzt das gut orchestrierte Zusammenspiel zahlreicher Spezialisten voraus. Hat der Landwirt oder die Landwirtin ein Bauvorhaben, muss er bzw. sie sich bald einmal überlegen, wie die Beziehungen zu diesen Spezialisten, den sog. Bauunternehmern (Baumeister, Zimmermann, Dachdecker, Spengler, Installateure usw.) strukturiert und auf welche Rechtsgrundlagen die Vertragsbeziehungen gestützt werden sollen. Diese Fragen sind von grundlegender Bedeutung und werden regelmässig unterschätzt. Sie entscheiden über die Verteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten bei der Umsetzung des Bauvorhabens. Ob Konflikte zwischen den Parteien während oder nach der Ausführung effizient gelöst werden können, hängt stark von eben diesen Grundentscheidungen ab. Diese sollten



Der Landwirt kann die Planungsarbeiten und die Bauleitung selber übernehmen, einem Architekten übertragen oder aber er kann einen Generalunternehmer einsetzen. (Bild: Agrarfoto)

entscheiden ab. Diese sollten daher für alle klar und eindeutig erfolgen.

Fixe Spielregeln

Die Bauherrschaft ist grundsätzlich frei, wie sie die Beziehungen strukturieren und auf welche Rechtsgrundlagen sie die Verträge stützen will. Sind die Verträge aber einmal unterschrieben, stehen die Spielre-

Spielregeln lassen sich nachträglich kaum mehr oder nur unter Inkaufnahme bedeutender Nachteile abändern.

geln fest. Sie lassen sich nachträglich kaum mehr oder nur unter Inkaufnahme bedeutender Nachteile abändern. Das soll der Bauherrschaft Anlass sein, sich rechtzeitig und fundiert mit diesen Fragen auseinanderzusetzen.

Verantwortung abgeben

Nach dem traditionellen und in der Landwirtschaft stark verbreiteten System schliesst die Bauherrschaft die Verträge mit den verschiedenen Bauunternehmern selber ab. Die Unternehmer agieren als Einzelunternehmer: ein jeder ist der Bauherrschaft direkt verantwortlich. Der Landwirt bzw. die Landwirtin kann die Planungsarbeiten und die Bauleitung selber übernehmen oder sie einem Dritten (etwa einem Architekten) übertragen. Letzte-

res stärkt seine Position gegenüber den Bauunternehmern. Dem gegenüber steht ein moderneres System, nach welchem ein Generalunternehmer (GU) eingesetzt wird. Dieser übernimmt die Gesamtverantwortung für die Erstellung des projektierten Bauwerks (inklusive Bauleitung). Die Bauherrschaft hat hier einen einzigen Bauunternehmer als Vertragspartner. Dieser bündelt die Beziehungen zu den Einzelunternehmern, welche als Subunternehmer agieren, und schliesst spezifische Werkverträge mit ihnen ab. Überträgt die Bauherrschaft dem GU zusätzlich noch die Planungsarbeiten,

Die Erfahrung zeigt, dass der Aufwand für Eigenleistungen oftmals unterschätzt wird.

spricht man von einem Totalunternehmer (TU). Die Bauherrschaft hat im System GU/TU den Vorteil, dass sie die Gesamtverantwortung für die Realisierung des Bauwerks in eine Hand legen kann. Damit kann sie die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Subunternehmern ihrem Vertragspartner, dem GU/TU überlassen. Dieser – und nur dieser – ist ihr für das Gesamtbauwerk verantwortlich. Das System mag gegenüber dem traditionellen etwas teurer sein. Auch der Wunsch des Landwirts bzw. der Landwirtin, Eigenleistungen einzubringen, mag viele

von diesem System abhalten. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass der Aufwand für Eigenleistungen und die erforderlichen Fachkenntnisse oftmals unterschätzt werden. Denn immerhin gilt es, daneben noch einen Landwirtschaftsbetrieb zu führen. Es hat denn auch seine guten Gründe, dass die Realisierung von komplexen Bauwerken in der Bauwirtschaft oftmals einem eigens dafür eingerichteten Projektmanagement anvertraut wird.

Auf Vertrag einigen

Die Bauwerkverträge sollten die relevanten Leistungsparameter (wie die Bestimmung des Bauwerks, des Werklohns, der Risikozuteilung usw.) möglichst präzise festhalten. Dies setzt bauperseits einiges an Vorbereitung und Gedankenarbeit voraus. Schlecht beraten ist, wer sich einfach in das Projekt hineinbegibt und es als Vorhaben mit rollender Planung versteht. Er wird danach ständig nachverhandeln müssen. In der

Vor der Vertragsunterzeichnung ist die Position der Bauherrschaft am stärksten.

Ausführungsphase sind die Unternehmer naturgemäss in der stärkeren Verhandlungsposition. Vor der Vertragsunterzeichnung ist die Position der Bauherrschaft am stärksten. Also muss sie die erforderliche Vorberei-

zweijährige Frist der Bauherrschaft für die Mängelrüge sowie die Sonderregelung beim Nachbesserungsrecht. Während die Bauherrschaft bei Werkmängeln nach Gesetz zwischen der Minderung (Herabsetzung der Vergütung), der Wandelung (Vertragsauf-

hebung) und der Nachbesserung grundsätzlich frei wählen kann, wird sie unter der SIA-Norm 118 zuerst auf die Nachbesserung verwiesen. Minderung und Wandelung kommen erst zum Zuge, wenn die Nachbesserung des Unternehmers scheitert. *jni/esc*

In der anwaltlichen Praxis kommt es regelmässig vor, dass verschiedene Vertragsfassungen vorliegen und nicht klar ist, welche nun gilt.

tung und Gedankenarbeit auch vor der Vertragsunterzeichnung erledigen. Vertragsverhandlungen in Bausachen sind oft langwierig. Am Schluss muss aber immer klar sein, auf welchen Vertrag sich die Parteien geeinigt haben. In der anwaltlichen Praxis kommt es leider regelmässig vor, dass verschiedene Vertragsfassungen vorliegen und nicht klar ist, welche nun gilt. Auch dies schwächt die Bauherrschaft bei Auseinandersetzungen mit den Bauunternehmern massiv.

DIE AUTOREN



Jürg Niklaus ist promovierter Jurist und praktiziert als selbstständiger Rechtsanwalt in

Dübendorf ZH. Vorgängig war er unter anderem im Departement Agrarwirtschaft und Internationale Beziehungen des Bauernverbandes tätig.



Etienne Schwegler hat einen Master of Law und arbeitet als juristischer Mitarbeiter

bei Niklaus Rechtsanwälte. Das Hauptgewicht der Niklaus Rechtsanwälte liegt unter anderem in Rechtsfragen rund um die Agrar- und Ernährungswirtschaft. *hal*

niklaus-rechtsanwaelte.ch

Die Dokumentendisziplin ist daher von zentraler Bedeutung.

SIA-Normen

Bauwerkverträge unterstehen grundsätzlich den gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR). Diese Regelung ist mit gerade einmal 17 Artikeln sehr rudimentär gehalten. Aus diesem Grund haben sich in der Bauwirtschaft privatwirtschaftliche Normen etabliert. Sehr verbreitet sind die SIA-Normen. Für Bauwerkverträge ist insbesondere die SIA-Norm 118 sehr bekannt (siehe Kasten). Sie gilt als ausgewogen und bietet der Bauherrschaft gegenüber dem Gesetzesrecht einige Vorteile. Zu beachten ist jedoch, dass sie nur gilt, wenn sie die Parteien vertraglich übernommen haben, was zu beweisen ist. Im Bereich des Anlagensbaus gibt es teilweise spezifische Normenwerke, welche ebenfalls übernommen werden können.

SERIE «BAUEN»

Das Thema Bauen ist in der Landwirtschaft allgegenwärtig. Landwirtschaftsbetriebe müssen laufend in ihre Infrastruktur investieren, um die Produktivität zu erhalten, sei es durch den Einbau moderner Technik, durch den Umbau bestehender Gebäude oder aber durch umfassenden Neubau. In der Baubranche sind derzeit zahlreiche Lieferketten gestört. Dies nimmt der «Schweizer Bauer» zum Anlass, sich im Rahmen von drei Beiträgen mit zentralen Fragen rund um Bauwerkverträge zu befassen. Der vorliegende erste Beitrag handelt von der Rollenverteilung bei Bauprojekten und den vertraglichen Grundlagen. Zwei spätere Beiträge setzen sich mit wichtigen Vertragsklauseln und mit dem besonderen Fragenkomplex der Gewährleistung (Mängelrechte) auseinander. *jni/esc/hal*

DIE SIA-NORM 118

Die SIA-Norm 118 (2013) ist das Regelwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA). Sie enthält zahlreiche bauspezifische Präzisierungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts (Art. 363 ff. OR) und Abweichungen davon. Erwähnt seien die