

Mit guten Bauwerkverträgen sicher durch den Sturm!

Wer ein Wohnhaus, einen Stall, eine Remise oder sonstige Bauten und Anlagen erstellt, ist in aller Regel, selbst wenn er eigene Leistungen mit einbringt, auf einen Bauunternehmer angewiesen. Das zugrunde liegende Rechtsverhältnis stellt einen Werkvertrag, genauer gesagt einen Bauwerkvertrag dar. Der Werkvertrag ist in Art. 363 ff. OR geregelt. Die mit nur gerade 13 Artikeln äusserst rudimentär ausgefallene Regelung kann der Lebensvielfalt nur sehr beschränkt genügen. Aus diesem Grund haben sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen («Kleingedrucktes») in den verschiedenen Branchen eine recht grosse Verbreitung gefunden.

Im Bauwesen trifft man schnell auf das umfangreiche Normenwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA): die sogenannten SIA-Normen. Oft werden diese Normen von den Vertragsparteien übernommen und zum Vertragsbestandteil erklärt. Im Zentrum steht sicherlich die weit verbreitete SIA-Norm 118 – Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten. Sie enthält detaillierte Bestimmungen über

den Abschluss, den Inhalt und die Abwicklung von Bauwerkverträgen. Besonders erwähnt seien einerseits das recht ausgeklügelte Abnahmeverfahren mit dem Grundsatz der gemeinsamen Prüfung des Werkes und andererseits das modifizierte Gewährleistungsrecht mit dem Vorrang des Nachbesserungsrechts vor den anderen Mängelrechten wie dem Wandlungs- oder dem Minderungsrecht. Die SIA-Norm 118 verfeinert, ergänzt und modifiziert das gesetzliche Werkvertragsrecht für die besonderen Bedürfnisse im Bauwesen. Die Norm hat keinen Gesetzescharakter und gilt daher nur, wenn sie von Vertragsparteien übernommen wird. Sie gilt gemeinhin als ausgezogen. Dennoch ist der Landwirt als Bauherr gut beraten, wenn er die Norm vor der Übernahme in den Vertrag studiert. Denn gerade im Bereiche der Landwirtschaft kann es sinnvoll sein, sie nur teilweise zu übernehmen oder da und dort von ihr abzuweichen.

Die SIA-Norm 118 wurde bereits mehrfach revidiert. Die neueste Aktualisierung liegt seit Frühjahr 2013 vor. Die Neuerungen

betreffen folgende Aspekte: 1. Die alte, zweijährige «Garantiefrist» heisst neu und korrekterweise «Rügefrist». Damit wird ein für allemal klargestellt, dass es sich dabei nicht um eine Verjährungsfrist handelt. 2. Es ist vorgesehen, dass die Ausschreibung der Bauherrschaft bereits verbindliche Aussagen zu besonderen Anforderungen an die Qualität, die Organisation und die Arbeitsabläufe enthalten muss. 3. Das Teuerungsabrechnungsverfahren stellt neu auf die indexierten Verfahren als Leitverfahren ab. Das alte Mengennachweisverfahren ist damit hinfällig geworden. 4. Die Norm stellt nun klar, dass das öffentliche Vergaberecht in jedem Falle vorgeht. 5. Sie führt sodann aus, dass Preisangaben ohne MwSt. zu verstehen sind, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren. Gerade dieser letzte Punkt hat bisweilen zu Problemen geführt. Eine aussagekräftige Gerichtspraxis zu diesen Neuerungen steht freilich noch aus. Es ist aber zu erwarten, dass die erfolgten Neuerungen zu mehr Rechtsklarheit und -sicherheit führen werden.

Bauen ist ein schönes, erfüllendes, ja

«konstruktives» Unterfangen. Das Bauwerk entsteht zuerst im Kopf. Damit das Werk in der Wirklichkeit ankommt, braucht es jedoch eine umsichtige Planung und eine wirksame Koordination der komplexen Abläufe. Dabei sind viele Gesichtspunkte einzubeziehen, wie etwa die Familiensituation, die Betriebsstrategie, die finanzielle Situation, die beizuziehenden Partner sowie das rechtliche Umfeld vom Agrarrecht über das Raumplanungs- und Baurecht, das Umweltschutz- und Gewässerschutzrecht bis hin zur vertraglichen Organisation der Zusammenarbeit auf dem Bau. Ein Werkvertrag ist rasch unterschrieben. Ob er aber die Parteien effizient durch die verschiedenen Tiefen und Untiefen der Bauverwirklichung führt, zeigt sich manchmal erst, wenn das Wetter auf Sturm steht. Aus diesem Grund lohnt es sich allemal, den vertraglichen Grundlagen beizeiten die nötige Aufmerksamkeit zu widmen.

Dr. Jürg Niklaus,
Rechtsanwalt, Dübendorf