



Störungen im Bauablauf

Markus Lüthi

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

BAUAUSFÜHRUNG

Fristen

Festlegung

Art. 92

Der Werkvertrag legt die Fristen fest, bis zu deren Ablauf die übernommenen Arbeiten ausgeführt sein müssen. Termin ist der Endpunkt einer solchen Frist.

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Bauprogramm

Art. 93

- 1 **Das Bauprogramm**, das der Unternehmer auf Verlangen des Bauherrn eingereicht hat (Art. 6 Abs. 1), enthält ungefähre Angaben über:
 - Den zeitlichen Fortschritt der Arbeiten innerhalb der vertraglichen Fristen,
 - die für einzelne Arbeitsperioden vorgesehene Zahl der eingesetzten Arbeitnehmer,
 - den vorgesehenen Einsatz der hauptsächlichsten Geräte.
- 2 Das Bauprogramm dient **der Information** der Bauleitung über den Arbeitsplan des Unternehmers. Es entbindet den Unternehmer nicht von der Einhaltung der vertraglichen Fristen. Aus seinen Angaben können Unternehmer und Bauherr nur insoweit Rechte ableiten, als dies die Vertragsurkunde vorsieht (Art. 21 Abs. 3).

Konzept der Fristen nach SIA-Norm 118

- Werkvertrag selbst muss Fristen festlegen
- (Grundsätzliche) Unverbindlichkeit des Bauprogramms
- Zweck des Bauprogrammes
 - Information der Bauleitung über den Arbeitsplan des Unternehmers

Rechtliche Bedeutung des Bauprogrammes 1/3

- Regel: Ein vom Unternehmer dem Bauherrn abgegebenes Bauprogramm gilt (mangels anderer Abrede) als blosser Information, d.h. es ist rechtlich nicht verbindlich.
- Ausnahme: Eine entsprechende Abrede, mit welcher das Bauprogramm vereinbart und damit rechtlich verbindlich wird, hat gegebenenfalls entweder in der Vertragsurkunde oder aber in einem Bestandteil / Anhang des Vertrages zu erfolgen, welcher der SIA-Norm 118 rangmässig vorgeht.

Rechtliche Bedeutung des Bauprogrammes 2/3

- Die Nichteinhaltung des (nicht verbindlichen) Bauprogramms durch den langsamer bauenden Unternehmer verschafft dem Bauherrn keine Schadenersatzansprüche.
- Der gegenüber dem (nicht verbindlichen) Bauprogramm schneller bauende Unternehmer tut dies auf eigene Kosten.
- Der gegenüber dem (nicht verbindlichen) Bauprogramm schneller bauende Unternehmer kann vom Bauherrn keine gegenüber dem (nicht verbindlichen) Bauprogramm schnellere Mitwirkung verlangen.

Rechtliche Bedeutung des Bauprogrammes 3/3

- Der Bauherr, welcher sich an das (nicht verbindliche) Bauprogramm hält, läuft kein Risiko aufgrund von zeitlichen Verletzungen von Mitwirkungspflichten Zusatzvergütungen an den Unternehmer leisten zu müssen.
- Der Bauherr, welcher sich *nicht* an das (nicht verbindliche) Bauprogramm hält, riskiert, dem Unternehmer eine Mehrvergütung leisten zu müssen; schadenersatzpflichtig macht er sich aber nicht.

Einhaltung der Fristen

Pflichten der Bauleitung

Art. 94

- Die Bauleitung stellt dem Unternehmer die Ausführungsunterlagen (Art. 99–101) und die erforderlichen Grundstücke und Rechte (Art. 116) so frühzeitig zur Verfügung, dass dieser die vertraglichen Fristen einhalten kann. Sie berücksichtigt hierbei den Fortschritt der Arbeiten und die vom Unternehmer benötigte Vorbereitungszeit.
- Ist die Bauleitung säumig, so hat der Unternehmer das Recht auf eine angemessene Erstreckung der betreffenden Fristen. Diese werden neu vereinbart. Stimmt die Bauleitung einer angemessenen Erstreckung nicht zu oder ist sie immer wieder säumig, so kann der Unternehmer den Vertrag nach den Vorschriften über den Gläubigerverzug auflösen (Art. 95 OR).

Baubeschleunigung im Allgemeinen

- Innerhalb der massgeblichen Vertragsfristen, ist der Unternehmer frei, sein Arbeitstempo selbst zu bestimmen (schneller oder langsamer bauen).
- Der Bauherr kann dem Unternehmer keine Vorgaben machen.
- Der Unternehmer kann demnach seine Arbeiten nach Belieben beschleunigen.

Baubeschleunigung als Folge von Versäumnissen des Bauherrn

- Fälle von Mitwirkungspflichtverletzung des Bauherrn:
 - Ausführungsunterlagen werden nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt (z. B. verspätete Übergabe Ausführungspläne).
 - Grundstücke und Rechte werden nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt (z.B. Vorunternehmer übergibt verspätet, verspätete Baubewilligung)

- Sofern der Unternehmer abgemahnt hat:
 - Anspruch des Unternehmers auf angemessene Erstreckung
 - Keine block- und bündelweise Verschiebung der vertraglich vereinbarten Termin um die Verzögerungsdauer
 - Aber: Berücksichtigung sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalles
 - Obliegenheit der Parteien zur Ausarbeitung eines neuen Bauprogrammes
 - Unternehmer ist nicht zu Beschleunigungsmassnahmen verpflichtet
 - Keine Pflicht des Bauherrn zur Vergütung von Beschleunigungsmassnahmen des Unternehmers
 - Abweichende Regelungen bleiben vorbehalten

- Anspruch des Unternehmers auf Vereinbarung neuer Fristen
- Kein Anspruch des Unternehmers, Arbeiten einzustellen
- Anspruch des Unternehmers auf Kündigung des Vertrages, sofern:
 - Unternehmer Fristerstreckung unterbreitet und Bauherr diese abgelehnt hat
 - Anspruch des Unternehmers auf Rücktritt, wenn Bauherr «immer wieder säumig» ist
- Anspruch des Unternehmers auf Mehrvergütung
 - Mehraufwand ist zu ersetzen (auch bei Festpreis)
- Evtl. Anspruch auf Schadenersatz



s i a

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Pflichten des Unternehmers

Art. 95

- ¹ Der Unternehmer trifft alle erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der vertraglichen Fristen.
- ² Zeigt es sich bei der Ausführung der Arbeit, dass vertragliche Fristen ohne zusätzliche Vorkehren nicht eingehalten werden können, so trifft der Unternehmer rechtzeitig und von sich aus, jedoch unter Anzeige an die Bauleitung, alle zusätzlich notwendigen Vorkehren, die zumutbar sind; zum Beispiel passt er die Baustelleneinrichtungen zweckmässig an, erhöht die Zahl der Arbeiter oder arbeitet mit zusätzlichen Schichten. Die Mehrkosten trägt der Unternehmer.
- ³ Werden indessen zusätzliche Vorkehren zur Einhaltung der Fristen ohne Verschulden des Unternehmers erforderlich, so trifft er sie nur mit Einwilligung der Bauleitung. In diesem Falle trägt der Bauherr die nachgewiesenen Mehrkosten. Verweigert die Bauleitung die Einwilligung, so ist der Unternehmer zur Vornahme der Vorkehren nicht verpflichtet.

Pflicht des Unternehmers zur Vornahme von Beschleunigungsmassnahmen Art. 95 Abs. 1 SIA-Norm 118

- Pflicht des Unternehmers zur Vornahme von zumutbaren Beschleunigungsmassnahmen zur Einhaltung der vertraglichen Fristen bei vom Unternehmer verschuldeter Verzögerungen
 - Verschulden des Unternehmers
 - Anzeigepflicht des Unternehmers
 - «zusätzliche Vorkehren» = Beschleunigungsmassnahmen
 - Rechtzeitige Vornahme der der Beschleunigungsmassnahmen
 - Unaufgeforderte Vornahme der Beschleunigungsmassnahmen
 - Beschleunigungsmassnahmen auf Kosten des Unternehmers

Pflicht des Unternehmers zur Vornahme von Beschleunigungsmassnahmen Art. 95 Abs. 2

SIA-Norm 118 1/2

- Pflicht des Unternehmers zur Vornahme von zumutbaren Beschleunigungsmassnahmen zur Einhaltung der vertraglichen Fristen bei vom Unternehmer *nicht* verschuldeter Verzögerungen
 - Kein Verschulden des Unternehmers
 - Anzeigepflicht des Unternehmers
 - «zumutbare Vorkehren» = Beschleunigungsmassnahme
 - Pflicht des Unternehmers zur Einholung der Einwilligung des Bauherrn zur Vornahme der Beschleunigungsmassnahmen
 - Versäumnis Unternehmer → eigene Kostentragung
 - Keine Zustimmung Bauherrn → angemessene Fristerstreckung i.S.v. Art. 96 Abs. 1 SIA-Norm 118

Pflicht des Unternehmers zur Vornahme von Beschleunigungsmassnahmen Art. 95 Abs. 2

SIA-Norm 118 2/2

- Rechtzeitige Vornahme der der Beschleunigungsmassnahmen durch den Unternehmer
- Pflicht des Bauherrn zur Tragung der nachgewiesenen Mehrkosten der Beschleunigungsmassnahmen
- Pflicht des Unternehmers für Vornahme von Beschleunigungsmassnahmen

s i a

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Fristerstreckung

Art. 96

Verzögert sich die Ausführung des Werkes ohne Verschulden des Unternehmers, obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehrungen getroffen hat, zu denen er nach Art. 95 verpflichtet war, so werden die vertraglichen Fristen angemessen erstreckt. Der Anspruch auf Erstreckung besteht aber nur dann, wenn der Unternehmer die Verzögerung und deren Ursache (wie z. B. Natureinflüsse, Störung des Arbeitsfriedens, Lieferstörungen, Säumnis eines Nebenunternehmers, behördliche Massnahmen) ohne Verzug der Bauleitung gemäss Art. 25 angezeigt hat; es sei denn, die Bauleitung habe die Verzögerung und deren Ursache nachweisbar auch ohne Anzeige gekannt.

Änderungen im Bauvorgang, fehlerhafte Lieferung oder andere Verzögerungen, die auf ein Verschulden des Unternehmers zurückzuführen sind, berechtigen nicht zu einer Fristerstreckung.

Für die Erstreckung von Fristen im Falle von Bestellungsänderungen gilt Art. 90. Ausserdem ist Art. 94 Abs. 2 zu beachten.

Hat der Unternehmer kein Recht auf Fristerstreckung, so bleibt das Rücktrittsrecht des Bauherrn nach Art. 366 Abs. 1 OR vorbehalten. Für die Ansetzung der Nachfrist und den Anspruch des Bauherrn auf Schadenersatz gelten die Art. 107-109 OR.

Anspruch des Unternehmers auf Fristerstreckung

Art. 96 Abs. 1

SIA-Norm 118

- Ausführung des Werkes verzögert sich *ohne* Verschulden des Unternehmers, obschon:
 - Unternehmer alle zusätzlichen Vorkehren (Beschleunigungsmassnahmen) getroffen hat
 - Unternehmer dem Bauherrn Verzögerungen und deren Ursachen ohne Verzug angezeigt hat
- «ohne Verschulden»
 - Natureinflüsse
 - Störungen des Arbeitsfriedens
 - Lieferstörungen
 - Säumnis eines Nebenunternehmers
 - behördliche Massnahmen

Kein Anspruch des Unternehmers auf Fristerstreckung

Art. 96 Abs. 2
SIA-Norm 118

- Ausführung des Werkes verzögert sich *wegen* Unternehmer
 - Änderung im Bauvorgang
 - fehlerhafte Lieferung
 - andere Verzögerungen

Bei Störungen im Bauablauf

Konsultation

- des Vertragswerkes und
- der vereinbarten (SIA-)Normen



- Quellen:
 - THOMAS SIEGENTHALER, Planlieferungsverzug – Aufgrund vieler Bauablaufstörungen, in: Schweizerische Baurechtstagung (Tagungsunterlagen), Freiburg 2013, S. 21 ff.
 - PETER REETZ, Schneller, schneller! – Baubeschleunigung und ihre Kosten, in: Schweizerische Baurechtstagung (Tagungsunterlagen), Freiburg 2013, S. 33 ff.

advokatur56 Rechtsanwälte
Notariat
Berater

Markus Lüthi

Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Mediator SAV

advokatur56
Zieglerstrasse 29
Postfach 530
CH-3000 Bern 14

Tel 031 387 37 87
Fax 031 387 37 77
luethi@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch