

Bauablaufstörung

Ein Planerproblem

«Die besten Verträge und die beste Vorplanung schützen nicht vor unkontrollierbaren Mehrkosten- und Haftungsfolgen, wenn der vorgesehene Bauablauf massiv gestört wird.»

Restaurations- und insbesondere Hotelbauten sind komplex. Sie erfordern grosses fachliches Know-how. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sind zahlreiche Personen (Bauherrschaft, Architekten, Ingenieure, Fachspezialisten und Bauunternehmer sowie Lieferanten) beteiligt. Die Beauftragten des Bauherrn haben etwa bei Ausführungsplanung und Bauablauf miteinander zu kooperieren, die erforderlichen Leistungen und deren Erbringer müssen fachtechnisch, räumlich und terminlich koordiniert werden. Die Planung der Baute, die architektextseitige Bauleitung und die Fachbauleitung der Ingenieure obliegt in aller Regel mehreren Planern oder auch einer Planergemeinschaft. Wurde bei der Vorplanung des Bauvorhabens, der Vergabe und der Vertragsgestaltung im Rahmen der Erstellung qualitativ fachmännischer Leistungsbeschriebe und Ausschreibungsunterlagen und der Werkvertragserstellung sorgfältig und professionell gearbeitet, so sind alle Voraussetzungen erfüllt, damit die beauftragten Unternehmer das vom Bauherrn bestellte Werk termin- und kostengerecht erstellen können. Das gilt umso mehr, wenn auch die Schnittstellen bei den Bauplanungsphasen, also Projektierung, Ausschreibungs- und Ausführungsplanung sachgerecht zugewiesen und geregelt worden sind sowie klar definiert wurde, wer für die Abklärung besonders heikler Fragen verantwortlich ist und dafür das Risiko trägt. In solch «vorbildlicher» Konstellation hat jede beteiligte Partei grundsätzlich die Risiken zu tragen, die sie übernommen hat sowie die Vergütung zugute, welche im jeweiligen Vertrag vereinbart worden ist. Mehrvergütungsthemen ergeben sich dann in der Regel nur bei Beststellungsänderungen oder – je nach vertraglicher Ausgestaltung – im Fall von ausserordentlichen unvorhersehbaren Umständen.

Disruption der abgeschlossenen Verträge

Wie verhält es sich aber, wenn trotz einwandfreier Vorbereitung eines Baustarts im Lauf der Realisierung unvorhergesehene Bauverzögerungen und Mehraufwendungen eintreten, die weder Ursache von Beststellungsänderungen noch von nicht vor-ausschbaren Umständen sind? Was gilt, wenn im Rahmen der Baurealisierung bei der Ausführungs-

planung durch Architekten und Fachplaner Verspätungen eintreten, der Baufortschritt ins Stocken gerät und die weiteren Planungs- und insbesondere Werksarbeiten nicht oder nicht zeitgerecht erfolgen können? Bauablaufstörungen oder ein zwischenzeitlicher Baustopp können massive wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen. Die hierfür verantwortlichen Planer haben mit Haftungsfolgen zu rechnen, vor allem mit Honorarkürzungen und/oder Schadenersatzfolgen, soweit sie ihren Vertrag nicht nach den Regeln ihrer Berufskunst erfüllt haben.

Wie aber steht es um die betroffenen Unternehmer, welche ja keine Verträge mit den fehlbaren Planern geschlossen haben, dafür aber im Werkvertragsverhältnis zum Bauherrn stehend von letzterem schadlos gehalten werden wollen? Zunächst ist festzuhalten, dass die Handlungen und Unterlassungen der vom Bauherrn beauftragten Planer dem Bauherrn anzurechnen sind. Die Planer gelten gegenüber den Unternehmern, anders als Nebenunternehmer, als Hilfspersonen des Bauherrn. Soweit bei der Ausführungsplanung Planlieferungen an die Bauunternehmer mangelhaft und verspätet erfolgen oder falls die einzelnen Unternehmer und Lieferanten nicht fachgerecht durch die Bauleitung koordiniert werden, liegt im Verhältnis zwischen Bauherr und Unternehmer eine sogenannte Mitwirkungsverletzung des Bauherrn vor. Für solche Bauablaufstörungen hat das Bundesgericht in einem Leading Case (4A_507/2015, Urteil vom 19.02.2016) entschieden, dass dem betroffenen Fest- bzw. Pauschalpreisunternehmer – nebst einem Fristerstreckungsanspruch für die Bauablieferung (und gegebenenfalls einem Vertragsauflösungsrecht) – ein Anspruch auf Mehrvergütung zukommt, sofern ein Mehraufwand resultiert. Im Falle schuldhaften Verhaltens droht unter Umständen auch Schadenersatz. Solche Konstellationen mit Mehrvergütungsfolgen zulasten des Bauherrn ergeben sich typischerweise bei verspäteter Zurverfügungstellung des Baugrunds bzw. des Bauobjekts, Nichteinhaltung des Terminprogramms, verspäteter Planlieferung und bei unzureichender Koordination der Nebenunternehmer. Der Mehraufwand des Unternehmers bei Bauablaufstörungen widerspiegelt sich beispielsweise in längerem Vorhalten von

Arbeitsgeräten und Einrichtungen (Verlängerung der Bauzeit), Personal- und Materialmehrkosten (Verzögerungsaufwand, erhöhte Beschaffungskosten), zusätzlichen baulichen Massnahmen, der Behebung von Schäden am Bauwerk und in Produktivitätseinbussen (Behinderungsmehraufwand, Umdisponierungen). Wie der vergütungspflichtige Mehraufwand (inklusive einer Kostenminderungsobliegenheit) zu berechnen und zu belegen und nach welchen Kriterien die Nachtragsforderung zu ermitteln ist, sind schwierige, teils ungeklärte Rechtsfragen. Soweit die Parteien nichts dazu vereinbart haben, was meistens der Fall ist, ist zu entscheiden, ob vom konkreten Mehraufwand zuzüglich eines Zuschlags für Risiko und Gewinn auszugehen ist (was die Regel sein dürfte) oder ob nach Vergleichspreisen im Sinn einer «Preisfortschreibung» nach Massgabe des abgeschlossenen Werkvertrags vorzugehen ist. Letztere Preisanknüpfung findet sich dem Grundsatz nach in der SIA-Norm 118. Klar ist jedenfalls, dass Bauablaufstörungen geeignet sind, das ursprünglich vereinbarte Preisregulativ für die Erstellung des Bauvorhabens in fundamentaler Weise zu verdrängen, was nicht nur Streit und Gerichtsprozesse auslösen, sondern auch Renditen und den Erfolg eines Bauprojekts gefährden können. Denn der Bauherr, und unter Haftungsaspekten auch die verantwortlichen Planer, riskieren plötzlich, Forderungen in Höhe des verursachten tatsächlichen (Mehr-)Aufwands tragen zu müssen, was ja mit der Vertragsgestaltung gerade verhindert werden soll.

Prävention

Die Antwort darauf, wie Bauablaufstörungen und bedrohliche Mehrvergütungsfolgen für den Bauherrn bzw. Haftungsrisiken der Planer vermeidbar sind, ist an sich simpel: Erforderlich sind eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Planern bzw. Bauleitern, dazu Fachkenntnis, ausreichende Manpower und Engagement seitens der mit der Ausführungsplanung und Bauleitung Beauftragten. Im Einzelfall ist der Beizug eines Bauherrenberaters und Bautreuhänders angezeigt, der die Bauherrschaft berät und die Baubeteiligten begleitet und überwacht. ●



Dr. iur. Daniel Thaler ist Rechtsanwalt und Partner der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Er bildete sich am Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht in Fribourg weiter und ist einer der ersten Schweizer Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht. Der Autor ist beratend und prozessierend tätig und publiziert regelmässig zu immobilienrechtlichen Themen.
► tlegal.ch