

**SIA Baurechtskolloquium, 28. September 2016**

# **Die Hauptrisiken bei Planerverträgen**

**Dr. Daniel Thaler**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
Zürich

- ➔ Ausgangslage ("Übungsanlage")
- ➔ Vertragsabschluss, insb. Vertragsbestandteile
- ➔ Koordination der Leistungen, Vertragsinhalt
- ➔ Bauleitung/Baukontrolle, Baumängel
- ➔ Schlussbemerkung

- Fokus: gängige/wiederkehrende/selbstverschuldete "Hauptrisiken"
- Annahme für vorliegendes Referat:  
Planer macht grundsätzlich in seinem technischen Kernbereich als Architekt, Bauingenieur oder Fachingenieur (fast) "alles richtig"
- Welche "Hauptrisiken" bestehen trotzdem, welche sind v.a. vermeidbar?

## ➔ Banalität Nr. 1

- Versuchen Sie bis zum Vertragsabschluss (!) Klarheit zu schaffen, indem Sie das Vereinbarte auch dokumentieren
- schriftliche, allseits gegengezeichnete und datierte Verträge
- SIA-Mitglieder ➔ SIA Musterverträge (Download kostenlos)
  - a) abgestimmt auf SIA Ordnungen für Leistungen und Honorare (SIA LHO), Ausgabe 2014:
    - ✓ SIA 1001/1 Planer-/Bauleitungsvertrag (2014)
    - ✓ SIA 1001/2 Gesellschaftsvertrag für Planergemeinschaft (2014)
    - ✓ SIA 1001/3 Subvertrag für Planer- und/oder Bauleistungsleistungen (2014)
  - b) abgestimmt auf SIA Norm 118 (2013):
    - ✓ SIA 1023 Werkvertrag Bauherr/Unternehmer (2013)



## ➔ Banalität Nr. 2

- Ihr Vertrag ist die Grundlage Ihres Erfolges oder Misserfolges!
- Klären Sie in der Vertragsurkunde, was Vertragsbestandteil sein soll und muss!

## Beispiel:

Vertrag SIA 1001/1, Ziff. 2 - 2.2  
(Planer-/Bauleitungsvertrag, 2014)

- 2 Vertragsbestandteile und deren Rangfolge bei Widersprüchen
- 2.1 Liste der Vertragsbestandteile
- Die **vorliegende Vertragsurkunde**
  - Die **Beilagen gemäss Ziffer 14**
  - ☐ Das am [ ] bereinigte Angebot des Beauftragten
  - ☐ Die Allgemeinen Vertragsbedingungen des SIA, Ausgabe 2014 (Art. 1 der SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare)
  - ☐ Der Aufgabenbeschrieb des Auftraggebers mit den projektgebundenen Bestimmungen vom [ ], bereinigt am [ ]
  - ☐ Die nachgenannten fachbezogenen, jeweils bei Vertragsschluss aktuellsten SIA-Ordnungen soweit sie den Leistungsumfang des Beauftragten betreffen
    - ☐ SIA 102 *Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten*
    - ☐ SIA 103 *Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieurinnen und Bauingenieure*
    - ☐ SIA 104 *Ordnung für Leistungen und Honorare der Forstingenieurinnen und Forstingenieure*
    - ☐ SIA 105 *Ordnung für Leistungen und Honorare der Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten*
    - ☐ SIA 108 *Ordnung für Leistungen und Honorare der Ingenieurinnen und Ingenieure der Bereiche Gebäudetechnik, Maschinenbau und Elektrotechnik*
  - ☐ weitere, nämlich:
    - [ ]
  - ☐ Die zur Zeit des Vertragsschlusses aktuellste Norm SIA 126 *Preisänderungen infolge Teuerung bei Planerleistungen*
  - ☐ weitere, nämlich:
    - [ ]
- 2.2 Rangfolge bei Widersprüchen
- 2.2.1 Grundsatz
- Soweit zwischen den hiervor aufgeführten Vertragsbestandteilen ein Widerspruch besteht, ist die **Rangfolge gemäss Ziffer 2.1 massgebend**. Besteht ein Vertragsbestandteil aus mehreren Dokumenten, geht bei Widersprüchen das zeitlich jüngere Dokument dem älteren vor.
- 2.2.2 Keine Rangfolge der SIA-Ordnungen unter sich
- Die als Vertragsbestandteil bezeichneten **SIA-Ordnungen stehen unter sich in keiner Rangfolge**.

## Beispiel:

Vertrag SIA 1001/1, Ziff. 14 (Planer-/Bauleitungsvertrag, 2014)

### 14 Beilagenverzeichnis

- ☐ 1 An den Beauftragten übertragene Leistungen
- ☐ 2 Honorarberechnung nach den Baukosten
- ☐ 3 Personaltabelle mit Honorarkategorien und Honoraransätzen zur Zeit des Vertragsabschlusses
- ☐ 4 Zahlungsplan
- ☐ 5 Termine und Fristen
- ☐ 6 Projektorganisation (am Projekt beteiligte Partner und ihre vertraglichen Beziehungen)
- ☐ 7 Bestimmungen zum Datenaustausch und zur Datensicherung
- ☐ 8
- ☐ 9
- ☐ weitere, nämlich:
  -

→ diese Beilagen gehen allen anderen Vertragsbestandteilen, ausser Vertragsurkunde selbst, vor (Vertrag Ziff. 2.1., 2.2.1)!

- Leider:
  - Hier passieren viele Fehler/Ungenauigkeiten mit zum Teil gravierenden Folgen (Streit über Leistungsinhalt, Honorierung etc.)
- Merke:
  - Sorgfalt bei Vertrags(schluss)redaktion!
  - Keine Verwendung ungeeigneter Vertrags-"Muster"
  - SIA-Musterverträge (Planer-/Werkverträge) = gute Grundlage
  - Genaue Klärung der massgeblichen Vertragsbestandteile (namentlich betr. Offerten, Vorgaben/Bedingungen von Auftraggeber und Beauftragten) und deren inhaltlich korrekten Reihenfolge (höherrangige gehen vor)
  - Bei vertraglicher oder "freiwilliger" Befassung des Planers mit Unternehmer-Verträgen: gleiche Sorgfalt anwenden wie bei Planerverträgen (vgl. z.B. Ziff. 1.1 – 1.5 SIA 1023 Werkvertrag)

## ➔ Herausforderung

- Bauherr/Vertragspartner lehnt SIA-Musterverträge ab oder ändert Vertragsklauseln, oder Sie als Planer sind nicht sicher, ob Sie Ihrem Auftraggeber (Bauherr) einen SIA-Mustervertrag empfehlen sollen
- Was tun?
- Bei grossen Aufträgen: Baujurist beiziehen, Rechte/Pflichten und Risiken klären und bereinigen (vor Vertragsabschluss)
- Solche Szenarien künftig vermehrt realistisch, zumal Revision 2014 z.T. kritisch aus Sicht Bauherren/Auftraggeber



## Beispiele (teilweise Kritik aus Sicht Bauherren/Auftraggebern):

- ❖ Vertrag SIA 1001/1 Ziff. 8.2 (2014): standardmässige Beschränkung Planerhaftung bei leichter Fahrlässigkeit auf Umfang Versicherungsdeckung
- ❖ AVB SIA LHO 2014 (Art. 1):
  - Art. 1.3.5: Arbeitseinstellung des Planers bei Nichtleistung fälliger Vergütung trotz berechtigter Gegenansprüche?
  - Art. 1.4.1: Verrechnungsverbot für Auftraggeber bei "Sicherstellung" durch Versicherungsnachweis
  - Art. 1.9.4: Keine befriedigende Regulierung der Rügepflicht (Verwirkungsfolge!)
    - Zwar:** Planmängel, die zu Baumängel führen: jederzeitiges Rügerecht während 2 Jahren
    - Aber:** Neue Rügefrist bei bloßen Planungsmängeln von 60 Tagen (statt Sofortrügepflicht) ab Planerhalt für viele Auftraggeber wohl immer noch unrealistisch kurz

### ➔ Banalität Nr. 3 / Herausforderung

- Klären Sie in Ihrem Vertragsumfeld, wer welche Leistungen und deren Koordination übernimmt!
- Oft Streitpunkt bei komplexeren Bauvorhaben
- Erschwernisse (auch) nach Revision 2014:
  - Noch wenig Praxis zur SIA-Revision 2014 vs. Stand 2001/2003
  - Unterschiedliche Bearbeitungstiefe SIA 102 < SIA 103 < SIA 108, beachte: SIA Norm 112 nur noch Verständigungsnorm (als Vertragsbestandteil neu nur SIA 102, 103 etc. verwenden)
  - Tabellen Leistungsbeschriebe (Art. 4) SIA 102/103 unterschiedlich
  - Unterschiedliche Beschreibung von Aufgaben und Funktion Gesamtleitung in SIA 102/103
  - Keine Übereinstimmung Beschreibung Aufgaben Bauleitung in SIA 102/103
  - Keine Regelung in SIA 102 bei Gesamtleitung durch Architekt, welcher der Beteiligten (Fachplaner, Architekt) für fachübergreifende Nutzungsvereinbarung zuständig

### ➔ Folgerungen:

- Genaues Lesen der neuen SIA LHO 2014 (102, 103, 108, etc.), ggf. nicht nur des "eigenen" Fachgebiets
- Schnittstellen zwischen Bauherr und Planer sowie zwischen Baubeteiligten untereinander klären und regulieren (Verträge) im Interesse aller Beteiligten eines Bauvorhabens, v.a. betr.
  - Gesamtleitung (Hochbau i.d.R. Architekt; Tiefbau i.d.R. Bauingenieur)
    - ➔ Leitung und Koordination Planerteam, Kommunikation mit Auftraggeber
  - Fachplanung inkl. Fachbauleitung (wer, wofür, Grundleistungen/besonders zu vereinbarende Leistungen)

- Fachkoordination Gebäudetechnik (keine Regulierung mehr in SIA 103, 2014, aber in den anderen SIA LHO 2014)
  - Räumliche (z.B. fachübergreifende Gesamtaussparungspläne)
  - Technische (gegenseitige Abstimmung der Gewerke)

SIA 102, Art. 3.7.: "Normalprojekt": Planerteam unter Führung Gesamtleiter  
komplexe Bauvorhaben: Empfehlung (keine Pflicht): besonderer Fachkoordinator und/oder Leiter Gebäudetechnik  
Problematik: Architekt überfordert? Fachingenieur unzuständig?
- Leistungen/Abgrenzungen Gesamtleiter, einzelne Fachplaner, Fachkoordinator aufgabenbezogen definieren und in Verträgen festschreiben
- Ziel/Wirkung: sachgerechte Unternehmer-Leistungsbeschriebe und Pläne, Einhaltung Qualität, Kosten, Termine

### ➔ Planer-Pflichten betr. Vertragswesen?

- "Ja, aber...«
- Was gilt für Architekten?

SIA 102 (2014), Art. 4.31 (Vorprojekt):

vertragliche Regulierung Architektenauftrag (Grundleistung)

SIA 102 (2014), Art. 4.51 (Ausführungsprojekt):

Aufstellen Unternehmerverträge (Grundleistung)

➔ Durchsicht/ggfs. Ergänzung der durch Fachplaner vorbereiteten Verträge (Grundleistung)

Besonders zu vereinbarende Leistungen, falls Verträge

"besondere juristische und wirtschaftliche Kenntnisse" voraussetzen



- Was heisst das?
  - Von Bauleitung wird kein rechtliches Spezialwissen, keine vertieften Kenntnisse von juristischen Lehrmeinungen erwartet
  - Aber:
    - korrekte Verwendung gängiger Vertragsformulare
    - Grundkenntnisse Werkvertragsrecht (OR) und SIA Norm 118
    - Wenn SIA 118 nicht Vertragsbestandteil: Lockerung der Sofortrügepflicht regeln!
    - Vorsicht mit eigenen AVB oder bei Abweichungen von OR / SIA Norm 118
    - Wer sich umfassende Baurechtskenntnisse zumutet, haftet wie Jurist
    - Bei umfangreichen Bauvorhaben → Baujurist beiziehen

- Vgl. demgegenüber:
    - ❖ SIA 103 (2014), Art. 4.3.41 (falls Ingenieur Gesamtleiter/Oberbauleiter):

"Ausfertigen der Werk- und Lieferverträge auf Basis der Norm 118 und gängiger Standardverträge"

      - ➔ Keine massgeschneiderten vertraglichen Individuallösungen geschuldet
      - ➔ Keine Vertragsberatung geschuldet
    - ❖ SIA 103 (2014), Art. 4.3.51/4.3.52 (falls Ingenieur Fachplaner/Bauleiter):
      - ➔ Nur Mithilfe bei Ausfertigung solcher Verträge als besonders zu vereinbarende Leistung
- "FAZIT": Ingenieure trauen sich weniger / Architekten muten sich mehr Vertragskompetenz zu (!?)

### ➔ Bauleitung durch Architekt (SIA 102, 2014, Ziff. 4.5.2)

(für eine BL-Mithaftung des Architekten nach Fehlern des Ingenieurs: BGer 4A\_128/2014)

Merkmale zur Haftungsvermeidung:

- BL hat Leistungen durch Fachingenieur, Unternehmer und Lieferanten so zu planen, dass sie in richtiger Reihenfolge, termin- und fachgerecht erfolgen (Kenntnis der Verträge!)
- Anträge an Bauherrschaft, wenn aus fachlicher Sicht weitere Spezialisten erforderlich

- Anspruch Bauherr, dass Bauleiter Arbeiten auf Baustelle überwacht
  - aber:**
    - keine dauernde Anwesenheit erforderlich
    - Bauaufsicht findet Grenze am (vorausgesetzten) Fachwissen BL ( $\neq$  Fachwissen spezialisierter Fachingenieure)
  - jedoch:**
    - BL hat wichtigste Bauabschnitte zu überwachen und nach Ausführung sich von deren Ordnungsmässigkeit zu überzeugen
    - besonders zu beachten sind typische Gefahrenquellen, neue Baumaterialien oder -methoden sowie unvorhergesehene Probleme
    - zu überwachen sind anspruchsvolle und wichtige Arbeiten, die bei Unsorgfalt grossen Schaden auslösen können (Bsp. Abdichtungen)
    - in wichtigen Bauphasen (Bsp. Dachabdeckung bei Umbau) soll BL regelmässig (nicht permanent) persönlich vor Ort sein

- Werk Vorunternehmer ist von BL zu prüfen, bevor Nachunternehmer daran weiterarbeitet:
  - Denn: spätere Prüfung evtl. unmöglich
  - Zudem: Art. 158 Abs. 1 SIA Norm 118: Weiterbau = Vollendungsanzeige  
Art. 164 Abs. 1 SIA Norm 118: Abnahmefiktion nach Monatsfrist
- Regiearbeiten (Art. 47 Abs. 2 SIA Norm 118): unverzügliche Pflicht BL zur Prüfung von Regierapporten
  - Obliegenheit BL zur täglichen Anwesenheit auf Baustelle
  - keine "blinde" oder leichtfertige Visierung von Regierapporten! (tatsächliche Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit)
- Ausmassarbeiten: BL hat für Bauleistungen mit Einheitspreisabrechnung Ausmass zu nehmen
  - Mengen sollen, soweit sie am Bau zu ermitteln sind, frühzeitig, solange Bauleistung prüf- und messbar ist, aufgenommen werden.
  - wie bei Regierapporten: keine unbedachte Gegenzeichnung von Unternehmer-Ausmassen!



### ➔ Baukontrolle durch Bauingenieur (SIA 103, 2014, Ziff. 4.3.52)

Einige Hinweise:

- Solange nicht Gesamtleiter/Oberbauleiter: Kontrolle (nur) der selbst bearbeiteten Bauteile (z.B. Statik, Baugrube)
- Detaillierte Auflistung der Pflichten, insb. auch betr. technische Bauleitung, in neuer Norm (2014)
- Ingenieur als Spezialist hat (auch ohne entsprechenden Auftrag) Gefahren und Risiken, die im Rahmen der eigenen Arbeit tatsächlich erkannt wurden, dem Bauherrn anzuzeigen
- Ingenieur ist vom Bauleiter/Gesamtleiter im Rahmen der Koordinationspflicht aufzubieten, wenn Baufortschritt Kontrolle erfordert.  
Mangelt es an sachgerechter Koordination, so hat sich Ingenieur selbst bei Bauleiter nach Baufortschritt kündigt zu machen.
- Prüfen und Beurteilen von Nachträgen = besonders zu vereinbarende Leistung

### ➔ **Bearbeitung Baumängel (SIA 102, 2014, Art. 4.53; SIA 103, 2014, Art. 4.3.52)**

Worauf kommt es an?

- Mängellisten erstellen, (bei Teilabnahmen ggf. unterschiedliche) Abnahmedaten (Fristenlauf Gewährleistung!) festhalten
- rechtzeitige Mängelrügen!,  
d.h. nach OR Sofortrüge (7 Tage nach Entdeckung), wenn nichts anderes vereinbart  
SIA 118: 2-jähriges jederzeitiges Rügerecht;  
Art. 1.9.4 SIA LHO, 2014:  
Plan-/Berechnungsmängel mit Folge Baumangel: Rügefrist 2 Jahre  
blosse Planmängel: Rügefrist 60 Tage
- SIA 102 (Architekt): "Leistungen nach Ablauf der 2-jährigen Rügefristen" ist besonders zu vereinbarende Leistung, keine solche zeitliche Beschränkung in SIA 103 (also Grundleistung des Bauingenieurs!?)
- Aber: Hinweispflicht BL an BH, dass BH (ohne Zusatzvereinbarung/Zusatzhonorar) nach 2 Jahren seit Abnahme(n) für Baumängelbearbeitung mit Sofortrügepflicht selbst verantwortlich ist und die 5-jährige Verjährungsfrist seit Abnahme(n) zu wahren hat
- Stösst Bauleiter bei Unternehmern auf Widerstand, ist Bauherr zu informieren, damit Bauherr wenn nötig Rechtschritte zur Rechtewahrung einleiten kann

- Im Baurecht können Sie nie komplette Rechtsicherheit erlangen, insoweit nie sicher "alles richtig" machen
- **ABER:** Viele unnötige Risiken mit Streitpotential lassen sich durch sorgfältige Vertragsgestaltung und umsichtiger Projektabwicklung - sowie "kundenorientiertem" pragmatischem Umgang - vermeiden oder minimieren
- **UND:** Überraschungen zur (Interpretation der) Rechtslage werden nie ganz ausbleiben

- Aktuelles Beispiel für eine unliebsame Überraschung für den Architekten: BGer 4A\_525/2015 vom 02.02.2016
  - TU-Auftrag an Architekt betr. Erstellung Ausschreibungs-/Ausführungspläne
  - Keine Mitwirkung Architekt an Ausschreibung und Vergabe
  - Empfehlung einer ungeeigneten Produktauswahl durch Bauphysiker an TU
  - Architekt erkennt ungeeignetes Produkt nicht, jedoch dass es ungeprüft war und er war der Ansicht, Ausschreibung sei nicht richtig. Vermerk auf Plan
  - HGer ZH / BGer: Verletzung Abmahnungspflicht Architekt (SIA 102, Ziff. 1.3.51), Schadenersatzpflicht
    - ➔ Ausdrückliche Abmahnung erforderlich, Anmerkung auf Plan reicht nicht
    - ➔ Fachkenntnis TU befreit Architekt nicht vor Abmahnungspflicht
    - ➔ Materialwahl durch fachkundigen Dritten (Fachingenieur/Spezialist) befreit Architekt nicht
    - ➔ Abmahnungspflicht gilt auch für Umstände ausserhalb eigener vertraglicher Leistungskatalog

FAZIT: Erkannte Mängel sind vom involvierten Planer immer abzumahlen!



# FRAGEN ?

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!