bauen + rechten : Schweizerische Baurechtstagung 2009 in Fribourg

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 4: **Museen = Musées = Museums**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

§ Schweizerische Baurechtstagung 2009 in Fribourg

Zum 18. Mal fand in diesem Jahr die renommierte Schweizerische Baurechtstagung in Fribourg statt, die – der Zweisprachigkeit der gastgebenden Universität Fribourg entsprechend – jeweils sowohl auf Deutsch wie auch auf Französisch abgehalten wird. In zahlreichen Plenarveranstaltungen, Wahlvorträgen und Workshops wurden wieder zentrale Fragen des Bau- und Immobilienrechts besprochen und neue Entwicklungen in Praxis und Rechtsprechung aufgezeigt. Der Besuch der Tagung ist ein Muss für jeden, der sich in der Schweiz mit Baurecht befasst oder konfrontiert wird. Ganz bewusst werden nicht nur Juristen angesprochen, sondern auch Praktiker aus der Baubranche. Der Nutzen, den die Teilnehmer aus der Veranstaltung ziehen, ist regelmässig hoch. Dies ist neben dem stets vielfältigen und praxisbezogenen Programm, das sich die Teilnehmer gemäss ihren Interessen zusammenstellen können, vor allem den sehr guten Referenten, die sich (zumindest bei der deutschsprachigen Tagung) je zur Hälfte aus Rechtswissenschaftlern und Praktikern zusammensetzen, sowie dem hervorragenden Tagungsband zu verdanken. In der Dokumentation, die allen Teilnehmern in Buchform ausgehändigt wird und in diesem Jahr auch eine CD der Tagungsbeiträge von 1975 bis 2007 umfasste, finden sich – anders als bei vielen anderen Weiterbildungsveranstaltungen – sämtliche Referate in einer ausführlichen Fassung.

Angeboten wurden dieses Jahr an der deutschsprachigen Tagung die folgenden Veranstaltungen:
– Von tückischen Vertragsklauseln und ihrer Auslegung, RA Dr. iur. Anton Egli, Prof. Dr. iur. Hubert Stöckli (Tagungsleiter)
– Solidarhaftung und Rückgriff unter Baubeteiligten, RA Dr. iur. Frédéric Krauskopf
– Stockwerkeigentum nach Plan, Prof. Dr. iur. Hubert Stöckli
– Die Anzeige- und Abmahnungspflichten des Unternehmers, RA Dr. iur. Anton Henninger
– Risiko Altlasten: was abzuklären ist und was in die Verträge gehört, RA Lorenz Lehmann
– Der Bauprozess: er steht und fällt mit dem Beweis, PD RA Dr. iur. Peter Reetz
– Dienstbarkeiten als Baubehinderer: ein Problem und mögliche Lösungen, Dr. iur. R. Pfäffli
– Die Mehrwertsteuer: Merkpunkte für die Baubranche, RA Dr. iur. Niklaus Honauer
– Bonus und Malus in Bauverträgen, RA Dr. iur. Roland Hürlimann
– Freie Diskussion zum Vertrags- und Vergaberecht, RA Peter Rechsteiner, Prof. Dr. iur. Hubert Stöckli
– Der Raum wird knapp – Funktionen und Grenzen des Planungsrechts, Prof. Dr. iur. Bernhard Waldmann
– Wichtige Urteile und Neuigkeiten, Prof. Dr. iur. Peter Hänni, Prof. Dr. iur. Beatrice Hürlimann-Kaup und Prof. Dr. iur. Hubert Stöckli

Von besonderer Aktualität ist in der aktuellen Wirtschaftskrise das Thema Bonuszahlungen – wenn auch mehr für Banker als für Architekten und Ingenieure. Für letztere könnten diese jedoch in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Aus diesem Grund soll folgend kurz auf das Referat von Dr. iur. Roland Hürlimann eingegangen werden:

Bonus und Malus in Bauverträgen

Bekannt sind Bonus- und Malusregelungen, also die Vereinbarung von Zusatz- und Mindervergütungen, in Bauverträgen in der Schweiz spätestens seit dem 19. Jahrhundert. So vereinbarten etwa die Gotthardbahngesellschaft und das Genfer Unternehmen «Entreprise du Grand Tunnel du Gothard» von Louis Favre im sog. Gotthard-Vertrag vom 7. August 1872 ein ausgeklügeltes Bonus-/Malussystem. Gesichert werden sollte damit die Einhaltung des Fertigstellungstermins des ambitionierten Tunnelprojektes. Der Vertrag brachte dem Unternehmer Favre kein Glück; die Vertragsbedingungen waren einseitig zu seinen Ungunsten ausformuliert und die Vorgaben angesichts der epochalen Aufgabe viel zu ehrgeizig gesetzt worden, so dass das Abenteuer in einem Konkurs des Unternehmens endete.

Wie das Beispiel zeigt, besteht der Sinn und Zweck einer Bonus-/Malusregelung in erster Linie in der Sicherstellung von vertraglichen Verpflichtungen. Daneben hat sie Straf- bzw. Belohnungscharakter; es wird ein Erfüllungsdruck bzw. ein finanzieller Anreiz geschaffen. Und schliesslich kann eine solche Vereinbarung auch einen Ausgleich für wirtschaftliche Vor- oder Nachteile bilden.

Gesetzliche Grundlagen existieren dafür im Auftrags- und Werkvertragsrecht keine. Einzig die Art. 160 bis 163 OR behandeln die Konventionalstrafe oder Pönale, wie die Malusregelung auch genannt wird. Eine weitere Regelung findet sich in Art. 98 der SIA Norm 118. Dort wird darauf hingewiesen, dass für die Über- oder Unterschreitung von vertraglichen Fristen angemessene Konventionalstrafen oder Prämien vereinbart werden können. Die Übernahme der SIA Norm 118 begründet keinen Anspruch auf Konventionalstrafe oder Prämie. Bonus und Malus müssen vielmehr separat und ausdrücklich vereinbart werden. Sie bedingen einander aber nicht; die Vertragsparteien sind frei, entweder nur das eine oder das andere oder auch beides zusammen vorzusehen. Allerdings haben die Vertragsparteien gewisse Regeln zu beachten: So setzt die Vereinbarung einer Bonus- und /oder Malusregelung etwa voraus, dass eine wirksame Hauptverpflichtung vorliegt und das Leistungsversprechen inhaltlich gültig, d. h. insbesondere auch angemessen ist. Stehen Bonus- und Malusverpflichtungen in einem krassen Missverhältnis zu den Interessen des Berechtigten, besteht ein Anspruch auf Reduktion auf das zulässige Mass durch den Richter. Als unzulässig erachtet es das Bundesgericht zudem, wenn ein Pönale dazu führt, dass das zwingende Recht, einen Auftrag (z. B. einen Planervertrag) jederzeit auflösen zu können, verunmöglicht wird. Sanktioniert eine Konventionalstrafe hingegen lediglich einen Ausstieg «zur Unzeit» und kommt der Strafbetrag einer Pauschalisierung des Schadens gleich, wird eine Malusregelung als gültig anerkannt. Die entsprechenden Regelungen in den SIA-Normen, die

bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung eine Zahlung an den Planer von 10 Prozent des entzogenen Auftrages vorsehen, sind demzufolge zulässig.

Da ein Bauvorhaben vielen, im Voraus schwer abschätzbaren Einflüssen ausgesetzt ist, ist es ratsam, Bonus- und Malusklauseln mit grosser Sorgfalt zu formulieren. So empfiehlt es sich unter Umständen, vorweg etwa zu klären, inwiefern die Leistung mängelfrei erbracht werden muss und was bei Bauzeitanpassungen gilt.

Besonderer Aufmerksamkeit bedarf auch die Geltendmachung von Konventionalstrafen. So muss der Bauherr ein Pönale spätestens bei Abnahme des Werkes geltend machen, ansonsten es als verwirkt gilt.

Die Einhaltung der vertraglich eingegangenen Verpflichtungen, namentlich, aber nicht nur von Fertigstellungsterminen, spielt heute mehr denn je eine grosse Rolle. Vertraglich werden den Architekten und Ingenieuren verbindliche Vorgaben gemacht, deren Nichteinhaltung zumindest Schadenersatzfolgen zeitigen und regelmässig auch mit Konventionalstrafen verbunden sind. Ganz selten sieht man jedoch, dass etwa für die rechtzeitige Fertigstellung oder gar eine Fertigstellung vor Termin Prämien bezahlt würden. Angesichts der zunehmend angespannten wirtschaftlichen Verhältnisse, die von Seiten der Bauherren zu noch höheren Ansprüchen bei geringerer oder gleich bleibender Entlöhnung der Architekten und Ingenieure führen dürften, könnte ein Bonussystem eine sinnvolle Ergänzung der Honorarvereinbarung darstellen. Gegenüber einem Malus ist allerdings Vorsicht geboten. Angesichts der weitreichenden finanziellen Konsequenzen ist eine solche Regelung nur dann angezeigt, wenn sie auch mit einer Prämie im Erfolgsfall verbunden wurde, die zu erbringenden Leistungen unter Berücksichtigung von Reserven vernünftigerweise erbracht werden können und Drittverschulden zu einem Wegfall des Pönale führt.

Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch

Weitere Ausführungen dazu sowie zu den anderen Referaten finden sich im Tagungsband zur Schweizerischen Baurechtstagung 2009. Er kann – solange der Vorrat reicht – unter Baurecht@unifr.ch bestellt werden. Unter der gleichen Adresse kann man sich für die nächste Baurechtstagung in Fribourg 2011 vormerken lassen.

werk,
bauen+wohnen



Jetzt online: werk, bauen + wohnen 1914–2003. www.wbw.ch