Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 12

PDF erstellt am: **28.03.2024**

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

Das neue Kartellgesetz hat weit reichende Folgen – auch für Baugenossenschaften

«Verlassen Sie Versammlungen, wenn über Preise geredet wird!»

Die Schweiz erhält als einer der letzten hoch entwickelten Wirtschaftsräume ein strenges Kartellgesetz – mit weit reichenden, teils noch kaum absehbaren Folgen für den Bau- und Immobilienmarkt. Neu riskieren nicht nur Auftragnehmer und Lieferanten Sanktionen wegen Preisabsprachen, sondern auch Auftraggeber. Betroffen sind somit auch Baugenossenschaften.

Von Paul Batt ■ Die Eidgenössischen Räte haben in der Sommersession einer Revision des Kartellgesetzes zugestimmt. Sie bringt verschärfte Sanktionsandrohungen, verbesserte Ermittlungsmethoden und eine Ausweitung der als unzulässig erachteten Tatbestände. Voraussichtlich per April 2004 tritt das neue Gesetz in Kraft.

Zahmes bisheriges Gesetz. Der klassische Tatbestand eines Kartells ist die Preisabsprache. Die Hersteller irgendeines Produkts oder einer Leistung – Autos, Bier, Bauarbeiten – sprechen sich dabei insgeheim über einen Preis ab, den alle mindestens verlangen sollen. Sie ersparen sich so die Mühe eines Wettbewerbs über Qualität, Preis und Marketing und erzielen Mehreinnahmen, die nicht durch Arbeit, Leistung und Kosten zu Stande kommen, sondern allein dadurch, dass Käufer oder Besteller an der Wahl eines besten und billigsten Produkts oder Tarifs gehindert werden. Kartelle sind volkswirtschaftlich schädlich, weil sie Produktivitätszuwächse, Innovation und Wachstum behindern und zu überhöhten Preisen führen.

Die Schweiz kennt deshalb schon seit Mitte der Neunzigerjahre ein Gesetz, das so genannte «harte» Kartelle verhindern soll, zu denen nebst Preisabsprachen auch solche über Mengen oder Gebietsaufteilungen usw. gehören können. Es blieb allerdings zunächst beim Versuch: Die für die Kartellbekämpfung zuständige Behörde, die Wettbewerbskommission[1], konnte Sanktionen in Form von Bussen höchstens im Wiederholungsfall verhängen, und der Nachweis einer unzulässigen Absprache wurde ihr faktisch verunmöglicht – verbotene Kartelle operieren ihrem Wesen entsprechend im Geheimen und sind mit herkömmlichen Mitteln kaum aufzudecken.

Neu effiziente Untersuchungsmethoden. Das revidierte Kartellgesetz sieht deshalb recht drastische neue Untersuchungsmethoden vor, wie man sie bisher nur vom Fernsehen kannte: zum einen die so genannte Bonusregelung oder Kronzeugenregelung, nach der straffrei ausgehen kann, wer ein bestehendes Kartell freiwillig verlässt und es der zuständigen Behörde meldet. Zum andern erhält die Wettbewerbskommission Ermittlungswerkzeuge wie Hausdurchsuchungen und Aktenbeschlagnahmungen ohne Vorwarnung (im englisch-amerikanischen Krimijargon als «dawn busts» bekannt, weil sie



Illustration: Jürg Steiner

typischerweise frühmorgens stattfinden). Die Behörde kann zudem recht saftige Bussen bereits bei einem erstmaligen Verstoss gegen das Kartellgesetz verhängen.
Wegen juristischer Besonderheiten des Kartellrechts dürfte das neue Gesetz auf die Bau- und Immobiliensparte recht spezielle, auf Anhieb nicht immer ganz leicht nachzuvollziehende Auswirkungen haben. Entscheidendes Kriterium zur kartellrechtlichen Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Tatbestandes (etwa einer Preisabsprache) ist der so genannte relevante Markt. Kartelle sind grundsätzlich nur unzulässig, wenn sie durch Beeinträchtigung des Wettbewerbs den Markt schädigen. Die Frage ist: welchen Markt? Im Fall eines Bierkartells ist das rasch geklärt – der hier «relevante Markt» würde das gesamte im Land erhältliche Bierangebot und die gesamte Nachfrage danach umfassen. Dieser Biermarkt Schweiz würde, sogar wenn man die vielleicht nicht kartellisierten Importe hinzurechnet, durch Preisabsprachen der Brauer stark beeinträchtigt, der volkswirtschaftliche Schaden wäre damit offenkundig.

Strenge Auslegung bei Bauausschreibungen. Was aber ist bei einer Bauausschreibung? Gemessen am gesamtschweizerischen, geschweige denn europäischen Baumarkt ist ein einzelner Auftrag in der Regel «Peanuts», sogar wenn er den Neubau einer ganzen Siedlung oder ein grosses Infrastrukturprojekt umfassen sollte. Das ist zu wenig für die Annahme einer schädlichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs für die gesamten Volkswirtschaft. Die Wettbewerbskommission definiert deshalb – in Übereinstimmung mit andern Wettbewerbsbehörden, etwa jenen der EU – den jeweiligen Markt für jede einzelne Ausschreibung separat. Der «relevante Markt» umfasst demnach jeweils nur die gerade an einem Submissionsverfahren Beteiligten: den auftraggebenden Bauherrn und die offerierenden Anbieter[2].
Natürlich sind auch gesamtschweizerisch operierende Kartellabsprachen unzulässig, im Baubereich etwa in Form von Richtpreisen auf Verbandsebene. Diese wurden jedoch bereits mit dem ersten Kartellgesetz der Neunzigerjahre verboten und weitgehend eliminiert.

Bauherren aufgepasst. Nach dem neuen Kartellgesetz sind im Rahmen einer Ausschreibung nicht nur alle Absprachen der ▶



Anbieter – so genannte Submissionskartelle – unzulässig, sondern auch jeder «Missbrauch von Marktmacht». Und da dem Gesetz explizit nicht etwa nur Leistungsanbieter, sondern auch Leistungsnachfrager unterstellt sind, und weil der Bauherr im Einzelfall einziger Nachfrager des gemäss obiger Definition «relevanten Marktes» ist, ist er logischerweise auch immer «marktmächtig». Das wird voraussichtlich rasch zu Klagen von Seiten der Offertsteller wegen Missbrauchs dieser Marktmacht führen, etwa wenn Bauherren eine Vergabe von Zusatzleistungen oder speziellen Auflagen abhängig machen. Aber auch die in Submissionsverfahren beliebten Bietergemeinschaften haben es kartellrechtlich in sich. Sie bleiben zwar weiterhin zulässig, aber der Verdacht, eine Bietergemeinschaft könnte in Wahrheit nur gebildet worden sein, um dahinter getarnt unzulässigen Absprachen zu treffen, wird sich vermehrt einstellen – zumal aufgrund der Bonusregelung nun auch eher mit einer Aufdeckung solcher Machenschaften zu rechnen sein wird.

Voraussichtlich wird es aber aus dem gleichen Grund auch zu vermehrten Untersuchungen herkömmlicher Submissionskartelle kommen, also bei vermuteten Absprachen unter Anbietern über Preise, Gebietsaufteilungen oder Zuschlagssteuerungen aller Art, etwa die Verpflichtung, kein Angebot einzureichen. Die Bauherren werden auch hier den vermehrten Biss des neuen Kartellgesetzes wohl rasch erkennen und vermehrt gegen vermutete Absprachen klagen.

Strafbar trotz bester Absicht. Auswirkungen wird das neue Kartellgesetz aber auch auf das Verhalten von Wohnbaugenossenschaften haben müssen, etwa wenn diese sich zunehmend mit privaten Investoren um rar gewordenes Bauland streiten müssen. In Winterthur wurden kürzlich zwei genossenschaftliche Offertsteller verdächtigt, sich über den gebotenen Preis für städtisches Bauland ins Einvernehmen gesetzt zu haben. Kartellrechtler sprechen in solchen Fällen von «naiven Kartellen» – Menschen tappen dabei in bester Absicht und ganz ohne Heimlichtuerei in die Falle einer gut gemeinten, aber eben dennoch unzulässigen Absprache.

Das neue Kartellgesetz ist hierbei völlig klar: Seine Gültigkeit erstreckt sich ausdrücklich auf alle wirtschaftlichen Akteure, gänzlich unabhängig von ihrer Organisationsform – Genossenschaften gehören wie beispielsweise auch Behörden oder Gemeinden dazu. Zudem sind Absprachen auch unter Käufern eines Gutes unzulässig, wenn dieses mit der Absicht geschäftlicher Weiterverwertung erworben wird. Einzig Endkonsumenten, etwa Käufer von Autos oder Bauland fürs Eigenheim, bilden hier eine Ausnahme.

Dass Genossenschaften soziale Ziele anstreben, dispensiert sie nicht etwa vom Absprachenverbot (eine Ausnahmeregelung könnte hier wohl allenfalls der Bundesrat erlassen). Man muss vielmehr Genossenschaftern gleich wie Vereins- und Verbandsmitgliedern den Ratschlag geben, der ihnen von Wettbewerbsbehörden in den USA oder der EU schon lange und von der Wettbewerbskommission der Schweiz nun neuerdings erteilt wird: «Treffen jeglicher Art sofort zu verlassen, bei denen über Preise, Mengen, Kunden oder Verkaufsgebiete gesprochen wird».[3]

Händler-Preisbindungen unzulässig. In einem weiteren Bereich sollte das verschärfte Kartellrecht Wirkungen entfalten: Es wurde nicht zuletzt erlassen, um hohen Beschaffungskosten, unter anderem auch bei Baumaterialien, einen Riegel zu schieben. Die grossen Preisunterschiede gegenüber EU und EWR sind demnach auf vertragliche und patentrechtliche Abschottungsmechanismen zurückzuführen, die neu unzulässig sind.

Dazu gehören so genannte Preisbindungen zweiter Hand, bei denen Händlern Mindest- oder Festpreise vorgeschrieben werden, sowie so genannte vertikale Marktaufteilungen (oder vertikale Kartelle), durch die den Händlern Verkaufsgebiete zugewiesen werden, wobei gleichzeitig der Verkauf in andere Gebiete untersagt wird (Gebietsschutz); eine Folge eines absoluten Gebietsschutzes ist beispielsweise auch die Unmöglichkeit preisgünstiger Direktimporte von Baumaterialien oder Baumaschinen durch die Endbenutzer.

[1] Wettbewerbskommission, Monbijoustrasse 43, 3003 Bern, Telefon 031 322 20 40, www.weko.ch.
[2] Details dazu in: Submission Betonsanierung am Hauptgebäude der Schweizerischen Landesbibliothek (SLB), in: Recht und Politik des Wettbewerbs RPW, Ausgabe 1/2002, herausgegeben durch die Wettbewerbskommission.
[3] Vgl. dazu: Das verschärfte Kartellgesetz: Kostspielige Risiken, von Dr. Patrick Krauskopf, Vizedirektor und Chef Internationales der Wettbewerbskommission. In: Baurecht/Droit de la construction, Ausgabe 3/2003, Schulthess, Zürich.

Anzeige

Für Bodenfragen in Neubauten oder für Renovationen und Reparaturen

Lenzlinger Söhne AG
Parkett, Teppiche, Bodenbeläge
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster, Tel. 01 943 12 67
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Die besten Marken und Materialien - lassen Sie sich fachmännisch beraten in unserer Ausstellung in der Mühle

Mühle Niederuster

NEU! Auch in Zürich-Brunau Allmendstrasse 9, 8002 Zürich, Tel. 01 201 12 22