

Martin Kurer / Walter Maffioletti / Thomas Spoerri (Hrsg.)

Handbuch zum Bauwesen

2. Auflage

DIKE 

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Autorenverzeichnis	XVII
Kapitel 1: Risikomanagement beim Bauen	1
Kapitel 2: Planerverträge	37
Kapitel 3: Architektenhonorar	91
Kapitel 4: Bauingenieurvertrag	99
Kapitel 5: Bauwerkverträge – insbesondere General- und Totalunternehmerverträge	137
Kapitel 6: Das Leistungsverzeichnis bei Bauwerkverträgen – ein Streifzug	175
Kapitel 7: Urheberrecht	201
Kapitel 8: Immobilienfinanzierung	219
Kapitel 9: Bauversicherungen	259
Kapitel 10: Submissionsrecht	301
Kapitel 11: Bauprozess	339
Kapitel 12: Aussergerichtliche Streitbelegung	377
Stichwortverzeichnis	419

Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis	XVII
Kapitel 1: Risikomanagement beim Bauen	1
1. Vorbemerkung: Aufgabenstellung	2
2. Instrumente des Risikomanagements im Bauwesen	5
3. Die Identifikation der Risiken als Ausgangspunkt des Risikomanagements	8
4. Die relevanten Risiken im Werkvertrag und der Umgang damit	10
4.1 Der Preis als Kern der Vereinbarung	10
4.2 Das Planungsrisiko	17
4.3 Exkurs: Zur Aufklärungspflicht allgemein	20
4.4 Bauaufsicht/Einflussnahme/Genehmigungen	20
4.5 Unvorhersehbare Ereignisse	22
4.6 Verzögerungen	23
4.7 Mängel	24
4.8 Einfluss Dritter	25
4.9 Kündigungsbestimmungen	26
4.10 Insolvenzrisiko/Bauhandwerkerpfandrecht durch Dritte	26
5. Die relevanten Risiken im Verhältnis zu Planern und der Umgang damit	29
6. Risiken im Verhältnis der Planer untereinander	31
7. Haftpflichtlimite	31
8. Versicherungen	32
9. Management der Anwälte: vom Scharmützel zum Atomkrieg	32
10. Das Risiko betreffend die Gerichtsbarkeit	33
11. Schlussbemerkung	34
Kapitel 2: Planerverträge	37
1. Bauplan für ein erfolgreiches Vertragsmanagement	38
1.1 Ziel	38
1.2 «Werkzeugkiste»	39
1.3 SIA-Ordnung und Zuordnung der Leistung zum Auftrags- oder Werkvertragsrecht	45
1.4 Fazit	49
2. Planervertrag und seine Aspekte	49
2.1 Qualifikation	49
2.2 Die verschiedenen Arten	50
2.3 Ausgewählte Aspekte	54
3. Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung	61
3.1 Wegbedingung der Haftung des Planers?	61
3.2 Konventionalstrafe bei vorzeitiger Beendigung des Auftrags durch den Bauherrn?	65
3.3 Abschliessende Überlegungen	67

4.	Haftung des Planers wegen Kostenüberschreitung	71
4.1	Übersicht	71
4.2	Dos and Don'ts zum Thema Kosten	73
4.3	Ein konkreter Fall als Warnung	76
4.4	Kostengarantievertrag als Lösung?	80
5.	Checkliste für Planer	87
6.	Checkliste für Bauherren	88
	Spezialliteraturverzeichnis	89
Kapitel 3:	Architektenhonorar	91
1.	Einleitung	91
2.	Grundsätzliches zur Honorierung von Architekturleistungen	91
3.	Projekt und Werk – vom Wesen der Architekturleistung	92
4.	Intellektuelle Dienstleistung und Leistungsmodell	93
5.	Baukosten – aufwandbestimmende Baukosten	93
6.	Bauingenieure, Fachingenieure, Spezialisten	94
7.	Detaillierter Leistungsbeschreibung	95
8.	Planergemeinschaft, Generalplaner, Gesamtleiter und Gesamtleistung	95
9.	Honorarberechnung im Einzelnen	96
10.	Aussichten und Einschätzungen	97
	Spezialliteraturverzeichnis	97
Kapitel 4:	Bauingenieurvertrag	99
1.	Einleitung	99
2.	Leistungssystematik	100
2.1	Phasenmodell der SIA-Ordnung 103	101
2.2	Gesamtleiter oder Fachplaner – Oberbauleitung oder Bauleitung	103
2.3	Grundleistungen und besonders zu vereinbarende Leistungen des Ingenieurs	105
2.4	Leistungen und Entscheide des Auftraggebers	107
3.	Ausgewählte Grundleistungen des Ingenieur-Gesamtleiters	107
3.1	Teilphase 31 «Vorprojekt»	108
3.2	Teilphase 32 «Bauprojekt»	110
3.3	Teilphase 33 «Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt»	111
3.4	Teilphase 41 «Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag»	112
3.5	Teilphase 51 «Ausführungsprojekt»	114
3.6	Teilphase 52 «Ausführung»	115
4.	Vergütung von Ingenieurleistungen	117
4.1	Honorarabrechnung nach effektivem Zeitaufwand	118
4.2	Honorarabrechnung nach den Baukosten	120
4.3	Honorierung in Form von Pauschalen und Globalen oder nach Leistungseinheiten	121
4.4	Zusätzliche Kostenelemente	122

5.	Rechtliche Merkmale	124
5.1	Rechtliche Einordnung des Bauingenieurvertrages	124
5.2	Treuepflicht des Ingenieurs	125
5.3	Vertretung des Auftraggebers durch den Ingenieur	126
5.4	Weisungsrecht des Auftraggebers, Abmahnungspflicht des Ingenieurs	128
5.5	Haftung	129
5.6	Vorzeitige Vertragsbeendigung	131
6.	Hinweise zur Vertragsgestaltung	134
	Spezialliteraturverzeichnis	136

Kapitel 5: Bauwerkverträge – insbesondere General- und Totalunternehmerverträge		137
1.	Einleitung	139
2.	Motive, Definitionen und Bemerkungen zur rechtlichen Einordnung	139
2.1	Motive	139
2.2	Definitionen	140
2.3	Bemerkungen zur rechtlichen Einordnung	141
3.	Grundlagen des Werkvertrages	141
3.1	Übersicht	141
3.2	Rechte und Pflichten der Parteien	143
3.3	Vertragslehre, Vertragsgestaltung	147
3.4	SIA-Norm 118 (2013-01)	150
3.5	Normen ausserhalb des OR	153
4.	Vertragsurkunde	154
4.1	Präambel der Vertragsurkunde	154
4.2	Vertragsgegenstand	154
4.3	Vertragsbestandteile und Rangordnung	155
4.4	Projektorganisation	157
4.5	Honorierung/Werklohn	158
4.6	Termine und Konventionalstrafen	160
4.7	Kontrollrechte des Bestellers	162
4.8	Projektänderungen	163
4.9	Zahlungen	164
4.10	Mietgarantien	165
4.11	Vorzeitige Vertragsauflösung	165
4.12	Mängelhaftung	166
4.13	Versicherungen	167
4.14	Baudokumentation und Instruktion	167
4.15	Werbemassnahmen	167
4.16	Sicherheiten	168
4.17	Bauhandwerkerpfandrechte	168
4.18	Urheberrechte	172
4.19	Subventionen und Beiträge	172
4.20	Inkrafttreten	173

4.21 Salvatorische Klausel	173
4.22 Gerichtsstand, Rechtswahl, Schiedsgerichtsklausel	173
4.23 Vorbehalt der Schriftform	174
4.24 Vertragsausfertigung	174
Spezialliteraturverzeichnis	174
Kapitel 6: Das Leistungsverzeichnis bei Bauwerkverträgen – ein Streifzug	175
1. Einleitung	176
1.1 Bedeutung und Risiken von Leistungsverzeichnissen	176
1.2 Gegenstand dieses Streifzuges	177
2. Erstellung des Leistungsverzeichnisses als vertragliche Leistung des Planers	178
2.1 Erstellung als werkvertragliche Leistung	178
2.2 Werkvertragliche Pflichten des Planers	179
2.3 Fazit	181
3. Übernahme in den Bauwerkvertrag	181
3.1 Notwendigkeit, Verbindlichkeit, Umfang und Bedeutung der Übernahme	182
3.2 Fazit	184
4. Häufige Fehler bei Leistungsverzeichnissen	185
4.1 Widersprüche	185
4.2 Mengenabweichung	190
4.3 Fazit	198
Spezialliteraturverzeichnis	199
Kapitel 7: Urheberrecht	201
1. Einleitung	202
2. Grundlagen	202
2.1 Urheberrechtlich geschützte Werke im Bauwesen	202
2.2 Urheber	204
2.3 Inhalt der Urheberrechte	205
2.4 Abtretung von Urheberrechten – Einräumung von Nutzungsrechten	207
2.5 Urheberrecht und Planerwechsel	209
2.6 Behelfe und Folgen	210
3. Ausgewählte Fälle	211
3.1. Fall Sekundarschule Rapperswil-Jona – Sanierung eines bestehenden Bauwerks (BGE 117 II 467)	211
3.2 Fall Steinkirche (Bundesgericht 4A_341/2008 vom 20. Januar 2009/ Kantonsgericht Graubünden, 3./4. September 2007) – Verletzung der Urheberpersönlichkeit bejaht	213
3.3 Fall Devantherý (BGE 125 III 328) – zulässige freie Benutzung	214
3.4 Fall Höggerberg (BGE 120 II 65) – Urheberpersönlichkeitsverletzung bei Erweiterungsbau verneint	215

3.5	Fall Familienwohnhaus Waadt (BGE 142 III 387) – keine Verletzung des Urheberpersönlichkeitsrechts	215
4.	Fazit	217
	Spezialliteraturverzeichnis	217
	Kapitel 8: Immobilienfinanzierung	219
1.	Grundlagen der Immobilienfinanzierung	219
1.1	Bewertung und Konsequenzen der verschiedenen Einflussfaktoren	221
1.2	Zusammenfassung der Einführung in Finanzierungen	229
2.	Arten von Finanzierungen	229
2.1	Innen- und Aussenfinanzierung	229
3.	Kreditgesuch	244
4.	Kreditbesicherungen	249
4.1	Realsicherheiten	250
4.2	Personalsicherheiten	255
	Spezialliteraturverzeichnis	257
	Kapitel 9: Bauversicherungen	259
1.	Einleitung	260
2.	Betriebshaftpflichtversicherung des Bauunternehmers	262
2.1	Grundsätzliches	262
2.2	Zeitliche und örtliche Geltung	263
2.3	Versicherte Haftpflicht	264
2.4	Der Bauunternehmer in Sonderfunktionen	270
2.5	Selbstbehalt und betragliche Begrenzungen	271
3.	Berufshaftpflichtversicherung des Architekten und des Ingenieurs	273
3.1	Grundsätzliches	273
3.2	Deckung in örtlicher und zeitlicher Hinsicht	274
3.3	Deckung der Haftpflicht für Personen- und Sachschäden	274
3.4	Deckung der Haftpflicht für Baumängel	276
3.5	Ausgewählte Hinweise zur Anlagemangel-Deckung der Spezialingenieure	277
3.6	Vermögensschäden	278
3.7	Der Architekt/Ingenieur in Sonderfunktionen	279
3.8	Selbstbehalte und betragliche Begrenzungen	281
4.	Bauherrenhaftpflichtversicherung	282
4.1	Grundsätzliches	282
4.2	Gegenstand der Versicherung	283
4.3	Versicherte Personen	284
4.4	Obliegenheiten und besondere Auflagen bei risikoreichen Bauvorhaben	284
4.5	Ausgewählte Deckungsausschlüsse und -einschränkungen	285
4.6	Zeitliche Geltung	286
4.7	Zweifachgarantie	286
4.8	Selbstbehalt	286

Inhaltsverzeichnis

5.	Bauwesenversicherung	287
5.1	Wesen und Natur der Bauwesenversicherung	287
5.2	Versicherte Interessen	287
5.3	Gegenstand der Versicherung	288
5.4	Versicherte Gefahren	288
5.5	Besondere Auflagen bei risikoreichen Bauvorhaben	289
5.6	Ausgewählte Deckungseinschränkungen resp. -ausschlüsse	290
5.7	Beginn und Ende des Vertrages	291
5.8	Zusatzdeckung	292
5.9	Versicherungssumme, Ersatzleistung und Selbstbehalt	292
5.10	Rückforderung und Regress der Bauwesenversicherung	293
6.	Solidarbürgschaft zur Sicherung bestimmter Mängelrechte des Bauherrn	294
6.1	Ausgangs- und Interessenslage	294
6.2	Unterschied zwischen Solidarbürgschaft und abstrakter Garantie	295
6.3	Gemeinsamkeit zwischen Solidarbürgschaft und abstrakter Garantie: Regress auf den Versicherungsnehmer	295
6.4	Solidarbürgschaft im Allgemeinen	296
6.5	Zu den verschiedenen Rechtsbeziehungen bei der Solidarbürgschaft im Einzelnen	296
	Spezialliteraturverzeichnis	299
	Kapitel 10: Submissionsrecht	301
1.	Rechtserlasse	302
1.1	Staatsverträge	303
1.2	Bundesrecht	307
1.3	Interkantoniales und kantonales Recht	311
1.4	Gemeinderecht	313
2.	Anwendungsbereich	314
2.1	Vergaberecht des Bundes	315
2.2	Vergaberecht der Kantone	319
3.	Übergeordnete Ziele des Vergaberechts	322
3.1	Transparenz der Beschaffungsverfahren	322
3.2	Stärkung des Wettbewerbs	323
3.3	Förderung der Wirtschaftlichkeit	324
3.4	Gleichbehandlung der Anbieter	325
4.	Beschaffungsverfahren	325
4.1	Verfahrensarten	326
4.2	Beschaffungsformen	329
5.	Rechtsschutz	332
5.1	Rechtsschutz bei Bundesvergaben	332
5.2	Rechtsschutz bei Vergaben der Kantone und der Gemeinden	336
	Spezialliteraturverzeichnis	337

Kapitel 11: Bauprozess	339
1. Einleitung	339
1.1 Kein spezifisches Bauprozessrecht	339
1.2 Rechtsgrundlagen	340
1.3 Ablauf eines (ordentlichen) Bauprozesses: ein Überblick	342
2. Vorprozessuale Vorkehrungen: auf das Beste hoffen und auf das Schlimmste vorbereitet sein	345
2.1 Notwendigkeit	345
2.2 Mögliche Vorgänge	346
2.3 Mittel der (privaten) Beweissicherung	346
3. Zum Forum: Wo bekommt man Recht?	350
3.1 Mediatoren	350
3.2 Schiedsgerichte	352
3.3 Ordentliche Gerichte und Handelsgerichte	356
4. Beweis: Das Hauptgefecht	358
4.1 Beweislast	361
4.2 Beweissicherung	364
4.3 Beweismittel	365
5. Streitgenossenschaft, Streitverkündung und Intervention: Mehrere Fronten, Gegner oder Verbündete	370
6. Friedliche Einigung: Die Kunst des Vergleiches	372
Spezialliteraturverzeichnis	375
Kapitel 12: Aussergerichtliche Streitbelegung	377
1. Einführung	378
1.1 Gerichtlicher oder aussergerichtlicher Vergleich	379
1.2 Aussergerichtliche Konfliktlösung bei öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten	380
1.3 Aussergerichtliche Konfliktlösung bei zivilrechtlichen Streitigkeiten	382
2. Konflikte vermeiden	384
2.1 Vertragsgestaltung	384
2.2 Vertragsmanagement	386
2.3 Besondere Rahmenbedingungen des Bauens	387
3. Konflikte aussergerichtlich lösen	390
4. Schlichtungsverfahren	392
4.1 Schlichtungsverfahren gemäss ZPO als Vorstufe zum Prozess vor Gericht	393
4.2 Freiwillige private Schlichtung	395
5. Schiedsgerichtsbarkeit	397
5.1 Internationale Schiedsgerichtsbarkeit	397
5.2 Nationale Schiedsgerichtsbarkeit	398
6. Schiedsgutachten	408
6.1 Keine Beantwortung von Rechtsfragen, dafür fachliche Würdigung von Tatsachen	408

Inhaltsverzeichnis

6.2	Vorsorgliche gerichtliche Beweisaufnahme als Alternative zum Schiedsgutachten	410
7.	Mediation	411
7.1	Wirkung der Mediationsklausel	412
7.2	Mediation statt Schlichtungsverfahren	412
7.3	Mediation im Entscheidungsverfahren	413
7.4	Organisation und Durchführung, Kosten	414
7.5	Genehmigung der Vereinbarung	415
8.	Schlussbetrachtungen	415
	Spezialliteraturverzeichnis	416
	Stichwortverzeichnis	419