

Haus und Recht

Wer übernimmt die Kosten aus Bauablaufstörungen?

Immer häufiger sehen sich Bauherren mit Forderungen von Unternehmern wegen Bauablaufstörungen konfrontiert. Neustens haben in Einzelfällen auch Architekten und Ingenieure ein Zusatzhonorar wegen solcher Störungen gefordert. Die sogenannte Bauablaufstörung ist ein baubetriebswirtschaftlicher Begriff. Er beschreibt den Sachverhalt, dass der wirkliche Bauablauf durch Einwirkungen, die ausserhalb des Einflussbereichs des Unternehmers liegen, vom geplanten massgeblich abweicht.

Feste Preise als Regel

Deutsche Untersuchungen haben ermittelt, dass die Mehrkosten durch solche Störungen bei Bauaufträgen 10 bis 20 Prozent des Werkvertragspreises ausmachen. Die Diskussion über die rechtlichen Auswirkungen von Bauablaufstörungen auf den Werkpreis wird in Deutschland seit Jahren intensiv geführt. Nach einer dort massgeblichen Auffassung ist der Begriff der Bauablaufstörung für den juristischen Sprachgebrauch aber untauglich. In Deutschland können Mehrforderungen wegen Bauablaufstörungen auf die sogenannte Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B § 6) gestützt werden. An die Voraussetzungen und den Beweis einer Mehrforderung stellt die Rechtsprechung des deutschen Bundesgerichtshofs allerdings sehr strenge Anforderungen.

In der Schweiz gibt es weder im gesetzlichen Werkvertragsrecht noch in den SIA-Vertragsnormen eine dem deutschen Recht entsprechende Bestimmung. Somit lassen sich Mehrforderungen aus Bauablaufstörungen nicht direkt auf eine Gesetzes- oder allgemeine Vertragsgrundlage stützen. Ein Verweis auf die deutsche Lehre und Rechtsprechung zur Begründung der Forderung hilft somit nicht.

Ganz ohne Rechtsbehelfe ist aber auch in der Schweiz der Unternehmer nicht, wenn sich der Bauablauf durch Einflüsse, die er nicht zu vertreten hat, verzögert und ihm dadurch Mehrkosten erwachsen. Sein Problem ist, dass im Werkvertrag meist feste Preise vereinbart sind. Das sind Einheitspreise, Globalpreise und Pauschalpreise. Ist der Aufwand des Unternehmers grösser als beim Vertragsabschluss vorgesehen, hat er grundsätzlich kein Recht auf eine Erhöhung der vereinbarten Preise. Nur ausnahmsweise steht dem Unternehmer ein Anspruch auf eine Mehrvergütung zu, zum Beispiel

bei ausserordentlichen Umständen, die nicht vorausgesehen werden konnten. Die Norm SIA 118 gibt sodann einen Anspruch auf einen Nachtragspreis, wenn die Ausschreibungsunterlagen des Bauherrn mangelhaft sind, insbesondere bei mangelhaften Angaben über den Baugrund. Dem Bauherrn zugerechnet werden auch die von seinem Architekten oder Ingenieur verfassten Unterlagen.

Mitwirkungspflicht des Bauherrn

Die Ausschreibung setzt vorerst ein hinreichend klares Projekt voraus. Sodann hat der Bauherr die örtlichen Gegebenheiten, das sind benachbarte Bauwerke, Zu- und Wegfahrten, unterirdische Leitungen und anderes mehr, abzuklären. Eine besonders wichtige Erkundungspflicht betrifft die Beschaffenheit des Baugrundes. Das Ergebnis der Abklärungen ist den Ausschreibungsunterlagen beizulegen. Nur wenn der Bauherr weder selbst fachkundig noch durch Fachleute beraten ist, trifft den Unternehmer die Pflicht, solche Abklärungen selbst vorzunehmen.

Nicht nur bei der Ausschreibung, sondern auch während der Ausführung des Bauwerks muss der Bauherr (oder die Bauleitung) mitwirken. Dazu gehören beispielsweise die rechtzeitige Lieferung der Pläne und die Koordination der verschiedenen Unternehmer auf dem Bauplatz. Diese Mitwirkungshandlungen des Bauherrn sind vorvertragliche oder vertragliche Mitwirkungspflichten des Bauherrn. Daraus ergibt sich, dass der Unternehmer vertragliche Schadenersatzansprüche an den Bauherrn stellen kann, wenn dieser eine Mitwirkungspflicht nicht gehörig erfüllt. Im Streitfall hat der Unternehmer den Kausalzusammenhang zwischen der Störung und den Mehrkosten zu beweisen. Dazu müssen oft komplexe baubetriebliche Abläufe aufgearbeitet und dem Gericht vermittelt werden.

Meist keine Beweisnot

Das ist aufwendig und schwierig. Deshalb wird teilweise gefordert, dass dazu der sogenannte Wahrscheinlichkeitsbeweis genügen soll. Dieser setzt jedoch eine sogenannte Beweisnot voraus, das heisst, dass es dem Unternehmer nicht zuzumuten oder unmöglich ist, die wesentlichen Umstände zu beweisen. Im Fall von Bauablaufstörungen ist es dem Unternehmer jedoch meist zuzumuten, den Beweis für den Kausalzusammenhang und die Höhe des Schadens zu erbringen. Ausführ-

licheres zum Thema Bauablaufstörungen im schweizerischen Werkvertragsrecht findet sich in der Zeitschrift «Recht» (Ausgabe 4/12).

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch