



Schweizer Bibliotheken: Die vor 1300 Jahren gegründete Stiftsbibliothek St. Gallen besitzt eine der kostbarsten Handschriften-, Inkunabel- und Büchersammlungen der Welt und darüber hinaus den schönsten profanen Barocksaal der Schweiz, der 1767 vollendet und 1983 zusammen mit dem Klosterbezirk zum Unesco-Weltkulturerbe ernannt wurde. ARND WIEGMANN / REUTERS

Inhalt

Projekt im Fokus

An der Börse: Mitten im New Yorker Finanzdistrikt entsteht spektakulärer Wohnraum. Die Adresse lautet 1 Wall Street. **3**

Impressum

NZZdomizil

Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.
Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.

Anzeigenverkauf

Telefon 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserate@nzz.ch

Die Immobilienplattform

www.nzzdomizil.ch

Haus und Recht

Nachtragsforderungen im Werkvertrag

Selten wird ein Bauwerk genau so ausgeführt, wie es ursprünglich geplant war. Sei es, dass behördliche Bedingungen und Auflagen oder Wünsche der Bauherrschaft zu Projektänderungen führen oder in einem Rekursverfahren Zugeständnisse an Nachbarn gemacht werden, die Projektänderungen bedingen. Zudem sind neben diesen sogenannten Beststellungsänderungen auch Behinderungen im Bauablauf – oder landläufig «Baublaufstörungen» – Gründe für Nachtragsforderungen von Unternehmern.

Einheitspreise sind fest

Nicht selten entbrennt zwischen Bauherr und Unternehmer darüber ein Streit, ob überhaupt ein zusätzlich zu vergütender Aufwand entstanden ist und, falls ja, auf welcher Preisgrundlage dieser zu vergüten ist. Dazu ist Folgendes auseinanderzuhalten: Entsteht dem Unternehmer mehr Aufwand, als er sich bei seiner Offerte vorstellte, aber ohne Verschulden des Bauherrn, hat er die Arbeit zum

vereinbarten Preis zu leisten. Sowohl Einheits- als auch Pauschal- und Globalpreis sind feste Preise, so dass der effektive Aufwand des Unternehmers überhaupt keine Rolle spielt, solange das ausgeschriebene Projekt ausgeführt wird.

Einzigste Ausnahme sind ausserordentliche und unvorhergesehene Umstände, die die Fertigstellung derart hindern oder erschweren, dass die Leistung für den Unternehmer zum vereinbarten Preis unzumutbar wird. Auszugleichen ist aber nur ein dadurch entstandenes Missverhältnis zwischen der Gesamtleistung und der Gesamtvergütung, damit die Leistung wieder zumutbar wird. Auch krasse Abweichungen im Aufwand für Teilleistungen führen deshalb kaum zur Unzumutbarkeit mit Blick auf die Gesamtleistung.

Ausnahmsweise steht dem Unternehmer aber ein Anspruch auf eine Mehrvergütung zu, nämlich beispielsweise bei Projektänderungen oder wenn besondere Umstände, die er bei Vertragsabschluss nicht voraussehen konnte, die

Ausführung erschweren oder behindern. Die Gründe dafür können vielfältig sein. Sie können das Verschulden des Bauherrn und seiner Hilfspersonen (Planer, Bauleiter usw.) oder von Nebenunternehmern sein. Als Kostengrundlage für die Berechnung der Mehrvergütung gilt beim Einheitspreisvertrag und beim Globalpreisvertrag ein Preis für eine ähnliche Leistung im Vertrag, oder die Parteien müssen einen neuen Preis (Marktpreis im Zeitpunkt der Offerte) vereinbaren. Beim Pauschalpreisvertrag gilt der Preis im Zeitpunkt der Beststellungsänderung als Kostengrundlage.

Eine gute Projektvorbereitung hilft

Es stellt sich die Frage, wie sich ein Bauherr gegen unberechtigte Nachforderungen absichern kann. Am besten wird dieses Ziel erreicht mit einem ausgereiften und klaren Projekt sowie klaren und fairen Verträgen. Vor der Ausschreibung der Arbeiten sind vom Bauherrn die dafür notwendigen Vorarbeiten zu erledigen

(Baugrunduntersuchung, Sichern der Rechte für Baustellenzufahrt, Schwenkbereich Kran, Prüfen bestehender und allenfalls benötigter Dienstbarkeiten usw.).

Nach der Ausschreibung sollen am Projekt möglichst keine Änderungen mehr vorgenommen werden. Zeitgerechte Entscheidungen und Planlieferungen zuhanden der Unternehmer helfen, Nachtragsforderungen zu vermeiden. Zwar benötigen diese Vorbereitungen Zeit und Kosten vielleicht auch etwas mehr, aber beides wird mit einer effizienten Ausführung mehr als kompensiert! Sollte trotz aller Sorgfalt eine Nachtragsforderung gestellt werden, empfiehlt es sich, diese möglichst rasch zu verhandeln und nicht alle strittigen Punkte auf den Zeitpunkt der Schlussabrechnung hinauszuschieben.

Die Norm SIA 118 räumt in folgenden Fällen die Möglichkeit für Mehrforderungen ein: mangelhafte Angaben zu Baugrund oder zur Bausubstanz (Art.

58.2), besondere Verhältnisse oder ausserordentliche Umstände (Art. 59) während der Ausführung sowie bei Beststellungsänderungen (Art. 84 ff). Der Unternehmer muss solche Umstände zeitnah anzeigen und eine Nachtragsofferte unterbreiten.

Beweislast beim Unternehmer

Weist der Bauherr eine Beststellungsänderung an, hat er den Unternehmer so davon in Kenntnis zu setzen, dass dessen Arbeiten nicht beeinträchtigt werden. Durch die Änderung unnütz gewordene Leistungen sind dem Unternehmer zu vergüten (Art. 85). Die Vergütung ist, sofern der Werkvertrag nichts regelt, unter den Parteien zu vereinbaren oder bei Streitigkeiten vom Richter festzulegen. Die Beweislast und die Folgen der Beweislosigkeit für die geltend gemachten Nachtragsforderungen trägt der Unternehmer (Art. 8 ZGB).

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch



BUSINESSPARK
RÜSCHLIKON

10 000 m²
**BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN
ZU VERMIETEN**

Erstvermietung / Kontakt
Prestige Immobilien AG · Marco Heusser · Berninastrasse 29 · 8042 Zürich
Telefon +41 44 316 15 15 · marco.heusser@prestige.ch

Jetzt Dokumentation bestellen
www.bpark.ch