

COVID-19 UND BAUABLAUF

Zusätzliche Schutzmassnahmen oder eine verlängerte Bauzeit – Covid-19 hat direkten Einfluss auf den Bauablauf. Doch wer trägt die Verantwortung für die Einhaltung von Vorgaben und wer bezahlt diese? Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB gibt Antworten. **TEXT – RETO WESTERMANN***

Die Schutzmassnahmen gegen Covid-19 fordern auf Baustellen vor allem Unternehmer und Bauleitung.
BILD: 123RF.COM

Der Lockdown vom 16. März und insbesondere die Hygienevorgaben sorgen für verschiedene Änderungen im Bauablauf. Bauherren, Bauherrenberater oder Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften, die gerade bauen, stellen dabei verschiedene rechtliche Fragen. Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB hat die Antworten darauf in einem Merkblatt zusammengestellt (siehe Link am Schluss). Untenstehend finden sich einige der wichtigsten Fragen und die Antworten dazu in Kurzform. Ausschlaggebend für den einzelnen Fall sind die vertraglichen Abmachungen zwischen der Bauherrschaft, den Planern und den ausführenden Unternehmern. Ebenso wichtig ist es aber auch – gerade bei Covid-19-Themen – eine einvernehmliche und kulante Lösung zu finden. Die folgenden Antworten gehen davon aus, dass die Planer- und Werkverträge bereits abgeschlossen wurden, bevor die Auswirkungen von Covid-19 absehbar waren und sich daher nun die Frage stellt, was infolge der eingetretenen «ausserordentlichen Lage» aus rechtlicher Sicht gilt.



Wer trägt auf der Baustelle die Verantwortung für die Einhaltung des Gesundheitsschutzes gemäss «Checkliste für Baustellen» des Seco?

Christopher Tillman: Die Unternehmer (GU und Subunternehmer) tragen die alleinige Verantwortung für ihre Arbeitnehmer. Bauleitung, Planer, Bauleiter oder Bauherrenberater sind dafür nicht zuständig. Wenn

sie aber Verletzungen der Checkliste für Baustellen des Seco feststellen, müssen sie den betreffenden Unternehmer unverzüglich (schriftlich) abmahnen.

Wer zahlt bei Verträgen nach SIA-Norm 118:2013 die Mehrkosten für Präventionsmassnahmen zum Schutz vor Covid-19 – also beispielsweise für den Personaltransport, zusätzliche sanitäre Einrichtungen, Kontrollen oder Leistungseinbussen infolge von Abstandsregeln?

Ist die Norm SIA 118 vereinbart, darf der Unternehmer zusätzliche Kosten für Hygienemassnahmen oder ausserordentliche Aufwände aufgrund von Abstandsregeln der Bauherrschaft in Rechnung stellen. Dies unter anderem, weil die Norm SIA 118 bei «ausserordentlichen Umständen» eine zusätzliche Vergütung vorsieht. Die vom Bundesrat erklärte «ausserordentliche Lage» kommt solchen Um-

ständen gleich. Wichtig ist aber, dass der Unternehmer die zu erwartenden Kosten sofort der Bauherrschaft oder der Bauleitung meldet und eine ungefähre Angabe zu deren Umfang macht. Bezahlt werden müssen von der Bauherrschaft nur die effektiv nachgewiesenen Mehraufwände. Also beispielsweise die Kosten für zusätzliche Waschgelegenheiten oder einen zweiten Pausencontainer.

Wie sieht die Rechtslage bezüglich Mehraufwänden aus, wenn SIA 118 nicht vereinbart wurde (nur OR)?

Ohne Vereinbarung der Norm SIA 118 ist die Rechtslage weniger klar und kann meist nur im Einzelfall beurteilt werden. Wurde ein fester Werklohn (Pauschalpreis, Globalpreis oder Einheitspreis) abgemacht, könnte ein Unternehmer bei Mehraufwänden auf Art. 373 Abs. 2 Obligationenrecht verweisen. Das ist aber nur zulässig, wenn ausseror-

ANZEIGE

Immobilienverwaltung revolutioniert

digital.
modular.
ausbaubar.
wertschöpfend.
preislich attraktiv.

godoo
at work with you
www.godoo.ch

dentliche Umstände vorliegen und diese die Fertigstellung des Werks übermässig erschweren oder gar verhindern. Die Pandemie erfüllt sicher die erste Bedingung, ob die nötigen Schutzmassnahmen aber auch wirklich die Fertigstellung übermässig erschweren, hängt vom Einzelfall ab.

Wer trägt bei Arbeiten in Regie die Mehrkosten eines Unternehmers für Schutzmassnahmen aufgrund von Covid-19?

Bei Regiearbeiten muss der Bauherr die ausgewiesenen und belegten Mehraufwände bezahlen.

Wer trägt die Mehrkosten der Bauleitung aufgrund von Covid-19 – etwa für die Organisation von zusätzlichen Schutzmassnahmen oder Anpassungen im Bauablauf?

Grundsätzlich gehört die Überwachung von behördlichen Auflagen zur Aufgabe der Bauleitung und darf nicht extra in Rechnung gestellt werden – dazu zählt auch die Organisation von Schutzmassnahmen gegen Covid-19. Dies gilt aber nur, wenn der Mehraufwand dafür unwesentlich ist. Ist die zu leistende Mehrarbeit für die Bauleitung hingegen erheblich, kann der Aufwand an die Bauherrschaft weiter überbunden werden. Dies muss aber, wenn möglich und zumutbar, vorab gemeldet werden. Zudem ist die Bauleitung verpflichtet, die angefallenen Kosten periodisch zu melden und aufzuzeigen, wie hoch diese gesamthaft in etwa ausfallen werden.

Wer muss Massnahmen zur Einhaltung der Fristen infolge von Verzögerungen wegen

Covid-19-Massnahmen ergreifen?

Zuständig für die Anordnung von Massnahmen zur Einhaltung von Terminen – beispielsweise die Aufteilung von Teams oder ein Zweischichtbetrieb – ist die Bauleitung. Diese muss beim Aufwand für die Massnahmen aber Augenmass walten lassen.

Was passiert, wenn Termine aufgrund von Covid-19-Massnahmen nicht eingehalten werden können und die SIA 118:2013 vereinbart wurde?

Grundsätzlich gilt: Gemäss SIA 118 muss der Unternehmer alle erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der vereinbarten Fristen treffen. Dazu gehören auch Anpassungen beim Bauablauf, wie beispielsweise ein Schichtbetrieb. Erstreckt werden kann die Frist nur, wenn sich die Ausführung «ohne Verschulden des Unternehmers» verzögert. Ob dies im Fall von Covid-19-Massnahmen gilt, hängt von den Umständen im Einzelfall ab. Allein die Umsetzung der Massnahmen gemäss Checkliste des Seco für Baustellen (Fassung vom 15.04.2020) bedeutet noch nicht, dass Verzögerungen im Bauablauf nicht in der Verantwortlichkeit des Unternehmers sind. Dieser muss vielmehr gegenüber der Bauherrschaft nachweisen, dass auf der Baustelle konkrete Beeinträchtigungen vorliegen und diese nur mit einer Bauzeitverlängerung aufgeholt werden können. Bei ihrem Entscheid pro oder contra Fristerstreckung darf die

BIOGRAPHIE CHRISTOPHER TILLMAN

lic.iur., LL.M., Rechts- und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht sowie Partner bei Legis Rechtsanwälte AG, www.legislaw.ch. Zudem ist er Mitglied des Vorstandes der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des SVIT.



Bauherrschaft aber nicht einfach strikt auf die Vertragsbedingungen pochen. Denn die Prävention gegen Covid-19 und die damit verbundenen Massnahmen bringen auch rechtliche Pflichten für die Auftraggeber mit sich. Ein fixes Beharren auf Terminpflichten im Vertrag wäre daher unter Umständen ein Rechtsmissbrauch.

Wie sieht die Pflicht zur Termineinhaltung aus, wenn die SIA 118 nicht vereinbart wurde?

Gemäss Art. 103 Abs. 2 des Obligationenrechts gilt: Muss ein Unternehmer Massnahmen gemäss Seco-Checkliste ergreifen und ist es deshalb objektiv nicht möglich, die vereinbarten Fristen einzuhalten, hat der Unternehmer keine Schuld am Verzug und hat dafür auch nicht geradezustehen. ■



*RETO WESTERMANN
Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

ANZEIGE

FP RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Die Spezialisten für:

- Immobilien- und Arealstrategien
- Standort- und Marktanalysen
- Immobilienbewertungen und Mehrwertermittlungen



www.fpre.ch