

# REGELN DER BAUKUNDE DEFINIEREN

## HERZSTÜCK IST DER WERKVERTRAG

Für Bauherrenberater gehören juristische Fragen zum täglichen Brot. Sei es bei Vertragsverhandlungen, sei es bei der Vergabe von Aufträgen oder bei der Abnahme fertiger Bauwerke. Viele Fragen, die dabei auftauchen, drehen sich um die sogenannten Regeln der Baukunde. Darüber, was darunter zu verstehen ist, gehen die Meinungen rasch auseinander. Am 5.7. Lunchgespräch der KUB zeigte Sibylle Schnyder, Rechtsanwältin im Büro CMS von Erlach Poncet in Zürich, worauf die Regeln der Baukunde basieren und wie sie rechtlich einzuordnen sind.

Herzstück des Rechtsverhältnisses zwischen Bauherr und Unternehmer bildet der Werkvertrag. Dieser definiert, welches Werk schlussendlich geschuldet ist. Ergänzt wird er durch die Gesetze und Verordnungen von Bund, Kantonen und Gemeinden, die in jedem Fall bindend sind. Ins Spiel kommen die Regeln der Baukunde hauptsächlich in zwei Fällen: einerseits um die sogenannte Soll-Beschaffenheit des Werks zu definieren – also das, was der Auftraggeber erwarten kann. Andererseits definieren die Regeln den Sorgfaltsmassstab. Aufgrund dieser wird beispielsweise beurteilt, ob die Qualität des Werks stimmt. «Wenn Vertrag und Gesetz nichts anderes festhalten, werden im Streitfall immer die Regeln der Baukunde für die Beurteilung herangezogen», sagte Sibylle Schnyder.

## TECHNISCHE NORMEN SIND BINDEND

Basis für die Regeln der Baukunde bilden alle Vorgaben, die in einschlägigen

### KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächste Termine:

7. Mai: Thema Performance Gap – Wie vorgehen, wenn Planungsziele nicht erreicht werden?
  2. Juli: Thema Rechtssicherer Gebäudebetrieb – Merkpunkte für Immobilieneigentümer und Berater
  5. November: Abnahmekonzepte / Integrale Gebäudetests
- Weitere Infos und Anmeldung: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

Kommt es zu Diskussionen über die Bauqualität eines Gebäudes, werden die Regeln der Baukunde als Massstab herangezogen. Doch wie sind diese definiert, und welche Normen, Richtlinien oder Empfehlungen bilden ihre Basis? **TEXT – RETO WESTERMANN\***

Fachkreisen als richtig erachtet werden und in der Praxis auch zur Anwendung kommen. «Wenn Regeln nur in der Fachliteratur vorkommen oder nur an Hochschulen gelehrt werden, reicht das nicht», sagte Sibylle Schnyder. Typische Grundlagen sind etwa die Normen und Ordnungen von anerkannten Organisationen wie dem SIA oder dem elektrotechnischen Verein (SEV). Doch auch hier gibt es Einschränkungen: Die Regeln müssen unter Mitwirkung von Fachleuten erstellt worden sein

könne auch noch ein Stichdatum für die Gültigkeit der jeweiligen Regeln festgehalten werden. «Wird nichts anderes vereinbart, gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses», sagte Schnyder.

## ABWEICHUNGEN VON DEN REGELN SIND MÖGLICH

Die anschliessende Fragerunde zeigte: Das Thema und insbesondere die zunehmende Zahl an Normen, Vorschriften und Regelungen beschäftigen die Bauherren-



Volles Haus beim Lunchgespräch zu den «Regeln der Baukunde» mit Sibylle Schnyder.

BILD: RETO WESTERMANN

und dürfen nicht veraltet sein. Weniger klar ist, welche Rolle Richtlinien, Merkblätter oder Empfehlungen spielen. «Hier ist im Einzelfall zu beurteilen, welche anwendbar sind», betonte Rechtsanwältin Schnyder. Als Faustregel gelte aber: Je häufiger eine Richtlinie, ein Merkblatt oder eine Empfehlung in der Praxis zur Anwendung komme, desto eher sei sie eine Regel der Baukunde.

Wichtig zu wissen: Technische Normen, die einen Teil der Regeln der Baukunde bilden, sind bindend, auch wenn sie im Vertrag nicht explizit erwähnt werden. Trotzdem empfiehlt Rechtsanwältin Schnyder, relevante Normen und Richtlinien im Vertrag zu erwähnen sowie eine Klausel einzubauen, die klar darauf hinweist, dass alle einschlägigen Normen und Richtlinien einzuhalten sind. Zusätzlich

beraterinnen und -berater. Diskutiert wurde unter anderem darüber, ob in gegenseitigem Einverständnis mit der Bauherrschaft auch von den Regeln der Baukunde abgewichen werden kann. «Das ist grundsätzlich möglich, aber nur, wenn keine Probleme für die Werk-eigentümerhaftung des Eigentümers entstehen», verdeutlichte Sibylle Schnyder. Im Klartext: Ein nicht der Norm entsprechender Schallschutz zwischen zwei Räumen kann beispielsweise problemlos vereinbart werden, ein nicht der Norm entsprechendes Balkongeländer hingegen nicht. ■



\*RETO WESTERMANN

Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.