

78. Lunchgespräch – Zusammenfassung

Unabhängigkeit der Bauherrenberater KUB

16.11.2023/ SSC

Die Geheimnisse der Gestaltung guter Werkverträge“

1. Vertragsklausel: Teuerung im Bauvertrag

Definition der Teuerung: Die allgemeine Teuerung bezieht sich auf die durchschnittliche Preisänderung gemäß dem Konsumentenpreisindex (Inflation). Zusätzlich dazu existieren spezifische Teuerungsindizes wie der Baupreisindex oder der Grosshandelspreisindex.

Baupreisindex: Der Baupreisindex wird halbjährlich berechnet (April und Oktober) und im Juni sowie Dezember veröffentlicht. Seine hauptsächlichen Anwendungen liegen in der Anpassung von Budgets oder Kostenvoranschlägen an die Preisentwicklung des Marktes. Zur Berechnung der vertraglich vereinbarten Teuerung wird die Verwendung von Baukostenindizes empfohlen. Für die Standard-Indexierung ist es ratsam, die Hauptresultate nach Branche und Grossregion zu verwenden.

Aktuelle Resultate (April 2023): Die Indizes und Veränderungsraten werden für 11 Bauwerksarten, Hoch- und Tiefbau sowie das Baugewerbe insgesamt berechnet. Die Ergebnisse sind entsprechend der Gliederung der Schweiz in sieben Grossregionen aufgeteilt.

Fazit und Vertragsanpassungen:

1. **Teuerungsklausel:** Die Entscheidung, ob eine Teuerungsklausel aufgenommen wird, sollte unter Berücksichtigung der Marktsichtbarkeit, der Vertragsdauer, der Risikobereitschaft und der Fairness getroffen werden.
2. **Ausnahmen:** Es sollte klar definiert werden, unter welchen außerordentlichen Umständen die Teuerungsklausel nicht gilt.
3. **Teuerungsbereich:** Festlegen, ob die Teuerung alle Gewerke, spezifische Bauteile oder Honorare betrifft.
4. **Teuerungsgrundlagen:** Klare Festlegung, welcher Index (z.B., Baukostenindex, Zürcher Index der Wohnbaukosten, Landesindex der Konsumentenpreise, spezifische Materialpreisindizes) verwendet wird, mit Betonung auf Genauigkeit.

5. **Teuerungsberechnung:** Präzise Angabe der Teuerungsberechnung, beispielsweise durch die Verwendung einer Gleichpreisformel gemäß einem bestimmten Index (z.B., Index xy).

Diese Anpassungen sollen sicherstellen, dass die Teuerungsklausel im Bauvertrag klar definiert ist und die Interessen beider Vertragsparteien angemessen berücksichtigt werden.

2. Vertragsklausel: Nachtragsgestaltung im Bauvertrag

Bestellungsänderungen nach SIA 118 Art. 84-90: Gemäß den Artikeln 85 bis 90 der Norm SIA 118 regeln die Bestimmungen die Rechtsfolgen von Bestellungsänderungen, die der Bauherr anordnet. Dies betrifft Änderungen von Mengen bei Leistungen zu Einheitspreisen (Art. 86), Leistungen zu Global- oder Pauschalpreisen (Art. 89) und die Anpassung der Bauzeit (Art. 90).

Ablauf der Vergütungsanpassung bei Mengenänderungen: Der Ablauf der Vergütungsanpassung bei Mengenänderungen gemäß SIA Art. 84 Abs. 1 wird durch die Schritte der Bestellungsänderung definiert. Dies umfasst Weisungen oder Planänderungen des Bauherrn, die auf andere Art der Ausführung, in größeren oder kleineren Mengen oder gar nicht ausgeführt werden können, sofern der Gesamtcharakter des Werkes unberührt bleibt.

Wann Regie und Nachtrag: Regiearbeiten müssen unverzüglich ausgeführt werden, wenn Schäden oder Gefährdungen drohen. Die Stellung eines Nachtrags erfolgt vor Beginn der Arbeiten nach schriftlicher Genehmigung der Kosten- und Terminfolgen von Bestellungsänderungen.

Zusätzliche Vergütungen bei Bestellungsänderungen: Die Zahlungsbedingungen und Preisnachlässe für zusätzliche Vergütungen gemäß Art. 86 ff. SIA-Norm 118 gelten analog. In Abweichung zu SIA 118 werden Art. 33 – Bestellungsänderungen der Bauherrschaft und Art. 84 Abs. 1 sowie Art. 87 Abs. 1 wie folgt ergänzt:

- Jede Bestellungsänderung darf erst nach schriftlicher Zustimmung von Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer ausgeführt werden, andernfalls erfolgt keine Vergütung.
- Die Bauherrschaft macht den Unternehmer explizit darauf aufmerksam, wenn eine Weisung oder geänderte Pläne keine Konkretisierung, sondern eine Bestellungsänderung darstellen.
- Vor Arbeitsbeginn teilt der Unternehmer der Bauherrschaft schriftlich mit, wenn er eine erhebliche Anpassung der Vergütung oder vertraglichen Fristen erwartet. Andernfalls verwirkt der Unternehmer seinen Anspruch auf Mehrvergütung oder Fristerstreckung.

Fazit und Anpassungen in Werkvertragsvorlagen:

- Abweichungen der Abrechnungssumme von mehr als 5% müssen schriftlich vor Arbeitsbeginn von allen Vertragsparteien genehmigt werden.
- Abweichungen von Menge/Einheitspreis von mehr als 20% gelten nur für Positionen, die im Werkvertrag bekannt sind; für unbekannt Positionen (Budget oder Angebot) ist diese Toleranz nicht anwendbar.
- Beachtung der zeitlichen Komponente bei der Genehmigung von Bestellungsänderungen.

- Berücksichtigung der Gefahr eines Baustopps im Bauablauf.
- Vermeidung von "unbestellten" Nachtragsofferten durch klare schriftliche Zustimmung.
- Dringliche Formulierung im Vertragsmantel, indem "Muss" anstelle von "zeigt an" verwendet wird.

Diese Anpassungen sollen sicherstellen, dass die Nachtragsgestaltung im Bauvertrag transparent, fair und rechtlich abgesichert ist.

3. Vertragsklausel: Mängelhaftung

I. Mängelhaftung im TU-Vertrag:

Gewährleistung: Der Totalunternehmer gewährleistet gemäß SIA-Norm 118, Art. 165 ff. eine fachgerechte Konstruktion und mängelfreie, qualitativ hochstehende Ausführung mit qualitativ erstklassigem Material durch alle am Bau beteiligten Unternehmer, Handwerker und Lieferanten. Die Haftung erstreckt sich auf Schäden, die von ihm, seinen Unternehmern, Subunternehmern, Lieferanten und deren Hilfspersonen verursacht wurden.

Garantiefristen:

- Ordentliche Garantiefrist (Rügefrist) von zwei Jahren ab Gesamtabnahme des Bauwerks.
- Verjährungsfrist von fünf Jahren für verdeckte Mängel und zehn Jahre für absichtlich verschwiegene Mängel, insbesondere bei Fassaden und Flachdächern.
- Der Totalunternehmer verpflichtet sich zur raschen Mängelbehebung innerhalb von 4 Wochen bei nicht wesentlichen Mängeln und sofort bei wesentlichen Mängeln.

Erfüllungsgarantie: Zur Absicherung der Gewährleistungsverpflichtungen erstreckt sich die Erfüllungsgarantie bis 24 Monate nach Abnahme auf die Mängelbehebung. Die Garantiesumme reduziert sich nach dem sechsten Monat auf den Betrag von Fr. ... (5 % der Vertragssumme) und erlischt endgültig nach 24 Monaten.

II. Mängelhaftung im Werkvertrag:

Gewährleistung: Der Unternehmer gewährleistet gemäß SIA-Norm 118, Art. 165 ff., eine fachgerechte Konstruktion und mängelfreie, qualitativ hochstehende Ausführung mit qualitativ erstklassigem Material durch den Unternehmer, Subunternehmer und Lieferanten.

Garantiefristen:

- Ordentliche Garantiefrist (Rügefrist) von zwei Jahren ab Gesamtabnahme des Bauwerks.
- Verjährungsfrist von fünf Jahren für verdeckte Mängel und zehn Jahre für absichtlich verschwiegene Mängel, insbesondere bei Fassaden und Flachdächern.
- Der Unternehmer verpflichtet sich zur Mängelbehebung innerhalb von 4 Wochen bei nicht wesentlichen Mängeln und sofort bei wesentlichen Mängeln.

Erfüllungsgarantie: Die Erfüllungsgarantie erstreckt sich bis 24 Monate nach Abnahme auf die Mängelbehebung. Die Garantiesumme reduziert sich nach dem sechsten Monat auf den Betrag von Fr. ... (5 % der Vertragssumme) und erlischt endgültig nach 24 Monaten.

Fazit für Werkvertragsvorlagen:

- Bei TUV ist die SIA 118 als Basis akzeptabel, jedoch sind Ergänzungen und Präzisierungen notwendig.
- Insbesondere die Pflichten bei der Garantieabnahme müssen klar definiert sein.
- Im "gewöhnlichen" Werkvertrag ist die SIA 118 ebenfalls als Grundlage zu verwenden.
- Koordination der Fristen und klare Vorgaben für die Mängelbehebung sind essentiell.

Diese Anpassungen sollen sicherstellen, dass die Mängelhaftung im Bauvertrag transparent, fair und rechtlich abgesichert ist.

4. Vertragstextbausteine Inbetriebsetzung:

11.2 Inbetriebsetzung

Die Inbetriebsetzung umfasst die schrittweise Betriebsaufnahme sowie mechanische, elektrische und elektronische Tests durch den TU oder dessen Beauftragten, Subunternehmer und Lieferanten. Diese Tests dienen dem Nachweis der vertragsgemäßen Qualität, Funktionalität und Leistung des Werks. Die Inbetriebsetzung liegt in der Verantwortung des TU.

11.3 Abnahmen

11.3.1 Allgemein

Abnahmen sind Qualitäts- und Leistungsprüfungen von wichtigen Eigenschaften des Werks, die gemeinsam vom Auftraggeber und TU geplant, durchgeführt und protokolliert werden. Die Bereitschaft zur Abnahme wird vom TU rechtzeitig angezeigt. Der Auftraggeber bestimmt Art und Umfang der Abnahmeprüfungen aufgrund von Vorschlägen des TU. Die Organisation der Abnahme obliegt dem TU.

Sowohl der Auftraggeber als auch der TU können auf eigene Kosten Fachleute hinzuziehen. Die Abnahme kann verweigert werden, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Im Falle der Verweigerung trägt der TU die Kosten für die erneute Abnahmeprüfung.

11.3.2 Teilabnahmen

Teilabnahmen können nach Einverständnis des Auftraggebers für bestimmte Werkteile durchgeführt werden. Diese dienen der Feststellung der Freiheit von erkennbaren wesentlichen Mängeln in Bezug auf die geprüften Eigenschaften zum Zeitpunkt der Teilabnahme.

11.3.3 Integrale Tests

Vor der Schlussabnahme führt der TU integrale Tests durch, um die Funktionalität und Leistung

aller Systeme zu prüfen und sicherzustellen, dass sie den Anforderungen entsprechen. Diese Tests umfassen betriebliche/nutzerspezifische und behördlich geforderte integrale Tests.

11.3.4 Schlussabnahme

Die Schlussabnahme erfolgt nach erfolgreicher Teilabnahme und Leistungsprüfung des gesamten Werks. Die Übergabe des Werks ist an die erfolgreiche Schlussabnahme gebunden.

11.4 Übergabe

Das Werk geht nach erfolgreicher Schlussabnahme in die Obhut des Auftraggebers über. Die Übergabe erfolgt innerhalb von fünf Tagen nach der Schlussabnahme. Der TU trägt bis zur Übergabe die Verantwortung, Kosten und Wartungsarbeiten des Werks.

11.5 Inbetriebnahme

Nach der Übergabe übernimmt der Auftraggeber den Betrieb des Gebäudes und der Anlagen durch sein Betriebspersonal.

11.6 Schlussprüfung

Zwei und vier Jahre nach der Übergabe führen die Vertragspartner gemeinsam die Schlussprüfung gemäß SIA-Norm 118, Art. 177 durch.

2. Fazit der Teilnehmer:

- Die Definition der Inbetriebsetzung ist klar, aber es sollte präziser auf die spezifischen Tests eingegangen werden, um Missverständnisse zu vermeiden.
- In den Abnahmeprozess sollte eine klare Regelung für die Verweigerung der Abnahme aufgrund wesentlicher Mängel aufgenommen werden.
- Die Verantwortlichkeiten und Pflichten des Auftraggebers und TU während der Inbetriebnahme sollten genauer festgelegt werden.
- Das Drehbuch für die Inbetriebnahme sollte detaillierter sein und mögliche Szenarien sowie Sicherheitsprüfungen besser abdecken.
- Es ist wichtig, dass die Vertragsparteien klar verstehen, welche Tests für die Inbetriebnahme erforderlich sind und wie diese durchgeführt werden.

Diese Vorschläge können als Ausgangspunkt dienen, und du kannst sie entsprechend den spezifischen Anforderungen und Rückmeldungen der Teilnehmer anpassen.

5. Vertragsklausel Leistungsprüfung:

7.2.5 Leistungsprüfung

Der TU führt am Ende des ersten Betriebsjahres eine umfassende Gesamtleistungsprüfung durch, bestehend aus:

- Vier dauernden Aufzeichnungen, Speicherungen und Darstellungen der Betriebs- und Messdaten der Haustechnik- und Elektrogewerke über mehrere Wochen, jeweils im Winter, in den Übergangszeiten (Frühling/Herbst) und im Sommer. Diese werden mit den vereinbarten Sollwerten verglichen.
- Dauernde Aufzeichnung, Speicherung und Darstellung des dynamischen Anlageverhaltens über mehrere Wochen im Volllastbetrieb und im Teillastbetrieb, ebenfalls verglichen mit den Sollwerten.

Der TU erstellt pro Quartal und zum Abschluss des Betriebsjahres einen detaillierten Bericht. In diesem Bericht hat der TU nachzuweisen, dass die vereinbarten Funktionen und Leistungen der einzelnen Anlagen und Systeme der Gebäudetechnik erreicht werden. Zusätzlich sind im Bericht die ergriffenen Korrekturmaßnahmen (Mängelbehebung) zu dokumentieren.

Werden die vereinbarten Leistungen oder Funktionen nicht erfüllt, stehen dem Auftraggeber Mängelrechte gemäß Ziffer 10.3 Haftung für Mängel offen. Der TU ist verpflichtet, seine Fachplaner und Unternehmer für diese Leistungen zu beauftragen und entsprechende Ressourcen vorzuhalten. Etwaige Erkenntnisse, Korrekturen und Mängelbehebungen sind in den Regelbeschrieben und Dokumentationen nachzutragen. Diese Leistungen sind im Werkpreis enthalten.

2. Fazit der Teilnehmer:

- Der Zeitpunkt der Gesamtleistungsprüfung sollte klar definiert sein, um eine effektive Überwachung sicherzustellen.
- Die vierteljährlichen Aufzeichnungen und der Bericht sind entscheidende Elemente für die transparente Leistungsdokumentation, und es ist wichtig, sicherzustellen, dass diese detailliert und verständlich sind.
- Die Unterstützung des Betriebs und die Verantwortung des Projekts sollten klar abgegrenzt und definiert werden.
- Es ist ratsam, das Projektteam in Phase 6 vorzuhalten und die damit verbundenen Kosten im Werkpreis einzukalkulieren.
- Bei der Bestellung sollten verschiedene Nutzervarianten berücksichtigt werden, um den Bedürfnissen verschiedener Nutzer gerecht zu werden.

6. Vertragsklausel Sicherheitsleistungen:

1.1 Erfüllungsgarantie

Der Totalunternehmer hat der Bauherrschaft bis fünf Monate nach Werksabnahme gemäß Ziff. X3 eine Erfüllungsgarantie zu übergeben. Die Garantiesumme beträgt 5% des Werkpreises. Statt einer abstrakten, unwiderruflichen Bankgarantie könnte eine Bonitätsprüfung des Totalunternehmers in Betracht gezogen werden, um die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen.

1.2 Sicherheitsleistung nach Abnahme

Vor der Auszahlung der Schlusszahlungen gemäß dem Zahlungsplan hat der TU eine Sicherheit für seine Haftung aus Mängeln zu leisten. Dies erfolgt durch die Übergabe einer unwiderruflichen Solidarbürgschaft einer Schweizer Groß-, Kantonalbank oder Versicherungsgesellschaft. Die Solidarbürgschaft beläuft sich auf 5% des Werkpreises und bleibt für einen Zeitraum von 5 Jahren ab der gemeinsamen Abnahme gültig.

2. Fazit der Teilnehmer:

2.1 Erfüllungsgarantie:

- Die Erfüllungsgarantie kann durch alternative Sicherheiten ersetzt werden, wie z.B. eine Bonitätsprüfung des Totalunternehmers.
- Ein Zahlungsplan mit Richtbehalt, geknüpft an bestimmte Ereignisse, könnte als zusätzliche Absicherung dienen.
- Qualitätssicherung (QS) und Qualitätsmanagement (QM) sollten in Erwägung gezogen werden, wobei eine Abwägung mit dem Bauherrn erforderlich ist.

2.2 Sicherheitsleistung nach Abnahme:

- Die Verwendung einer einfachen Garantie anstelle einer Solidarbürgschaft könnte kosteneffektiver sein.
- Die Ausschreibung könnte klare Vorgaben für die Sicherheitsleistung machen, um Missverständnisse zu vermeiden.

Es ist ratsam, diese Vorschläge mit den relevanten Stakeholdern, einschließlich rechtlichen und finanziellen Experten, zu überprüfen, um sicherzustellen, dass die Anpassungen den spezifischen Anforderungen und Bedingungen des Projekts entsprechen.