
14. Kolloquium "Baurecht heute" vom 25. Januar 2024

im Auditorium FORUM ST. PETER der Credit Suisse, Zürich

Was macht die Faszination des Baurechts nach wie vor aus?

Referat von Marie-Theres Huser, lic. iur., Rechtsanwältin

Inhalt

1. Faszination Baurecht
2. Bauen ist hochpolitisch!
3. Sorgfältige Planung erspart unerwartete Kostenfolgen in der Ausführung
4. Wann sind Werkverträge gut?
5. Steigende Komplexität fordert alle Beteiligten
6. BIM und KI: Die Digitalisierung ist auf der Baustelle angekommen.

1. Faszination Baurecht

Zugegeben: Viele Probleme und Verfahren, die auf unserem Pult landen, sind "in der Sache" seit Jahren oft dieselben, bspw. Mängeldiskussionen, Einsprache und Rekursverfahren, Prozesse um Werklohnforderungen, Beschwerden in Submissionsverfahren und vieles mehr.

Aber: Wir bewegen uns immer im Bereich Technik und Recht, denn jedes Bauwerk – unabhängig davon, ob im Hoch-, Tief- oder Tunnelbau – ist immer auch ein Prototyp. Selten lassen sich die speziellen Anforderungen 1:1 in ein rechtliches Korsett (sprich: Verträge) zwingen! Die Herausforderungen durch die zunehmende Regulierung (bspw. Lärmschutz, Klimaschutz, Netto-Null, Kreislaufwirtschaft) sowie weltweite Krisen und Lieferengpässe führen zu grösserer Konkurrenz zwischen den Parteien und Mitbewerbern (sowie deren Versicherungen) und erschweren zunehmend Lösungen am "runden Tisch". Mit der Digitalisierung (BIM, KI) werden auch neue Themen den Baualltag zunehmend fordern. Als Beispiel seien hier nur die Kommunikation der ausführenden Personen verschiedener Gewerke (und Muttersprachen!), das Urheberrecht und der Datenschutz erwähnt. Die Zukunft wird sowohl von allen Baubeteiligten als auch von Fachanwält*innen für Bau- und Immobilienrecht und nicht zuletzt vom Gesetzgeber einigen Effort abverlangen.

2. Bauen ist hochpolitisch!

Dazu wird unser Gastreferent, Herr Nationalrat Beat Flach (GLP), näher eingehen. Ich erlaube mir deshalb nur einige Stichworte aufzulisten. Als längjährige aktive FDP-Politikerin beobachte ich die Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung mit Sorge. So hat das Stimmvolk der – durchaus sinnvollen – Verdichtung innerhalb der Bauzonen zugestimmt. Sobald die Verdichtung jedoch zu einer höheren Ausnützung eines Nachbargrundstücks führen soll (kleinere Grenzabstände, mehr Gebäudehöhe/-länge), wird unerbittlich mit Rekursen dagegen opponiert. Das führt zu langen und teuren Verzögerungen in der Bauausführung (Erpressbarkeit der Bauherren!), zu Umplanungen, ja mitunter zum Verzicht auf die Realisierung. Die Verkehrsplanung scheint nur den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr im Fokus zu haben. Das führt zu unzumutbaren Behinderungen für Unternehmer, die bei der Ausführung von Lieferungen und Bauarbeiten auf Zufahrts- und Parkmöglichkeiten angewiesen sind. Zudem werden Ortszentren zu Schlafstätten, aus denen jegliches Sozialleben (Quartierläden und Beizen) schleichend verschwinden (bspw. Seefeld Zürich). Die vehement formulierten Ansprüche von einzelnen Interessengruppen (freie Uferflächen und Seefelderwege, Ausübung von Kulturaktivitäten ohne Konfliktpotential mit Wohnungsnachbarn, Tempo 30, gemeinnütziger Wohnungsbau etc.) scheinen auch von staatlichen Entscheidungsträgern höher als Grundeigentümerinteressen gewichtet zu werden. Nur am Rande sei auch erwähnt, dass Normen bspw. in den Bereichen Denkmal- und Brandschutz, Behindertengleichstellung und Denkmalschutz, Netto-Null und Kreislaufwirtschaft u.v.m. sich oft kaum vereinbaren lassen. Kreativität ist gefordert!

3. Sorgfältige Planung erspart unerwartete Kostenfolgen in der Ausführung

Die Praxis zeigt, dass Bauherrschaften die Tendenz haben, an den Planerhonoraren und Kosten für Abklärungen zum Baugrund oder zur bestehenden Bausubstanz zu sparen. Meist erweist sich dies als kurzfristige Einsparung, sei es dass erst bei der Bauausführung Belastungen oder Altlasten entdeckt und entsprechend saniert und entsorgt werden müssen oder Mängel die Folge von Planungsfehlern sind. Oder die Baugrubensicherung (Gleitwinkel, Wasser) anders als geplant erstellt werden muss.

Ein sorgfältig geplantes und vollständig im Leistungsverzeichnis beschriebenes Projekt hilft auf jeden Fall, überraschende und unliebsame Mehrkosten bei der Bauausführung (oft ein Vielfaches der unterlassenen Abklärungs- und Planungskosten!) zu vermeiden.

4. Wann sind Werkverträge gut?

Schriftliche Verträge sind nötig. Ebenso wichtig ist ein faires und offenes Verhalten der Parteien. Sind die Risiken einseitig zulasten einer Vertragspartei definiert, ist ein Streit kaum abzuwenden.

- a) Der Vertrag ist so kurz wie möglich und so lang wie nötig. Besondere und Allgemeine Vertragsbedingungen, die eine Sammlung aller "schlechten" Erfahrungen beinhalten, sind meist unklar (bspw. wenn die Norm SIA 118, Ergänzungen und Änderungen dazu + "eigene" allgemeine Bedingungen als Vertragsbestandteile) und konfliktanfällig. Die Rangordnung der Vertragsbestandteile hilft meist nicht. Sind Vertragsbestimmungen widersprüchlich oder unklar, hat der Bauherr im Streitfall die für ihn ungünstigere Auslegung gelten zu lassen. Für Unternehmer ist es ratsam, die meist bauherren-

seitig vorgegebenen Allgemeinen Vertragsbedingungen ("Kleingedrucktes") zu studieren und allenfalls daraus resultierende Risiken zu "verpreisen".

- b) Die rechtlichen und tatsächlichen Bedingungen des Bauprojekts sind vor Ausschreibung sorgfältig abgeklärt, das Projekt ist klar definiert und im Leistungsverzeichnis vollständig abgebildet. Der Unternehmer erhält so alle für seine Kalkulation notwendigen Informationen.
- c) Die Schnittstellen zwischen den Gewerken sind definiert und kommuniziert.
- d) Es ist ein Verfahren für die zeitnahe Beilegung von Differenzen während der Bauausführung vereinbart.

5. Steigende Komplexität fordert alle Beteiligten



Grundsätzlich hat jede beteiligte Unternehmung ihren gewerkspezifischen Werkvertrag. Gegenseitige Absprachen resp. die Koordination durch die Bauleitung an den Schnittstellen war aber schon immer unabdingbar.

6. BIM und KI: Die Digitalisierung ist auf der Baustelle angekommen

Mit der zunehmend auch auf der Baustelle Einzug haltenden Digitalisierung, wie BIM (Building Information Modeling; Verzicht auf Papierpläne, GPS-Vermessung, Tablets mit "on-time"-Leistungserfassung und Vermerk auf digitalen Plänen) wird alles anspruchsvoller und schneller. Das bedingt eine laufende Weiterbildung aller Mitarbeitenden auf Unternehmer- und Planerseite. Auch rechtlich stellen sich neue Fragen, bspw. im Zusammenhang mit Urheberrecht oder Datenschutz, wenn verschiedene Projektbeteiligte auf derselben Plattform Änderungen einbringen.

Auch die Künstliche Intelligenz (KI) soll die Baustelle erobern. So entwickelt zurzeit die ETH (StartUp) eine App, die einerseits die Schnittstellenbewirtschaftung und andererseits die Kommunikation zwischen Bauarbeitern mit unterschiedlichen Muttersprachen (Übersetzung von Sprachnachrichten) erleichtern soll.

So interessant diese Entwicklung auch ist, darf nicht vergessen werden, dass immer Menschen beteiligt sind, die Fehler machen können!

Zürich, 25. Januar 2024