



KAMMER DER FACHANWÄLTE
BAU- UND IMMOBILIENRECHT
12. SEPTEMBER 2023



Dr. Patrick Middendorf
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Niklaus Schoch
Rechtsanwalt, MAS (UZH) in Real Estate (CUREM)
www.pmp-ra.ch

Die Mitwirkungshandlungen des Bauherrn
nach dem System der SIA-Normen und
Ordnungen

WAS ERWARTET SIE?

1. TEIL:

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM DES SIA

- SIA 101 Ordnung für Leistungen der Bauherren, 2020
- SIA 102 etc. Leistungs- und Honorarordnungen, 2014 - 2020
- SIA Norm 118, 2013
- SIA ABB 118/xxx
- Ausblick: Planen und Bauen mit Projektallianzen

2. TEIL:

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

- Baubetriebliche Folge von Mitwirkungsversäumnissen
- OR
- SIA 102 etc. Leistungs- und Honorarordnungen, 2014 – 2020
- SIA Norm 118, 2013

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

1. ~~Ordnung~~ für Leistungen der Bauherren

Verständigungsnorm

-vertreter und -berater

- Aufgepasst: «Etikettenschwindel»
- Leistungsbeschrieb in Art. 4:
Nicht Leistungen BH, sondern Katalog von Leistungen zur
Übernahme in Bauherrenberatungs- / vertretungsverträge
- Verständigungsnorm (Vertragsbaukasten / Checkliste)

- Nicht zur Übernahme in Planerverträge gedacht
- Nicht zur Übernahme in Bauwerkverträge gedacht
- Doppelspurigkeiten und Überschneidungen zu LHO

- Schafft Bewusstsein: Es braucht bestellkompetente BH

Fehlende, verspätete oder widersprüchliche Bauherrenentscheide können den Projekterfolg gefährden.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

2. SIA 102, 103, 104, 105, 106, 108: 2014, :2018, :2020 LEISTUNGS- UND HONORARORDNUNGEN

- über alle Fachbereiche gleicher Aufbau
- Fassungen 2018 und 2020 mit geänderten Vergütungsregeln
- Leistungsbeschriebe in Art. 4:
 - in erster Linie Leistungen der Planer
 - Aber eben auch (Art. 4 am Anfang):

Im Leistungsbeschrieb wird auf die vom Auftraggeber üblicherweise in den Teilphasen zu erbringenden Leistungen und Entscheide hingewiesen.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

2. ART. 4 SIA LHO: I.D.R. ZU ERBRINGENDE LEISTUNGEN

4.3	Projektierung
4.31	Vorprojekt
Grundlage:	- Projektpflichtenheft, Machbarkeitsstudium - evtl. Resultat eines Auswahlverfahrens
Ziele:	- Konzeption und Wirtschaftlichkeitsstudium
Leistungen und Entscheide des Auftraggebers:	- Konzeption des Studiums von Lösungsmöglichkeiten - Lösung mit Kostengrobschätzung - Fachplanern, Spezialisten und Beratern - Genehmigen des Vorprojektes, der Kostenschätzung und des generellen Zeitplanes
5 Informationspflicht	- Nachführen des Projektpflichtenheftes
Teilphasenabschluss	- Entscheidung über die weiterzuverfolgende Projektvariante

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

3. MODELL BAUPLANUNG 112:2014

Modell Bauplanung

Verständigungsnorm

- Verständigungsnorm: Instrument der Vertragsgestaltung
- Nicht tel quel zur Übernahme geeignet
- Module mit stichwortartigen Leistungen mit «Modellcharakter»
- aktive Beteiligung Bauherr

Struktur der Teilphasen-Tabellen, S. 10:

Das Modell Bauplanung gibt einen Überblick über mögliche Leistungen im Rahmen der Phasen und Teilphasen. Die Leistungen der Planer sind innerhalb jedes Leistungsbereichs nach Modulen gegliedert. Die Leistungen des Bauherrn sind in der Tabelle auf die Fachrichtungen der Planer und die Leistungsgegenstände bezogen.

Erläuterungen, S. 5:

Das Modell Bauplanung bildet den Planungsprozess für Bauvorhaben in seiner logischen Gliederung ab. Es stellt die Interaktionen zwischen Auftraggeber und Planerteam dar. Neben den Leistungen der Planer werden auch die erforderlichen Leistungen des Auftraggebers dargestellt. Es bildet die einheitliche Grundstruktur der in den Ordnungen SIA 102, 103, 104, 105 und 108 dargestellten Leistungen.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

3. MODELL BAUPLANUNG 112:2014

Leistungs-bereiche	Erwartete Ergebnisse / Dokumente	Leistungen und Entscheide des Auftraggebers	Leistungen der Planer: mögliche Modulinhalte
323 Kosten / Finanzierung	Überarbeitete Anlagekosten, Betriebskosten, Wirtschaftlichkeit und Kennzahlen, Detailstudien	Vorgeben der Genauigkeit der Kostenermittlung Genehmigen der Kosten, Präzisieren der Kostenziele	323.1 Kosten <ul style="list-style-type: none"> ■ Ermitteln der Kosten und der Wirtschaftlichkeit ■ Detailstudien für die Kostenermittlung
412 Beschrieb und Visualisierung	Ausschreibungs- und Detailpläne, Beschriebe, Leistungsverzeichnisse Konzept Baustellenlogistik	Genehmigen der Ausschreibungsunterlagen Vorgaben betreffend Provisorien, Etappierungen Verhaltensregeln bei Umbauten Wartungsverträge	412.1 Erstellen der Ausschreibungsunterlagen <ul style="list-style-type: none"> ■ Erstellen der Pläne, Beschriebe, Leistungsverzeichnisse und Konzepte
511 Organisation	Organisation Planerteam, Aufgabenbeschrieb, PQM-Konzept	Nachführen des Projektpflichtenheftes Bewerten der Projektrisiken	511.1 Gesamtleitung <ul style="list-style-type: none"> ■ Phasenübergreifende Leistungen
	Standberichte, Regierapporte, Ausmassurkunden, Prüfungsprotokolle, Protokolle der Abnahmeprüfungen, Mängellisten	Genehmigen der Standberichte Abnahme von Teilen des Bauwerks	522.2 Bauleitung <ul style="list-style-type: none"> ■ Leiten der Bauausführung ■ Periodisches Erstellen von Berichten ■ Qualitätsprüfungen ■ Überwachen der Einhaltung von Auflagen

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

4. SIA NORM 118, 2013

- Bauleitung

1 5 Vertretung der Vertragsparteien

1 51 Vertretung des Bauherrn durch die Bauleitung

1 511 Einsetzung und Vollmacht

Art. 33

- ¹ Der Bauherr kann eine oder mehrere Personen als Bauleitung bezeichnen.
- ² Soweit die Vollmacht der Bauleitung in der Vertragsurkunde nicht beschränkt wird, vertritt die Bauleitung den Bauherrn gegenüber dem Unternehmer; alle Willensäußerungen der Bauleitung, die das Werk betreffen, sind für den Bauherrn rechtsverbindlich, insbesondere Weisungen, Bestellungen, Bestätigungen und Planlieferungen; auch nimmt die Bauleitung Mitteilungen und Willensäußerungen des Unternehmers, die das Werk betreffen, für den Bauherrn rechtsverbindlich entgegen.
- ³ Ist keine Bauleitung eingesetzt, so ist in den Bestimmungen dieser Norm unter Bauleitung der Bauherr selbst zu verstehen.
- ⁴ Werden dem Unternehmer bestimmte Aufgaben übertragen, welche diese Norm der Bauleitung zuweist (z.B. beim Generalunternehmervertrag), so muss dies in der Vertragsurkunde festgelegt werden (Art. 21 Abs. 3).

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

4. SIA NORM 118, 2013

- Aufgaben im Allgemeinen / Koordination

1 512 Aufgaben

Art. 34

- ¹ Soweit der Werkvertrag nichts anderes bestimmt, obliegen der Bauleitung insbesondere die Beschaffung der Pläne, die Aufsicht über die Ausführung der Arbeiten sowie die Prüfung der Rechnungen und des Werkes.
- ² Die Bauleitung ist befugt, die Ausführung der gesamten Vertragsarbeit des Unternehmers zu überwachen, dies auch ausserhalb der Baustelle.
- ³ Die Bauleitung sorgt für die rechtzeitige Koordination der Arbeiten aller am Bauwerk beteiligten Unternehmer, unter Berücksichtigung der von ihnen benötigten Vorbereitungszeit.

1 431 Im Allgemeinen

Art. 30

- ² Der Bauherr sorgt durch entsprechende Gestaltung der einzelnen Werkverträge dafür, dass die Arbeiten der verschiedenen Unternehmer zweckmässig miteinander koordiniert sind; er auferlegt den Unternehmern in den Verträgen die entsprechenden Verpflichtungen und macht ihnen in der Ausschreibung die für die Koordination erforderlichen Angaben. Für die Koordination während der Durchführung des Bauvorhabens gilt Art. 34 Abs. 3.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

4. SIA NORM 118, 2013

- Ausführungsunterlagen und Weisungen

4 13	Einhaltung der Fristen
4 131	<i>Pflichten der Bauleitung</i>
	Art. 94
	¹ Die Bauleitung stellt dem Unternehmer die Ausführungsunterlagen (Art. 99–101) und die erforderlichen Grundstücke und Rechte (Art. 116) so frühzeitig zur Verfügung, dass dieser die vertraglichen Fristen einhalten kann. Sie berücksichtigt hierbei den Fortschritt der Arbeiten und die vom Unternehmer benötigte Vorbereitungszeit.
	² Ist die Bauleitung säumig, so hat der Unternehmer das Recht auf eine angemessene Erstreckung der betreffenden Fristen. Diese werden neu vereinbart. Stimmt die Bauleitung einer angemessenen Erstreckung nicht zu oder ist sie immer wieder säumig, so kann der Unternehmer den Vertrag nach den Vorschriften über den Gläubigerverzug auflösen (Art. 95 OR).

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

4. SIA NORM 118, 2013

- Ausführungsunterlagen und Weisungen

4 2	Ausführungsunterlagen
4 21	Weisungen
	Art. 99
	Der Unternehmer erhält von der Bauleitung rechtzeitig, entsprechend dem Fortschreiten der Arbeiten und unter Berücksichtigung der von ihm benötigten Vorbereitungszeit, die erforderlichen Weisungen. Stellt er das Fehlen von Weisungen fest, so holt er diese bei der Bauleitung ein.
4 22	Ausführungspläne und Baustofflisten
	Art. 100
	¹ Der Unternehmer erhält von der Bauleitung die nötige Anzahl Pläne und Baustofflisten unentgeltlich und rechtzeitig, entsprechend dem Fortschreiten der Arbeiten und unter Berücksichtigung der benötigten angemessenen Vorbereitungszeit. Zusätzliche Exemplare werden ihm zu den Selbstkosten abgegeben. Stellt der Unternehmer das Fehlen von Plänen fest, so fordert er diese bei der Bauleitung an.
	² Der Unternehmer hält einen vollständigen Plansatz auf der Baustelle zur Verfügung.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

5. SIA ALLGEMEINE BEDINGUNGEN BAU (ABB) 118/XXX

- Branchenspezifische Ergänzungen zur SIA Norm 118
- SIA ABB für 37 Arbeitsgattungen
- Genormter Aufbau
- Achtung Überraschung! Von ungeprüfter Übernahme wird dringend abgeraten.
 - Viele Unklarheiten
 - Unerwartete Schriftformvorbehalte
 - Viele «Bauherrenpflichten»
- Ausstrahlung in NPK: Nicht konsequent.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

5. SIA ALLGEMEINE BEDINGUNGEN BAU (ABB) 118/271:2021 FÜR ABDICHTUNGEN VON HOCHBAUTEN

- 1.3.1 Bauherr**
- Zu den Pflichten des Bauherrn gehören:
- Festlegen, wer in der Planung und Bauleitung für die folgenden Pflichten zuständig ist,
 - Erstellen der Konzepte für Nutzung und Sicherheit, Höhengsicherungssysteme für Unterhalt, Entwässerung, Luftdichtung, Abdichtung, Wärmedämmung und Instandhaltung,
 - Festlegen der Anforderungen für alle Schichten des Abdichtungssystems,
 - bauphysikalische und statische Nachweise und Berechnungen,
 - Tauglichkeitsnachweise für Unterkonstruktionen aus Holzwerkstoffplatten,
 - Angabe der zu erwartenden Verformungen in Bewegungsfugen, Elementstössen und dgl. der Unterkonstruktion,
 - Gebrauchstauglichkeitsnachweise für Abdichtungssysteme im Verbund bei anderen Untergründen als Beton,
 - Bemessen der Dachentwässerung,
 - Bestimmen der Anschluss- und Schwellenhöhen, abgestimmt auf die Druckhöhe aus der Entwässerungsberechnung,
 - spezifische Koordination der Arbeitsschritte bei Tür- und Fensterrahmen, insbesondere betreffend Einbau der Dampfbremse, Montage der Rahmen und dem vertikalen Schutzprofil,
 - Festlegen der zulässigen Abweichungen bei spezifischen Anforderungen an die Farbgebung, Gleichmässigkeit, Ebenheit usw.,
 - Mitwirkung bei der Prüfung des zugewiesenen Untergrundes durch den Unternehmer,
 - Bestimmen der Art und des Umfangs der Qualitätssicherung,
 - Veranlassen der bauseitig notwendigen Massnahmen zum Schutz der abgenommenen Abdichtung,
 - Festlegen von Massnahmen sowie des Unterhaltskonzepts gegen Versinterung.

BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

5. SIA ALLGEMEINE BEDINGUNGEN BAU (ABB) 118/262:2018 FÜR BETONBAU

1.3.2 Bauherr

Zu den Pflichten des Bauherrn gehören die in Tabelle 1 aufgeführten Tätigkeiten.

Tabelle 1 Pflichten des Bauherrn in den Phasen Vorbereitung der Ausführung und Ausführung

Phase	Pflichten, Tätigkeiten des Bauherrn
Vorbereitung der Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegen aller Ausgangsstoffe - Erstellen des Prüfplans des Bauherrn - Bei Verwendung von Beton nach Zusammensetzung: Festlegung der Betonzusammensetzung sowie Nachweis der Konformität der Eigenschaften des Frisch- und Festbetons - Bei Verwendung von Betonfertigteilen: Regeln der Verfahren zur Abnahme im Werk bzw. auf der Baustelle
Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> - Überwachen der Ausführung gemäss Kontrollplan und Prüfplan des Bauherrn - Entscheiden über weiteres Vorgehen bei Abweichungen gegenüber vorgeschriebenen Werten

2. BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

6. AUSBLICK: ENTWURF MERKBLATT 2065 PLANEN UND BAUEN MIT PROJEKTALLIANZEN

0.1 Abgrenzung

- 0.1.1 Das vorliegende Merkblatt gibt Erklärungen zum Planen und Bauen mit Projektallianzen und enthält Empfehlungen dazu, welchen Vertragsinhalt die Parteien im Rahmen des Allianzvertrags vereinbaren sollten.
- 0.1.2 Das Merkblatt richtet sich an Bauherren, Planer und Unternehmer, die daran interessiert sind, Projekte mit Allianzverträgen partnerschaftlich zu planen und zu realisieren. Subunternehmer und Lieferanten sind dann angesprochen, wenn sie einen projektspezifischen Beitrag zum Projekterfolg zu leisten haben.
- 0.1.3 Das Merkblatt enthält keine Vorlage zu einem Allianzvertrag.

- I.d.R. aktive Rolle Bauherr verlangt: Entscheidkompetenz

2. BEISPIELE IM NORMENSYSTEM SIA

6. AUSBLICK: MERKBLATT ENTWURF 2065 PLANEN UND BAUEN MIT PROJEKTALLIANZEN

4.1 Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen der Projektpartner

4.1.1 Bauherr

4.1.1.9 Aus der Perspektive der Projektallianz ist die **wichtigste Vertragspflicht (bzw. Obliegenheit) des Bauherrn die Zusammenarbeit**. Zu den **Hauptpflichten** des Bauherrn gehört **auch jene** betreffend Leistung der vereinbarten Vergütung.

4.1.1.11 In Bezug auf die Erbringung der Planungs- und Bauleistungen, die den Gegenstand des Allianzvertrags bilden, sieht dieser Vertrag **nicht nur allianz-spezifische Pflichten des Bauherrn** vor, wie insbesondere die Mitwirkung in den Entscheidungsgremien, sondern **auch zahlreiche allgemeine Obliegenheiten**, ohne welche die Planung und die Realisierung nicht möglich sind, wie etwa betreffend **Lieferung von Ausgangsdaten** für die Planung, **Zurverfügungstellung des Baugrunds** oder **Einholung behördlicher Bewilligungen**.

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

1. BAUBETRIEBLICHE FOLGEN VON MITWIRKUNGSVERSÄUMNISSEN



MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

2. OR

2.1 Übersicht

- OR 378 (Unmöglichkeit der Erfüllung aus Verhältnissen des Bestellers)
- OR 373 II (Durchbrechung Festpreisprinzip bei ausserordentlichen Umständen)
- OR 376 I (Leistungs- und Vergütungsgefahr bei Annahme-/Gläubigerverzug)
- OR 365 III (Anzeigeobliegenheit bei Gefährdung der gehörigen oder rechtzeitigen Werkausführung)
- **OR 91 ff. (Annahme-/Gläubigerverzug)**

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

2. OR

2.2 Annahme-/Gläubigerverzug, OR 91 ff.

Art. 91

E. Verzug des
Gläubigers
I. Voraussetzung

Der Gläubiger kommt in Verzug, wenn er die Annahme der gehörig angebotenen Leistung oder die Vornahme der ihm obliegenden Vorbereitungs-handlungen, ohne die der Schuldner zu erfüllen nicht imstande ist, ungerechtfertigterweise verweigert.

- Mitwirkungshandlungen = Obliegenheiten
- Verschulden nicht vorausgesetzt
- Mahnung nicht vorausgesetzt, aber ggf. Anzeige gem. OR 365 III

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

2. OR

2.2 Annahme-/Gläubigerverzug, OR 91 ff.

Art. 95

2. Bei andern
Leistungen

Handelt es sich um die Verpflichtung zu einer andern als einer Sachleistung, so kann der Schuldner beim Verzug des Gläubigers nach den Bestimmungen über den Verzug des Schuldners vom Verträge zurücktreten.

- Rücktrittsrecht analog Schuldnerverzug
- H.L. und Rspr. sehen zusätzlich verschuldensunabhängigen Anspruch auf Terminerstreckung und Mehrvergütung vor
- OR 374 (cost + fee)

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

3. SIA 102 ETC.

3.1 Übersicht

- Art. 1.6 (Verzug/Fristverlängerungen und Terminverschiebungen)
- Art. 1.7.3 (Haftung des Auftraggebers bei Nichteinhaltung von Fristen und Terminen)
- Art. 1.7.4 (Arbeitsunterbruch)

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

3. SIA 102 ETC.

3.2 Anspruch auf Fristverlängerung und Terminverschiebung (namentlich) bei Verzug des Bauherrn

1.6 Verzug / Fristverlängerungen und Terminverschiebungen Gerät eine Partei in Verzug, verschieben sich die Fristen und Termine, zu deren Einhaltung sich die andere Partei verpflichtet hat, angemessen. Weitere Ansprüche aus Verzug bleiben vorbehalten.

- Verschulden nicht vorausgesetzt
- Mahnung nicht vorausgesetzt, aber ggf. Anzeige gem. OR 365 III
- Impliziter Verweis namentlich auf OR 95, Art. 1.7.3 und 1.7.4

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

3. SIA 102 ETC.

3.2 Anspruch auf Ersatz von Mehraufwendungen und Schaden bei Verzug des Bauherrn

1.7 Haftung

.3 Haftung des Auftraggebers bei Nichteinhaltung von Fristen und Terminen
Soweit es der Auftraggeber zu vertreten hat, dass Fristen und Termine nicht eingehalten werden, hat er dem Beauftragten allfällige Mehraufwendungen und entstandenen Schaden zu vergüten.

- Verschuldensunabhängiger Mehrvergütungsanspruch
- Verschuldens(un?)abhängiger Schadenersatzanspruch
- Entschärfung des Dogmenstreites Vertragspflicht/Obliegenheit
- Anzeige gem. OR 365 III?

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

3. SIA 102 ETC.

3.3 Ansprüche bei Arbeitsunterbruch oder -verzögerung

1.7

Haftung

.4 Arbeitsunterbruch

.41 Bei nicht vorausgesehenem oder in seiner Länge ungewissem Unterbruch oder bei erheblicher Verzögerung der Auftrags erledigung hat der Beauftragte Anspruch auf Ersatz des ihm erwachsenen Schadens, falls der Auftraggeber den Unterbruch bzw. die Verzögerung verschuldet hat.

.42 Verlangt jedoch der Auftraggeber nach Abschluss einer Planungsphase, mit der Inangriffnahme der nächsten Phase zuzuwarten, so schuldet er deswegen dem Beauftragten keinen Schadenersatz.

.43 Bedingt die Verzögerung bei Wiederaufnahme der Arbeiten zusätzliche Leistungen, ist deren Honorierung vor der Wiederaufnahme der Arbeiten schriftlich zu vereinbaren.

Andernfalls ist der Beauftragte nicht verpflichtet, die Arbeiten wieder aufzunehmen.

- Qualifizierte Fälle verschuldeter Mitwirkungsversäumnisse
- Sistierung zwischen Planungsphasen

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

3. SIA 102 ETC.

3.3 Ansprüche bei Arbeitsunterbruch oder -verzögerung

Achtung: Regelung zum Arbeitsunterbruch in KBOB AVB, März 2023

13 → Arbeitsunterbruch¶

13.1 Durch den Auftraggeber angeordnete Arbeitsunterbrüche geben dem Beauftragten keinen Anspruch auf zusätzliche Entschädigung bis zur Wiederaufnahme der Arbeiten ¶

13.2 Bedingt der Unterbruch bei Wiederaufnahme der Arbeiten eine Überarbeitung bestehender Grundlagen oder werden in anderer Weise Mehraufwendungen notwendig, sind diese zusätzlichen Leistungen und deren Vergütung vor deren Inangriffnahme zwischen den Parteien schriftlich zu vereinbaren ¶

13.3 Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Geltendmachung eines dem Beauftragten durch den Unterbruch entstandenen Schadens, sofern der Beauftragte beweist, dass der Auftraggeber den Unterbruch durch eine Verletzung des Planervertrages verschuldet hat ¶

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

4. SIA NORM 118

4.1 Übersicht und Abgrenzung

- Übersicht
 - Art. 94 I: (Zeitsensible) Mitwirkungspflichten der Bauherrschaft
 - Art. 94 II: Anspruch auf Fristerstreckung/Vertragsauflösung
 - Art. 97 I: Verschuldensabhängiger Schadenersatzanspruch

- Abgrenzung («ohne Verschulden des Unternehmers»)
 - Art. 95 III: Anspruch auf Vergütung von Beschleunigungsmassnahmen
 - Art. 96 I: Anspruch auf Fristerstreckung

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

4. SIA NORM 118

4.2 Anspruch auf Terminverschiebung

4 13 **Einhaltung der Fristen**

4 131 *Pflichten der Bauleitung*

Art. 94

² Ist die Bauleitung säumig, so hat der Unternehmer das Recht auf eine angemessene Erstreckung der betreffenden Fristen. Diese werden neu vereinbart. Stimmt die Bauleitung einer angemessenen Erstreckung nicht zu oder ist sie immer wieder säumig, so kann der Unternehmer den Vertrag nach den Vorschriften über den Gläubigerverzug auflösen (Art. 95 OR).

- Verschuldensunabhängiger Anspruch auf Terminverschiebung und Vertragsbeendigung
- Konventionalstrafe für die Dauer des Erstreckungsanspruchs nicht geschuldet (Art. 98 II)

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

4. SIA NORM 118

4.3 Schadenersatzanspruch

4 15 **Haftung aus Fristüberschreitungen**
Art. 97

¹ Bauherr und Unternehmer haften gegenseitig für Schäden aus Fristüberschreitungen, die sie verschuldet haben.

- Verschuldensabhängiger Schadenersatzanspruch
- Entschärfung des Dogmenstreits Vertragspflicht/Obliegenheit
- H.L. u. Rspr.: Verschuldensunabhängiger Mehrvergütungsanspruch

MITWIRKUNGSVERSÄUMNIS

4. SIA NORM 118

4.4 Abgrenzung zu Art. 95 III und 96 I

4 132 *Pflichten des Unternehmers*
Art. 95

³ Werden indessen zusätzliche Vorkehren zur Einhaltung der Fristen ohne Verschulden des Unternehmers erforderlich, so trifft er sie nur mit Einwilligung der Bauleitung. In diesem Falle trägt der Bauherr die nachgewiesenen Mehrkosten. Verweigert die Bauleitung die Einwilligung, so ist der Unternehmer zur Vornahme der Vorkehren nicht verpflichtet.

4 14 **Fristerstreckung**
Art. 96

¹ Verzögert sich die Ausführung des Werkes ohne Verschulden des Unternehmers, obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehren getroffen hat, zu denen er nach Art. 95 verpflichtet war, so werden die vertraglichen Fristen angemessen erstreckt. Der Anspruch auf Erstreckung besteht aber nur dann, wenn der Unternehmer die Verzögerung und deren Ursache (wie z.B. Natureinflüsse, Störung des Arbeitsfriedens, Lieferstörungen, Säumnis eines Nebenunternehmers, behördliche Massnahmen) ohne Verzug der Bauleitung gemäss Art. 25 angezeigt hat, es sei denn, die Bauleitung habe die Verzögerung und deren Ursache nachweisbar auch ohne Anzeige gekannt.

- Bei Mitwirkungsversäumnissen von Art. 94 II verdrängt

PMP ANSPRECHPARTNER



Dr. iur Patrick Middendorf

Gründer und Partner,
Fachanwalt Baurecht

Ansprechperson für:

- PV / TUV / GUV / WV



RAin Seraina Bazzani

Senior Associate,
Fachanwältin Baurecht

Ansprechperson für:

- WV / PV



RA Niklaus Schoch

Partner, MAS Real Estate

Ansprechperson für:

- Projektentwicklung /
TUV / GUV



Dr. iur Shirin Grünig

Senior Associate,

Ansprechperson für:

- PV / WV



Timo Philippen

Partner, dipl. Ing. Arch. RWTH

Ansprechperson für:

- TUV / WV / GPV / PV



RA Johannes Zuppiger

Konsulent, Bau-Ing. ETH,

Fachanwalt Baurecht

Ansprechperson für:

- TUV / GUV / WV

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

PMP Rechtsanwälte AG

Birmensdorferstrasse 83

8003 Zürich

+41 43 544 74 44

kanzlei@pmp-ra.ch

www.pmp-ra.ch

Dr. Patrick Middendorf und Niklaus Schoch