



Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
Weiterbildungstagung 2022

Lieferengpässe beim Bauen

Vergütung, Fristen, Schaden

Dr. Pascal Rey, Rechtsanwalt
Bern, 30. August 2022



Voraussetzungen erfüllt: Die COVID-19-Pandemie hat sich (bislang) nicht dahingehend ausgewirkt, dass z.B. Mitarbeiter von Bauunternehmungen in grosser Zahl krankheitshalber **ausgefallen** sind. **Auch scheinen die Lieferketten noch weitgehend zu funktionieren.** Auf die Bauunternehmungen ausgewirkt haben sich

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione
e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction
and Property Services

Faktenblatt

COVID-19

Bauausführung in ausserordentlicher Lage gemäss COVID-19-Verordnung 2 vom 13. März 2020: Praxishinweise zu den Ansprüchen aus der SIA-Norm 118 [2013]

Der Inhalt dieses Faktenblatts wird von der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) unterstützt.

Bern, 5. Mai 2020



Produktionskosten sind das Eine.



Produktgruppen	Jan. 2022	Feb. 2022	März 2022	April 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022
Metalle und Metallprodukte							
Metalle und Metallprodukte	118.8	119.9	122.1	129.6	130.0	128.4	126.5
Metalle und Metallhalbzeug	141.6	145.4	153.1	170.7	171.5	166.0	154.3
Stahl	157.6	160.4	168.1	210.5	216.7	209.8	189.2
Stabstahl	156.7	163.9	163.5	204.4	212.9	216.1	200.8
Profilstahl	175.7	181.0	185.4	251.7	257.5	253.4	224.6
Flachprodukte aus Stahl	152.5	150.5	157.7	217.2	223.0	199.0	175.0
Stahlbleche	156.0	153.9	160.5	227.4	234.1	208.7	184.4



Produktgruppen	Jan. 2022	Feb. 2022	März 2022	April 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022
Energieträger							
Mineralölprodukte							
Diese Preise werden inkl. Mineralölsteuern erhoben.							
Treibstoff	125.6	133.5	146.0	155.9	162.2	173.3	169.9
Benzin	126.8	133.9	144.4	151.2	156.1	177.7	168.9
Dieseltreibstoff	124.6	133.2	147.4	160.0	167.6	169.4	170.7
Heizöl extraleicht	151.3	166.1	194.1	216.2	229.1	231.0	233.0
Schmieröle	113.9	113.9	118.0	118.0	118.0	127.0	127.0

Verfügbarkeit das Andere.



Vergütung von Bauleistungen – Überwälzung der Mehrkosten?

- [Umgehungslösungen durch Bestellungsänderungen]
- Festpreise
 - Teuerungsausgleich
 - Durchbruch
- Aufwandvergütungen
 - «reine»
 - «Regie» (dynamische vs. statische Kostenansätze)



Festpreise **ohne** Teuerungsausgleich

Art. 373

2. Höhe der Vergütung
a. Feste Übernahme

¹ Wurde die Vergütung zum voraus genau bestimmt, so ist der Unternehmer verpflichtet, das Werk um diese Summe fertigzustellen, und darf keine Erhöhung fordern, selbst wenn er mehr Arbeit oder grössere Auslagen gehabt hat, als vorgesehen war.

Pauschalpreis

Art. 41

¹ Der Pauschalpreis unterscheidet sich vom **Globalpreis** einzig dadurch, dass die Bestimmungen über die **Teuerungsabrechnung (Art. 64–68) nicht** anzuwenden sind.

Globalpreis

Art. 40

¹ Ein Globalpreis kann für eine einzelne Leistung, für einen Werkteil oder für das gesamte Werk des Unternehmers vereinbart werden. Er besteht in einem festen Geldbetrag; für die geschuldete Vergütung wird nicht auf die Menge abgestellt.



Festpreisdurchbruch

Art. 373

² Falls jedoch **ausserordentliche Umstände**, die nicht vorausgesehen werden konnten oder die nach den von beiden Beteiligten angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren, die **Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren**, so kann der Richter nach seinem Ermessen eine Erhöhung des Preises oder die Auflösung des Vertrages bewilligen.

Art. 59

¹ Der Unternehmer hat Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, falls ausserordentliche Umstände, welche nicht vorausgesehen werden konnten oder welche nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren, die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren. Solche Umstände können z.B. sein: Wassereinbrüche, Erdbeben, Sturm, Gasaustritte, hohe unterirdische Temperatur, Radioaktivität, einschneidende behördliche Massnahmen, Störung des Arbeitsfriedens.

Stilllegung von Baustellen aus marktwirtschaftlichen Gründen

Art. 61

Muss der Unternehmer seine Baustelle vorübergehend **stilllegen**, weil allgemeine marktwirtschaftliche Störungen einen Mangel an Arbeitskräften oder des von ihm zu liefernden **Materials** verursachen, so erhält er wegen der ihm daraus erwachsenden Mehraufwendungen nur dann eine zusätzliche Vergütung, **wenn dies vereinbart ist**. Art. 59 ist nicht anwendbar; ein Auflösungsrecht besteht nicht.



«ausserordentliche Umstände, die nicht vorausgesehen werden konnten»

104 II 314 b)

Als ausserordentlich im Sinne dieser Bestimmung gelten Umstände, mit denen **der Unternehmer nicht zu rechnen braucht**, weil sie nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge nicht voraussehbar sind, oder mit denen beide Parteien nach gemeinsamer Vorstellung nicht gerechnet haben. Sie können bereits bei Vertragsabschluss bestehen (z.B. geologische Verhältnisse) oder erst nachträglich eintreten (z.B. aussergewöhnliches Ansteigen von Löhnen, Zinsen oder **Materialpreisen**), nach diesen

BGE 104 II 314 S. 317

Beispielen also **nicht bloss natürlicher, sondern auch wirtschaftlicher Art** sein. Das Erfordernis der



Ein juristisches Produkt von Krisenzeiten

Lührmann/Egle/Thomas: Störung der Geschäftsgrundlage: Preisanpassung durch Ukraine-Krieg?(NZBau 2022, 251)

254

dorf⁴⁷ haben sich in Entscheidungen zu den stark gestiegenen Stahlpreisen in den Jahren 2003 bis 2007 später ähnlich positioniert. Bei Verträgen, die zwar vor dem Ukraine-Krieg, aber in Kenntnis der Coronakrise (mit all ihren Auswirkungen auf Beschaffungsproblematiken und Lieferschwierigkeiten) geschlossen worden sind, ist eine Anpassung daher besonders schwierig, da die durch die Pandemie verursachten Preissteigerungen in weitem Umfang unberücksichtigt bleiben dürften. Für Verträge, die erst nach dem Ausbruch des Krieges am 24.2.2022 abgeschlossen wurden bzw. erst noch in der Zukunft abgeschlossen werden, dürften Anpassungen über § 313 BGB wegen der Auswirkungen des Krieges daher wohl nicht in Betracht kommen.



Abgrenzung von Ursachen – die Welt verstehen?



Redaktion:
RA Dr. A. Schmidt, SMNG
Rechtsanwalts-gesellschaft
mbH, Köln

baurecht

Zeitschrift für das gesamte öffentliche und private Baurecht

BauR-news

■ **HOAI-Reform 202X in Vorbereitung**
Die 36. Mitgliederversammlung des AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. stand im Zeichen der Vor-Novellierung der HOAI. Der AHO-Vorstand Abraham begrüßt die Bundesregierung die Honorarformulieren und die HOAI in ihrer bestehenden Form habe und einen Schutz der Qualität der Entwicklung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen der Planung. Der Fokus auf die Anpassung der HOAI wird eine Überprüfung der HOAI durch die Kammer und Bund mit den Planern. Vorschläge für die HOAI, die mit den kommenden Monaten erörtert werden.
Quelle: ibr-online.de

■ **Skandal: Stahl- und Baustoffhersteller melden Gewinnexplosion**
Lange war die Bauwirtschaft von den niedrigen Zinsen verwöhnt worden. Doch jetzt erobert die Preissteigerung fast täglich neue Höhen. Die Preise für Baustoffe erhöhen sich die Preise für Baustoffe noch lange nicht.

gen zunächst mit der Pandemie begründet, kommt jetzt der Krieg in der Ukraine hinzu. Das führe laut dem Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure Hessen Frankfurt (BDB) zu einer noch

deutlich erhöht habe. Gleichzeitig meldet aber ein großer Stahlhersteller eine Gewinnsteigerung um teilweise das **Zehnfache**, kritisiert Pfeil. Das Gleiche gelte für Polystyrol, Bitumen und andere Stoffe. Bei den Herstellern von Heizungen sehe die Situation ebenfalls sehr gut aus. Diese vermelden mitunter ihr bestes Umsatzjahr mit einer Gewinnsteigerung um das **Vielfache**.

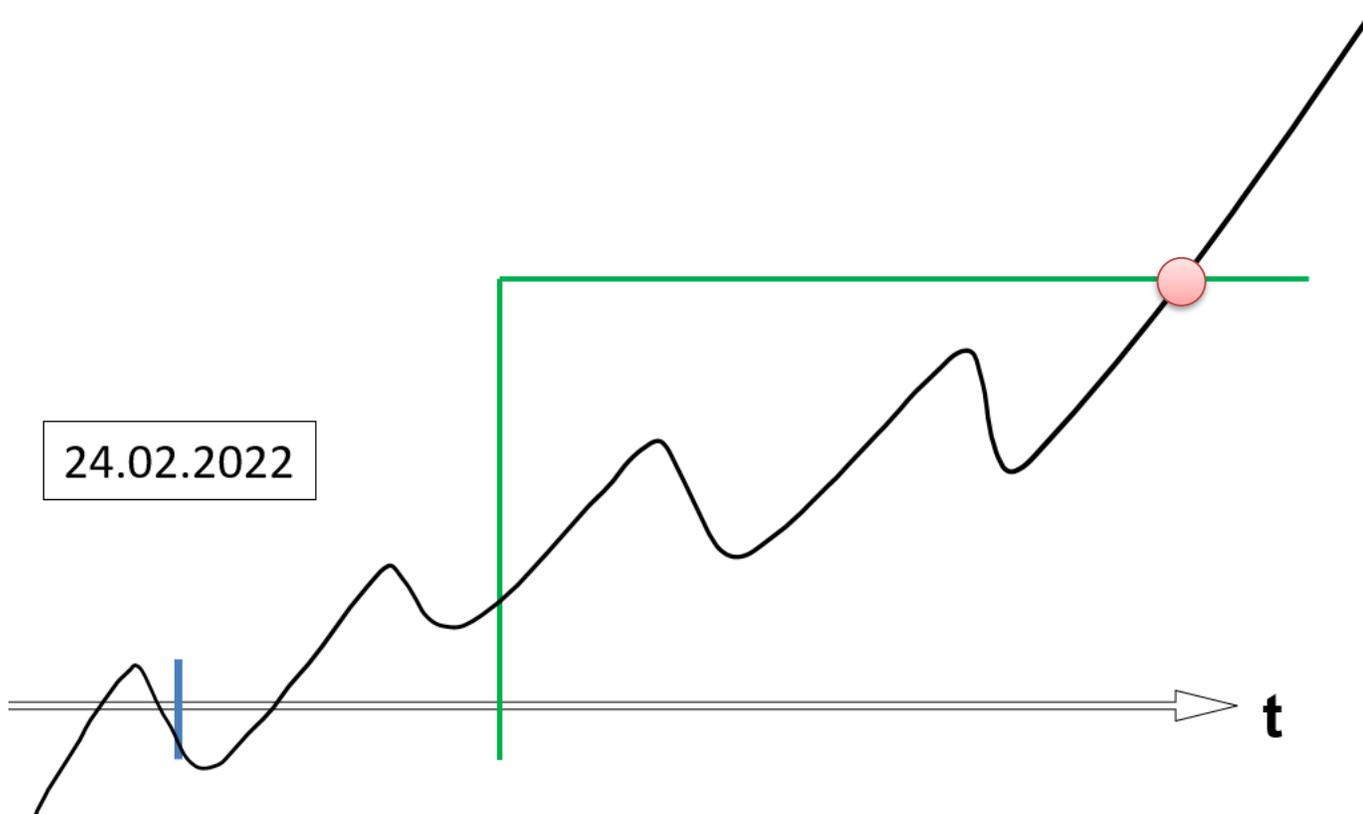
zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Berechtigt stellt sich jedoch die Frage, wie das umgesetzt werden soll. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber immer neue Auflagen und Verschärfungen auf Lager hat. Bei der Kostenthematik wurde noch nicht einmal das Thema Lohnerhöhungen angesprochen. In den nächsten Monaten wird dies jedoch zu spüren sein.

■ **Skandal: Stahl- und Baustoffhersteller melden Gewinnexplosion**

BauR 7 · 2022 v



Abgrenzung von Phasen – nach dem «Stichtag» *alles* vorhersehbar?



24.02.2022

t



«die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren»

104 II 314 b)

Dies gilt auch von der Voraussetzung der übermässigen Erschwerung, die in den höheren Herstellungskosten des Werkes zum Ausdruck kommt und daher vor allem nach den gegenseitigen Leistungen zu beurteilen ist. Erforderlich ist ein **krasses, offenkundiges Missverhältnis** zwischen dem **Wert der erbrachten Leistung des Unternehmers und der versprochenen Gegenleistung** des Bestellers (**BGE 58 II 423**; vgl. ferner **BGE 93 II 188** und **BGE 68 II 173** mit Zitaten). Die Mehrkosten

4A_605/2020 4.2.2.

E. b S. 317). Als Massstab nahm die Vorinstanz den Vergleich zwischen der vereinbarten Vergütung und den **effektiven Herstellungskosten ohne Unternehmensgewinn** (vgl. **BGE 104 II 314** E. b S. 317). Sie ging davon aus, das Missverhältnis beziehe sich nicht auf einzelne Positionen, sondern auf die **Gesamtleistung und die Gesamtvergütung**. Dies ist nicht zu beanstanden.

BGE 45 II 351

«circonstances tel que la continuation du contrat aux anciennes conditions impliquerait pour l'une des parties l'obligation de travailler à perte. On doit se demander



Festpreise **mit** Teuerungsausgleich

- Vertragsregeln, wonach Produktionskostenveränderungen durch Mehr-/Mindervergütung abzugelten sind
- Stellschrauben
 - zugunsten beider/einer Partei(en)?
 - für welche Leistungen?
 - Berechnungsverfahren? (Kostenarten; Leitmass; Messwert; Vergleichswert, Perioden; Rabatte; Skonti; Rückbehalte)
 - Abrechnungsverfahren? (wer/was/wann; Häufigkeit; Fälligkeit)
 - Abrechnungskosten?
 - Vgl. Art. 66 SIA-118



Vorfaste Lösungen (SIA)

Mengen
und Preise {

122	2012	Preisänderung infolge Teuerung: Verfahren mit der Gleitpreisformel
123	2021	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Produktionskostenindex (PKI mit NPK-Kostenmodellen)
124	2013	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Mengennachweis
125	2017	Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer
126	2014	Preisänderung infolge Teuerung bei Planerleistungen

} Indizes



Teuerungsausgleich SIA-118: holpriger Einstieg

Einheitspreis

Art. 39

³ Für Leistungen zu Einheitspreisen gelten die Bestimmungen über die **Teuerungsabrechnung** (Art. 64–68).

Globalpreis

Art. 40

³ Für Leistungen zu Globalpreisen gelten die Bestimmungen über die **Teuerungsabrechnung** (Art. 64–68).

Art. 65

² Wenn **kein Verfahren für die Teuerungsabrechnung vereinbart ist**, kommen im Bauhauptgewerbe das Verfahren mit dem Produktionskostenindex (PKI) und im Ausbau und im Bereich Zulieferung zum Bauhauptgewerbe die Methode der Gleitpreisformel (GPF) zur Anwendung. Bei **Uneinigkeit** über das anzuwendende Verfahren oder über die Berechnungsgrundlage des Verfahrens erfolgt die Teuerungsabrechnung nach dem Mengennachweisverfahren (MNV).



MNV anwendbar? Aufwändig, aber derzeit gar nicht schlecht.

122	2012	Preisänderung infolge Teuerung: Verfahren mit der Gleitpreisformel
123	2021	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Produktionskostenindex (PKI mit NPK-Kostenmodellen)
124	2013	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Mengennachweis
125	2017	Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer
126	2014	Preisänderung infolge Teuerung bei Planerleistungen

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction and Property Services

Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für Bauarbeiten

Bern, 31. Mai 2021 (aktualisiert am 28. Januar 2022; V2.0)

Jeder KBOB-Materialpreisindex setzt sich aus verschiedensten Produkten zusammen, weshalb es möglich ist, dass allfällige kleinere Abweichungen sich neutralisieren oder im Total der Indexposition kaum zu erkennen sind – dies vor allem über eine längere Bauzeit. Zudem bringen systembedingt alle genannten Verfahren zur Berechnung von Preisänderungen gewisse Unschärfen mit sich. Diese Einflüsse sind im Normalfall unproblematisch. Allerdings gibt es Ausnahmesituationen diese können eintreten, wenn die Preisentwicklungen bestimmter Produkte sehr grosse Schwankungen aufweisen und darüber hinaus die Kosten dieser Produkte bedeutend sind. In diesen Fällen wird ein Vertragspartner benachteiligt, was nicht als Ri-

Materialpreisindizes bilden nicht alle Produkte korrekt ab

Bei der Anwendung der indexgebundenen Berechnungsverfahren für die Preisänderungen infolge Teuerung gemäss SIA 122 *Verfahren mit der Gleitpreisformel*, SIA 123 *Verfahren mit Produktionskostenindex* und SIA 125 *Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer* wurde festgestellt, dass einige der zur Berechnung der Preisänderungen infolge Teuerung

verwendeten KBOB-Materialpreisindizes die momentane Marktsituation für gewisse Produkte nicht korrekt abbilden.

Das aus zwei Gründen: Zum einen werden in einem Index verschiedene Materialien mitgewichtet und zusammengefasst, die teilweise eine abweichende Teuerungsentwicklung aufweisen. Zum anderen können gewisse Differenzierungen nicht erfolgen. So gibt es beispielsweise für «bearbeitete Natursteine» Produkte mit sehr hoher Teuerung, aber auch solche mit einer negativen Teuerung. Die Preisentwicklung einzelner Produkte kann deshalb von dem zur Verfügung stehenden Index stark abweichen.

Mengennachweisverfahren (SIA-124)

Kostenart	Bezeichnung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Einheitspreis	Preis- änderung pro Einheit	Preis- änderung (Fr.)	
				ursprüngliche Kostengrundlage	Leistungs- periode			
Löhne gemäss SIA 124, Ziffer 3.2	1	Vorarbeiter	Fr./Std.	125.00	57.95	58.60	0.65	81.25
		Maurer	Fr./Std.	236.00	52.60	53.12	0.52	122.72
		Bauarbeiter	Fr./Std.	465.00	43.30	43.80	0.50	232.50
								0.00
Zwischentotal							436.47	
Zuschlag gemäss SIA 124, Zif. 3.2.3	2	Zuschlag auf den Lohnkostenänderungen für das nicht produktive Personal gem. Vertrag (15%)						65.47
Material gemäss SIA 124, Ziffer 3.3	3	Beton	m ³	128.00	112.50	119.80	7.30	934.40
		Bewehrung; Stäbe	kg	8'750.00	1.85	1.65	-0.20	-1'750.00
		Bewehrung; Netze	kg	2'867.80	2.10	1.90	-0.20	-573.56
		Schalholz; verloren	m ³	6.50	267.00	325.00	58.00	377.00
		Wandkies	m ³	234.00	26.20	27.90	1.70	397.80
		Sickerplatten	m ²	224.00	22.50	23.10	0.60	134.40
							0.00	0.00
Zwischentotal Materialien							-479.96	
Transporte gemäss SIA 124, Ziffer 3.5	4	Lastwagen	Fr./Std.	89.50	125.00	132.60	7.60	680.20
							0.00	0.00
							0.00	0.00
Zwischentotal Transporte							680.20	
ANHANG B						Preisänderung Leistungsperiode	702.18	
						MWST	53.37	
						Rechnungsbetrag	755.55	



Ähnlich die KBOB-Empfehlungen (mit Schwellenwerten)

Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für **Bauarbeiten**

Bern, 31. Mai 2021 (aktualisiert am 28. Januar 2022; V2.0)

„Entstehen **Mehr-** oder **Minderkosten** infolge ausserordentlicher Materialpreisänderungen, sollen diese nachträglich für alle betroffenen Materialien abgegolten werden, sofern sie **5%** der gesamten Materialkosten gegenüber dem Stichtag (Tag der Einreichung der Offerte) über- oder unterschreiten. Dabei werden Preisentwicklungen über den Zeitraum von **6 Monaten** in Betracht gezogen.“

Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für den **Holzbau** (V1.0)

Bern, 31. Mai 2021

«Entstehen **Mehr-** oder **Minderkosten** infolge ausserordentlicher Materialpreisänderungen, sollen diese nachträglich für alle betroffenen Materialien abgegolten werden, sofern sie **10%** der gesamten Materialkosten gegenüber dem Stichtag (Tag der Einreichung der Offerte) über- oder unterschreiten.»

Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für die **Gebäudehülle** (V1.0)

Bern, 10. Juni 2022

«Entstehen aufgrund ausserordentlicher Materialpreisänderungen Mehr- oder Minderkosten, sollen diese nachträglich für alle betroffenen Materialien abgegolten werden können. Dies gilt für den Teil der **Mehr-** oder **Minderkosten** der einzelnen Materialien gemäss Gliederung im Leistungsverzeichnis, die **5%** der gesamten Materialkosten gegenüber dem Stichtag (Tag der Einreichung der Offerte) über- oder unterschreiten.»



Indexbasiertes Verfahren anwendbar? – Potenziell fatale Unschärfen.

122	2012	Preisänderung infolge Teuerung: Verfahren mit der Gleitpreisformel
123	2021	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Produktionskostenindex (PKI mit NPK-Kostenmodellen)
124	2013	Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Mengennachweis
125	2017	Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer
126	2014	Preisänderung infolge Teuerung bei Planerleistungen

s i a

SIA 122:2012 Bauwesen

Preisänderungen infolge Teuerung: Verfahren mit Gleitpreisformel

2.2 Formel

$$\Delta P (dP) = a + b \times \frac{L_m}{L_0} + c \times \frac{M_{1m}}{M_{10}} + d \times \frac{M_{2m}}{M_{20}} + e \times \frac{M_{3m}}{M_{30}} + \dots + q \times \frac{T_m}{T_0} - 100$$

L_0, M_0, T_0 Stand der **Indizes** für Löhne; Materialien 1,2,3; Transporte zum Zeitpunkt des Stichtags.

L_m, M_m, T_m Arithmetisches Mittel der **Indizes** für Löhne; Materialien 1,2,3; Transporte während der Abrechnungsperiode.

3.4 Materialindex

Für die Berechnung der Preisänderung sollten nur die vom BFS ermittelten und durch die KBOB anerkannten **Indizes** verwendet werden (**KBOB, Preisänderungen im Bauwesen, Preisindizes** ausgewählter Produkte für das Baugewerbe).



Gleitpreisformel (SIA-122)

Nicht überwältigungsberechtigter Anteil		a	20.0%				20.00%
27.42.2	Aluminiumhalbzeug	b	13.6%	146.90	146.90	1.00	13.60%
26.14.3	Dämmplatten	c	4.8%	109.10	113.40	1.04	4.99%
20.30.11	Fenster	d	15.2%	106.60	110.20	1.03	15.72%
25.21.5	Profile, Dichtungs- u. Montagem.	e	5.6%	109.20	112.40	1.03	5.76%
KBOB Ausbau	Löhne Metallbauschlosser	f	28.0%	108.10	108.10	1.00	28.00%
KBOB Ausbau	Löhne Schreiner	g	10.4%	107.20	108.90	1.02	10.57%
		h					
		i					
		k					
60.24	Transporte	q	2.4%	108.20	115.60	1.07	2.56%
Total			100.0%				101.20%
abzüglich Basisindex							-100.00%

Preisänderung in %

Rechnungsbetrag der Arbeiten für die
Leistungsperiode, exkl. MWST, Rabatte abgezogen
Garantierückbehalt und Skonto nicht abgezogen

Fr.

2'340'000.00

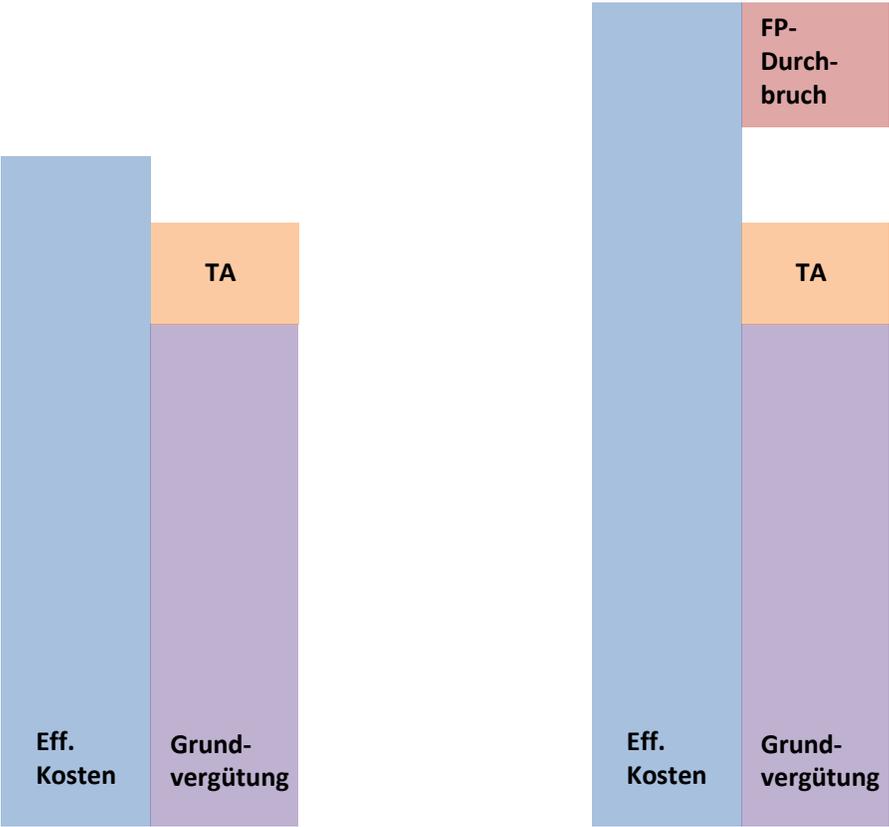
Rechnungsbetrag der
Preisänderung in CHF,
ohne MWST

1.20%

28'080.00



Teuerungsausgleich und Festpreis-Durchbruch I



Teuerungsausgleich und Festpreis-Durchbruch II

Ausserordentliche Umstände

Art. 59

³ Für die Anzeigepflicht des Unternehmers gilt Art. 25.

Anzeige- und Abmahnungspflichten des Unternehmers

Art. 25

¹ Die Aufsicht, die der Bauherr durch die Bauleitung ausüben lässt, enthebt den Unternehmer nicht der gesetzlichen Pflicht (Art. 365 Abs. 3 OR), Verhältnisse, die eine gehörige oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden, der Bauleitung ohne Verzug anzuzeigen. Verletzt er diese Pflicht, so fallen nachteilige Folgen ihm selbst zur Last; es sei denn, die Bauleitung habe von den betreffenden Verhältnissen auch ohne Anzeige nachweisbar Kenntnis gehabt.

⁵ Anzeige- und Abmahnungspflichten sind namentlich auch in folgenden Bestimmungen vorgesehen: Art. 30 Abs. 4 und 5, Art. 56 Abs. 3, Art. 96 Abs. 1, Art. 110, Art. 127 Abs. 2 und Art. 136 Abs. 2 und 3.



Verschulden und Verzugseintritt

Art. 102

¹ Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt.

Art. 366

² Wurde der Unternehmer die Ausführung in vertragswidriger Weise oder ist er damit ohne Schuld des Bestellers so sehr im Rückstande, dass die rechtzeitige Vollendung nicht mehr vorauszusehen ist, so kann der Besteller, ohne den Lieferungstermin abzuwarten, vom Verträge zurücktreten.

7 Fristen, Termine und Konventionalstrafen

7.1 Termine

Für die Vertragserfüllung des Generalunternehmers gelten die folgenden Fristen bzw. Termine, bei deren Nichteinhaltung er **ohne Weiteres in Verzug** kommt, sofern der Bauherr seinen Pflichten nachgekommen ist:

- Baubeginn
- Bauvollendung
- Bauabnahme
- Übergabe Baudokumentation
-

Art. 96

¹ Verzögert sich die Ausführung des Werkes **ohne Verschulden des Unternehmers**, obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehrungen 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.



Verschulden und Verzugsfolgen

- Schadenersatz
- Konventionalstrafen
- Teuerungsausgleich
- Festpreis-Durchbruch

Haftung aus Fristüberschreitungen

Art. 97

- ¹ Bauherr und Unternehmer haften gegenseitig für Schäden aus Fristüberschreitungen, die sie verschuldet haben.
- ² Verschuldet der Unternehmer die Überschreitung einer Frist, so verliert er seinen Anspruch auf die Teuerung gemäss Art. 64–68 für die nach Ablauf der Frist gegenüber der ursprünglichen Kostengrundlage eintretenden Änderungen; ebenso verliert er den Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung infolge besonderer Verhältnisse (Art. 58 und 59), die ihn bei Einhaltung der Frist nicht getroffen hätten.

Konventionalstrafen und Prämien

Art. 98

- ¹ Für die Überschreitung vertraglicher Fristen können im Werkvertrag angemessene Konventionalstrafen, für deren Unterschreitung Prämien vereinbart werden.
- ² Die Konventionalstrafe ist nicht geschuldet, soweit der Unternehmer Anspruch auf Fristerstreckung hat (Art. 94 Abs. 2, Art. 96).



Bauverträge «auf Eis legen»

- nicht Vertragsbeendigung, sondern «Sistierung»
- einvernehmlich (Kostenfolgen?)
- vom Unternehmer ausgehend: wirkungslos (Herstellungsverzug...)
- vom Besteller ausgehend:
 - mit vertraglichem Retardierungsrecht: wirksam
 - ohne vRr:
 - ausserhalb Herstellungsverzug: Gläubigerverzug
 - im Herstellungsverzug: Pattsituation, Fristerstreckung (PASCAL REY, Bauverträge in unsicheren Zeiten – Hauptstück und Epilog, BRT 2021, Freiburg 2020, S. 11 ff., 19 f.; Concurrent Delay im Bauwerkvertrag – was ist gemeint?, BR/DC 2019, S. 263–266)

