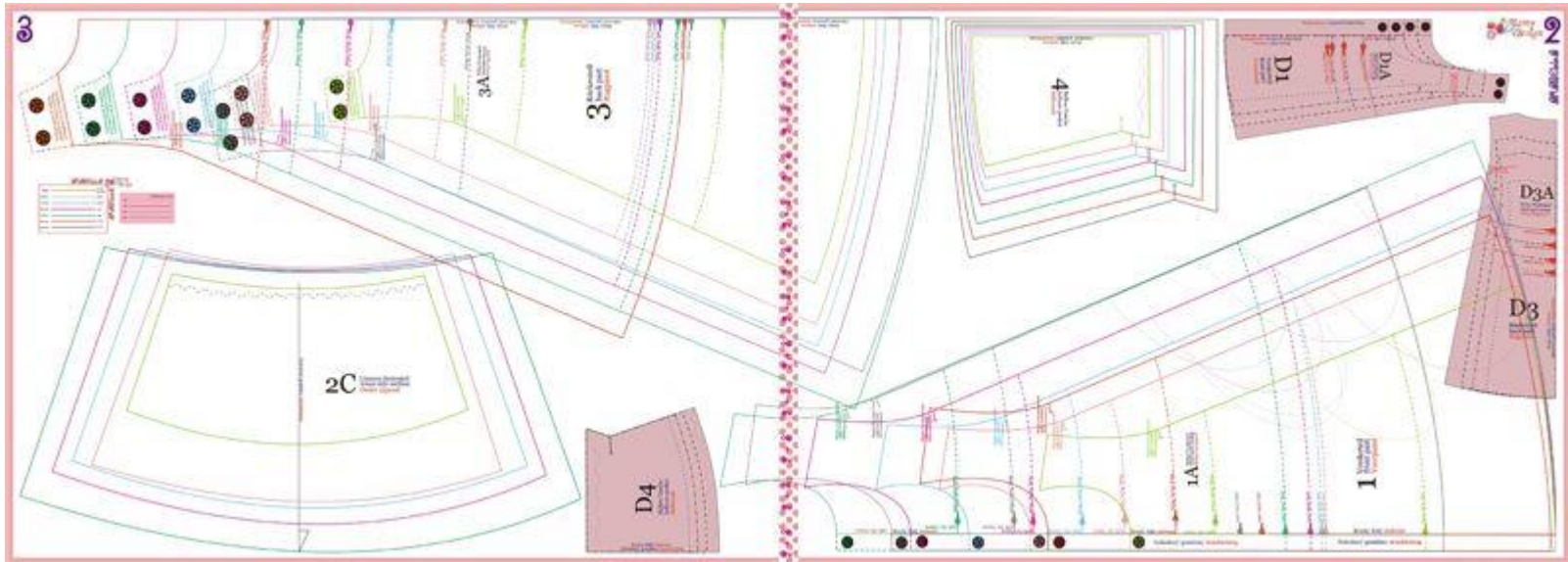


Weiterbildungstage des Schweizerischen Anwaltsverbandes in Bern

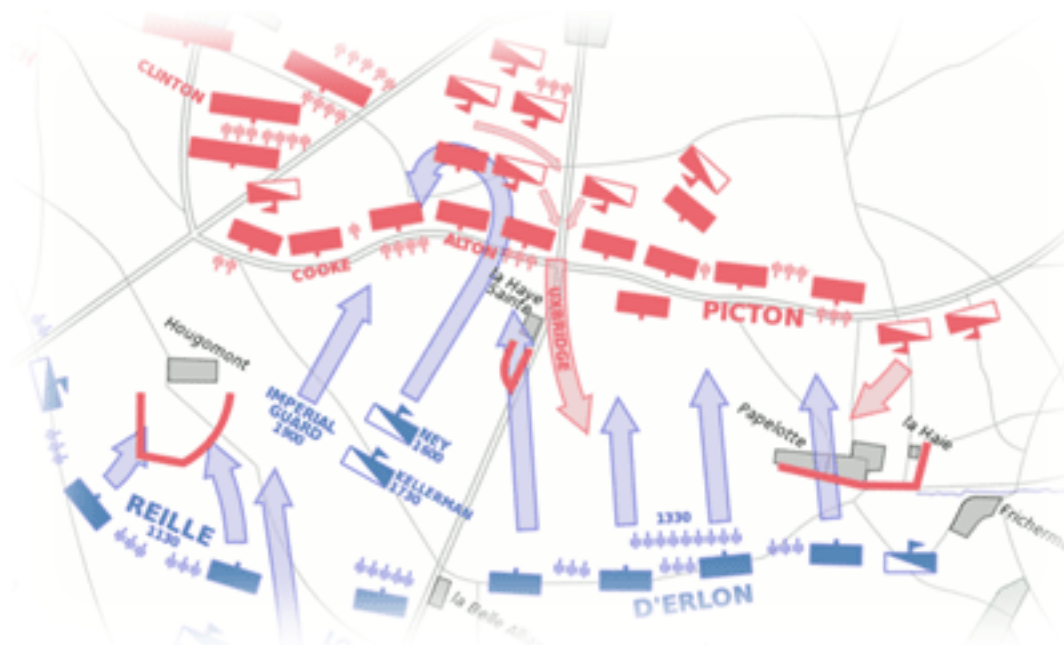
Bauen ab Plan

Peter von Ins, Fachanwalt SAV Bau und Immobilienrecht

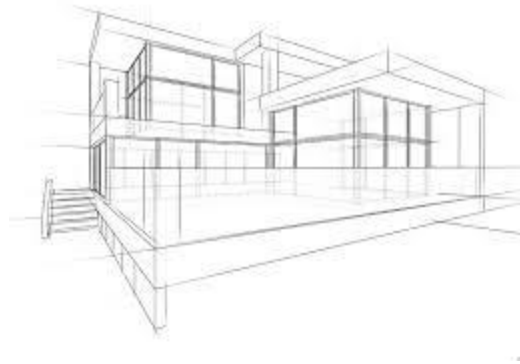
PLAN?



- Auch ein Plan !.....



- Auch ein Plan?.....



- **Der Plan**
- Pläne sind kein Werkstoff (Gauch N74)
- Pläne konkretisieren das geschuldete Werk in seiner Eigenart. (Lage, Form, Abmessung, Ausführung) (Gauch N1363)
- Pläne können falsch oder richtig sein und sind demnach in Bezug auf Mängel dem Werkvertragsrecht unterstellt (Sennhofurteile! In der Lehre umstritten) BGer 4a_53/2012 u. 4a_55/2012

- Die Offerte eines Unternehmers wird gemäss dem Normensystem SIA 118 durch eine Ausschreibung des Bestellers eingeholt. Art.4 SIA Norm 118. Grundlage sind „bestimmte Unterlagen“ die in Art. 7 SIA Norm 118 näher umschrieben sind, darunter eben auch in Abs. 2 Ziff.4 „Pläne“

- Art. 7 Abs. 3 SIA Norm 118 bestimmt denn auch, dass das *Leistungsverzeichnis*, respektive die *Baubeschreibung Vorrang* vor den *Plänen* habe, soweit zwischen diesen Unterlagen Widersprüche bestehen.
- Art. 6 SIA Norm 118 gebietet dem Besteller, in den Ausschreibungsunterlagen anzugeben, falls Pläne des Unternehmers von Baustelleneinrichtungen verlangt werden. Siehe aber Art. 124 SIA Norm 118!

- Man könnte allenfalls auch das Bauprogramm als „Plan“ nämlich „Zeitplan“ des Unternehmers begreifen, Art. 93 SIA Norm 118
- Dient lediglich der Orientierung des Bauherrn;
- Hat jedoch ggf. Einfluss auf Rechtzeitigkeit der Planlieferung des Bestellers
- Fristen im Werkvertrag, Kontroverse betreffend „vereinbartes Bauprogramm“ siehe Tagungsband BR 2013 / S.23 Thomas Siegenthaler «Planlieferungsverzug – Urgrund vieler Bauablaufstörungen»

- Art. 24 Abs.1 SIA Norm 118 hält fest, dass Pläne aller Art, Werkzeichnungen und Berechnungen, welche die Werkvertragsparteien (oder deren Beauftragte) einander übergeben, nur im Rahmen des Vertrages verwendet werden dürfen.
- Vorbehalte werden in Abs.2 gemacht für Bestimmungen Urheberrechtsgesetz, Patentgesetz, Designgesetz und UWG.

- Art. 25 SIA Norm 118 schreibt vor, dass der Unternehmer ihm übergebene Pläne nur (aber immerhin dann!) zu prüfen hat, wenn der Bauherr nicht durch eine Bauleitung vertreten ist oder selbst sachverständig oder durch einen Sachverständigen beraten ist.
- Erkennt der Unternehmer Unstimmigkeiten hat er eine *sofortige* Abmahnungspflicht.

- Art. 34 SIA Norm 118 hält fest, dass der Bauleitung die Beschaffung der Pläne obliegt, falls der Werkvertrag nichts anderes bestimmt.
- Aus dem Absatz 2, wonach die Bauleitung die Befugnis zur Ueberwachung der «gesamten Vertragsarbeit» des Unternehmers hat, ergibt sich jedoch kein Recht es Unternehmers auf Kontrolle!

- Art. 84 SIA Norm 118 Einseitiges
Bestellungsänderungsrecht des Bestellers, die
Bestellungsänderung kann auch durch Aenderung
von Plänen (nicht nur durch Weisungen) erfolgen, bei
Abweichungen vorgelegter Pläne müsste
Unternehmer bei sich abzeichnenden
Mehrkostenfolgen sofort abmahnen!

- Planlieferung durch den Besteller Art. 94 Abs. 1 SIA Norm 118 als *Mitwirkungsobliegenheit*;
- Die Planlieferungen haben sich nach dem Fortschreiten der Arbeit zu richten Art. 100 Abs. 1 SIA Norm 118;
- Art. 101 SIA 118 „Die übliche Zeichnungen liefert der Unternehmer auf seine Kosten,...“ weitere nur wenn im Werkvertrag vorgesehen.

- Mit „übliche Zeichnungen» sind bestimmte, übliche Ausführungspläne gemeint.
- Im zweiten Fall des Abs.1 wurde dagegen im Werkvertrag vereinbart, dass Ausführungspläne, die eigentlich vom Besteller zu liefern wären, unentgeltlich vom Unternehmer zu liefern sind.

- Auf Verlangen der Bauleitung legt der Unternehmer Pläne seiner Baustelleneinrichtungen und wenn nötig die zugehörigen Berechnungen vor. SIA Norm 124 Abs.2
- Kontrovers: Gemäss Art. 6 SIA Norm 118 soll der Bauherr die Vorlage von Plänen betreffend Baustelleneinrichtung in den Ausschreibungsunterlagen angeben;

- **Pläne in SIA 102 (2014)**

Art.4.21 Vorstudien, besonders zu vereinbaren
«Erarbeiten von planerischen und
gestalterischen Lösungsansätzen in *Skizzenform*»

Art.4.31 Vorprojekt, Erstellen eines vollständigen
Vorprojekts in geeignetem Massstab

Art. 4.32 Bauprojekt, Detailstudien der konstruktiven und architektonischen Lösung, Wahl der Materialien und der Art ihrer Anwendung

Darstellung in geeignetem Massstab als Grundlage der Kostenermittlung

Art. 4.33 Bewilligungsverfahren,Bereitstellen der für das Baugesuch notwendigen Dokumente und Pläne

Art. 4.41 Ausschreibung,Ausarbeiten von
Werk- und Detailplänen in geeignetem
Massstab, soweit sie für die Ausschreibung
notwendig sind

Besonders zu vereinbaren mit Bauherrn:

Erstellen der Ausführungspläne gemäss Art. 4.51
insbesondere im Hinblick auf Pauschal- oder
Globalvergaben.

Art. 4.51 Ausführungsobjekt Erstellen der
Werk- und Detailpläne in geeignetem Massstab;
Ueberprüfen der Pläne von Fachplanern,
Unternehmern und Lieferanten sowie von
Fabrikations- und Werkstattplänen auf
Uebereinstimmung mit Architektenplänen
Besonders zu vereinbaren mit Bauherrn:
Ausarbeiten von Plänen, die üblicherweise von
Unternehmern zu liefern sind

Art. 4.53 Inbetriebnahme Abschluss

Dokumentation des gesamten Bauwerkes,
Nachtragen von Planänderungen, Einholen von
nachgeführten Plänen, Schemaplänen etc.

Besonders zu vereinbaren mit Bauherrn:

Erstellen von neuen Plänen entsprechend
Ausführung, Eintragen von Gebäudetechnik
grösseren Umfangs in die nachgeführten
Baupläne

Zum Kauf ab **Plan** siehe auch:

von Ins/Shabanaj «Stockwerkeigentum –
Minenfelder im Alltagsgeschäft» in
Anwaltsrevue 10/2013 S.427ff.

Plattner «Vertragsgestaltung beim Kauf von
Stockwerkeigentum ab Plan» in BR 1/2016 S.
14ff.