

Martin Kurer / Cornel Quinto / Walter Maffioletti (Hrsg.)

Handbuch zum Bauwesen

DIKE

Inhaltsübersicht

Autorenverzeichnis	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Risikomanagement beim Bauen	1
Planerverträge	35
Architektenhonorar	91
Bauingenieurvertrag	99
Bauwerkverträge - insbesondere General- und Totalunternehmerverträge	137
Urheberrecht	175
Immobilienfinanzierung	191
Bauversicherungen	231
Submissionsrecht	275
Bauprozess	307
Stichwortverzeichnis	343

Inhaltsverzeichnis

Risikomanagement beim Bauen	1
1. Vorbemerkung: Aufgabenstellung	1
2. Instrumente des Risikomanagements im Bauwesen	5
3. Die Identifikation der Risiken als Ausgangspunkt des Risikomanagements	8
4. Die relevanten Risiken im Werkvertrag und der Umgang damit	10
4.1 Der Preis als Kern der Vereinbarung	10
4.2 Das Planungsrisiko	17
4.3 Exkurs: Zur Aufklärungspflicht allgemein	19
4.4 Bauaufsicht/Einflussnahme/Genehmigungen	20
4.5 Unvorhersehbare Ereignisse	21
4.6 Verzögerungen	23
4.7 Mängel	23
4.8 Einfluss Dritter	24
4.9 Kündigungsbestimmungen	26
4.10 Insolvenzrisiko	26
5. Die relevanten Risiken im Verhältnis zu Planern und der Umgang damit	29
6. Risiken im Verhältnis der Planer untereinander	30
7. Haftpflichtlimite	31
8. Versicherungen	32
9. Management der Anwälte: vom Scharmützel zum Atomkrieg	32
10. Schlussbemerkung	32
Planerverträge	35
1. Der Bauplan für ein erfolgreiches Vertragsmanagement	36
1.1 Das Ziel	36
1.2 Die «Werkzeugkiste»	37
1.3 Die SIA-Ordnung und die Zuordnung der Leistung zum Auftrags- oder Werkvertragsrecht	44
1.4 Fazit	47
2. Der Planervertrag und seine Aspekte	48
2.1 Die Qualifikation	48
2.2 Die verschiedenen Arten	49
2.3 Ausgewählte Aspekte	53
3. Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung	60
3.1 Wegbedingung der Haftung des Planers?	60
3.2 Konventionalstrafe bei vorzeitiger Beendigung des Auftrags durch den Bauherrn?	64
3.3 Abschliessende Überlegungen	66
4. Zur Haftung des Planers wegen Kostenüberschreitung	71
4.1 Übersicht	71
4.2 Dos and Don'ts zum Thema Kosten	72
4.3 Ein konkreter Fall als Warnung	75
4.4 Der Kostengarantievertrag als Lösung?	79

Inhaltsverzeichnis

5. Checkliste für Planer	86
6. Checkliste für Bauherren	88
Spezialliteraturverzeichnis	89
Architektenhonorar	91
1. Einleitung	91
2. Grundsätzliches zur Honorierung von Architekturleistungen	91
3. Projekt und Werk - vom Wesen der Architekturleistung	92
4. Intellektuelle Dienstleistung und Leistungsmodell	92
5. Baukosten - Aufwandbestimmende Baukosten	93
6. Bauingenieure, Fachingenieure, Spezialisten	94
7. Das detaillierte Leistungsverzeichnis	94
8. Planergemeinschaft, Generalplaner, Gesamtleiter und Gesamtleistung	95
9. Die Honorarberechnung im Einzelnen	96
10. Aussichten und Einschätzungen	96
Spezialliteraturverzeichnis	97
Bauingenieurvertrag	99
1. Einleitung	100
2. Leistungssystematik	101
2.1 Das Phasenmodell der SIA-Ordnung 103	101
2.2 Gesamtleiter oder Spezialist	104
2.3 Grundleistungen und besonders zu vereinbarende Leistungen des Ingenieurs	105
2.4 Die Leistungen und Entscheide des Auftraggebers	106
3. Die Leistungen des Ingenieurs	106
3.1 Leistungen in den Teilphasen 11-22	106
3.2 Leistungen in der Teilphase 31 «Vorprojekt»	107
3.3 Leistungen in der Teilphase 32 «Bauprojekt»	111
3.4 Leistungen in der Teilphase 33 «Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt»	112
3.5 Leistungen in der Teilphase 41 «Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag»	114
3.6 Leistungen in der Teilphase 51 «Ausführungsprojekt»	116
3.7 Leistungen in der Teilphase 52 «Ausführung»	117
4. Die Vergütung von Ingenieurleistungen	121
4.1 Vergütung nach effektivem Zeitaufwand	121
4.2 Vergütung nach den Baukosten	122
4.3 Vergütung in Form von Festpreisen	123
5. Rechtliche Merkmale für die Praxis	124
5.1 Rechtliche Einordnung des Ingenieurvertrages	125
5.2 Die Treuepflicht des Ingenieurs	126
5.3 Vertretung des Auftraggebers durch den Ingenieur	127
5.4 Die vertragliche Haftung des Ingenieurs	128
5.5 Vertragsanpassung infolge geänderter Verhältnisse	130
5.6 Die vorzeitige Vertragsbeendigung	132
6. Zur Gestaltung des Ingenieurvertrages	133
6.1 Anwendung der SIA-Ordnung 103	133

6.2	Leistungsäustausch	134
6.3	Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen	135
	Spezialliteraturverzeichnis	135
Bauwerkverträge - insbesondere General- und Totalunternehmerverträge		137
1.	Einleitung	138
2.	Motive, Definitionen und Bemerkungen zur rechtlichen Einordnung	139
2.1	Motive	139
2.2	Definitionen	140
2.3	Bemerkungen zur rechtlichen Einordnung	141
3.	Die Grundlagen des Werkvertrages	141
3.1	Übersicht	141
3.2	Rechte und Pflichten der Parteien	143
3.3	Vertragslehre, Vertragsgestaltung	147
3.4	Die SIA-Norm 1.18 (1977/1991)	150
3.5	Normen ausserhalb des OR	153
4.	Vertragsurkunde	153
4.1	Präambel	153
4.2	Vertragsgegenstand	154
4.3	Vertragsbestandteile und Rangordnung	154
4.4	Projektorganisation	157
4.5	Honorierung/Werklohn	157
4.6	Termine und Konventionalstrafen	160
4.7	Kontrollrechte der Bestellerin	162
4.8	Projektänderungen	162
4.9	Zahlungen	164
4.10	Mietgarantien	164
4.11	Vorzeitige Vertragsauflösung	165
4.12	Mängelhaftung	166
4.13	Versicherungen	166
4.14	Baudokumentation und Instruktion	167
4.15	Werbemassnahmen	167
4.16	Sicherheiten	167
4.17	Bauhandwerkerpfandrechte	168
4.18	Urheberrechte	172
4.19	Subventionen und Beiträge	172
4.20	Inkrafttreten	172
4.21	Salvatorische Klausel	173
4.22	Gerichtsstand, Rechtswahl, Schiedsgerichtsklausel	173
4.23	Vorbehalt der Schriftform	174
4.24	Vertragsausfertigung	174
	Spezialliteraturverzeichnis	174

Inhaltsverzeichnis

Urheberrecht	175
1. Einleitung	175
2. Grundlagen	176
2.1 Urheberrechtlich geschützte Werke im Bauwesen	176
2.2 Der Urheber	178
2.3 Der Inhalt der Urheberrechte	179
2.4 Abtretung von Urheberrechten - Einräumung von Nutzungsrechten	181
2.5 Urheberrecht und Planerwechsel	183
2.6 Die Behelfe und die Folgen	184
3. Ausgewählte Fälle	185
3.1. Fall Sekundärschule Rapperswil-Jona - Sanierung eines bestehenden Bauwerks (BGE 117 II 467)	185
3.2 Fall Steinkirche (Bundesgericht 4A_341/2008 / Kantonsgericht Graubünden, 3./4. September 2007; vgl. sie! 2009, S. 345 ff. u. 590 ff.) - Verletzung der Urheberpersönlichkeit bejaht	187
3.3 Fall Devanthery (BGE 125 III 328) - zulässige freie Benutzung	188
3.4 Fall Höggerberg (BGE 120 II 65) - Urheberpersönlichkeitsverletzung bei Erweiterungsbau verneint	189
4. Fazit	189
Spezialliteraturverzeichnis	190
Immobilienfinanzierung	191
1. Grundlagen der Immobilienfinanzierung	191
1.1 Die Bewertung und die Konsequenzen der verschiedenen Einflussfaktoren	193
1.2 Zusammenfassung der Einführung in Finanzierungen	201
2. Arten von Finanzierungen	201
2.1 Innen- und Aussenfinanzierung	201
3. Das Kreditgesuch	217
4. Kreditbesicherungen	221
4.1 Realsicherheiten	222
4.2 Personalsicherheiten	227
Spezialliteraturverzeichnis	229
Bauversicherungen	231
1. Einleitung	232
2. Betriebshaftpflichtversicherung des Bauunternehmers	234
2.1 Grundsätzliches/Allgemeines	234
2.2 Zeitliche und örtliche Geltung	235
2.3 Versicherte Haftpflicht	236
2.4 Der Bauunternehmer in Sonderfunktionen	242
2.5 Selbstbehalt und betragliche Begrenzungen	243
3. Berufshaftpflichtversicherung des Architekten und des Ingenieurs	244
3.1 Grundsätzliches	244
3.2 Deckung in örtlicher und zeitlicher Hinsicht	245
3.3 Deckung der Haftpflicht für Personen- und Sachschäden	246
3.4 Deckung der Haftpflicht für Baumängel	247

3.5	Ausgewählte Hinweise zur Anlagemangel-Deckung der Spezialingenieure	249
3.6	Vermögensschäden	250
3.7	Der Architekt/Ingenieur in Sonderfunktionen	251
3.8	Selbstbehalte und betragsliche Begrenzungen	253
4.	Bauherrenhaftpflichtversicherung	254
4.1	Grundsätzliches	254
4.2	Gegenstand der Versicherung	255
4.3	Versicherte Personen	256
4.4	Obliegenheiten und besondere Auflagen bei risikoreichen Bauvorhaben	257
4.5	Ausgewählte Deckungsausschlüsse und -einschränkungen	257
4.6	Zeitliche Geltung	258
4.7	Einmalgarantie	259
4.8	Selbstbehalt	259
5.	Bauwesenversicherung	259
5.1	Wesen und Natur der Bauwesenversicherung	259
5.2	Versicherte Interessen	260
5.3	Gegenstand der Versicherung	260
5.4	Versicherte Gefahren	261
5.5	Besondere Auflagen bei risikoreichen Bauvorhaben	262
5.6	Ausgewählte Deckungseinschränkungen resp. -ausschlüsse	263
5.7	Beginn und Ende des Vertrages	265
5.8	Zusatzdeckung	266
5.9	Versicherungssumme, Ersatzleistung und Selbstbehalt	266
5.10	Rückforderung und Regress der Bauwesenversicherung	267
6.	Solidarbürgschaft zur Sicherung bestimmter Mängelrechte des Bauherren	267
6.1	Ausgangs- und Interessenslage	267
6.2	Unterschied zwischen Solidarbürgschaft und abstrakter Garantie	268
6.3	Gemeinsamkeit zwischen Solidarbürgschaft und abstrakter Garantie: Regress auf den Versicherungsnehmer	269
6.4	Die Solidarbürgschaft im Allgemeinen	269
6.5	Zu den verschiedenen Rechtsbeziehungen bei der Solidar-Baubürgschaft im Einzelnen	270
	Spezialliteraturverzeichnis	273
	Submissionsrecht	275
1.	Rechtserlasse	276
1.1	Staatsverträge	276
1.2	Bundesrecht	279
1.3	Interkantoniales und kantonales Recht	282
1.4	Gemeinderecht	284
2.	Anwendungsbereich	284
2.1	Vergaberecht des Bundes	285
2.2	Vergaberecht der Kantone	288
3.	Die übergeordneten Ziele des Vergaberechts	290
3.1	Transparenz der Beschaffungsverfahren	290
3.2	Die Stärkung des Wettbewerbs	291
3.3	Die Förderung der Wirtschaftlichkeit	292

Inhaltsverzeichnis

3.4 Die Gleichbehandlung der Anbieter	293
4. Die Beschaffungsverfahren	293
4.1 Die Verfahrensarten	295
4.2 Die Beschaffungsformen	298
5. Rechtsschutz	301
5.1 Rechtsschutz bei Bundesvergaben	301
5.2 Rechtsschutz bei Vergaben der Kantone und der Gemeinden	304
Spezialliteraturverzeichnis	305
Bauprozess	307
1. Einleitung	307
1.1 Kein spezifisches Bauprozessrecht	307
1.2 Rechtsgrundlagen	308
1.3 Ablauf eines (ordentlichen) Bauprozesses: Ein Überblick	310
2. Die vorprozessualen Vorkehrungen: Auf das Beste hoffen und auf das Schlimmste vorbereitet sein	313
2.1 Notwendigkeit	313
2.2 Mögliche Vorgänge	314
2.3 Mittel der (privaten) Beweissicherung	314
3. Zum Forum: Wo bekommt man Recht?	318
3.1 Mediatoren	318
3.2 Schiedsgerichte	320
3.3 Ordentliche Gerichte und Handelsgerichte	324
4. Beweis: Das Hauptgefecht	326
4.1 Beweislast	326
4.2 Beweissicherung	329
4.3 Beweismittel	330
5. Streitgenossenschaft, Streitverkündung und Intervention: Mehrere Fronten, Gegner oder Verbündete	336
6. Friedliche Einigung: Die Kunst des Vergleiches	337
Spezialliteraturverzeichnis	340