

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 76 (2001)  
**Heft:** 4  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 05.05.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Autor des folgenden Beitrags ist  
RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
salome.zimmermann@svw.ch

## Bauen – ein rechtliches Abenteuer?

**Unter diesem Titel eröffnete Professor Peter Gauch die Schweizerische Baurechtstagung 2001. Sie ist landesweit die grösste juristische und europaweit die grösste Tagung zum Baurecht.**

In einem ersten Teil seines Einführungsreferates erläuterte Professor Gauch das öffentliche Vergaberecht. Diese Normen regeln die Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen. In diesem Zusammenhang stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit so genannte Unterangebote, das heisst ungewöhnlich niedrige Angebote von Unternehmungen, bei der Vergabe berücksichtigt werden können und dürfen. Gemäss der Gerichtspraxis ist nämlich auch ein offerierter Verlustpreis nicht zum Vornherein als unzulässig zu betrachten<sup>1</sup>. Für die Wohnbaugenossenschaften spielte das Vergaberecht nur dann eine Rolle, wenn die Subventionen mehr als 50% der Bausumme ausmachen würden. In einem zweiten Teil thematisierte Professor Gauch einige Fragen des Vertragsrechts, so insbesondere über die Auslegung und Ergänzung der Verträge. Bei einem Vertrag besteht im Prozessfall immer das Risiko, dass der auslegend Richter den Vertragstext anders deutet, als die eine oder andere Partei ihn verstanden hat. Den einen Parteien ist dies nicht bewusst, andere dagegen suchen das Abenteuer oder nehmen es zumindest in Kauf.

Manchmal wird bewusst auf die vertragliche Klärung möglicher Streitfragen verzichtet, obwohl deren Konfliktpotential schon bei Vertragsabschluss voraussehbar ist. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass für die Vertragsschliessenden die Inkaufnahme späterer Auseinandersetzungen oft das kleinere Übel ist als das mögliche Scheitern oder auch nur die Verzögerung des angestrebten Vertragsabschlusses. Dies erklärt auch, weshalb die Juristen, wenn es um den Vertragsabschluss geht, häufig «draussen bleiben» oder, wenn sie dabei sind, eher als Spielverderber denn als willkommene Hilfe empfunden werden. Beim Vertragsabschluss ist zudem weiter zu beachten, dass der Vertrag nicht undifferenziert mit den verschiedensten Normen «angereichert» wird. Im Streitfall ist es nämlich äusserst schwierig, zu entscheiden, welche Normen überhaupt und in welcher Reihenfolge diese Anwendung finden.

### KONFLIKTE UM BAUQUALITÄT

In einem anderen Referat ging es um das Stockwerkeigentum und um die Frage der Rechte des Einzelnen und der Gemeinschaft. Auch wenn die Stock-

werkeigentümergeinschaft eine andere Rechtsform als diejenige der Genossenschaft ist, so war es interessant zu hören, dass die Konflikte in ähnlichen Gebieten liegen. Konflikte in Stockwerkeigentümergeinschaften gibt es statistisch gesehen umso eher, je grösser die Zahl der beteiligten Personen ist. Im Weiteren sind als Konfliktherde in Stockwerkeigentümergeinschaften vor allem die Schallisolation und generell die Bauqualität zu nennen. Zudem sorgt die Hausordnung und deren Ausgestaltung immer wieder für den gewohnten Gesprächsstoff.

**TÜCKEN UND LÜCKEN** Unter dem Titel «Die SIA-Norm 118 – Lücken und Tücken» erörterte der Rechtsanwalt Dr. R. Hürliemann seine Erfahrungen. Die Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten, so der Titel der SIA-Norm 118, finden heute auf die meisten Bauwerkverträge Anwendung, indem sie die Partner ausdrücklich oder mit Verweis als Bestandteile des Vertrages bezeichnen. Klar – jedoch immer wieder zu betonen – ist, dass die Ausfertigung und Unterzeichnung einer Werkvertragsurkunde unbedingt zu empfehlen ist, dies auch





zum Nachweis der vertraglich einbezogenen Bestandteile und deren Rangordnung. Betreffend der Rangordnung geht nach der Widerspruchsregel des Art. 21 Abs. 1 von SIA-Norm 118 die Vertragsurkunde vor, soweit sie beidseitig unterzeichnet ist.

Wie die weiteren Ausführungen zeigten, birgt die Vertretung des Bauherrn durch die Bauleitung erhebliche Problematiken in sich. Dabei geht es darum, ob und in welchen Bereichen die Bauleitung den Bauherrn durch Rechtshandlungen und Erklärungen verpflichten kann. Die SIA-Norm 118 sieht eine weit reichende Vollmachtserteilung zu Gunsten der Bauleitung vor<sup>2</sup>. Diese Vollmacht kann jedoch dem Bauleitungsvertrag entgegenstehen, den der Bauherr mit dem Architekten oder Ingenieur tatsächlich vereinbart hat. In dieser Diskrepanz zwischen der kundgegebenen und effektiv im internen Verhältnis eingeräumten Vollmacht liegt eine der Tücken der SIA-Norm.

#### BESTELLUNGSÄNDERUNGEN

Regelmässig Anlass zu Diskussionsstoff bildet zudem die Frage des zulässigen Umfangs der so genannten Beststellungsänderung<sup>3</sup>. Dabei gehts um die Tat- und Rechtsfrage, ob überhaupt eine Beststellungsänderung oder ob bloss eine entschädigungslos hinzunehmende nachträgliche Konkretisierung der vom Unternehmer geschuldeten Bauleistung durch den Bauherrn vorliegt. Die Parteien sind in diesem Zusammenhang gut beraten, Nachtragspreise vor der jeweiligen Arbeitsausführung schriftlich zu vereinbaren. Der Referent hat in den schriftlichen Unterlagen eine eigent-

liche Checkliste zu den wichtigsten Artikeln der SIA-Norm 118 mit ihren Problematiken aufgelistet, deren Kenntnisnahme Bauherren zu empfehlen ist<sup>4</sup>.

**NATEL-ANTENNEN** Unter dem Thema «Der Bau von Fernmeldeanlagen» wurde ein weiteres aktuelles Thema angesprochen. Aus genossenschafts- und mietrechtlicher Sicht von Interesse war, inwieweit jemand zur Beschwerde gegen den Bau einer Fernmeldeanlage legitimiert ist. Diesbezüglich gilt, dass ein Beschwerdeführer nachzuweisen hat, dass er vom Bau einer Funkanlage stärker als die Allgemeinheit betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der gutheissenden Bewilligung hat. Bei der Nachbarbeschwerde ist jeweils noch zu prüfen, ob ein Beschwerdeführer über kurz oder lang schädlichen oder lästigen Immissionen ausgesetzt sein wird.

Die weiteren Themen behandelten die Sanktionen im öffentlichen Baurecht sowie die neuen Erlasse und Vertragsgrundlagen in Bezug auf das Baurecht. In den Workshops ging es einerseits um das Thema «Die Sicherung von Bauforderungen». Dabei wurde die Frage erörtert, welche Möglichkeiten dem Bauherrn und dem Unternehmer zur rechtlichen Sicherung ihrer werkvertraglichen Forderungen zur Verfügung stehen. Beim Thema «Die Bauorganisation – vom Einzel zum Gesamtleistungskonzept» wurde die Thematik der Gesamt- und Totalunternehmerverträge besprochen. In einem abschliessenden Teil wurden die wichtigsten Bundesgerichtsentscheide der letzten zwei Jahre kommentiert, wobei

selbstverständlich nur eine kleine Auswahl davon zum Zuge kam. Thematisch ging es dabei um die vorzeitige Auflösung des Ingenieurvertrages durch den Auftraggeber, zweitens um die mangelhafte Werk Ausführung und welche Rechte der Besteller dabei hat und drittens um die Haftung des Architekten nach der SIA-Ordnung 102.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Entscheid des Verwaltungsgerichtes ZH vom 24. März 1999

<sup>2</sup> Art. 33 Abs. 2 von SIA 118

<sup>3</sup> vgl. dazu Art. 84ff. von SIA 118

<sup>4</sup> zu finden in der Schweizerischen Bau-rechtstagung, Freiburg 2001, Hürlimann, Die SIA-Norm 118, Lücken und Tücken

<sup>5</sup> Für weitergehende Ausführungen zu den angeschnittenen Themen oder den Unterlagen steht der Rechtsdienst selbstverständlich zur Verfügung.

#### In Kürze

##### MwSt. für Hauswartarbeiten; Unterbrechen der Verjährung

Die Frage, ob unter der alten MwSt.-Verordnung die Arbeiten des Hauswartes steuerpflichtigen Eigengebrauch darstellen, ist noch immer vor Bundesgericht hängig. Die Hauptabteilung Mehrwertsteuer des Bundes hat nun verschiedenen Genossenschaften, welche diese MwSt. damals nicht bezahlt haben, in einem Schreiben gegen Ende des letzten Jahres mitgeteilt, dass sie sich veranlasst sieht, zur Sicherstellung ihrer Ansprüche die Verjährung zu unterbrechen. Sollte Ihre Genossenschaft auch ein solches Schreiben erhalten haben, brauchen Sie nichts zu unternehmen. Inwiefern das Schreiben der Hauptabteilung Mehrwertsteuer tatsächlich die Verjährung unterbrechen kann,

ist umstritten und wird nach Vorliegen des bundesgerichtlichen Entscheides ausführlich geprüft werden.

##### Wiederholt verspätetes Zahlen des Mietzinses

Das Mietgericht Zürich hat in einem Entscheid festgehalten, dass es schikanös sei, wenn während einer Periode von mehr als einem Jahr die Mietzinse nicht bloss wenige Male, sondern regelmässig verspätet und mehrfach erst noch nur knapp vor Ablauf der gemäss Art. 257d OR angesetzten Zahlungsfrist bezahlt werden. Ein solches Verhalten der Mieterschaft ist der Vermieterschaft nicht zuzumuten und es kann das Mietverhältnis unter Anrufung des wichtigen Grundes im Sinne von Art. 266g OR gekündigt werden.