

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE

SEPTEMBER 2023

NEWSLETTER 08



Liebe Leserin, lieber Leser

Mit Fragen der Luftdichtheit unter dem Aspekt einer Nutzungsvereinbarung starten wir diese Ausgabe. Doch wozu dienen solche Nutzungsvereinbarungen im Laufe der Planung? Welche Pflichten können sich für die Planerin dabei gegenüber der Bauherrschaft ergeben?

Sodann stehen rechtliche Aspekte bei der Übertragung von Mietverhältnissen im Mittelpunkt des Beitrags ab Seite 6. Die in der Praxis am häufigsten vorkommenden drei Fälle einer Verweigerung aus wichtigen

Gründen wie etwa ungenügende Solvenz werden für Sie detailliert erörtert.

Und schliesslich geht es in unserem Beitrag ab Seite 9 um Aspekte des Nachbarrechts, die immer wieder zu Auseinandersetzungen führen, nämlich rund um das Eigentum an Pflanzen, die Entwässerung und das Notwegrecht.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
Die Nutzungsvereinbarung
als Kommunikations-
instrument Seite 1
- Best Practice:
Übertragung
Mietverhältnisse/
Vermögensübertragung Seite 6
- Best Practice:
Nachbarrecht Seite 9

Die Luftdichtheit im Kontext der Nutzungsvereinbarung

Die Nutzungsvereinbarung (NV) dient der Kommunikation zwischen Planerin und Bauherrschaft. Die ursprüngliche Definition aus den SIA-Tragwerksnormen¹ kann auch in andere Planerdisziplinen verstanden werden als «Beschreibung der Nutzungs- und Schutzziele der Bauherrschaft sowie der grundlegenden Bedingungen, Anforderungen und Vorschriften für die Projektierung, Ausführung und Nutzung eines Bauwerks». Wir untersuchen im Folgenden den Aspekt der Luftdichtheit.

■ Von Sophie Dorschner und Michael Wehrli

Wozu dient die Nutzungsvereinbarung in der Planung?

Die Erfahrungen zeigen, dass die NV die Basis dafür bildet, dass die am Bau Beteiligten das den Anforderungen der Bauherrschaft entspre-

chende Bauwerk auch erfolgreich umsetzen.² Sie ist somit von zentraler Bedeutung für das Verhältnis zwischen Bauherrschaft und Planerin. Konkret bildet die NV einerseits eine vom Planer zu erbringende Projektierungsarbeit.³

Andererseits legt sie grundlegend auch die vom Planer für die Bauherrschaft im weiteren Planungsprozess zu erbringenden Leistungen fest. Angewendet auf den Aspekt der Luftdichtheit wären das beispielsweise die Erstellung eines Luftdichtheitskonzepts sowie die daraus resultierenden Detailplanungen, Ausschreibungen oder auch Ausführungskontrollen.

Rechtlich qualifiziert die NV als Werk, sofern sich die Leistung der Planerin in der Erarbeitung der NV erschöpft (= «Herstellung der Nutzungsvereinbarung als Bestandteil des Planwerks»)⁴. Übernimmt die Planerin ferner auch Bauleitungsaufgaben, liegt regelmässig ein Gesamtvertrag vor, der vom Bundesgericht als sogenanntes gemischtes Vertragsverhältnis (Werkvertrag und Auftrag) qualifiziert wird, und sich entsprechend hinsichtlich der Pflich-



ten der Planerin im Zusammenhang mit der NV auf die Haftungsfolgen auswirken kann.⁵

Als «rollendes Planungsinstrument» hält die NV vorrangig und umfassend fest, welche Anforderungen die Bauherrschaft an das Bauwerk stellt, und unterliegt einer laufenden Anpassung.⁶ Die Planerin nimmt in der weiteren Projektierung Änderungen bei den Festlegungen der NV mit Zustimmung der Bauherrschaft vor. Es liegt dabei an der Planerin, auch je nach Sachkunde der Bauherrschaft, den Anpassungsbedarf sorgfältig zu ermitteln und Änderungen klar mit der Bauherrschaft zu vereinbaren.⁷ Dies ist einer sorgfältigen Planerin auch in den Fällen zu raten, in denen die Bauherrschaft die Anforderungen an das Bauwerk in Ausübung ihres einseitigen Beststellungsänderungsrechts⁸ anpasst.

Merke: Zur Vermeidung von späteren Differenzen sollten Bauherrschaft und Planerin die Pflicht zur Erarbeitung und Nachführung einer Nutzungsvereinbarung ausdrücklich vereinbaren.

In der SIA 102 bildet die «Mithilfe [des Planers] bei der Erstellung der Projektdefinition und des Projektpflichtenhefts»⁹ während der Vorstudien eine **besonders zu vereinbarende Leistung** (Art. 4.21). Ab der Planungsphase gilt das «Nachführen des Projektpflichtenhefts» als **Grundleistung**.¹⁰

Beim Bauingenieuren gehören nach SIA 103 die Leistungen hinsichtlich der Nutzungsvereinbarung mit wenigen Ausnahmen¹¹ zu den Grundleistungen.¹²

Die Luftdichtheit als Aspekt der Nutzungsvereinbarung

Die hinsichtlich der Anforderungen an die Luftdichtheit der Gebäudehülle relevante Norm SIA 180:2014 (Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden)¹³ sowie die zugehörige Wegleitung¹⁴ basieren auf dem Verständnis, dass eine Nutzungsvereinbarung vorliegt.¹⁵ In dieser ist zunächst eine gebrauchsgemässe Nutzung aller Zonen zu definieren und sind die damit verbundenen erwarteten Eigenschaften des Gebäudes festzulegen. Um diesen Eigenschaften zu entsprechen, gehört – neben vielen anderen Aspekten – die Planung der Luftdichtheit von Gebäuden dazu. Die Gebäudehülle und situationsbedingt auch Trennwände und Decken innerhalb eines Gebäudes sollen gemäss

definierten Vorgaben luftdicht sein, um die gebrauchsgemässe Nutzung sicherzustellen und beispielsweise Probleme durch unkontrollierten Luftaustausch zu vermeiden.¹⁶ In der Wegleitung SIA 4001:2022 heisst es in Ziff. 3.5.4, dass zur Umsetzung des Luftdichtheitskonzepts im Bauablauf «in einer Nutzungsvereinbarung in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, neben angestrebten energetischen Standards, auch Luftdichtheits-Zielwerte zu konkretisieren sind». Darin liegt nach unserem Verständnis der Kern: Die **Luftdichtheit der Gebäudehülle** und weiterer Zonen mit entsprechenden Anforderungen an die Luftdichtheit kann nur erreicht werden, wenn **die Planerin die Anforderungen der Bauherrschaft kennt**, wozu sich als Instrument die Nutzungsvereinbarung anbietet.

Wichtige Schritte in den einzelnen Phasen sind in Ziff. 3.6.3, Tabelle 6 der SIA 180:2014 dargestellt. Bei Minergie-Bauten bietet die Minergie-Richtlinie «RiLuMi»¹⁷ zahlreiche weitere Hinweise zur Erstellung und Durchführung des Luftdichtheitskonzepts und der Qualitätssicherung während der Ausführung. Aus ihr stammt das folgende Beispiel (siehe Auszug nächste Seite).

Bedürfnisklärung und Beratung

Bei der Erarbeitung und Umsetzung der NV hat die Planerin die nötige Sorgfalt anzuwenden und die berechtigten Interessen der Bauherrschaft in guten Treuen zu wahren.¹⁸ Daraus können sich für die Planerin **Pflichten gegenüber der Bauherrschaft** ergeben, die sich in folgende Kategorien unterteilen lassen.¹⁹

- Die Planerin **klärt** die Anforderungen und Vorstellungen, die die Bauherrschaft an das Bauwerk stellt: z. B. welches Bauwerk, welche Nutzung, welches Qualitätsniveau mit welchen Kosten stellt sich die Bauherrschaft vor?
- Sie **informiert** über alle Aspekte, damit die Bauherrschaft die Anforderungen an das Bauwerk formulieren kann: z. B. grundsätzliche Informationen über Notwendigkeit von Lüftungs-, Luftdichtheits- und Brandschutzplanung und den dabei zu beachtenden Stand der Technik und der Normen.
- Sie **klärt** die Bauherrschaft **auf** über die Vor- und Nachteile bzw. Konsequenzen der von der Bauherrschaft getroffenen

Festlegungen: z. B. Gefahr eines erhöhten Energieverbrauchs bei fehlender Qualitätssicherung sowie Minderung des Komforts und der Nutzerzufriedenheit.

- Sie **berät** die Bauherrschaft proaktiv mit eigenen Vorschlägen der Planerin zu den festzulegenden Anforderungen: z. B. zum angestrebten Baustandard passende Qualitätsanforderungen und entsprechende Ausführung der Bauteile.
- Sie **mahnt ab** bei unzweckmässigen oder risikoreichen Festlegungen der Bauherrschaft: z. B. bei Abweichungen von den Normen und dem Stand der Technik oder wenn sich unterschiedliche Festlegungen der Bauherrschaft widersprechen und sich gegenseitig ausschliessen.

Möglicher Abklärungsbedarf am Beispiel Wohnungsbau

- Welche energetischen Standards werden angestrebt, und welches sind die damit verbundenen Luftdichtheits-Zielwerte? Angemerkt sei hier, dass nach dem Verständnis der Norm auch bei erfüllten Grenzwerten Einzelleckagen weder zu Schäden am Gebäude noch zur Verminderung der Behaglichkeit führen dürfen, z. B. wegen Zugluft, Geruchsübertragung oder Schall.
- Wie sehen zukünftige Nutzungszonen und Einheiten aus? Da die Anforderungen an die Luftdichtheit nicht nur die thermische Gebäudehülle betreffen, sondern situationsbedingt auch Trennwände innerhalb eines Gebäudes, hat nach Ziff. 3.6.1.1. SIA 180:2014 der Planer festzulegen, welche Zonen eines Gebäudes den Luftdichtheitsanforderungen genügen müssen.
- Welche Anforderungen stellt die Bauherrschaft hinsichtlich der Qualität bei (für die Luftdichtheit) kritischen Bauteilen wie Fenster und Türen, Tore oder Vorhangfasaden?²⁰
- Wie ist die Schadstoffsituation der an die Nutzungsbereiche angrenzenden Bereiche? Besteht in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit einer Gasdichtheit der Grenzflächen? So kann beispielsweise verhindert werden, dass gesundheitsschädliche Abgase aus einer Autogarage oder krebserregende Radongase aus dem Untergrund aufgrund einer ungenügend geplanten (oder ausgeführten) Luftdichtung bis in den Aufenthaltsbereich gelangen können.²¹



4.3 Luftdichtheitskonzept im Wohnungsbau

Gemäss Kapitel 8.2, Anmerkung 5 zu Tabelle 10, legen die Planenden fest, welche Zonen gegeneinander luftdicht sein müssen. Im Wohnungsbau gibt es diesbezüglich kaum Spielraum.

Wird bei einem Einfamilienhaus die Garage (max. 2 Autoabstellplätze) in den Dämmperimeter integriert und besteht ein Zugang zwischen Wohnteil und Garage, so muss die Luftdichtheitsebene zwischen Wohnteil und Garage verlaufen. Die Türe zur Garage muss luftdicht ausgebildet werden. Ebenfalls soll das Garagentor luftdicht eingebaut werden.

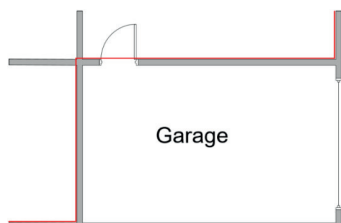


Abbildung 3: Grafik Verlauf der Luftdichtheitsebene (rote Linie) zwischen Wohnteil und Garage bei Einfamilienhäusern

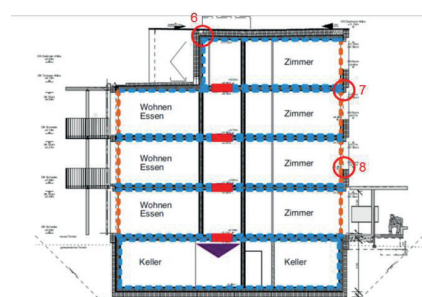
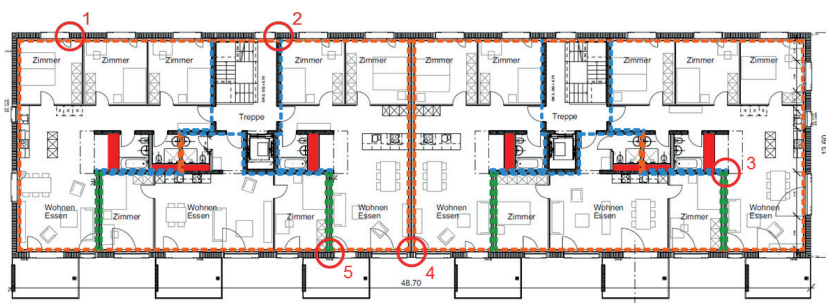
Wohnungen eines MFH müssen nach den anerkannten Regeln der Baukunst gegeneinander dicht sein. Es sind die Details gemäss Kapitel 8.2, Anmerkung 3 zu Tabelle 10, auszuarbeiten.

Das Gleiche gilt auch für speziell konditionierte Räume (siehe Kapitel 8.2, Anmerkung 6 zu Tabelle 10).

Bei baugleichen Geschossen muss das Luftdichtheitskonzept nur für ein Systemgeschoss dargestellt werden. Besteht ein Gebäude z.B. aus einem Erdgeschoss, mehreren davon abweichenden Obergeschossen und einem Attikageschoss, sind für drei Geschosse (Erd-, Ober- und Attikageschoss) Luftdichtheitskonzepte zu erstellen.

Umgang mit kritischen Bauteilen siehe Kapitel 4.5.

Beispiel Wohnbau:



Luftdichtheit gewährleistet durch:

- Grundputz OK bis UK Geschossdecke, luftdichter Fensteranschluss innen mit Dichtungsband
- Ortbetonwand,-decke luftdichter Tür- und Fensteranschluss mit Dichtungsband
- Gipskartonplatte Anschlüsse an angrenzende Bauteile luftdicht abgeklebt
- Installationsschächte bei Geschossdecken luftdicht verschlossen
- Wanddurchbruch für Installationen luftdicht verschlossen

Abbildung 4: Oben: Grundriss mit eingetragenen Massnahmen zur Luftdichtheit. Unten links: Schnitt mit eingetragenen Massnahmen zur Luftdichtheit. Unten rechts: Legende der Massnahmen. Quelle: Minergie-A-Musterantrag (Quelle: Musterantrag Minergie-A;2017)

Umsetzungsmöglichkeiten²²

Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind zu Beginn beispielsweise in einem **Grobkonzept** mit ersten Kennzeichnungen des Luftdichtheitsperimeters in Grundrissen und Schnitten abzubilden. Im Rahmen des «rollenden Planungsinstruments» sind solche Festlegungen und Erkenntnisse im weiteren **Planungsprozess** einzubeziehen und, unter Einbezug (geänderter) Anforderungen, immer weiter zu verfeinern. Damit die Umsetzung der Planung erfolgreich sein kann, geschieht dies unter Einbezug aller am Planungsprozess Beteiligten und der verbindlichen Festlegung ihrer **Schnittstellen** untereinander.²³

Später finden solche planerischen Festlegungen und Abstimmungen unter den Planern ihren Niederschlag regelmässig in **Detailstudien** und **Detailplänen** (beispielsweise bei Materialübergängen, An- und Abschlüssen und Durchdringungen) und im Abgleich mit den Herstellervorschriften der zur Verwendung vorgesehenen Produkte. Diese dienen als Basis von **Ausschreibungen**, die eine Beschreibung von Materialien, Materialqualitäten und der gewünschten Ausführungen und Ausführungsqualitäten enthalten.

Zur Sicherstellung der Ergebnisse werden neben der sorgfältigen Planung und deren Weiterführung während der Bauzeit schliesslich auch Massnahmen und **Kontrollen** im Bauablauf und nach Fertigstellung des Gebäudes erforderlich.

Eine sehr effektive Massnahme zur Qualitätssicherung während der Ausführung ist der Dichtigkeitstest zur Leckageortung und Nachbesserung von Fehlstellen in der Hüllfläche.²⁴ Dafür wird dieser sinnvollerweise frühzeitig angesetzt, bevor diese Ebenen durch Verkleidungen unzugänglich werden und allfällige Nachbesserungen erschweren.

Tipp für die anschliessende Inbetriebnahme: Während die Bauherrschaft an einer umfangreichen Dokumentation der Informationen für einen dauerhaften und schadensfreien Betrieb und Unterhalt interessiert sein dürfte, können Bewohner beispielsweise mit einem Merkblatt über richtiges Lüften oder die Funktion einer Lüftungsanlage oder den Unterhalt der Fenster unterstützt werden.



Vor Inbetriebnahme werden Dichtheitstests häufig als sogenannte Abnahmemessung, zur Überprüfung der Einhaltung der Grenzwerte, durchgeführt.²⁵

Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik als Ausdruck der Sorgfaltspflicht

Zu den Sorgfaltspflichten der Planerin gehört auch die Einhaltung der **anerkannten Regeln der Bautechnik**.²⁶ Namentlich die **technischen SIA-Normen** kommen als anerkannte Regeln der Baukunde infrage.²⁷ Im Bereich der Tragwerksplanung gelten durch die SIA-Tragwerksnormen die Pflichten des Planers hinsichtlich der Nutzungsvereinbarung als Regeln der Bautechnik.²⁸ Sie lassen allerdings offen, ob die Planerin eine NV zu erarbeiten hat oder die Bauherrschaft.²⁹ Es dürfte regelmässig dem Bedürfnis aller Beteiligten entsprechen, diese Pflicht im Planervertrag ausdrücklich der sachkundigen Planerin zuzuweisen. Diese zentrale Aufgabe darf im allgemeinen Planungsprozess nicht untergehen.

Auch die Norm SIA 180:2014 sagt nicht explizit, wer eine Nutzungsvereinbarung zu erarbeiten hat. Da die Erarbeitung eines Luftdichtheits- und Lüftungskonzepts zur Verhinderung von Bauschäden oder Komforteinschränkungen regelmässig eine Grundleistung des Planers darstellt,³⁰ dürfte dieser darauf angewiesen sein, die Anforderungen der Bauherrschaft zu kennen und in einer Nutzungsvereinbarung zu dokumentieren.

Wann haftet die Planerin?³¹

Eine **Haftung aus Auftrag** setzt eine Vertragsverletzung, ein Verschulden³² sowie einen zur Vertragsverletzung kausalen Schaden³³ voraus. Soweit sich die Pflicht zur (sorgfältigen) Erarbeitung und Nachführung einer NV aus dem konkreten Vertrag oder der Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik ergibt, liesse sich eine Haftung bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen begründen. Am obigen Beispiel Wohnungsbau könnte eine Pflichtverletzung darin bestehen, dass ein Nutzungsabschnitt von einem benachbarten Nutzungsabschnitt bzw. Bereich mit Schadstoffbelastung, z. B. durch Autoabgase oder Radon, nicht genügend abgeschottet wird, weil die Schadstoffsituation ungenügend abgeklärt, dokumentiert und kontrolliert wurde.



Für die **Mängelrechte der Bauherrschaft aus Werkvertrag** wird kein Verschulden vorausgesetzt (vgl. Art. 368 OR). Eine Mängelhaftung käme namentlich infrage, wenn der NV eine nach Vertrag vereinbarte oder zu erwartende Eigenschaft fehlt. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn anerkannte Regeln der Bautechnik nicht eingehalten werden oder den Anforderungen der Bauherrschaft nicht entsprochen wird. Führt die mangelhafte NV zu einem Mangel beim Bauwerk, handelt es sich hierbei um einen sogenannten Mangelgeschaden, für welchen die Planerin nur bei Verschulden einzustehen hat.³⁴ Dies könnte unter Umständen der Fall sein, wenn aufgrund einer mangelhaft geplanten Luftdichtung in bewohnten Räumen gesundheitsgefährdender Schimmel entsteht. So heisst es in der SIA 180:2014, dass «das Gebäude im Detail so zu projektieren und auszuführen ist, dass im bewohnten Raum [...] an keiner Stelle die Gefahr von Schimmelpilzbefall besteht.»³⁵

Zu erwähnen bei den werkvertraglichen Mängelrechten sind die Prüf- und Rügeobligationen (Art. 367 ff. OR): So kann die Bauherrschaft ihre Mängelrechte (inkl. Schadenersatz) verwirken, wenn sie z. B. durch Unterzeichnung der NV offensichtliche oder erkennbare Mängel genehmigt.

Ausblick

Das Bauwesen hat erkannt, dass es unter anderem mit zunehmender Komplexität von Projekten in vielen Fällen effizienter ist, solche in partnerschaftlichen, auf gegenseitigem (Ein-)Verständnis beruhenden Modellen abzuwickeln.³⁶ Dies setzt voraus, dass vorab die Anforderungen an das geplante Bauwerk unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus formuliert und dokumentiert werden,³⁷ und zeigt auf, dass die zentrale Bedeutung der Kommunikation zwischen den Beteiligten in einer funktionierenden Form erkannt wird. Grund genug, um ein für alle Parteien verständliches und gut zugängliches Dokument zu erarbeiten.



FUSSNOTEN

- 1 SIA-Normen 260–267 aus dem Jahr 2003, vgl. Murer/Marti, in: Stöckli/Siegenthaler (Hrsg.), Planerverträge, 2. Aufl., Zürich 2019, Rz. 7.11 und 7.5.
- 2 Die Nutzungsvereinbarung legt somit die Anforderungen des Bauwerks im Endzustand fest, vgl. Murer/Marti, a.a.O., Rz. 7.12.
- 3 Sie ist somit Teil der Bauwerksakten, vgl. Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Rz. 7.30.
- 4 Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Rz. 7.32.
- 5 Vgl. z.B. BGE 109 II 462 ff., E. 3d.
- 6 Diesem Verständnis entspricht, dass die Nutzungsvereinbarung im Laufe der weiteren Projektierung von der Planerin nachgeführt und mit anderen (späteren bauprojektbezogenen) Dokumenten koordiniert wird.
- 7 Art. 4.3.32 SIA 103:2020 weist die Genehmigung der Nutzungsvereinbarung als Leistung und Entscheidung der Bauherrschaft zu.
- 8 Ein einseitiges Beststellungsänderungsrecht ist in SIA 102 und 103 und nach allgemeinem Auftragsrecht (Art. 397 OR) vorgesehen und kann sich auch im Werkvertragsrecht nach dem hypothetischen Parteiwillen ergeben, vgl. Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Rz. 7.39.
- 9 In der SIA 102:2020 erscheint der Begriff «Nutzungsvereinbarung» nicht. Nach dem in der SIA 112:2014 (Modell Bauplanung) zum Ausdruck kommenden Verständnis eines Planungsablaufs wird die Nutzungsplanung als Teil des Projektpflichtenhefts definiert und werden in Ziff. 312.4 und 322.3 die Leistungen der Planer umschrieben.

- 10 Vgl. Art. 4.31, 4.32, 4.33, 4.41, 4.51, 4.52, 4.53 SIA 102:2020.
- 11 Vgl. Art. 4.3.62/3 SIA 103:2020 bei der Bewirtschaftung.
- 12 Der konkrete Leistungsumfang bestimmt sich je nachdem, ob der Bauingenieur die Gesamtleitung übernimmt oder als Fachplaner zugezogen wird (siehe bei Art. 4.3.31–33, 4.3.51 und 4.3.53 SIA 103:2020).
- 13 Korrigenda zur Norm finden sich unter: www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/korrigenda/korrigenda-sia/, zuletzt besucht am 3.8.2023.
- 14 Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden – Wegleitung zur Norm SIA 180:2014.
- 15 Vgl. Ziff. 0.1.6 SIA 180:2014 und Ziff. 3.5.4 SIA 4001:2022 (Wegleitung).
- 16 Vgl. Ziff. 3.5.1 SIA 4001:2022.
- 17 Richtlinie Luftdichtheit bei Minergie-Bauten, Version 2022.1.
- 18 Vgl. Art. 364 OR bei Anwendung von Werkvertragsrecht und Art. 398 OR bei Anwendung von Auftragsrecht.
- 19 Vgl. zum ganzen Abschnitt Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Rz. 7.59 ff.
- 20 Vgl. Ziff. 3.6.1.4 SIA 180:2014. Anmerkung: Bei Nichtwohnbauten sind weitere Anforderungen und Grenzwerte für Bauteile, wie beispielsweise Roll-, Schiebe-, Falttore, Karusselltüren, Lifttüren, Rauch- und Wärmeabzugsflügel, zu vereinbaren. Vgl. Ziffer 3.6.1.5 SIA 180:2014.
- 21 Eine minimale Schadstoffkonzentration ist ein wesentlicher Aspekt der Raumluftqualität, vgl. u.a. Ziff. 3.1.1 und Ziff. 3.6.3, Tabelle 6 SIA 180:2014,

wobei auch die Baumaterialien entsprechend zu wählen sind, Ziff. 3.3.1.

- 22 Vgl. zum Ganzen Ziff. 3.6.3, Tabelle 6 SIA 180:2014, Ziff. 3.5.4 SIA 4001:2022 und RiLuMi Version 2022.1.
- 23 Vgl. Ziff. 3.5.4 SIA 4001:2022.
- 24 Diese kann auch als vorgezogene Teilabnahme der Luftdichtheitsebene durchgeführt werden.
- 25 Soweit dann noch zugänglich, können auch allfällige Leckagen festgestellt werden, die den Komfort einschränken oder zu Bauschäden führen könnten.
- 26 Vgl. dazu Dorschner/Wehrli, Werkmängel bei der Luftdichtheit der Gebäudehülle, WEKA, Bau- und Immobilienrecht, Newsletter 05, Mai 2022; vgl. weitere Umschreibungen bei Hubert Stöckli, Vom Recht der technischen Normen, Schweizerische Baurechtstagung 2019, S. 19 und 27 ff. (mit Verweisen); sowie Peter Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf, 2019, Rn. 842 ff.
- 27 Letztere bilden allerdings nur einen Ausschnitt aus den breiter gefassten Regeln der Technik. Die Gerichtspraxis behilft sich mit der Vermutung, dass technische Regeln des SIA gerade die anerkannten Regeln der Baukunde abbilden. Wer diesen Beweis umstossen will, muss dazu den Gegenbeweis führen, vgl. Stöckli (Fn. 26), S. 2 und 28: «Das müsste gegenüber einer technischen Norm des SIA beispielsweise schon mit dem Nachweis gelingen, dass ein Revisionsverfahren angelaufen ist, das auch die technische Regel erfasst, auf die sich die Vermutung bezieht.»
- 28 Vgl. Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Fn. 72 in Rz. 7.67.
- 29 Offen bleiben auch die Form und die konkrete Ausgestaltung.
- 30 Vgl. Art. 3.6.3 SIA 180:2014, Tabelle 6. Es empfiehlt sich diesbezüglich, dass die Parteien diesen Auftrag des Planers unmissverständlich vereinbaren.
- 31 Vgl. zum ganzen Abschnitt Murer/Marti (Fn. 1), a.a.O., Rz. 7.79 ff. Zur Qualifikation des Vertrags als Auftrag oder Werkvertrag, vgl. oben.
- 32 Dieses wird nach Art. 97 OR vermutet.
- 33 Dabei handelt es sich regelmässig um einen Vertrauensschaden, – d.h. die Bauherrschaft ist so zu stellen, wie wenn der Planer seinen Pflichten in Zusammenhang mit der NV korrekt nachgekommen wäre.
- 34 Art. 368 OR, oder wenn sie für Hilfspersonen einzustehen hat, Art. 101 OR.
- 35 Ziff. 6.2.1.1 SIA 180:2014.
- 36 Vgl. dazu Merkblatt SIA 2065, Planen und Bauen in Projektallianzen, Vernehmlassung Entwurf prSIA 2065:2023-07, abrufbar unter www.sia.ch/de/dienstleistungen/normen/vernehmlassungen/vnl, zuletzt besucht am 3.8.2023.
- 37 Vgl. Ziff. 3.2.1 prSIA 2065:2023-07, die zur Dokumentation ein Projektpflichtenheft des Bauherrn vorsieht.

AUTOREN



Sophie Dorschner ist Rechtsanwältin und Mediatorin SAV, Partnerin bei KELLER Rechtsanwälte AG (keller-law.ch) und unterrichtet an der Stiftung CAMPUS SURSEE (campus-sursee.ch) Baufachleute im Modul Recht.



Michael Wehrli ist Architekt/Baugutachter (windundwasser.ch) und Präsident des Thermografie- und Blower-Door Verband Schweiz (tech.ch).