



Fachanwaltstagung 2026: Fälle zum Referat mit anschliessender Fachdiskussion zum privaten Baurecht

Referent:

Dr. Carlo Peer, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, VIALEX Rechtsanwälte AG, Zürich und Klosters

peer@vialex.ch

Fall 1: Materiallieferungen

Die Investorin A beauftragt den Unternehmer B mit der schlüsselfertigen Erstellung einer Überbauung von 7 Häusern mit 25 Wohneinheiten. Im Rahmen der Ausführung der Baumeisterarbeiten bringt die Druckprüfung von ca. 7 Tage alten Betonprobewürfeln zum Vorschein, dass die vertraglich vereinbarte Druckfestigkeit des Betons, dessen Zusammensetzung von der Planerin C (Vertragspartnerin der Investorin A) vorgegeben wurde, nicht erreicht wird. Die Investorin dokumentiert den Sachverhalt auf der gemeinsamen Datenplattform. Auch nach 28 Tagen liegen die Werte nach wie vor erheblich unter der vertraglich vereinbarten Druckfestigkeit. Ein von den Parteien (Investorin A, Unternehmer B und Betonlieferantin C) gemeinsam bestellter Experte kommt nach Begutachtung von 10 entnommenen Bohrkernproben zum Schluss, dass die Druckfestigkeit im Vergleich zu den vertraglichen Anforderungen um bis zu 50% vermindert ist. Die schadhaften Betontranchen wurden alle in der Tiefgarage verbaut, die nun mit sehr kostspieligen Massnahmen ertüchtigt werden muss.

Wer haftet?

Welche Rügefristen gelten?

Wie wird auf einer Datenplattform richtig gerügt?

Fall 2: Rundum-Sorglos-Paket

Vollständigkeitsklauseln finden sich mittlerweile in beinahe allen Werkverträgen. Die öffentlichen Bauherren bilden keine Ausnahme. Dem KBOB-Dokument Nr. 39 (Version 2026; Vertrag für TU-Leistungen Hochbau) sind in Bezug auf die unternehmerseitige Leistungspflicht u.a. folgende Klauseln zu entnehmen (keine direkte und vollständige Zitation):

Lieferungen und Leistungen sind auch dann im Werkpreis inbegriffen und fallen auch dann unter die Ausführungspflicht der Totalunternehmung, wenn sei nicht ausdrücklich aufgeführt sind, jedoch für die fachgerechte Herstellung und vertragsgemässe Funktion des Bauwerks sowie die Betriebssicherheit erforderlich sind. Eine Anpassung des Werkpreises für nicht ausgeschriebene Leistungen ist geschuldet bei

- Beststellungsänderungen;
- Verzögerungen, die nicht vom Totalunternehmer zu verantworten sind;
- Mehr- oder Minderkosten infolge Vergabe an eine von der Bauherrschaft gewünschte Subunternehmung oder Lieferantin.

Wie beurteilen Sie,

- a. die rechtliche Bindungswirkung dieser Klausel?
- b. die bestehenden Interpretationsspielräume dieser Klausel?
- c. den praktischen Nutzen dieser Klausel?