



Fachanwaltstagung 2026 Privates Baurecht

Carlo Peer

Dr. iur., Rechtsanwalt

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

VIALEX

VIALEX Rechtsanwälte AG
Pfungstweidstrasse 31
CH-8005 Zürich
www.vialex.ch

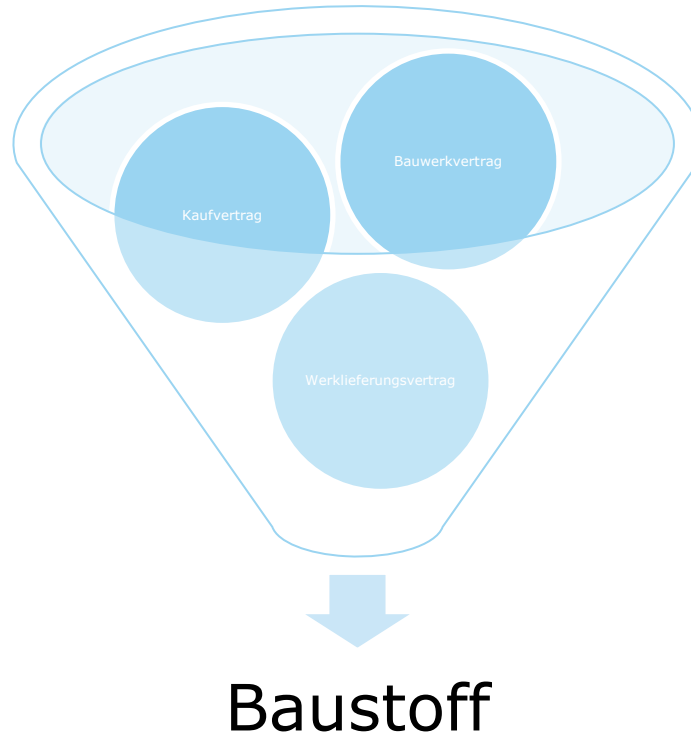
Inhaltsübersicht

- (1) Einleitung
- (2) Fachdiskussion zum Fall «Materiallieferungen»
- (3) Fachdiskussion zum Fall «Rundum-Sorglos-Paket»
- (4) Schluss

Einleitung: Wer liefert den Baustoff?

- Wer baut, braucht Baustoff
- Baustoff kann vom Bauherrn selbst beschafft oder von der Bauunternehmerin zur Verfügung gestellt werden
- Art. 365 Abs. 1 OR: Ohne gegenteilige Vereinbarung oder abweichende Übung obliegt es dem Bauherrn, den Baustoff zu liefern
- Baupraxis: Bauunternehmerin liefert den Baustoff und bezieht den Baustoff üblicherweise von einem Dritten

Einleitung: Verträge rund um den Baustoff



Einleitung: Baustofflieferungsvertrag

- **Kaufvertrag**, wenn Leistung der Lieferantin auf die bloße Lieferung des Baustoffs beschränkt ist (keine Herstellungspflicht)
- **Werkvertrag**, wenn der Baustoff eigens für die konkrete Baustelle gefertigt wird

Einleitung: Bauwerkvertrag

- Baustofflieferantin = **Hilfsperson** des Unternehmers aus Sicht des Bauherrn?
- Umstritten und höchstrichterlich noch nicht entschieden (soweit ersichtlich)
- Persönlicher Ansatz: Sobald der Baustofflieferant im bauwerkvertraglichen **Verantwortungsbereich** der Bauunternehmerin tätig wird, ist er eine Hilfsperson im Sinne von Art. 101 Abs. 1 OR

Einleitung: Bauwerkvertrag

- Umkehrschluss: Keine Hilfsperson, wenn Lieferant keine Arbeit leistet, die von der Bauunternehmerin dem Bauherrn gegenüber vertraglich geschuldet ist
- Konkrete Ausgestaltung des Bauwerkvertrags somit von grösster Bedeutung. Weshalb?
 - Solange der Bauwerkvertrag zwischen dem Bauherrn und der Bauunternehmerin vorsieht, dass der **Beton nicht herzustellen**, sondern nur bereitzustellen ist, liegt eine reine Baustofflieferung vor
 - Wenn **Herstellungspflicht** besteht, wird Betonlieferant im Verantwortungsbereich der Bauunternehmerin tätig und damit zur Hilfsperson

Einleitung: Bauwerkvertrag

- Beispiel: Bei einem Rohbau ist ohne anderslautende Abrede anzunehmen, dass die Bauunternehmerin nicht nur die Lieferung, sondern auch die Fabrikation übernimmt
- Sobald der Baustofflieferant den Beton auch herstellt, ist er damit kein blosser Stofflieferant mehr, sondern wird zum Subunternehmer der Bauunternehmerin
- In dieser Eigenschaft erfüllt er die Kriterien einer Hilfsperson nach Art. 101 Abs. 1 OR

Einleitung: Bauwerkvertrag

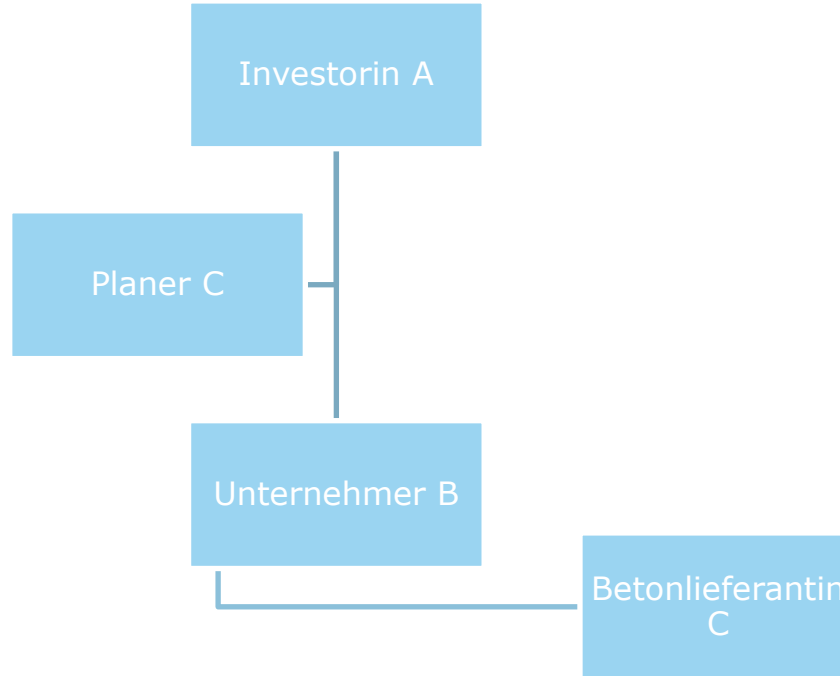
- Qualifikation Praktisch von grosser Relevanz im Zusammenhang mit dem **Ersatz des Mangelfolgeschadens**
- Warum: Verschuldens- bzw. Hilfspersonenhaftung
- Hilfsperson: Bauunternehmerin haftet nach Massgabe von Art. 101 OR **ohne eigenes Verschulden** (nach Massgabe der hypothetischen Vorwerfbarkeit)
- Keine Hilfsperson einzustufen ist: Bauunternehmerin **nur bei eigenem Verschulden** (zum Beispiel, wenn der Bauunternehmerin eine unsorgfältige Prüfung der Betontranchen als Sorgfaltspflichtverletzung vorzuwerfen ist)
- Wichtig: Der vom Betonlieferanten mangelhaft hergestellte oder unsorgfältig behandelte Beton ist nicht als Verschulden der Bauunternehmerin zu werten

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 D) gemeinsam bestellter Experte kommt nach Begutachtung von 10 entnommen 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.

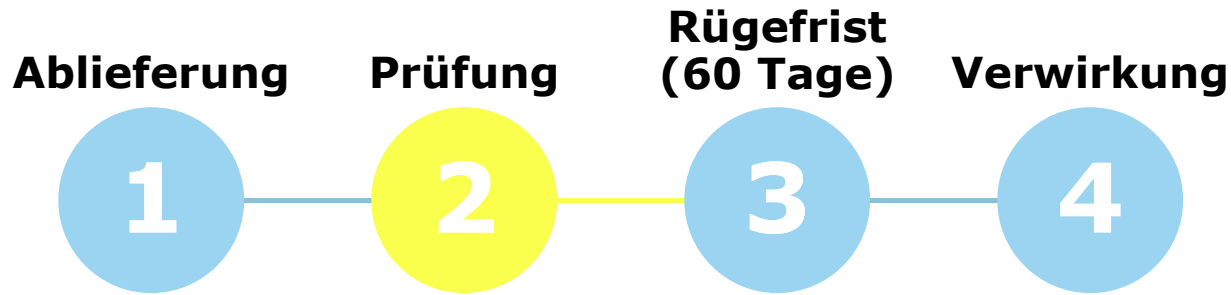
Fall 1: Materiallieferungen

- Wer haftet?



Fall 1: Materiallieferungen

- Welche Rügefristen gelten?



Fall 1: Materiallieferungen

- Welche Rügefristen gelten?

Ordnungsgemäße Prüfung = objektiv möglich und vernünftigerweise zumutbar (Werkvertrag)

Nach dem üblichen Geschäftsgange = Übung unter Kaufleuten und Natur des Gegenstands (Kaufvertrag)

Fall 1: Materiallieferungen

- Wie wird auf einer Datenplattform richtig gerügt?

AbaBau

BAUBIT  PRO

REALVIEW

 DALUX

BauPlus

 SORBA

Fall 1: Materiallieferungen

- Wie wird auf einer Datenplattform richtig gerügt?
- Beachte: Blosser Anzeige genügt nicht.
- Vorausgesetzt ist die Willenskundgabe des Bauherrn, dass er das Werk **nicht als vertragsgemäss** anerkennen und den Unternehmer **haftbar** machen will (für Viele: BGE 107 II 172).

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 begriffen 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.

Fall 2: Rundum-Sorglos-Paket

- Wie beurteilen Sie die rechtliche Bindungswirkung dieser Klausel?
- Problem I: Im Zeitpunkt der Ausschreibung und im Zeitpunkt des Vertragsschlusses sind zeichnerische Unterlagen vielfach lückenhaft, Leistungsverzeichnisse teilweise unvollständig und die statischen Berechnungen nur im Grundkonzept vorhanden
- Problem II: Bauherr trägt grundsätzlich das Vollständigkeitsrisiko für seine Unterlagen (z.B. Art. 8 Abs. 1 SIA-Norm 118)
- Folge: Vollständigkeitsklauseln
- Meine Meinung: Von Bedeutung ist bei der Auslegung die **Art der Leistungsbeschreibung** (detailliertes LV im Sinne von Art. 8 SIA-Norm 118 oder Baubeschreibung im Sinne von Art. 12 SIA-Norm 118)

Fall 2: Rundum-Sorglos-Paket

- Wie beurteilen Sie die bestehenden Interpretationsspielräume dieser Klausel?

Fall 2: Rundum-Sorglos-Paket

- Wie beurteilen Sie den praktischen Nutzen dieser Klausel?

Schluss / Ausgewählte Grundlagen zu den Fällen

– Art. 370

¹ Wird das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt, so ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden.

² Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt.

³ Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls das Werk auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

⁴ Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
 - b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.²⁵⁹
-

Schluss / Ausgewählte Grundlagen zu den Fällen

– Art. 201

¹ Der Käufer soll, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, die Beschaffenheit der empfangenen Sache prüfen und, falls sich Mängel ergeben, für die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat, diesem sofort Anzeige machen.

² Versäumt dieses der Käufer, so gilt die gekaufte Sache als genehmigt, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren.

³ Ergeben sich später solche Mängel, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls die Sache auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

⁴ Soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werks verursacht haben, sind diese innert 60 Tagen anzuzeigen. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.⁷⁴

Schluss / Ausgewählte Grundlagen zu den Fällen

- SIA 118/262:

1.1.3.6 **Beton**

1.1.3.6.1 Beim Beton sind festzulegen:

- Betonspezifikation (nach Eigenschaften oder nach Zusammensetzung),
- Zusammensetzung: Betonwerk haftet grundsätzlich nur noch für die rezeptgetreue Dosierung und die korrekte Verarbeitung der vorgegebenen Komponenten
- Eigenschaften: Verantwortung beim Betonwerk (Druckfestigkeit, Dauerhaftigkeit etc.)

Schluss / Ausgewählte Grundlagen zu den Fällen

9.5 Holcim haftet überdies in jedem Fall (Ziff. 9.2-9.4) nicht für indirekte/mittelbare Schäden, Folgeschäden (insbesondere reine Vermögensschäden wie z.B. entgangenen Gewinn, Konventionalstrafen von Drittpersonen etc.) oder nicht realisierte Einsparung, Betriebsunterbrüche, Verdienst- oder Umsatzausfälle und/oder Mehraufwand. Für atypische und nicht vorhersehbare Schäden sowie für Schäden, deren Eintritt der Kunde durch zumutbare Massnahmen hätte verhindern können, haftet Holcim ebenfalls nicht.

https://www.holcim.ch/sites/switzerland/files/docs/agb_zement_betonzusatzstoffe_spezialbindemittel_gueltig_ab_01.07.2024_de.pdf

Schluss / Ausgewählte Grundlagen zu den Fällen

- Für Vollständigkeitsklauseln: Urteil des Handelsgerichts Zürich, HG140037-O vom 6. Oktober 2017

Kontakt

Carlo Peer

peer@vialex.ch

VIALEX Rechtsanwälte AG

Pfingstweidstrasse 31

CH-8005 Zürich

www.vialex.ch

+41 44 545 90 90