

"Regeln der Baukunde" – rechtliche Einordnung für Bauherren

Dr. iur. Sibylle Schnyder, LL.M., Rechtsanwältin



Inhalt

- **Einleitung**
- **Rechtliche Grundlagen**
 - Vertrag
 - Gesetze und Verordnungen
 - Anerkannte Regeln der Baukunde
 - Normen, Richtlinien etc.
- **Zeitliche Geltung**
- **Empfehlungen für Verträge**
- **Strafrecht: Art. 229 StGB**

Einleitung

Mögliche rechtliche Grundlagen beim Einbau eines Fensters

- Anerkannte Regeln der Baukunde
- Vertrag mit Handwerker
- SIA-Normen (z.B. SIA 331: 2012, Fenster und Fenstertüren)
- Richtlinien und Empfehlungen von Branchenverbänden (z.B. Schweizerisches Institut für Glas am Bau)
- Kantonale Baugesetze
- Gesetze der Gemeinde
- Bundesgesetze
- Europäische Richtlinien

Was gilt nun?



Rechtliche Grundlagen: Vertrag

Geschuldetes Werk wird im Vertrag zwischen Bauherrn und Unternehmer definiert:

- Pläne
- Baubeschrieb
- Baubewilligung
- Verweis auf weitere Vertragsbestandteile (z.B. Normen, Richtlinien von Branchenverbände etc.)

➤ **Bindend, sofern kein Verstoss gegen zwingendes Recht!**

Rechtliche Grundlagen: Gesetze und Verordnungen

Gesetze und Verordnungen sind Erlasse von Bund, Kanton und Gemeinde (Stadt)

BUND	Raumplanungsgesetz (RPG); Raumplanungsverordnung (RPV)
Kanton	Planungs- und Baugesetz (PBG ZH); Bauverfahrensordnung (BVV ZH)
Gemeinde	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

➤ **In jedem Fall bindend!**

Rechtliche Grundlagen: Regeln der Baukunde

Regeln der Baukunde können massgeblich sein für:

Soll-Beschaffenheit des Werks
(vorbehaltlich besonderen Vereinbarungen)

Sorgfaltsmassstab bei
Erstellung des Werkes
(→ objektiver Sorgfalts-
massstab)

- Bindung muss in jedem **Einzelfall** angeschaut werden.
- Grundsatz: Sofern Vertrag und Gesetz nichts anderes bestimmen, werden die Regeln der Baukunde beigezogen



Rechtliche Grundlagen: Regeln der Baukunde

Wie werden die "Regeln der Baukunde" ermittelt?

- In einschlägigen Fachkreisen als richtig erachtet und in der Praxis angewendet und bewährt (d.h. es reicht nicht, dass die Regeln in der Fachliteratur vertreten oder an Hochschulen gelehrt werden)
- Technische Regelwerke privater Organisationen (z.B. SIA, VSS, Schweizerischer Elektrotechnischer Verein etc.):
 - Falls unter Mitwirkung von führenden Fachleuten erstellt: Vermutung, dass dieser Teil die "Regeln der Baukunde" darstellen
 - Regeln müssen in der Praxis angewendet und anerkannt sein (d.h. z.B. veraltete Regelwerke sind kein Bestandteil der "Regeln der Baukunde")
 - Richtlinien, Merkblätter, Empfehlungen etc.: ob sie zu den Regeln der Baukunde zählen, ist im Einzelfall zu beurteilen

Rechtliche Grundlagen: Normen

Technische Normen vs. Vertragsnormen

- Vertragsnormen: enthalten allg. Vertragsbedingungen (z.B. SIA 118, AVB in SIA 102)



- **Nur bindend, sofern zwischen den Vertragsparteien vereinbart!**
- Technische Normen: Teil der allg. Regeln der Baukunde

Zeitliche Geltung

- **Gesetze / Verordnungen:** Übergangsbestimmungen, grundsätzlich ist Zeitpunkt der Baubewilligung bzw. Bauausführung massgeblich
- **Regeln der Baukunde:** im Zeitpunkt der Bauausführung
- Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind zulässig, sofern keine zwingenden Übergangsbestimmungen vorhanden sind!



Empfehlungen für die Vertragsgestaltung

DO's

- Klarer Einbezug von Normen und Richtlinien in den Vertrag, sofern diese gelten sollen
- Falls gewünscht: Vereinbarung eines expliziten Stichdatums, zu welchem die einbezogenen Regeln gelten sollen

DONT's

- Kein Verweis auf Normen, obwohl diese angewendet werden sollten

Beispiel einer entsprechenden Vertragsklausel

- *«Im Übrigen sind die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden einschlägigen **Normen des SIA**, die **im Einvernehmen mit dem SIA aufgestellten Normen anderer Fachverbände** sowie die **Richtlinien** anderer für das jeweilige Gewerk relevanter Organisationen **einzuhalten**.*

Die technischen Normen und Ordnungen des SIA sowie anderer anerkannter Fachverbände definieren den für das Projekt geltenden Stand der Technik sowie den Mindestqualitätsstandard, der einzuhalten ist – ausser es wird ein höherer Mindeststandard vereinbart. Zudem gelten die jeweils anerkannten Regeln der Baukunde.» (vgl. Merkblatt KUB)

Art. 229: Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde

1 Wer vorsätzlich bei der Leitung oder Ausführung eines Bauwerkes oder eines Abbruches die anerkannten Regeln der Baukunde ausser acht lässt und dadurch wissentlich Leib und Leben von Mitmenschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft. Mit Freiheitsstrafe ist eine Geldstrafe zu verbinden.

2 Lässt der Täter die anerkannten Regeln der Baukunde fahrlässig ausser Acht, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

Strafrecht

- Regeln der Baukunde:
 - alle Regeln, die im weitesten Sinne der Unfallverhütung dienen
- "Anerkannte" Regeln der Baukunde:
 - praktiziert und allgemein akzeptiert
 - Durchschnittsmeinung der Fachleute für die betroffene Arbeitsgattung
 - Regeln aus der Wissenschaft, die in der Praxis nicht umgesetzt werden, gelten NICHT als "anerkannte" Regeln der Baukunde
 - Eine aus Kosten- oder Bequemlichkeitsgründen "eingerissene" nachlässige bzw. falsche Praxis kann nicht zu den "anerkannten Regeln der Baukunde" zählen

Fragen / Diskussion





Law . Tax

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com



Law . Tax

Your expert legal publications online.

In-depth international legal research and insights that can be personalised.

eguides.cmslegal.com

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law