



Dos & Don'ts bei Planerverträgen

In der baurechtlichen Praxis begegnet uns immer wieder Ähnliches: Planer werden gestützt auf oberflächliche, unvollständige Offerten beauftragt, sie unterzeichnen von der Bauherrschaft vorbereitete, nachteilige Verträge, oder wir hören gar: «In diesem Fall? Ach, da haben wir keinen Vertrag ...» Aus juristischer Sicht ist Letzteres schon grundsätzlich falsch, denn ein Vertrag muss nicht schriftlich sein, um zu existieren. Es besteht folglich auch dann ein Vertrag, wenn kein schriftliches, als «Vertrag» gekennzeichnetes Dokument vorliegt.

Der Umstand, dass viele Planerverträge äusserst lückenhaft sind oder gar keine schriftlich nachweisbare Grundlage haben, ist bedauerlich. Viele Streitigkeiten lassen sich durch eine sorgfältige Vertragsredaktion vermeiden oder zumindest klären. Es lohnt sich folglich, beim Abschluss von Verträgen (und dazu gehört auch die Annahme von Offerten!) Sorgfalt walten zu lassen.

Überblick zu problematischen Klauseln

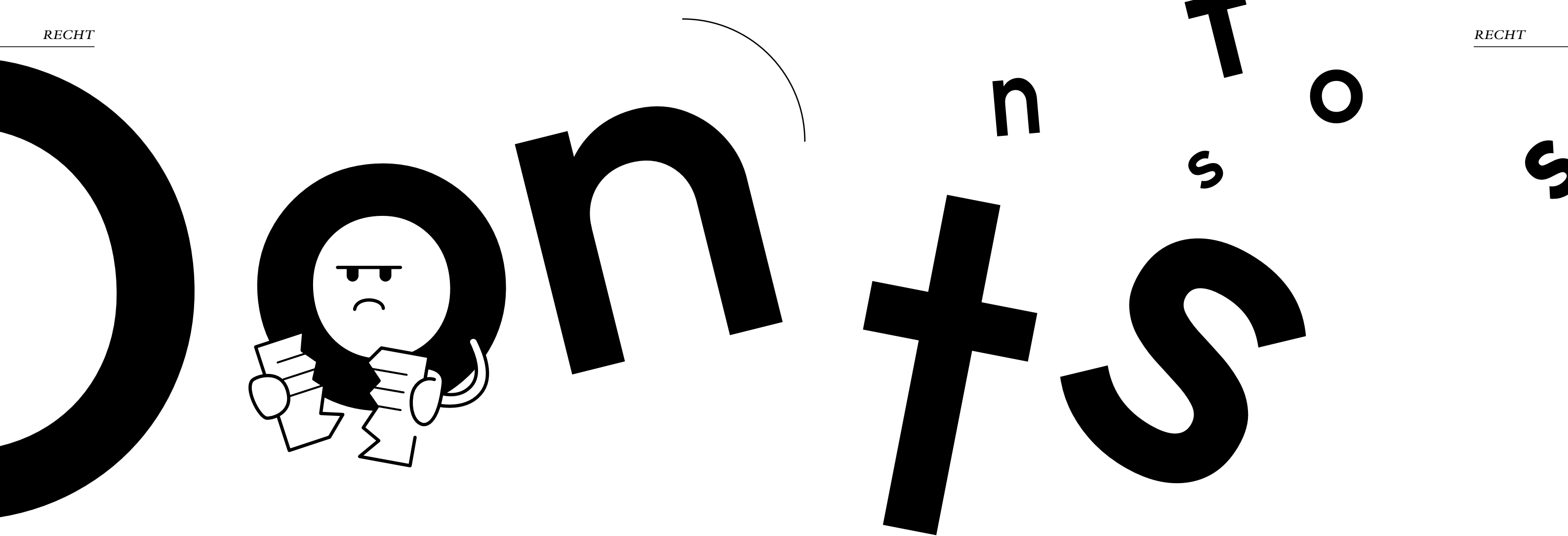
Wir wollen mit diesem Artikel einen Überblick über ein paar «Dos & Don'ts» bei der Vertragsredaktion und -verhandlung bieten. Wir machen dies anhand von Vertragsklauseln, die uns so ähnlich in der Praxis begegnen und regelmässig für Schwierigkeiten sorgen. Wir erläutern, weshalb diese Klauseln problematisch sind und stellen sie, wo möglich, einer angepassten Klausel gegenüber.

Thema	Problematische Klausel	Hinweise	Angepasste Klausel
Leistungsumfang	Leistungsumfang des Beauftragten: Planungsleistungen.	Die geschuldeten Leistungen sollten möglichst genau beschrieben werden, um Streitigkeiten über den Leistungsumfang (insb. im Zusammenhang mit Nachträgen) zu verhindern.	Leistungsumfang des Beauftragten: folgende Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung [x], Phasen [x, y und z]. Explizit nicht enthalten ist [x].
Honorare	☒ pauschale Vergütung / ☒ Vergütung nach Baukosten	Gerade wenn Vertragsvorlagen verwendet werden, besteht die Gefahr von widersprüchlichen Regelungen zur Vergütung. Werden mehrere, eigentlich exklusive, Vergütungsarten als anwendbar angekreuzt, ist unklar, was tatsächlich vereinbart wurde und ob beispielsweise eine Erhöhung der Baukosten zu einer Erhöhung des Honorars berechtigt.	☐ pauschale Vergütung / ☒ Vergütung nach Baukosten
	Das Honorar beträgt pauschal CHF [x]. Eine Anpassung des Pauschalhonorars aufgrund der Teuerung ist ausgeschlossen.	Insbesondere bei grossen, lange dauernden Projekten ist von der Vereinbarung einer Pauschalvergütung ohne Teuerungsanpassung abzuraten.	Preisanpassungen infolge Teuerung werden gemäss der zur Zeit des Vertragsschlusses aktuellen Fassung der Norm SIA 126 «Preisänderungen infolge Teuerung bei Planerleistungen» berechnet.
	zuzüglich MwSt. zum Satz von 7.70%	Der Mehrwertsteuersatz sollte bei Vertragsunterzeichnung aktuell sein und es sollte klargestellt werden, dass sich der Steuersatz ändern kann.	zuzüglich MwSt. zum Satz von zur Zeit 8.1%

Thema	Problematische Klausel	Hinweise	Angepasste Klausel
Nachträge	Zusätzliche Leistungen werden nur vergütet, wenn der Beauftragte diese Leistungen schriftlich beantragt und der Bauherr sie schriftlich freigegeben hat, ansonsten besteht kein Vergütungsanspruch.	Ohne andere Vereinbarung ist mit Schriftlichkeit grundsätzlich nur die handschriftliche Unterzeichnung oder qualifizierte elektronische Signatur gemeint. Nachtragsforderungen sollten nicht an strenge Formvorschriften gebunden werden.	Werden zusätzliche Leistungen vereinbart oder stellt der Beauftragte fest, dass diese notwendig werden, teilt er dem Bauherrn die zu erwarteten Kosten in schriftlich nachweisbarer Form mit. Ohne Widerspruch des Bauherrn innert [x] Tagen gilt der Nachtrag als genehmigt.
	Es gibt keine nicht abschliessend definierten Leistungen. Der Beauftragte hat im Sinn einer Vollständigkeitsvereinbarung sämtliche nötigen Leistungen zu erbringen, die für die ordnungsgemässe Planung und anschliessende Ausführung notwendig sind.	Von solchen Vollständigkeitsvereinbarungen ist abzuraten. Damit überträgt der Bauherr das Risiko für eine allfällige unpräzise Festsetzung des Leistungsumfangs oder anderweitige Uneinigkeiten gänzlich dem Beauftragten.	–

Thema	Problematische Klausel	Hinweise	Angepasste Klausel
Prüfungs- und Rügepflichten des Bauherrn	Die gesetzlichen Prüfungs- und Rügeobliegenheiten des Bauherrn werden vollumfänglich wegbedungen. Allfällig entdeckte Mängel kann der Bauherr jederzeit rügen. Bis zum Ablauf der Verjährungsfristen gilt ein gerügter Mangel nicht als stillschweigend genehmigt.	Eine Anpassung der derzeitigen gesetzlichen Prüfungs- und Rügepflichten des Bauherrn ist branchenüblich. In diesem Zusammenhang steht denn auch eine Gesetzesänderung an, welche die Rügefrist für unbewegliche Werke auf 60 Tage erhöht. Eine gänzliche Wegbedingung der Prüfungs- und Rügepflichten stellt jedoch eine massive Besserstellung des Bauherrn dar und ist nicht zu empfehlen.	Formulierung gemäss SIA AVB Ziff. 1.9.4: Mängel sind innert 60 Tagen seit Entdeckung zu rügen. Plan- und Berechnungsmängel, die zu einem Mangel eines unbeweglichen Werks bzw. eines Werkteils führen, kann der Auftraggeber indessen während der ersten zwei Jahre nach dessen Abnahme jederzeit rügen. Den aus der verzögerten Rüge entstehenden Schaden trägt der Auftraggeber.
Verjährung	Die Verjährungsfrist für vertragliche Ansprüche von zehn Jahren beginnt mit der Abnahme des fertiggestellten Werkes zu laufen. Werden mit einem Unternehmer längere Verjährungsfristen vereinbart, gelten diese auch gegenüber dem Beauftragten.	Von einer Verlängerung der Verjährungsfrist ist abzuraten. Nicht nur erhöht dies das Haftungsrisiko, es besteht sogar die Gefahr eines Deckungs-ausschlusses der Haftpflichtversicherung für solche freiwillig übernommenen vertraglichen Verpflichtungen.	Formulierung gemäss SIA AVB Ziff. 1.9.1 und 1.9.3 ff.: Ansprüche gegenüber dem Beauftragten aus Mängeln eines unbeweglichen Werkes verjähren innert fünf Jahren. Die Frist beginnt mit der Abnahme des unbeweglichen Werkes beziehungsweise des Werkteils zu laufen. Bei anderen Ansprüchen des Auftraggebers gelten die gesetzlichen Regeln.

Thema	Problematische Klausel	Hinweise	Angepasste Klausel
Abweichungen vom Terminprogramm	Bei Abweichungen vom Bauprogramm gemäss Beilage [x] von weniger als zwei Jahren wird weder die Vergütung angepasst noch dem Beauftragten eine besondere Entschädigung geschuldet. Eine Unterbrechung der Bauarbeiten begründet keinen Anspruch auf Entschädigung.	Abweichungen vom Bauprogramm können erhebliche Mehraufwände für den Planer mit sich bringen. Mit solchen Vereinbarungen wälzt der Bauherr das Risiko, für diese Mehraufwände aufkommen zu müssen, in grossem Umfang auf den Planer ab.	Formulierung gemäss SIA AVB Ziff. 1.7.4: Bei nicht vorausgesehenem oder in seiner Länge ungewissem Unterbruch oder bei erheblicher Verzögerung der Auftragserledigung hat der Beauftragte Anspruch auf Ersatz des ihm erwachsenen Schadens, falls der Auftraggeber den Unterbruch bzw. die Verzögerung verschuldet hat. Verlangt jedoch der Auftraggeber nach Abschluss einer Planungsphase, mit der Inangriffnahme der nächsten Phase zuzuwarten, so schuldet er deswegen dem Beauftragten keinen Schadenersatz. Bedingt die Verzögerung bei Wiederaufnahme der Arbeiten zusätzliche Leistungen, ist deren Honorierung vor der Wiederaufnahme der Arbeiten schriftlich zu vereinbaren. Andernfalls ist der Beauftragte nicht verpflichtet, die Arbeiten wieder aufzunehmen.
Überprüfungs-pflichten	Der Planer ist verpflichtet, die vom Bauherrn zur Verfügung gestellten, vorbestehenden Arbeiten zu prüfen.	Überprüfungspflichten für vorbestehende Arbeiten erhöhen die Gefahr, dass der Planer für Mängel an den vorbestehenden Arbeiten (mit-)verantwortlich gemacht wird.	–
Garantien	Der Planer garantiert, dass die Termine gemäss Ziff. [x] / die Kosten gemäss Kostenschätzung vom [x] eingehalten werden.	Garantien bergen teils hohe Haftungsrisiken, insbesondere wenn etwas garantiert wird, das der Planer nur begrenzt beeinflussen kann.	Der Planer sichert zu, mit sorgfältiger Arbeit und angemessenen Massnahmen soweit möglich darauf hinzuwirken, dass die Termine gemäss Ziff. [x] / die Kosten gemäss Kostenschätzung vom [x] eingehalten werden.



Weitere wesentliche Punkte

Abschliessend seien noch zwei weitere wesentliche Punkte beleuchtet:

Wenn eine Vertragsvorlage verwendet wird (bspw. der «SIA-Planervertrag» oder der «KBOB-Vertrag für Planungsleistungen»), bedeutet dies nicht zwingend, dass der tatsächlich verwendete Vertragstext in allen wesentlichen Punkten mit der Vorlage übereinstimmt. Salopp gesagt: Wo «SIA-Planervertrag» oder «KBOB-Vertrag für Planungsleistungen» draufsteht, ist nicht unbedingt SIA oder KBOB drin. Wir empfehlen deshalb zu prüfen, ob und in welchen Punkten von der verwendeten Vorlage abgewichen wurde, beispielsweise durch Erstellen einer Vergleichsversion.

In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass die SIA-Leistungs- und Honorarordnungen und deren allgemeinen Vertragsbedingungen nur gelten, wenn sie zwischen den Parteien als anwendbar vereinbart wurden. Dafür können sie beispielsweise, wie in der Vertragsvorlage des SIA vorgesehen, als Vertragsbestandteil aufgezählt werden (*Die Allgemeinen Vertragsbedingungen des SIA*, Ausgabe [x], Art. 1 der *SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare* sowie die *SIA-Ordnung [x] für Leistungen und Honorare der [x]*, soweit sie den Leistungsumfang des Beauftragten betreffen).

Fazit

Die Folgen einer nicht genügend sorgfältigen Vertragsredaktion oder eines gänzlichen Verzichts auf schriftliche Vereinbarungen werden in der Praxis oft unterschätzt. Dieser Artikel soll bei der Vertragsredaktion unterstützen und das Bewusstsein schärfen, welche Folgen gewisse, teils unscheinbare, Klauseln haben können. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs weisen wir an dieser Stelle gerne auch darauf hin, dass [suisse.ing](https://www.suisse.ing) und die [suisse.ing](https://www.suisse.ing) Stiftung Sie im Rahmen der Erstberatung gerne auch bei der Erstellung oder Prüfung von Verträgen unterstützen.

Gerne berät Sie die Geschäftsstelle von [suisse.ing](https://www.suisse.ing) in allen rechtlichen Fragen.