

Rechtliche Aspekte des zirkulären Bauens

Verträge & Haftung

Die Bautätigkeit ist in der Schweiz gemäss Angaben des Bundesamts für Umwelt (BAFU) für 80% des Abfalls verantwortlich. Fast 18 Millionen Tonnen Bauabfälle werden nicht weiterverwertet und müssen deponiert werden. Der Bau und Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen ist zudem für rund 50% des Rohstoffbedarfs und einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Es ist deshalb naheliegend, dass der Bundesrat im Rahmen seines Aktionsplans 2024 bis 2027 zur Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 auch das nachhaltige Immobilienmanagement ins Zentrum rückt. Insbesondere soll die Kreislaufwirtschaft gefördert und umgesetzt werden.

Die Kreislaufwirtschaft besteht aus weit mehr als «nur» Recycling. Swiss Recycle – die Dachorganisation der Schweizer Recycling- und Kreislaufwirtschaft-Systeme – definiert gar 10 «Re's» der Kreislaufwirtschaft. Die drei bekanntesten sind:

- **Reduce:** Den entstehenden Abfall auf das Minimum reduzieren, auf Unnötiges verzichten;
- **Reuse:** Sachen so oft wie möglich wiederverwenden statt wegwerfen;
- **Recycle:** Die Werkstoffe von Gegenständen wiederverwenden und so neu nutzen.

Die «Re's» sind als Kaskade zu verstehen; es sollte also nur das recycelt werden, was nicht wiederverwendet werden kann. Mit der Wiederverwendung ist im Bauwesen gemeint, dass Bauteile erhalten, demontiert und an einem anderen Ort wieder eingebaut werden. Ihre ursprüngliche Form bleibt dabei (anders als beim Recycling) bestehen, was wesentlich ressourcenschonender ist als das Recycling. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass die Wiederverwendung von Bauteilen laufend an Bedeutung gewinnt. Diese Publikation ist Teil einer Artikelserie, welche wesentliche rechtliche Aspekte der Wiederverwendung von Bauteilen aufgreift, erläutert und offene Fragen klärt. Der vorliegende Artikel fokussiert sich dabei auf die privatrechtlichen Themen der Vertragskonstellationen und der Haftung.

Was ändert sich an der Vertragskonstellation?

Das Bauvertragsrecht besteht grösstenteils aus dispositiven Regeln, es kann also sehr vieles auf den individuellen Vertrag angepasst werden. Generell wird eine Wiederverwendung nur dann erfolgreich umgesetzt werden können, wenn die involvierten Parteien unter sich eine konsensorientierte Vorgehensweise etablieren und diese in der Vertragsabwicklung leben. Für die Wiederverwendung von Bauteilen kommt eine Vielzahl von vertraglichen Beziehungen zusammen. Dabei ist insbesondere an die folgenden Vertragsbeziehungen zu denken:

- **Rückbauvertrag:** Zwischen der Bauherrschaft des Quellobjekts und dem Rückbauunternehmen besteht ein Vertrag, wohl in der Regel ein Werkvertrag. Soll beim Rückbau die Wiederverwendung von Bauteilen ermöglicht werden, ändert sich die Aufgabe des Rückbauunternehmens, da es gewisse Bauteile nicht rückbauen, sondern ggf. demontieren und, je nach Vereinbarung, lagern muss.
- **Übertragung der Bauteile:** Die Eigentümerin des Quellobjekts und die Bauherrin des Zielobjekts müssen unter sich die Übertragung der wiederzuverwendenden Bauteile regeln. Neben der grundsätzlichen Absicht zur Zusammenarbeit sind insbesondere die Übertragung und die Übergabe der wiederzuverwendenden Bauteile zu regeln.
- **Demontage der Bauteile:** Die Eigentümerin des Quellobjekts muss klar regeln, ob die Demontage durch ein separates Unternehmen oder durch das Rückbauunternehmen erfolgt.
- **Lagerung und Transport:** Die beteiligten Parteien müssen vereinbaren, wer für die Lagerung und den Transport der demontierten Bauteile zuständig ist.
- **Wiedereinbau der Bauteile:** Der Werkvertrag zwischen der Eigentümerin des Zielobjekts und der Bauunternehmung muss gewisse Bestimmungen zum Wiedereinbau enthalten, beispielsweise die Pflicht zum Wiedereinbau, Bestimmungen zur Haftung und eventuell zur Prüfung der Bauteile.



10 «Re's» der Kreislaufwirtschaft



Bautätigkeit gemäss BAFU

Generell passen die bisherigen Verträge nicht gänzlich zu den neuen Konstellationen, die es durch die Wiederverwendung gibt. Da für alle Beteiligten Änderungen an den geschuldeten Arbeiten sowie ihren Rechten und Pflichten entstehen, kann es sinnvoll sein, für das zirkuläre Bauen einen Fachplanungsvertrag abzuschliessen. Der Fachplaner für zirkuläres Bauen koordiniert die verschiedenen Verträge und die Zusammenarbeit der Beteiligten.





Was ist bei der Haftung zu beachten?

Neben der allgemeinen vertraglichen Struktur ist insbesondere die Frage relevant, wie sich die Haftungsregeln bei der Wiederverwendung gestalten und welche Anpassungen an der gesetzlichen Regelung ratsam sind.

Die **Demontage-Bauleitung** ist, im Gegensatz zur Demontage selbst, dem Auftragsrecht zuzuordnen. Dasselbe gilt für die **Bauleitung am Zielobjekt** und, sofern lediglich sorgfältiges Tätigwerden (Suche von Bauteilen, nicht deren Fund) geschuldet ist, für die **Beschaffung der Bauteile**. Bei Sorgfaltspflichtverletzungen der Bauleitung wird regelmässig auch das Demontageunternehmen bzw. das Bauunternehmen eine Mitverantwortung tragen, weshalb es eine Haftungskonkurrenz gibt. Sind sowohl die Demontage-Bauleitung als auch das Demontageunternehmen Vertragspartei der geschädigten Person, kann diese wählen, gegen welche sie vorgeht. Schadenersatzforderungen aus Auftragsrecht verjähren grundsätzlich nach zehn Jahren.

Bei **Planungsfehlern** im Zusammenhang mit der Wiederverwendung von Bauteilen gelten dieselben Haftungsregeln wie beim konventionellen Bauen.

Bei der **Demontage** und beim **Wiedereinbau** liegt in der Regel ein Werkvertrag vor. Wird also das Bauteil bei der Demontage oder beim Wiedereinbau beschädigt, stehen dem Besteller die Mängelrechte (Wandelung, Minderung, Verbesserung) sowie Schadenersatz zu, sofern das Demontage- bzw. das Bauunternehmen am Schaden ein Verschulden trägt. Dabei ist zu beachten, dass die Mängelrechte des Bestellers verwirken, wenn er seiner Prüf- und Rügepflicht nicht rechtzeitig nachkommt. Es ist empfehlenswert, die Mängelrechte für die Demontage bei der Wiederverwendung etwas anders zu regeln, beispielsweise indem eine Kaskadenregelung wie die folgende vereinbart wird:

1. Nachbesserung durch Reparaturen am demontierten Bauteil;
2. Ausbau eines weiteren passenden Bauteils;
3. Prozentuale Reduktion der Vergütung.

Die Ansprüche aus Werkvertrag verjähren nach zwei (für bewegliche Werke) oder fünf (für unbewegliche Werke oder bewegliche Werke, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert wurden) Jahren, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

Schliesslich stellt sich noch die Frage, ob und inwiefern das Wiedereinbauunternehmen für die wiederzuverwendenden Bauteile haftet. Diese werden im Normalfall als **von der Bauherrschaft gelieferter Stoff** gelten, weshalb das Unternehmen sie zwar sorgfältig behandeln muss, aber nicht für ihre Qualität haftet. Von Gesetzes wegen trifft den Unternehmer keine Pflicht, den von der Bauherrschaft gelieferten Stoff zu prüfen, sondern lediglich eine Anzeigepflicht, wenn er Mängel entdeckt. Eine Prüfungspflicht kann vertraglich vereinbart werden.

Und jetzt noch in kurz und einfach?

Ja, die Wiederverwendung von Bauteilen birgt gewisse Risiken und führt zu einem Bedarf, die vertraglichen Grundlagen anzupassen. Das soll aber nicht über das grosse Potential hinwegtäuschen, insbesondere weil sich die Veränderungen und Risiken doch in Grenzen halten.

Diese Artikelserie stützt sich in weiten Teilen auf die Resultate des Innosuisse Projekts «Wiederverwendung von Bauteilen: Rechtlicher Rahmen», welches insbesondere die Zirkular GmbH, die baubüro in situ ag und die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) erarbeitet haben. Die entsprechenden Dokumente können auf der Website des Vereins cirkla abgerufen werden. Dort finden sich neben einem Merkblatt und diversen Factsheets sogar Vertragsvorlagen für verschiedene Aspekte des zirkulären Bauens, insbesondere auch für einen Fachplanungsvertrag zirkuläres Bauen. Für Interessierte dürften diese Unterlagen eine äusserst wertvolle Starthilfe bieten.

Gerne berät Sie die Geschäftsstelle von suisse.ing in allen rechtlichen Fragen.



cirkla - Projekt Innosuisse