

KBOB

Umgang mit den KBOB-Musterverträgen

Die KBOB stellt seit vielen Jahren wertvolle Hilfsmittel für die Bauwirtschaft zur Verfügung. Dazu gehören Musterverträge für zahlreiche Vertragstypen, darunter auch den Planervertrag. Der KBOB-Planervertrag stellt neben dem SIA-Planervertrag (basierend auf den SIA-Leistungs- und Honorarordnungen) die wichtigste Mustervertragsgrundlage in der Schweiz dar. Der KBOB-Planervertrag wird umfassend und oft angewendet, nicht nur von Bundesbehörden, sondern auch von den meisten Kantonen, vielen Gemeinden und anderen öffentlichen Bauherren. Entsprechend wichtig sind die inhaltliche Ausgestaltung des Mustervertrages sowie die korrekte Anwendung in der Praxis.

Bauenschweiz steht seit vielen Jahren in einem ständigen Dialog mit der KBOB. suisse.ing ist in diese Arbeiten eng eingebunden, etwa in der Arbeitsgruppe, welche den Planervertrag erarbeitet und weiterführt (kontinuierlicher Verbesserungsprozess), oder in den Gremien, welche diverse Leitfäden und Empfehlungen erarbeiten. Ein grosses Anliegen der Vertretung der Bauwirtschaft war und ist immer die Sicherstellung einer angemessenen Ausgewogenheit der Musterverträge. Verträge sind fair, wenn sie die gegenseitigen Interessen der Parteien angemessen und sachgerecht erfassen und berücksichtigen und wenn die in den Verträgen vorgenommene Risikozuteilung ausgewogen ist und die Risiken so verteilt werden, dass sie am besten beherrscht werden können.

Der SIA-Planervertrag und der KBOB-Planervertrag enthalten gewisse Unterschiede, sind im Grossen und Ganzen aber ähnlich ausgestaltet. Beide bieten eine gute, faire Grundlage für die vertragliche Regelung von Planerleistungen. Beide Vertragswerke können den Vertragsparteien uneingeschränkt zur Anwendung empfohlen werden.

Einseitige Abweichungen in der Praxis

In der Praxis wird leider immer wieder festgestellt, dass Bauherren zwar Musterverträge verwenden und vorgeben, diese aber einseitig abändern. Dies ist sowohl in Bezug auf die SIA-Musterverträge gang und gäbe (z.B. von Total- und Generalunternehmungen), aber auch in Bezug auf die KBOB-Verträge. Solche Abweichungen führen teilweise zu einer massiven Verschlechterung der rechtlichen Ausgangslage für die Vertragspartner (Planungsunternehmen). Beispiele sind etwa die Aufnahme von fixen «Garantien» (der Planer garantiert die Gesamtkosten des Projektes, obschon er darauf nur einen beschränkten Einfluss hat) oder die einseitige Anpassung des Gewährleistungsrechts (Weglassen des Mängelrügeerfordernisses, Verlängerung der Verjährungsfrist etc.).¹

Der Einsatz einseitiger, unfairer Verträge schafft Probleme – und zwar für beide Seiten: Der Bauherr schätzt sich nur vermeintlich in der sichereren Position, denn Unklarheiten im Vertrag und unfaire Risikoverteilungen führen in der Praxis unweigerlich zu Streitigkeiten, welche auf beiden Seiten Zeit und Geld kosten und in keiner Weise dem Projekterfolg dienlich sind. Teilweise führen Vertragsänderungen auch zu einer Gefährdung der Versicherungsdeckung.

¹ Eine Übersicht von kritischen Klauseln findet sich im Beitrag «Dos & Don'ts bei Planerverträgen» auf den Seiten 6 ff. der *suisse.ing news* 02/25.

KBOB

Engagement für faire Verträge

suisse.ing und Bauenschweiz engagieren sich seit langem gegenüber der KBOB für eine einheitliche Anwendung der KBOB-Musterverträge, ohne einseitigen Abweichungen und Anpassungen. Die KBOB hat unser Anliegen immer geteilt und mitgetragen, stellte sich aber lange auf den Standpunkt, dass ihr die Hände gebunden seien, schliesslich handle es sich bei ihren Dokumenten «lediglich» um Empfehlungen und die Anwender seien frei in der Art und Weise ihrer Übernahme. Seitens Bauenschweiz wurde darauf hingewiesen, dass Situationen entstehen können, welche täuschend oder gar unlauter sein können: Die KBOB-Verträge sind klar gekennzeichnet (mit dem Logo der KBOB) und verweisen auf die Zusammenarbeit mit Bauenschweiz. Der rasche Leser darf davon ausgehen, dass es sich bei diesem Dokument um ein allseits abgesprochenes, ausgewogenes, von staatlicher Stelle vorgegebenes Dokument handelt. Entsprechend wird auf die Ausgewogenheit und Fairness der Vertragsinhalte vertraut. Einseitige, unfaire Abweichungen, oft «versteckt» in Anhängen und Beilagen, verletzen dieses Vertrauen.

KBOB-Benutzungshinweise

Die KBOB hat nun die Kritik der Branche aufgenommen. Per 16. Dezember 2025 publizierte die KBOB sog. «Benutzungshinweise zu den KBOB-Mustervertragsvorlagen» (abrufbar unter www.kbob.admin.ch/de/mustervertraege-und-publikationen).

Die Benutzungshinweise lauten:

— 1. Zweck und Anwendungsbereich

Diese Benutzungshinweise gelten für die Verwendung von Mustervertragsvorlagen der KBOB. Sie sollen bewirken, dass die Vorlagen korrekt und möglichst unverändert eingesetzt werden, um rechtliche Risiken zu minimieren und faire Geschäftspraktiken zwischen den Vertragsparteien zu fördern.

— 2. Grundsätze der unveränderten Verwendung

Die Musterverträge sind unter Berücksichtigung beschaffungsrechtlicher Anforderungen und allgemeinen planungs- und bauvertragsrechtlichen Normen gestaltet worden. Änderungen an und in den Vorlagen sollten diesen Standards entsprechen. Sie sollen deshalb nur dann vorgenommen werden, wenn sie notwendig sind, um besondere Umstände in einem Projekt zu regeln.

— 3. Interner Überprüfungsprozess

Allfällige Änderungen eines Mustervertrages müssen durch eine zuständige Person der Auftraggeberschaft geprüft und genehmigt (bzw. verantwortet) werden. Es soll so die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und die Beibehaltung der Fairness beachtet werden. Mitarbeitende, die Vertragsvorlagen anpassen, müssen eine interne Schulung zur korrekten Anwendung und Modifikation der Dokumente erhalten.

— 4. Vorbehalt bei Verstössen gegen die Grundsätze

Die KBOB behält sich das Recht vor, bei Meldungen zu möglichen Verstössen gegen die Benützung ihrer Vorlagen Massnahmen (insbesondere Überprüfung, Feedbackgespräche) einzuleiten.

— 5. Schlussbestimmungen

Diese Benutzungshinweise treten sofort in Kraft und sie sind von allen Nutzenden, die in die Erstellung, Bearbeitung und Verwaltung der Vertragsvorlagen involviert sind, zu befolgen. Änderungen und Ergänzungen dieser Benutzungshinweise können nur durch die Geschäftsleitung KBOB unter Berücksichtigung rechtlicher Updates vorgenommen werden.

Verstösse melden

suisse.ing unterstützt die Benutzungshinweise der KBOB ausdrücklich und dankt der KBOB für die klare Position. Gerne laden wir unsere Mitglieder ein, abweichende Vertragsbestimmungen in KBOB-Planerverträge zu melden (direkt an die Geschäftsstelle). Das ermöglicht uns, solche Meldungen (anonym) an die KBOB weiterzuleiten, damit dort der beschriebene Interventionsprozess lanciert werden kann.

Wir erhoffen uns eine deutliche Wirkung dieses neuen Instruments.

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

Dr. Mario Marti, Rechtsanwalt, Senior Advisor suisse.ing