

BRT 2021

Jüngstes Ross im Stall:

Die SIA 101:2020 «Ordnung für Leistungen der Bauherren»

Dr. Patrick Middendorf

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich

Im Stall des SIA



SIA Norm 118

SIA LHO 102 bis 108

Im Stall des SIA

SIA 101:2020

«Ordnung für

Leistungen der Bauherren»



Zielvorgabe, Zweck und Adressatenkreis

- Lückenschliesslerin zwischen SIA Norm 118 und LHO 102 – 108
- Zeige, «was es bedeutet, Bauherr zu sein»
- Diene der «Klärung von Schnittstellen und der Definition der Aufgaben ... des Bauherrn.»
- Erhöhe «ihrer klaren Abgrenzung ... gegenüber den LHO ... die Rechtssicherheit»
- Sei « die ideale Basis für die Akquisition von ... [Bauherrendienstleistungs-]Mandaten».

Zielvorgabe, Zweck und Adressatenkreis

Einleitung, S. 5

Die Ordnung SIA 101 richtet sich nicht nur an die **Bauherren**, sondern auch an ihre Vertragspartner (**Planer, Unternehmer, Berater**).

Als Verständigungsnorm kann diese Ordnung oder können Auszüge daraus **als Vertragsbestandteile vereinbart** werden.

SIA 101:2020 als Vertragsbestandteil?

Ist die neue SIA Ordnung 101 für «Leistungen der Bauherren» oder zumindest Teile **zur Übernahme geeignet?**

Keine Geltung ohne Übernahme!

«Leistungen der Bauherren»

Règlement concernant les prestations des maîtres d'ouvrage

Regolamento per le prestazioni dei committenti

Regulation for construction client duties

Bauherrenleistung als Vergütungspflicht?

Inhalt der einzelnen Kapitel: Kapitel 5

| | | |
|---------------|--|----|
| Kap. 5 | Grundsätze der Vergütung von beauftragten Bauherrenleistungen | 44 |
| 5.1 | Teile der Vergütung | 44 |
| 5.2 | Änderung der vereinbarten Leistung | 44 |
| 5.3 | Honorierung | 44 |
| 5.4 | Zusätzliche Kostenelemente | 44 |
| 5.5 | Vergütung von Reisezeiten | 44 |
| 5.6 | Vergütung von gesetzlichen Zuschlägen | 44 |
| 5.7 | Teuerung | 44 |

Ziff. 5.1.2:

„Die Honorierungsart und die Höhe der Vergütung der Kostenelemente sind **vor Arbeitsbeginn zwischen dem Bauherrn und dem Beauftragten** zu vereinbaren.“

Nicht für eine Vertragsübernahme geeignet.

Inhalt der einzelnen Kapitel: Kapitel 1

| | | |
|---------------|-----------------------------|---|
| Kap. 1 | Der Bauherr | 6 |
| 1.1 | Definition und Grundaufgabe | 6 |
| 1.2 | Rechte und Pflichten | 6 |

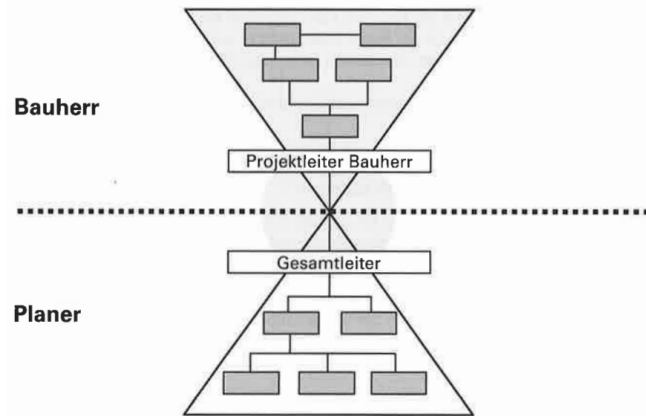
- Keine konkreten Rechte und Pflichten umschrieben
- Blosser Hinweis auf andere Ordnungen und Normen

Nicht für eine Vertragsübernahme geeignet.

Inhalt der einzelnen Kapitel: Kapitel 2

| | | |
|---------------|---|---|
| Kap. 2 | Aufgaben und Stellung des Bauherrn | 7 |
| 2.1 | Allgemein | 7 |
| 2.2 | Stellung gegenüber den Planern | 7 |
| 2.3 | Aufgaben des Bauherrn | 7 |
| 2.4 | Projektbeteiligte nach ihren Funktionen | 7 |
| 2.5 | Beispiele von Organisationsformen | 8 |

Figur 1 Organisatorische Beziehung zwischen Bauherr und Planer



Nicht für eine Vertragsübernahme geeignet.

Inhalt der einzelnen Kapitel: Kapitel 3

| | | |
|---------------|--------------------------------|----|
| Kap. 3 | Leistungen des Bauherrn | 10 |
| 3.1 | Initialisierung | 10 |
| 3.2 | Abwicklung | 11 |
| 3.3 | Bewirtschaftung | 14 |

Programmatischer Rollenbeschrieb des idealtypischen Bauherrn

Nicht für eine Vertragsübernahme geeignet.

Inhalt der einzelnen Kapitel: Kapitel 4

| | | |
|---------------|--------------------------------|----|
| Kap. 3 | Leistungen des Bauherrn | 10 |
| Kap. 4 | Leistungsbeschrieb | 15 |
| 4.1 | Allgemeines | 15 |
| 4.2 | Leistungen über alle Phasen | 17 |
| 4.3 | Leistungen pro Teilphase | 18 |

Einleitend:

«Der Leistungsbeschrieb enthält ausschliesslich Leistungen des Bauherrn. ...

... Bei der **Übertragung** von Bauherrenleistungen [in einen konkreten Vertrag] sind der Umfang sowie die erwarteten Ergebnisse und Dokumente **festzulegen**. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sind **festzulegen** ... »

Analog SIA 112:2014 Modell Bauplanung, Verständigungsnorm

Grundlegende Frage:

Ordnung für Leistungen der Bauherren

Die Ordnung SIA 101 richtet sich nicht nur an die Bauherren, sondern auch an ihre Vertragspartner (Planer, Unternehmer, Berater).

- 1. Übertragung**
- 2. im Einzelfall festlegen**

In welche Verträge sollen die Leistungen des Bauherrn übernommen werden?

Wer soll die Bauherrenleistung erbringen?

Delegation an Berater und Planer

Ziff. 4.1.4 **Delegation** von Bauherrenleistungen **an Dritte**:

«Die Erarbeitung der Leistungen und die Aufgaben zur Vorbereitung für einen Entscheid können durch den Bauherrn (BH) **delegiert** werden ...

- **an den Projektleiter Bauherr (PL BH),**
- **den Bauherrenvertreter (BHV),**
- **den Bauherrenunterstützer (BHU),**
- **den Bauherrenberater (BHB) und/oder auch**
- **an den Planer/Gesamtleiter**

Kapitel 4 als Checkliste und Vertragsbaukasten

Bauherrenleistung ist nicht Leistung des Bauherrn.

Bauherrenleistung als Leistung der Berater oder Planer.

Nicht geeignet für Bauwerk- oder Lieferantenverträge.

Nicht vorgesehen für Planerverträge als Leistung des Bauherrn.

Kapitel 4 als Checkliste und Vertragsbaukasten

Bauherrenleistung ist nicht Leistung des Bauherrn.

Bauherrenleistung als Leistung der Berater oder Planer.

Nicht geeignet für Bauwerk- oder Lieferantenverträge.

Nicht vorgesehen für Planerverträge als Leistung des Bauherrn.

Sorgfältige Vertragsgestaltung (vgl. Einleitung zu Kapitel 4):

«Bauherrenleistungen» konkret festlegen!

Appell an Bauherren:

Entscheidungsverantwortung leben!

Ziff. 3.2.6

Der Bauherr ist der oberste Entscheidungsträger eines Bauvorhabens ...

Fehlende, verspätete oder widersprüchliche Bauherrenentscheide können den Projekterfolg gefährden.

Besten Dank!

Fragen und Anregungen

middendorf@pmp-ra.ch

www.pmp-ra.ch

