

BAUSCHLICHTUNG.CH

VEREIN FÜR  
STREITSCHLICHTUNG  
IM BAUWESEN



## WARUM

---

Den perfekten Bauvertrag gibt es nicht. Es dürfte, weit häufiger als in früheren Jahren, vorkommen, dass sich Bauherren und Unternehmer über die Höhe der Vergütung uneins sind. Die Hauptursache dafür ist das wirtschaftliche Umfeld. Für Unternehmer wird es, trotz grosser Nachfrage nach Bauleistungen, immer herausfordernder, für ihre Leistungen auskömmliche Preise zu erzielen. Öffentliche wie private Bauherren sind angehalten, die Baumassnahmen im Rahmen der vorgegebenen Kredite zu realisieren. Werden diese Kreditvorlagen mit Reserven «aufgebläht», wird die Realisierung des Projektes gefährdet. Dass gegenüber früher für Planung und Ausführung vermehrt kürzere Fristen vorgegeben werden, verschärft die Probleme.

Es dürfte in der Praxis kaum je vorkommen, dass ein Bauwerk genauso wie ausgeschrieben realisiert wird. Daher sollten in einem optimalen Werkvertrag die «Spielregeln», wie mit Abweichungen umgegangen wird, festgelegt werden. Die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» enthält diese Regeln. In der Praxis wird diese Norm (leider) häufig abgeändert, dies nicht immer klar, widerspruchsfrei und auch nicht immer fair.

Der Bauleiter hat stets die Interessen des Bauherrn zu wahren. Der Bauführer hat die Aufgabe, sich für die Interessen seines Arbeitgebers einzusetzen. Es ist daher völlig normal, dass sich die beiden bei Vergütungsfragen und bei Fragen der Bauzeit nicht immer einig sind. Die für eine Baumassnahme ungünstigste Situation tritt ein, wenn sich die Bauleiter und Bauführer über Vergütungsfragen so zerstreiten, dass sie sich nicht mehr ihrer eigentlichen Aufgabe, nämlich das Bauwerk qualitätskonform und zeitgerecht zu realisieren, widmen können. Plötzlich geht es nicht mehr um die Sache, sondern um das «Recht-Haben».

---

Um solche Situationen zu vermeiden, wurde BAUSCHLICHTUNG.CH von erfahrenen Juristen und Baufachleuten gegründet. Neutrale Sachverständige beurteilen im Auftrag von beiden Parteien die umstrittenen Sachverhalte und versuchen zwischen den Parteien zu vermitteln. Bauleiter und Bauführer können sich so, unberührt von Streitereien, wieder ihrer Aufgabe, dem Bauen, widmen.

BAUSCHLICHTUNG.CH bietet den Parteien folgende Dienstleistungen:

- Vorschläge für ein geeignetes Schlichtungsverfahren

---

- Eine Auswahl von unabhängigen Juristen und Baufachleuten  
Die Baufachleute nehmen dabei, gemäss ihrem Werdegang, die Bauherren- oder Unternehmerseite ein. Dabei werden nur bestqualifizierte Fachleute durch BAUSCHLICHTUNG.CH ausgewählt und als Schlichter vorgeschlagen.

---

- Auf das von den Parteien gewählte Schlichtungsverfahren abgestimmte Musterverträge

---

- Die Abwicklung und Administration eines Schlichtungsverfahrens von A bis Z

---

Für institutionalisierte Schlichtungsverfahren gibt es seit 1998 die VSS-Empfehlung 641 510. Bei grossen Infrastrukturbauten, wie beispielsweise der NEAT oder der Durchmesserlinie Zürich der SBB, haben sich diese Verfahren bewährt resp. bewähren sich nach wie vor. Es gibt gute Gründe, solche Verfahren, vielleicht in angepasster Form, auch bei Bauwerken mit geringerem Auftragswert einzusetzen. Im Gegensatz zur vorgenannten VSS-Empfehlung konzentriert sich BAUSCHLICHTUNG.CH jedoch auf den Schlichtungsprozess, definiert diesen im Detail, äussert sich aber weder zum vorgelagerten Baustellenentscheidungsweg noch zu einem allfällig nachgelagerten Gerichtsprozess.

# WANN

---

## BEI VERTRAGSABSCHLUSS («A PRIORI»)

Die wohl beste Lösung wäre es, eine Streitschlichtung bereits bei Vertragsabschluss einzusetzen, d.h. bevor es überhaupt Meinungsverschiedenheiten gibt. Der oder die Schlichter besuchen regelmäßig, beispielsweise zweimal jährlich, die Baustelle, um sich über den Arbeitsfortgang zu orientieren. Allein die Tatsache, dass alle Beteiligten wissen, dass ein «Ernstfall» von Dritten, den Schlichtern, beurteilt wird, bringt die Parteien erfahrungsgemäss von sich aus dazu, sich ohne die Schlichter zu einigen.

## WENN EIN STREIT ESKALIERT («AD HOC»)

Selbstverständlich ist es möglich, den oder die Schlichter erst zu beauftragen, wenn sich die Parteien über Vergütungs- und/oder Bauzeitfragen nicht einigen können.

## EMPFEHLUNG: ERST, WENN DER BAUSTELLEN- ENTSCHEIDUNGSWEG KEINE EINIGUNG BRACHT

Sinnvollerweise wird eine Schlichtungsvereinbarung mit einem zwei- oder dreistufigen Baustellenentscheidungsweg kombiniert.

## DIE STUFEN DES BAUSTELLENENTSCHEIDUNGSWEGS

### → Stufe 1

Bauleiter und Bauführer versuchen, vorausgesetzt sie sind mit den nötigen Kompetenzen ausgestattet, die Meinungsverschiedenheit zu lösen. Dafür ist eine Frist, beispielsweise vier Wochen, zu vereinbaren.

---

### → Stufe 2

Gelingt es Bauleiter und Bauführer nicht, sich innerhalb der vereinbarten Frist zu einigen, ist die Differenz von den Vorgesetzten der beiden zu bearbeiten (z.B. Oberbauleiter, Abteilungsleiter). Diesen wird dafür wiederum eine Zeitlimite von beispielsweise vier Wochen eingeräumt.

---

### → Stufe 3

Können sich Oberbauleiter und Abteilungsleiter nicht innerhalb der Zeitlimite einigen, so kommt es zum Chefgespräch. Erst wenn sich Bauherr und Unternehmer innerhalb der vorgegebenen Frist nicht einigen können, wird das Schlichtungsverfahren eingeleitet.

# WIE

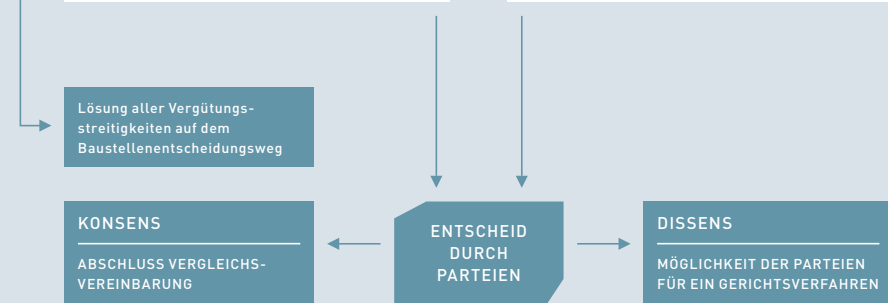
Unabhängig davon, ob der oder die Schlichter bereits bei Vertragsabschluss («a priori») oder erst bei Vorliegen einer Meinungsverschiedenheit («ad hoc») eingesetzt werden, besteht für beide Parteien die Möglichkeit, nachgelagert zum Schlichtungsverfahren den Gerichtsweg zu beschreiten, sei dies ein Schiedsgericht oder ein ordentliches Gericht. Die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten werden durch die beiden Parteien paritätisch getragen.

## MODULE UND PERSONELLE BESETZUNG SCHLICHTUNGSSTELLE

In Abhängigkeit von Dimension und Komplexität des Bauprojekts besteht die Wahlmöglichkeit zwischen verschiedenen Modulen, welche sich in der personellen Zusammensetzung und deren quantitativer Ausprägung unterscheiden.

Die Geschäftsstelle von BAUSCHLICHTUNG.CH unterbreitet dabei den beteiligten Parteien gerne einen massgeschneiderten Vorschlag zu einer adäquaten Modulwahl inklusive personeller Zusammensetzung in Abhängigkeit der fachlichen Ausprägung und Komplexität des jeweiligen Bauprojekts. Dabei wird zwischen den drei Modulen Solo, Duo und Trio unterschieden. → siehe Folgeseiten

## SCHLICHTUNGSVERFAHREN



VERFAHRENSABLAUF MODELLE «A PRIORI» UND «AD HOC»

### SOLO

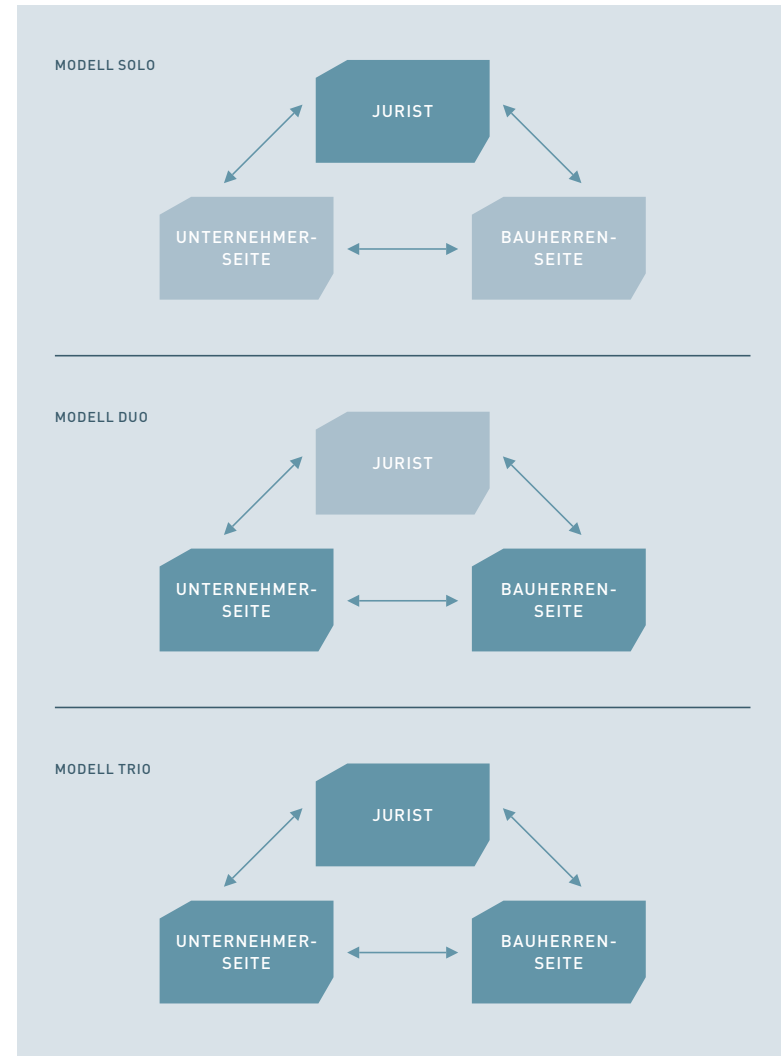
Die Parteien bestimmen eine neutrale Persönlichkeit als Einzelschlichter. Dies sollte in der Regel ein Jurist sein. Falls dieser zur Beurteilung von bautechnischen oder baubetrieblichen Fragen Unterstützung benötigt, zieht er in eigenem Ermessen Baufachleute bei. Sollten sich die beiden Parteien ausnahmsweise für einen Baufachmann als Einzelschlichter entscheiden, kann dieser zur Beurteilung von Rechtsfragen erwägen, einen Juristen beiziehen.

### DUO

Die Parteien bestimmen je einen Schlichter der Bauherren- und der Unternehmenseite. Kommen diese bei der Beurteilung des bestrittenen Sachverhaltes zum gleichen Ergebnis, bleibt es beim «Duo». Einigen sich die beiden nicht, bestimmen sie gemeinsam einen Juristen als dritten Schlichter. Das «Duo» wird zum «Trio».

### TRIO

Die Parteien nominieren je einen Vertreter der Bauherrnseite, der Unternehmenseite und einen Juristen als Schlichter. Auf diese Weise ist die ausgewogene Vertretung der Interessen innerhalb des Schlichtergremiums sichergestellt und der Jurist wirkt ausgleichend bei konträren Standpunkten der Bauherren- und der Unternehmenseite.



# WER

Über die Aufnahme in die Liste als Schlichter entscheidet der Vorstand von BAUSCHLICHTUNG.CH.

## DIE SCHLICHTER

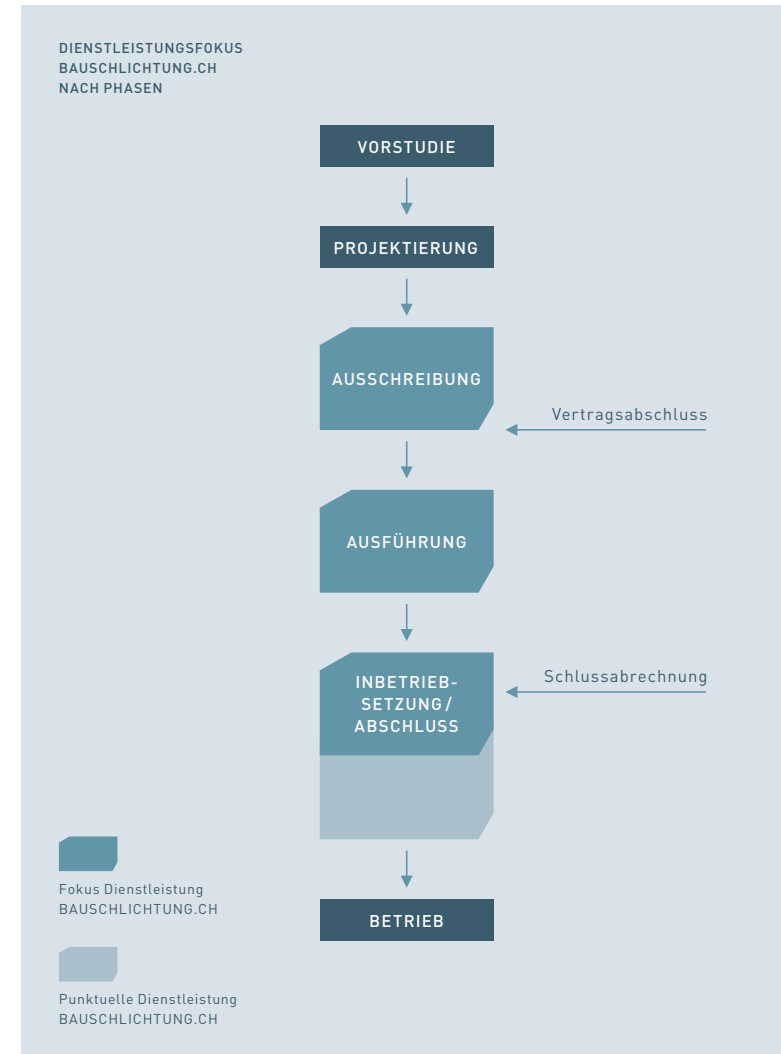
Voraussetzung, um vom Vorstand von BAUSCHLICHTUNG.CH als Schlichter gewählt zu werden, sind überdurchschnittliche Kenntnisse in der Abwicklung von Bauwerkverträgen. Die Schlichter sind oder waren in ihrer Berufstätigkeit zur Hauptsache entweder als Bauherr/Planer, als Unternehmer oder als Richter oder Baujurist tätig. Sie nehmen in einem Schlichtungsverfahren die Rolle auf der Bauherrenseite, der Unternehmenseite oder als Jurist wahr. Die Geschäftsstelle von BAUSCHLICHTUNG.CH führt eine Liste mit den aktiven Schlichtern.

Es steht den Parteien natürlich frei, Persönlichkeiten als Schlichter vorzuschlagen, welche nicht auf den Listen der aktiven Schlichter von BAUSCHLICHTUNG.CH geführt werden. Falls das Verfahren über BAUSCHLICHTUNG.CH abgewickelt werden soll, bedingt dies eine vorgängige Vereinbarung zwischen BAUSCHLICHTUNG.CH und dem Dritten.

## AUSSTANDSGRÜNDE

Die Schlichter legen mögliche Ausstandsgründe vor Mandatsbeginn offen. Allfällige Ausstandsgründe werden durch die Geschäftsstelle von BAUSCHLICHTUNG.CH fallbezogen geprüft, bewertet und gegenüber den Vertragsparteien offengelegt.

# WAS & WO



---

Die von BAUSCHLICHTUNG.CH empfohlenen Schlichter beurteilen Meinungsverschiedenheiten zu Fragen der Vergütung und der Bauzeit. Dies für Verträge, welche in deutscher Sprache geschlossen wurden.

Meinungsverschiedenheiten, die ausschliesslich Mängelfragen betreffen (z.B. Bauschäden), sind kein Geschäftsfeld des Vereins.

In Fällen, bei denen kombiniert Vergütungs- und Mängelfragen zu beurteilen sind, behalten sich die Schlichter von BAUSCHLICHTUNG.CH vor, nach ihrem Ermessen aber mit Einverständnis der Parteien, aussenstehende Experten beizuziehen.

Nebst Meinungsverschiedenheiten zwischen Bauherr und Unternehmer sind die Schlichter von BAUSCHLICHTUNG.CH kompetent zur Beurteilung von Differenzen zwischen:

- Hauptunternehmer und Subunternehmer
- Innerhalb einer Planergemeinschaft
- Innerhalb einer Arbeitsgemeinschaft von Unternehmern

## WIE VIEL

---

Eine Schlichtung kostet, diese Kosten werden von beiden Parteien jeweils zur Hälfte getragen. Die Rechnungsstellung erfolgt über BAUSCHLICHTUNG.CH. Bei Abschluss der Schlichtungsvereinbarung wird ein Kostenvorschuss fällig. Die Parteien haften solidarisch für die Kosten des Schlichtungsverfahrens. Die Kosten ergeben sich nach effektivem Stundenaufwand der Schlichter und einer Vergütung für die administrative Abwicklung der Geschäftsstelle. Der Aufwand wird nicht zuletzt massgeblich durch das Verhalten der Parteien während des Verfahrens beeinflusst.

## WAS NOCH

---

Die Mitglieder von BAUSCHLICHTUNG.CH verfügen gemeinsam über ein geballtes Know-how in der Schnittfläche von Baubetriebslehre und Baurecht. In der Schweiz gibt es hervorragende Weiterbildungsangebote für Baufachleute und Juristen. Eine interdisziplinäre Auseinandersetzung zur Abwicklung von Werkverträgen fehlt bis heute. Diese Lücke möchte BAUSCHLICHTUNG.CH mit Seminaren oder Symposien, nicht nur für Mitglieder von BAUSCHLICHTUNG.CH, schliessen. Blicke über den Tellerrand, zu unseren deutschsprachigen Nachbarn, sind dabei vorgesehen. Dies nicht zuletzt deshalb, weil es für die Schweiz an baubetrieblicher Fachliteratur weitgehend fehlt.



VEREIN BAUSCHLICHTUNG.CH / HOHLSTRASSE 614 / POSTFACH / CH-8048 ZÜRICH  
T +41 (0)44 437 80 80 / INFO@BAUSCHLICHTUNG.CH / WWW.BAUSCHLICHTUNG.CH