

Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

6/2024

Die Wiederverwendung von Bauteilen als vertragsrechtliche Herausforderung

Annatina Menn / Cynthia Ott / Oliver Streiff

Rechtsprechung zum Privatrecht – Jurisprudence en droit privé

Kein Eigentum «nach Schichten»: Unzulässigkeit eines Überbaurechts an einer aus dem Dach der Unterwohnung bestehenden Terrasse

Bettina Hürlimann-Kaup / Miriam Binggeli

Inhaltlich divergierende Verträge beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan

Nadja Schwery

Die Stellung des Erklärungsboten in der Stockwerkeigentümerversammlung

Nadja Schwery

Einseitiger Verzicht auf ein Parkplatzbenützungsrecht

Bettina Hürlimann-Kaup / Cindy Kamm

Pfandberechtigte Arbeiten und Fristwahrung beim Bauhandwerkerpfandrecht – strenge Gerichtspraxis zur Behauptungs- und Substanziierungslast

Jörg Schmid / Ramin Paydar

Konventionalstrafe in formnichtigem Vorvertrag – trotz Mangel durchsetzbar?

Hubert Stöckli

Das baukostenabhängige Planerhonorar und warum es vor Gericht kaum durchsetzbar ist

Thomas Siegenthaler

Substanziierung durch Beilagen – nur bei deutlichem Verweis

Thomas Siegenthaler

Weitere Entscheide / Autres arrêts

Hürlimann-Kaup / Pichonnaz / Pradervand-Kernen / Schmid / Schwery / Siegenthaler / H. Stöckli / Werro





Der Kreis ist noch nicht rund

In Umsetzung der parlamentarischen Initiative «Schweizer Kreislaufwirtschaft stärken» hat die Bundesversammlung am 15. März 2024 zahlreiche Änderungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und weiterer Erlasse beschlossen.

Das Ziel besteht nach dem Bundesrat darin, «die Kreislaufwirtschaft zu stärken, die Umweltbelastung zu reduzieren sowie die Leistungsfähigkeit und Versorgungssicherheit der Schweizer Wirtschaft zu erhöhen» (BBl 2023 437, S. 2).

Unter dem «Mix an Instrumenten» (loc. cit., S. 4) zur Förderung der ökologischen Nachhaltigkeit der Wirtschaft, den die Gesetzesänderung beinhaltet, sind für das Bauwesen deren zwei von besonderem Interesse. Dabei geht es zum einen um das ressourcenschonende Bauen (neuer Art. 35j USG) und zum anderen um die Verringerung der für die Produktion von Gebäuden eingesetzten Energie (graue Energie; neue lit. e von Art. 45 Abs. 3 des Energiegesetzes [EnG]), wobei die beiden Regulierungen als komplementär zu verstehen sind und ein Gesamtsystem bilden (BBl 2023 13, S. 14).

Die neue Bestimmung des EnG verpflichtet die Kantone, Grenzwerte für die graue Energie aufzustellen, welche für die Erstellung neuer Gebäude verbraucht wird. Entsprechendes soll auch für Arbeiten zur wesentlichen Erneuerung von bestehenden Gebäuden gelten. Es geht hier um die gesamte Energie, die erforderlich ist, um die entsprechenden Werke herzustellen, zum Beispiel also um die bei der Herstellung von Zement und Stahl benötigte Kraft, die bekanntlich von beträchtlichem Umfang ist und einen grossen Teil der grauen Energie von Betonbauten ausmacht. Aus diesem Grund ist es zu bedauern, dass gemäss dem künftigen EnG Grenzwerte nur für Hochbauten («Gebäude»), nicht aber für Tiefbauten (Infrastrukturbauten) gelten sollen. Es ist zu wünschen, dass auch im äusserst materialintensiven Tiefbaubereich je nach Zuständigkeit bundes- und kantonale rechtliche Höchstmengen an grauer Energie festgelegt werden.

Der neue Art. 35j Abs. 1 USG handelt von der Ressourcenschonung im Hoch- und im Tiefbau. Es geht hier um drei The-

menkreise, nämlich die Verwendung umweltschonender Bauteile und Baustoffe (inklusive der aus Bauabfällen gewonnenen Stoffe), die Rückbaubarkeit der Bauwerke und die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen in Bauwerken. Dieser umfassende Ansatz ist zu begrüßen, ebenso der auf die Wiederverwendung von Bauteilen (welche die ressourcenschonendste Art des Bauens darstellt) und auf die dereinstige Rückbaubarkeit der (künftig errichteten) Bauwerke gerichtete Fokus. Dabei ist die Rückbaubarkeit eine zwingende Voraussetzung der Wiederverwendung. Je weniger Bauteile eines Werks wert- bzw. funktionserhaltend ausgebaut werden können, desto weniger Wiederverwendung ist möglich. Blosser Rückbaubarkeit ist jedoch nicht ausreichend. Bei der Planung neuer Bauteile, insbesondere derjenigen des Tragwerks, ist darüber hinaus auf die künftige Wiederverwendbarkeit (insb. Polyvalenz und Modularität) zu achten («*design to reuse*»). Nur so kann erreicht werden, dass Bauwerke künftig (und wie es früher üblich war) an ihrem Lebensende zu grossen Teilen wiederverwendet werden.

Indessen ist noch unklar, ob die neue USG-Bestimmung, die von einer bundesrätlichen Festlegung von «Anforderungen» bezüglich des ressourcenschonenden Bauens spricht, lediglich als Grundlage für Subventionen (so BBl 2023 13, S. 13) dienen oder auch für anderes verwendet werden soll. In jedem Fall steht fest, dass sie keinen Beitrag dazu leisten wird, das auf Neufabrikate ausgerichtete Bauproduktgesetz zu ändern und die verschiedenen mit der Wiederverwendung von Bauteilen verbundenen Rechtsfragen zu klären. Ebensovienig wird sie dahin zu verstehen sein, dass dem Bundesrat die Kompetenz zukäme, in das kantonale Baupolizeirecht einzugreifen und die dort durch die Wiederverwendung aufgeworfenen Probleme zu lösen. Insoweit stellt sie hoffentlich nur den Anfang einer bald weiter greifenden legislativen Entwicklung dar. Unabhängig davon werden immerhin die Grenzwerte nach Art. 45 Abs. 3 lit. e EnG indirekt dafür sorgen, dass sich die Baubeteiligten verstärkt an den Grundsätzen von Art. 35j Abs. 1 USG orientieren.

Martin Beyeler

(das Lichtbild des Autors wird seit 2016 wiederverwendet)

BR/DC

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen
Revue du droit de la construction et des marchés publics

Dezember 2024/décembre 2024

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht/Édité par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <www.unifr.ch/ius/baurecht>/<www.unifr.ch/ius/droitconstruction>

Erscheinungsweise: 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang (inkl. E-Paper)

Parution: 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne (incl. E-paper)

Bezugsbedingungen: CHF 158.00 (für Studierende CHF 108.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 10.00)

Conditions d'abonnement: CHF 158.00 (pour les étudiants CHF 108.00) TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 10.00)

ISSN 1017-0588

Redaktion/Rédaction: Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. P. Rey (par); Prof. B. Waldmann (bw); P. Vondrasek, MLaw (pv).

Redaktionssekretariat/Secrétariat de rédaction: Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: baurecht@unifr.ch

Kundenservice und Verlag/Service clientèle et Maison d'édition: Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, service@schulthess.com, <www.schulthess.com>

Auf einen Blick/En bref

261 Privatrecht / Droit privé

Die Wiederverwendung von Bauteilen als vertragsrechtliche Herausforderung

Annatina Menn / Cynthia Ott / Oliver Streiff

Die Einsicht, dass die Wiederverwendung von Bauteilen ökologisch, aber auch wirtschaftlich Sinn machen kann, setzt sich langsam aber sicher durch. Das Parlament befeuerte die Sache, indem es am 15. März 2024 einschlägige Änderungen des Umweltschutzgesetzes (USG) beschloss, von denen die eine hier zitiert sei: «Abfälle müssen der Wiederverwendung zugeführt oder stofflich verwertet werden, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist und die Umwelt weniger belastet als eine andere Entsorgung oder die Herstellung neuer Produkte» (so der Schlussabstimmungstext, in: BBl 2024 682). Nun braucht es Anstrengungen, das sinnvolle Anliegen, das inzwischen zur gesetzlichen Pflicht mutiert ist, auch dadurch zu fördern, dass entsprechende Verträge geschaffen werden, mit denen es sich umsetzen lässt. Darum geht es in diesem Beitrag. Am Rande bemerkt: In der SIA-Norm 118/430 wird die «Wiederverwendung von Bauteilen» schon heute unter den «Pflichten des Bauherrn» aufgeführt. Sicherlich gut gemeint. Aber ist es wirklich so, dass der Bauherr gegenüber seinem Unternehmer zur «Wiederverwendung von Bauteilen» verpflichtet sein soll? Das ist zumindest zweifelhaft.

On considère de plus en plus que la réutilisation d'éléments de construction fait sens, tant d'un point de vue écologique que d'un point de vue économique. Le Parlement a donné un coup d'accélérateur en adoptant le 15 mars 2024 des modifications spécifiques de la loi sur la protection de l'environnement (LPE). En voici une : «Les déchets doivent faire l'objet d'une réutilisation ou d'une valorisation matière si la technique le permet et si cela est économiquement supportable et plus respectueux de l'environnement que ne le serait un autre mode d'élimination ou la production de produits nouveaux» (selon le texte du vote final; FF 2024 682). Il faut donc désormais trouver des incitations qui favorisent la conclusion de contrats la mettant en œuvre. C'est l'objet du présent article. Remarquons en passant que dans la norme SIA 118/430, la «réutilisation d'éléments de construction» est déjà mentionnée parmi les «obligations du maître d'ouvrage». Voilà qui part d'une bonne intention, mais est-ce vraiment au maître d'ouvrage d'être obligé de «réutiliser des éléments de construction» vis-à-vis de son entrepreneur? On peut sérieusement en douter.

265 Privatrecht / Droit privé

Kommentierte Entscheide/Arrêts commentés

- Bettina Hürlimann-Kaup / Miriam Binggeli
- 265 Kein Eigentum «nach Schichten»: Unzulässigkeit eines Überbaurechts an einer aus dem Dach der Unterwohnung bestehenden Terrasse
- Nadja Schwery
- 268 Inhaltlich divergierende Verträge beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan
- Nadja Schwery
- 271 Die Stellung des Erklärungsboten in der Stockwerkeigentümersammlung
- Bettina Hürlimann-Kaup / Cindy Kamm
- 273 Einseitiger Verzicht auf ein Parkplatzbenützungsrecht
- Jörg Schmid / Ramin Paydar
- 276 Pfandberechtigte Arbeiten und Fristwahrung beim Bauhandwerkerpfandrecht – strenge Gerichtspraxis zur Behauptungs- und Substanziierungslast
- Hubert Stöckli
- 281 Konventionalstrafe in formnichtigem Vorvertrag – trotz Mangel durchsetzbar?
- Thomas Siegenthaler
- 285 Das baukostenabhängige Planerhonorar und warum es vor Gericht kaum durchsetzbar ist
- Thomas Siegenthaler
- 287 Substanziierung durch Beilagen – nur bei deutlichem Verweis

288 Privatrecht / Droit privé

Weitere Entscheide / Autres arrêts

- 288 Grundstückkaufvertrag / Contrat de vente immobilière
- 290 Werkvertrag / Contrat d'entreprise
- 295 Architekten- und Ingenieurvertrag / Contrat d'architecte et d'ingénieur
- 296 Weitere Verträge und Haftpflichtrecht / Autres contrats et responsabilité civile
- 298 Miteigentum und Stockwerkeigentum / Copropriété ordinaire et propriété par étages
- 301 Dienstbarkeitsrecht / Servitudes
- 304 Bauhandwerkerpfandrecht / Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs
- 310 Zivilprozessrecht und SchKG / Procédure civile et poursuites
- 313 Schiedsgerichtsbarkeit / Arbitrage

**SCHWEIZERISCHE
BAURECHTSTAGUNG 2025
JOURNÉES SUISSES DU DROIT
DE LA CONSTRUCTION 2025**

**Anmeldung auf der Rückseite dieses Heftes
Inscription au dos de cette revue**