

Wiederverwendung von Bauteilen: Rechtlicher Rahmen

06 Vertragsklauseln Demontage

Titel:

Vertragsklauseln Demontage

Dokumentnummer:

06

Version:

März 2024

Autor:innen:

Marc Angst

Andreas Oefner

Cynthia Ott

Oliver Streiff

Annette Zoller-Eckenstein

Dieses Dokument entstand im Rahmen des Projekts «Wiederverwendung von Bauteilen: Rechtlicher Rahmen» mitfinanziert von Innosuisse (Projekt Nr. 55734.1 IP-SBM) in Zusammenarbeit von Zirkular GmbH / baubüro in situ und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW, School of Management and Law, Fachstelle Städtebau- und Umweltrecht.

Grafische Überarbeitung:

Julia Schöni

Hinweis:

Die Verwendung dieses Dokuments erfolgt auf eigene Verantwortung der Verwender:innen. Die Autor:innen, die Zirkular GmbH und die ZHAW übernehmen keine Haftung.

Inhaltsverzeichnis

01	Vorbemerkungen	3
02	Demontage durch ein Rückbauunternehmen	4
03	Demontage durch ein Demontageunternehmen	8
	03.1 Klauseln im Demontagevertrag	8
	03.2 Klauseln im Rückbauvertrag: Zugangsgewährung	12

01 Vorbemerkungen

Damit Bauteile wiederverwendet werden können, müssen sie zunächst bei einem Quellobjekt demontiert werden. Die Demontage kann entweder durch ein Rückbauunternehmen, das eine gesamte Baute zurückbaut, oder durch eine Dritte als separates Demontageunternehmen erfolgen.

Erfolgt die Demontage der Bauteile durch das Rückbauunternehmen selbst, so ist zu empfehlen, den Rückbauvertrag mit der Bauherrschaft Quellobjekt mit den in Kapitel 02 aufgeführten Klauseln zu ergänzen.

Erfolgt die Demontage durch eine Dritte, das sog. Demontageunternehmen, so werden für zwei Vertragsbeziehungen spezifische Klauseln benötigt:

- Zwischen dem Demontageunternehmen und der Bauherrschaft des Quell- oder Zielobjekts wird ein Demontagevertrag notwendig. In den nachfolgenden Klauseln zum Demontagevertrag wird von der Konstellation eines Vertrags zwischen einem Demontageunternehmen und der Bauherrschaft Zielobjekt ausgegangen. Musterklauseln für einen entsprechenden Vertrag finden sich in Kapitel 03.1.
- Zusätzlich ist zwischen der Bauherrschaft Quellobjekt und dem Rückbauunternehmen, das die gesamte Baute zurückbaut, zu vereinbaren, dass den Akteur:innen der Demontage der Zugang in die rückzubauende Baute gewährt wird (Kapitel 03.2). Nur so hat das Demontageunternehmen gesicherten Zugang zur Baustelle und kann die Demontage vor den umfassenden Rückbauarbeiten vornehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die aufgeführten Vertragsklauseln Vorschläge darstellen, welche in der Praxis an die jeweils konkrete Situation anzupassen sind.

Kommentare, die den Klauseln beigelegt sind, sind nicht Bestandteil der jeweiligen Klausel, sondern dienen ihrer Erläuterung.

Die Nummerierung der Vorschläge folgt – sofern möglich – der Nummerierung der Werkvertragsvorlage Nr. 1023 2013 SIA. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Norm SIA 118:2013 Bestandteil des jeweiligen Vertrags ist.

02 Demontage durch ein Rückbauunternehmen

Für die Rückbauvertragsklauseln werden die Begriffspaare Rückbauunternehmen und Bauherrschaft Quellobjekt verwendet. Parteien, welche nicht Vertragspartei sind, werden als Dritte bezeichnet.

Für die Einholung von Angeboten für Rückbauleistungen inkl. Demontage empfiehlt es sich, die Randbedingungen der Demontage für die Submission zu spezifizieren. Anhaltspunkte dazu sind: Welche Bauteile (Art, Menge, Zusammensetzung) sind für die Demontage vorgesehen, welche Leistungen müssen in die Offerte eingerechnet werden (z.B. Reinigung & Verpackung), welche Termine müssen eingehalten werden, welche Informationen über das Quellobjekt (Adresse, Gebäudeart und Gebäudealter, Schadstoffe etc.) und Angaben zum Zugang zu den Bauteilen sind für die Demontearbeiten relevant.

Die nachfolgend aufgeführten Vertragsklauseln sollen bei Konstellationen zur Anwendung kommen, bei denen das Rückbauunternehmen die Demontage der wiederzuverwendenden Bauteile am Quellobjekt selbst vornimmt.

Ziff. 1 Bestandteile des Vertrags

Folgende Vertragsbestandteile sind in Ziff. 1.2 und 1.4 zu ergänzen:

- Die Demontageliste (mit gegenseitiger Unterzeichnung, sofern die Liste zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht abschliessend bestimmt war)
- Der Plan Bauteillagerung

Kommentar: Bei der Demontage von wiederverwendbaren Bauteilen durch das Rückbauunternehmen sind die genannten Vertragsbestandteile zu ergänzen. Von besonderer Bedeutung ist die Demontageliste, in welcher die zu demontierenden Bauteile erfasst werden. Zudem ist der Plan zur Bauteillagerung als Vertragsbestandteil aufzunehmen, damit ersichtlich ist, wo die demontierten Bauteile gesammelt und zwischengelagert werden.

Ziff. 2 Vergütung

Die Vergütung der Demontage erfolgt in Regie (Art. 44 ff. Norm SIA 118:2013). Der Stundenansatz für die Demontearbeiten beträgt CHF xx.xx. Die maximale Vergütung für die Demontage (Kostendach) beträgt CHF xx.xx. Sollte sich bei den Arbeiten abzeichnen, dass insgesamt ein Mehraufwand von über xy% der geschätzten Stunden gemäss Offerte des Rückbauunternehmens vom dd.mm.yyyy notwendig ist, so ist die Bauherrschaft Quellobjekt umgehend darüber zu informieren. Sie bestimmt das weitere Vorgehen und die Parteien einigen sich über die Vergütungsmodalitäten.

Die Vergütung für die Einrichtung des Sammelplatzes beträgt pauschal CHF xx.xx und die Vergütung zur Sicherung des Sammelplatzes beträgt pauschal CHF xx.xx pro Tag.

Kommentar: Da in der Praxis häufig nur schwer absehbar ist, wie gut sich die einzelnen Bauteile demontieren lassen, ist eine Vergütung in Regie mit Kostendach zu empfehlen. Abhängig insbesondere von der Komplexität der Demontage kann auch eine Vergütung nach Einheitspreisen in Erwägung gezogen werden. Zudem ist eine pauschale Vergütung für die Einrichtung und Sicherung des Sammelplatzes festzulegen.

Ziff. 7 Besondere Vereinbarungen

7.1 Vorbereitung der Demontage

Sämtliche Bauteile, die sich zur Wiederverwendung eignen, werden vor Beginn des Rückbaus von Dritten dokumentiert und gekennzeichnet. Die Dritten werden xy Wochen vor dem Beginn des Rückbaus aufgeboten und führen ein Gebäudescreening (vgl. Norm SIA 430:2023) durch. Das Rückbauunternehmen gewährt den beauftragten Dritten den gesicherten Zugang zur Baustelle und in die Bauten. Die Bauteile, welche sich für eine Wiederverwendung eignen, werden in die Demontageliste (Anhang xy) aufgenommen. Diese wird mit gegenseitiger Unterzeichnung Bestandteil des vorliegenden Vertrags, sofern sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht erstellt wurde.

Kommentar: Üblicherweise wird im Rahmen des Gebäudescreenings die Demontageliste erstellt. Dies bedeutet, dass in zeitlicher Hinsicht der Rückbauvertrag vor Erstellung der Demontageliste zu unterzeichnen ist. Damit die Demontageliste dennoch Bestandteil dieses Vertrags wird, ist sie von beiden Parteien zu unterzeichnen. Sollte die Demontageliste zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bestehen, ist die Präzisierung mit der Unterzeichnung der Demontageliste nicht in den Vertrag aufzunehmen.

Da die Dritte, welche das Gebäudescreening durchführt, nicht Vertragspartei ist und sich das Rückbauunternehmen meist bereits auf der Rückbaubaustelle eingerichtet hat, ist zu vereinbaren, dass ihr durch das Rückbauunternehmen Zugang zur Baustelle und in die Bauten gewährt wird. Befindet sich das Rückbauunternehmen noch nicht vor Ort, so ist die Klausel entsprechend anzupassen.

Das Rückbauunternehmen prüft die bezeichneten Bauteile auf äusserlich sichtbare Schäden und zeigt diese der Bauherrschaft Quellobjekt vor Beginn der Demontage schriftlich an. Der Aufwand für die Prüfung wird nach Regie abgerechnet.

7.2 Durchführung der Demontage

Die Demontage hat so zu erfolgen, dass die einzelnen zu demontierenden Bauteile nicht beschädigt werden. Die Bauteile sind wie Neumaterial mit grösster Vorsicht zu behandeln. Das Rückbauunternehmen hat die vereinbarte Anzahl/Menge unbeschädigter Bauteile zu übergeben.

Ist eine beschädigungsfreie Demontage generell nicht oder nur schwer möglich, zeigt das Rückbauunternehmen dies der Bauherrschaft Quellobjekt unverzüglich an und holt deren Weisungen für das weitere Vorgehen ein. Bei unterlassener Anzeige ist für die Demontage beschädigter Bauteile keine Vergütung geschuldet. Im Übrigen gilt bei beschädigten Bauteilen nachfolgend Ziff. 7.5.

Nicht vereinbarte weitere Demontagen oder das Abführen von zusätzlichen Bauteilen von der Baustelle sind nicht erlaubt.

Kommentar: Die Demontage von Bauteilen ist als Werkvertrag i.S.v. Art. 363 ff. OR zu qualifizieren, was auch Art. 1 Abs. 2 Norm SIA 118 festhält. Da es bei der Demontage der wiederzuverwendenden Bauteile nicht nur darum geht, dass die Teile ausgebaut werden, sondern, dass dies so erfolgt, dass die Bauteile unbeschädigt wiederverwendet werden können, ist die Werkeigenschaft im Rückbauvertrag zu präzisieren.

7.3 Vollendete Demontage, Zwischenlagerung, Abtransport und Abnahme

Das Rückbauunternehmen sammelt die demontierten Bauteile auf dem Sammelplatz gemäss Plan Bauteillaagerung (Anhang xy) und ist für die korrekte und sichere Ablagerung, die Einrichtung sowie die Sicherung des Sammelplatzes zuständig. Die Abnahme der demontierten Bauteile findet beim Abtransport statt.

Kommentar: Das Rückbauunternehmen das bereits vor Ort ist, trägt die Verantwortung für die korrekte Ablagerung der Bauteile auf dem Sammelplatz. Da sich dieser auf seinem Baustellenperimeter befindet, trägt es ebenfalls die Verantwortung für die Sicherung des Sammelplatzes. Das Eigentum sowie Nutzen und Gefahr gehen gemäss der Übergabvereinbarung mit dem Abtransport vom Sammelplatz auf die Bauherrschaft Zielobjekt über. Entsprechend verbleiben sie während der Demontage und Lagerung im Eigentum der Bauherrschaft Quellobjekt. Wird der Eigentumsübergang zu einem früheren Zeitpunkt vereinbart, so ist zu beachten, dass der vorliegende Vertrag Elemente eines Hinterlegungsvertrags gemäss Art. 472 ff. OR enthalten kann.

Das Rückbauunternehmen sorgt dafür, dass den beauftragten Dritten für den Abtransport der demontierten Bauteile der gesicherte Zugang zur Baustelle und zum Sammelplatz gemäss Plan Bauteillaagerung (Anhang xy) gewährt wird.

7.4. Vollständiger Rückbau der Baute

Der Rückbau der Baute, in welcher sich Bauteile gemäss der Demontageliste (Anhang xy) befinden, erfolgt nach deren Abtransport und ist durch die Bauherrschaft Quellobjekt schriftlich freizugeben.

Kommentar: Der Zeitpunkt des Beginns des Rückbaus im Verhältnis zur Demontage ist gemäss konkretem Zeitplan und vorhandenen Platzverhältnissen festzulegen. Wenn die Umstände es erlauben, kann auch bereits mit dem Rückbau eines Gebäudeteils angefangen oder die Demontage schrittweise in Gebäudeteilen vorgenommen werden, die nach der Demontage der bezeichneten Bauteile jeweils rückgebaut werden.

7.5 Mängelhaftung

Wird ein wiederzuverwendendes Bauteil gemäss Demontageliste (Anhang xy) durch das Rückbauunternehmen vor, während oder nach der Demontage beschädigt, so finden Art. 169 – 177 Norm SIA 118 keine Anwendung. Das Rückbauunternehmen zeigt der Bauherrschaft Quellobjekt Schäden sofort an.

Für die Mängelhaftung gelten die nachfolgenden Regeln:

Bei untergeordneten Mängeln kann das Rückbauunternehmen mittels Reparatur nachbessern, wenn das Bauteil dadurch nicht in seiner vorgesehenen Verwendung eingeschränkt wird.

Kann nicht nachgebessert werden und sind weitere entsprechende Bauteile vorhanden, baut das Rückbauunternehmen solche im Gebäudescreening identifizierte Bauteile auf eigene Kosten aus.

Können keine zusätzlichen Bauteile demontiert werden, so werden die aufgewendeten Arbeitsstunden prozentual zur Anzahl der beschädigten Bauteile reduziert.

Allfällige Mängel an demontierten Bauteilen sind bis zum Abtransport der demontierten Bauteile dem Rückbauunternehmen gegenüber schriftlich zu rügen.

Kommentar: Für den Fall der Beschädigung eines Bauteils, wird für die Mängelhaftung eine kaskadenartige Regelung vorgeschlagen, welche den Besonderheiten der Wiederverwendung Rechnung trägt. Denn bei der Wiederverwendung ist es nicht immer möglich – oder nur unter erheblichem

Aufwand – ein neues Bauteil zu produzieren, welches dem beschädigten wiederzuverwendenden Bauteil entspricht. Dabei ist die Bauherrschaft Quellobjekt zu informieren, damit der Bauteilpass – sofern notwendig – entsprechend ergänzt werden kann.

Betreffend allfälligen Mangelfolgeschäden gelten – sofern nichts anderes vereinbart wird – die Regelungen des OR. Zur Erleichterung der Schadensbeziehung kann mittels einer zusätzlichen Klausel ergänzt werden, dass sich der Mangelfolgeschaden nach dem Preis bemisst, der die Bauherrschaft Zielobjekt für die Ersatzlieferung zu entrichten hat. Damit diese Bezifferung gelingt, kann vertraglich geregelt werden, dass dafür die Preise heranzuziehen sind, welche beim Vertrag Wiedereinbau für die Ersatzlieferung aufgelistet sind – gemäss Musterklauseln Wiedereinbau (Dokument Nr. 07). Zudem besteht die Möglichkeit, die Mangelfolgeschäden vertraglich wegzubedingen. Davon ausgenommen ist die Haftung für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit (Art. 101 OR).

7.6 Verjährung

Kommentar: Ist die Norm SIA 118 Vertragsbestandteil, so gilt gemäss Art. 180 Abs. 1 Norm SIA 118 grundsätzlich eine 5-jährige Verjährungsfrist, welche bei wiederverwendeten Bauteilen als lange erscheint. Die Verjährung gemäss der Norm SIA 118 kann aber vertraglich abgeändert werden, was hier unter Ziff. 7.6 festzuhalten wäre. Dabei ist es möglich, die Dauer der Verjährung selbst zu bestimmen oder auf die Regelungen im OR zu verweisen. Die Verjährung gemäss Art. 371 Abs. 1 Satz 1 OR beträgt 2 Jahre. Die Vereinbarung einer Verjährungsfrist von weniger als einem Jahr ist ungültig (Art. 371 Abs. 3 OR i. V. m. Art. 210 Abs. 4 lit. a OR).

03 Demontage durch ein Demontageunternehmen

03.1 Klauseln im Demontagevertrag

Für die Demontagevertragsklauseln werden die Begriffspaare Bauherrschaft Zielobjekt und Demontageunternehmen verwendet. Denkbar ist auch, dass das Demontageunternehmen durch die Bauherrschaft Quellobjekt beauftragt wird. Parteien, die nicht Vertragspartei sind, werden als Dritte bezeichnet.

Für die Einholung von Angeboten empfiehlt es sich, die Randbedingungen der Demontage für die Submission zu spezifizieren. Anhaltspunkte dazu sind: Welche Bauteile (Art, Menge, Zusammensetzung) sind für die Demontage vorgesehen, welche Leistungen müssen in die Offerte eingerechnet werden (z.B. Reinigung & Verpackung), welche Termine müssen eingehalten werden, welche Informationen über das Quellobjekt (Adresse, Gebäudeart, -alter, Schadstoffe) und Angaben zum Zugang zu den Bauteilen sind für die Demontagetarbeiten relevant.

Erfolgt die Demontage beim Quellobjekt nicht durch das Rückbauunternehmen, sondern durch ein Demontageunternehmen, wird empfohlen, in den Werkvertrag die nachfolgenden Klauseln einfließen zu lassen.

Ziff. 1 Bestandteile des Vertrags

Folgende Vertragsbestandteile sind in Ziff. 1.2 und 1.4 zu ergänzen:

- Die Demontageliste (mit gegenseitiger Unterzeichnung, sofern die Liste zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht abschliessend bestimmt war)
- Der Plan Bauteillagerung

Kommentar: Beim Demontagevertrag sind die genannten Vertragsbestandteile zu ergänzen. Von besonderer Bedeutung ist die Demontageliste, in welcher die zu demontierenden Bauteile erfasst werden. Zudem ist der Plan zur Bauteillagerung als Vertragsbestandteil aufzunehmen, damit ersichtlich ist, wo die demontierten Bauteile gesammelt werden.

Ziff. 2 Vergütung

Die Vergütung der Demontage erfolgt in Regie (Art. 44 ff. Norm SIA 118:2013). Der Stundenansatz für die Demontagetarbeiten beträgt CHF xx.xx. Die maximale Vergütung für die Demontage (Kostendach) beträgt CHF xx.xx. Sollte sich bei den Arbeiten abzeichnen, dass insgesamt ein Mehraufwand von über xy% der geschätzten Stunden gemäss Offerte des Demontageunternehmens vom dd.mm.yyyy notwendig ist, so ist die Bauherrschaft Zielobjekt umgehend darüber zu informieren. Sie bestimmt das weitere Vorgehen und die Parteien einigen sich über die Vergütungsmodalitäten.

Kommentar: Da in der Praxis häufig nur schwer absehbar ist, wie gut sich die einzelnen Bauteile demontieren lassen, ist eine Vergütung in Regie mit Kostendach zu empfehlen. Abhängig insbesondere von der Komplexität der Demontage kann auch eine Vergütung nach Einheitspreisen in Erwägung gezogen werden.

Vorliegend wird davon ausgegangen, dass die Sicherung des Sammelplatzes Aufgabe des Rückbauunternehmens ist, welches sich bereits auf der Rückbaubaustelle eingerichtet hat. Denkbar ist aber auch, dass das Demontageunternehmen für die Sicherung des Sammelplatzes zuständig ist. In diesem Fall ist zusätzlich eine pauschale Vergütung für die Einrichtung und Sicherung des Sammelplatzes festzulegen.

Ziff. 7 Besondere Vereinbarungen

7.1 Vorbereitung der Demontage

Sämtliche Bauteile, die sich zur Wiederverwendung eignen, werden vor Beginn des Rückbaus von Dritten dokumentiert und gekennzeichnet. Die Dritten werden xy Wochen vor dem Beginn des Rückbaus aufgeboten und führen ein Gebäudescreening (vgl. Norm SIA 430:2023) durch. Die Bauteile, welche sich für eine Wiederverwendung eignen, werden in die Demontageliste (Anhang xy) aufgenommen. Sie wird mit gegenseitiger Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrags, sofern sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht erstellt wurde.

Kommentar: Üblicherweise wird im Rahmen des Gebäudescreenings die Demontageliste erstellt. Dies bedeutet, dass in zeitlicher Hinsicht der Demontagevertrag vor Erstellung der Demontageliste zu unterzeichnen ist. Damit die Demontageliste dennoch Bestandteil dieses Vertrags wird, ist sie von beiden Parteien zu unterzeichnen. Sollte die Demontageliste zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bestehen, ist die Präzisierung mit der Unterzeichnung der Demontageliste nicht in den Vertrag aufzunehmen.

Das Demontageunternehmen prüft die bezeichneten Bauteile auf äusserlich sichtbare Schäden und zeigt diese der Bauherrschaft Zielobjekt vor Beginn der Demontage schriftlich an. Der Aufwand für die Prüfung wird nach Regie abgerechnet.

7.2 Durchführung der Demontage

Die Bauherrschaft Zielobjekt sorgt dafür, dass dem Demontageunternehmen der gesicherte Zugang zum Sammelplatz gemäss Plan Bauteillagerung (Anhang xy), zur Baustelle und in die Bauten gewährt wird.

Die Demontage hat so zu erfolgen, dass die einzelnen zu demontierenden Bauteile nicht beschädigt werden. Die Bauteile sind wie Neumaterial mit grösster Vorsicht zu behandeln. Das Demontageunternehmen hat die vereinbarte Anzahl/Menge unbeschädigter Bauteile zu übergeben.

Ist eine beschädigungsfreie Demontage generell nicht oder nur schwer möglich, zeigt das Rückbauunternehmen dies der Bauherrschaft Zielobjekt unverzüglich an und holt deren Weisungen für das weitere Vorgehen ein. Bei unterlassener Anzeige ist für die Demontage beschädigter Bauteile keine Vergütung geschuldet. Im Übrigen gilt bei beschädigten Bauteilen nachfolgend Ziff. 7.4.

Nicht vereinbarte weitere Demontagen oder das Abführen von zusätzlichen Bauteilen von der Baustelle sind nicht erlaubt.

Kommentar: Die Demontage von Bauteilen ist als Werkvertrag i.S.v. Art. 363 ff. OR zu qualifizieren, was auch Art. 1 Abs. 2 Norm SIA 118 festhält. Da es bei der Demontage der wiederzuverwendenden Bauteile nicht nur darum geht, dass die Teile ausgebaut werden, sondern, dass dies so erfolgt, dass die Bauteile unbeschädigt wiederverwendet werden können, ist die Werkeigenschaft im Demontagevertrag zu präzisieren.

7.3 Vollendete Demontage, Zwischenlagerung, Abtransport und Abnahme

Das Demontageunternehmen sammelt die demontierten Bauteile auf dem Sammelplatz gemäss Plan Bauteillagerung (Anhang xy) und ist für die korrekte und sichere Ablagerung, aber nicht für die weitere Sicherung des Sammelplatzes, während der Zwischenlagerung zuständig. Die Abnahme der demontierten Bauteile findet beim Abtransport statt.

Kommentar: Das Demontageunternehmen trägt die Verantwortung für die korrekte Ablagerung der Bauteile auf dem Sammelplatz. Die Sicherung des Sammelplatzes während der Dauer der Lagerung liegt nicht in seiner Verantwortung. Meist wird sich das Rückbauunternehmen bereits auf der Rückbaubaustelle eingerichtet haben, weshalb zu empfehlen ist, ihm die Verantwortung für die Sammelplatzsicherung zu übertragen.

Das Eigentum sowie Nutzen und Gefahr gehen gemäss der Übergabvereinbarung mit dem Abtransport vom Sammelplatz auf die Bauherrschaft Zielobjekt über. Entsprechend verbleiben sie während der Demontage und Lagerung im Eigentum der Bauherrschaft Quellobjekt.

7.4 Mängelhaftung

Wird ein wiederzuverwendendes Bauteil gemäss Demontageliste (Anhang xy) durch das Demontageunternehmen vor, während oder nach der Demontage beschädigt, so finden Art. 169 – 177 Norm SIA 118 keine Anwendung. Das Demontageunternehmen zeigt der Bauherrschaft Zielobjekt Schäden sofort an.

Für die Mängelhaftung gelten die nachfolgenden Regeln:

Bei untergeordneten Mängeln kann das Demontageunternehmen mittels Reparatur nachbessern, wenn das Bauteil dadurch nicht in seiner vorgesehenen Verwendung eingeschränkt wird.

Kann nicht nachgebessert werden und sind weitere entsprechende Bauteile vorhanden, baut das Demontageunternehmen ein solches im Gebäudescreening identifiziertes Bauteil auf eigene Kosten aus.

Kann kein zusätzliches Bauteil demontiert werden, so werden die aufgewendeten Arbeitsstunden prozentual zur Anzahl der beschädigten Bauteile reduziert.

Allfällige Mängel an demontierten Bauteilen sind bis zur Abnahme dem Demontageunternehmen gegenüber schriftlich zu rügen.

Kommentar: Für den Fall der Beschädigung eines Bauteils, wird für die Mängelhaftung eine kaskadenartige Regelung vorgeschlagen, welche den Besonderheiten der Wiederverwendung Rechnung trägt. Denn bei der Wiederverwendung ist es nicht immer möglich – oder nur unter erheblichem Aufwand – ein neues Bauteil zu produzieren, welches dem beschädigten wiederzuverwendenden Bauteil entspricht. Dabei ist die Bauherrschaft Zielobjekt zu informieren, damit der Bauteilpass – sofern notwendig – entsprechend ergänzt werden kann.

Betreffend allfällige Mangelfolgeschäden gelten – sofern nichts anderes vereinbart wird – die Regelungen des OR. Zur Erleichterung der Schadensbezifferung kann mittels einer zusätzlichen Klausel ergänzt werden, dass sich der Mangelfolgeschaden nach dem Preis bemisst, der die Bauherrschaft Zielobjekt für die Ersatzlieferung zu entrichten hat. Damit diese Bezifferung gelingt, kann vertraglich geregelt werden, dass dafür die Preise heranzuziehen sind, welche beim Vertrag Wiedereinbau für die Ersatzlieferung aufgelistet sind – gemäss Musterklauseln Wiedereinbau (Dokument Nr. 07). Zudem besteht die Möglichkeit, die Mangelfolgeschäden vertraglich wegzubedingen. Davon ausgenommen ist die Haftung für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit (Art. 101 OR).

7.5 Verjährung

Kommentar: Ist die Norm SIA 118 Vertragsbestandteil, so gilt gemäss Art. 180 Abs. 1 Norm SIA 118 grundsätzlich eine 5-jährige Verjährungsfrist, welche bei wiederverwendeten Bauteilen als lange erscheint. Die Verjährung gemäss der Norm SIA 118 kann aber vertraglich abgeändert werden, was hier unter Ziff. 7.5 festzuhalten wäre. Dabei ist es möglich, die Dauer der Verjährung selbst zu bestimmen oder auf die Regelungen im OR zu verweisen. Die Verjährung gemäss Art. 371 Abs. 1 Satz 1 OR beträgt 2 Jahre. Die Vereinbarung einer Verjährungsfrist von weniger als einem Jahr ist ungültig (Art. 371 Abs. 3 OR i. V. m. Art. 210 Abs. 4 lit. a OR).

03.2 Klauseln im Rückbauvertrag: Zugangsgewährung

Erfolgt die Demontage durch Dritte und nicht durch das Rückbauunternehmen selbst, so ist das Rückbauunternehmen, das sich in der Praxis zum Zeitpunkt der Bauteildemontage meist bereits auf der Rückbaubaustelle eingerichtet hat, dazu zu verpflichten, dass es die Demontage durch Dritte auf seinem Baustellenperimeter duldet. Hat das Rückbauunternehmen die Rückbaustelle hingegen noch nicht übernommen, ist der Zugang und die Sicherung der demontierten Bauteile anderweitig zu regeln.

Ziff. 1 Bestandteile des Vertrags

Folgende Vertragsbestandteile sind in Ziff. 1.2 und 1.4 zu ergänzen:

- Die Demontageliste (mit gegenseitiger Unterzeichnung, sofern die Liste zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht abschliessend bestimmt war)
- Der Plan Bauteillagerung

Kommentar: Bei der Demontage von wiederverwendbaren Bauteilen durch ein Demontageunternehmen sind die genannten Vertragsbestandteile im Rückbauvertrag mit dem Rückbauunternehmen zu ergänzen. Von besonderer Bedeutung ist die Demontageliste, in welcher die wiederverwendbaren Bauteile erfasst werden. Zudem ist der Plan zur Bauteillagerung für die Sicherung des Sammelplatzes von Bedeutung.

Ziff. 2 Vergütung

Die Vergütung für die Einrichtung des Sammelplatzes beträgt pauschal CHF xx.xx und für die Sicherung des Sammelplatzes beträgt sie pauschal CHF xx.xx pro Tag.

Kommentar: Es ist eine pauschale Vergütung für die Einrichtung und Sicherung des Sammelplatzes festzulegen.

Ziff. 7 Besondere Vereinbarungen

7.1 Zugang für Vorbereitungsarbeiten

Sämtliche Bauteile, die sich zur Wiederverwendung eignen, werden vor Beginn des Rückbaus von Dritten dokumentiert und gekennzeichnet. Die Dritten werden xy Wochen vor dem Beginn des Rückbaus aufgeboten und führen ein Gebäudescreening (vgl. Norm SIA 430:2023) durch. Die Bauteile, welche sich für eine Wiederverwendung eignen, werden in die Demontageliste (Anhang xy) aufgenommen. Sie wird mit gegenseitiger Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrags, sofern sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht erstellt wurde. Das Rückbauunternehmen gewährt den beauftragten Dritten den gesicherten Zugang zur Baustelle und in die Bauten.

Kommentar: Üblicherweise wird im Rahmen des Gebäudescreenings die Demontageliste erstellt. In zeitlicher Hinsicht wird der Rückbauvertrag meist vor Erstellung der Demontageliste unterzeichnet. Damit die Demontageliste dennoch Bestandteil dieses Vertrags wird, ist sie von beiden Parteien zu unterzeichnen. Sollte die Demontageliste zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bestehen, ist die Präzisierung mit der Unterzeichnung der Demontageliste nicht in den Vertrag aufzunehmen.

Da die Dritte, welche das Gebäudescreening durchführt, nicht Vertragspartei ist und sich das Rückbauunternehmen meist auf der Rückbaubaustelle bereits eingerichtet hat, ist hier zu vereinbaren, dass ihr durch das Rückbauunternehmen Zugang zur Baustelle und in die Bauten

gewährt wird. Befindet sich das Rückbauunternehmen noch nicht vor Ort, so ist die Klausel entsprechend anzupassen.

7.2 Zugang für die Durchführung der Demontage und den Abtransport der Bauteile

Das Rückbauunternehmen sorgt dafür, dass den Demontage- und Logistikunternehmen für die Demontage und den Bauteilabtransport ein gesicherter Zugang zum Sammelplatz gemäss Plan Bauteillagerung (Anhang xy), zur Baustelle und in die Bauten gewährt wird.

Kommentar: Damit die Demontage- und Logistikunternehmen ihren vertraglich vereinbarten Arbeiten nachkommen können, auch wenn sich das Rückbauunternehmen bereits auf der Baustelle eingerichtet hat, ist vertraglich zu vereinbaren, dass das Rückbauunternehmen den genannten Unternehmen den notwendigen gesicherten Zugang gewährt.

7.3 Vollendete Demontage und Zwischenlagerung

Das Rückbauunternehmen ist dafür besorgt, dass der Sammelplatz gemäss Plan Bauteillagerung (Anhang xy) für die demontierten Bauteile zur Verfügung steht. Es ist für die Einrichtung und die Sicherung des Sammelplatzes zuständig.

Kommentar: Dadurch, dass das Rückbauunternehmen bereits vor Ort ist, trägt es die Verantwortung über den sich in seinem Baustellenperimeter befindlichen Sammelplatz. Das Eigentum sowie Nutzen und Gefahr an den Bauteilen gehen gemäss der Übergabvereinbarung mit dem Abtransport vom Sammelplatz auf die Bauherrschaft Zielobjekt über. Entsprechend verbleiben sie während der Demontage und Lagerung im Eigentum der Bauherrschaft Quellobjekt. Wird der Eigentumsübergang zu einem früheren Zeitpunkt vereinbart, so ist zu beachten, dass der vorliegende Vertrag Elemente eines Hinterlegungsvertrags gemäss Art. 472 ff. OR enthalten kann.

7.4 Vollständiger Rückbau der Bauten

Der Rückbau der Bauten, in welchen sich Bauteile gemäss der Demontageliste (Anhang xy) befinden, erfolgt nach deren Abtransport und ist durch die Bauherrschaft Quellobjekt schriftlich freizugeben.

Kommentar: Der Zeitpunkt des Beginns des Rückbaus im Verhältnis zur Demontage ist gemäss konkretem Zeitplan und vorhandenen Platzverhältnissen festzulegen. Wenn die Umstände es erlauben, kann auch bereits mit dem Rückbau eines Gebäudeteils angefangen oder die Demontage schrittweise in Gebäudeteilen vorgenommen werden, die nach der Demontage der bezeichneten Bauteile jeweils rückgebaut werden.

7.5 Haftung bei Sicherung des Sammelplatzes

Wird ein wiederzuverwendendes Bauteil gemäss Demontageliste (Anhang xy) durch das Rückbauunternehmen oder durch die Verletzung seiner Sicherungspflicht beschädigt, so gelten die folgenden Schadenspauschalierungen:

Bei untergeordneten Schäden beziffert sich der Schadenersatz gemäss den Kosten für die Reparatur durch das Demontageunternehmen. Erfolgt keine Reparatur, so beziffert sich der Schadenersatz nach den Demontagekosten, die für die Demontage des beschädigten Bauteils effektiv aufgewendet wurden.

7.6 Verjährung

Kommentar: Schadenersatzforderungen verjähren gemäss OR nach 10 Jahren.