bauen + rechten : St. Galler Baurechtstagung 2004

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2004)**

Heft 12: **in der Nacht = dans la nuit = in the night**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

St. Galler Baurechtstagung 2004

Am 16. September 2004 fand an der Universität St. Gallen unter der Leitung von Herrn Prof. Alfred Koller die 6. St. Galler Baurechtstagung statt. Alternierend in Fribourg und in St. Gallen treffen sich Bau(rechts)fachleute aus der ganzen Schweiz ein Mal jährlich, um Vorträge zu den neuesten Entwicklungen im privaten Baurecht zu hören und Erfahrungen auszutauschen. In diesem Jahr standen die Themen Ersatzvornahme (Martha Niquille-Eberle), Fragen aus dem Haftungsbereich (Alfred Koller), die Sowieso-Kosten (Heribert Trachsel), die praktische Relevanz der Rechtsnatur von baurechtlichen Verträgen (Roger Brändli) sowie das Bauhandwerkerpfandrecht (Jürg Schmid und Bernhard Trauffer) im Mittelpunkt. Für Architekten von besonderem Interesse waren die folgenden Ausführungen:

1. Die Ersatzvornahme (Dr. Martha Niquille-Eberle)

Wie im wbw 4|2003 bereits dargelegt wurde, besteht gemäss neuester bundesgerichtlicher Praxis die Möglichkeit, dass ein Bauherr von einem Unternehmer (aber auch von einem Bauleiter oder Architekten, wenn diese den Mangel verursacht haben) gerichtlich einen Vorschuss für die Mängelbehebung durch einen Dritten verlangen kann. Die Referentin ging in diesem Zusammenhang Fragen nach, die das Bundesgericht unbeantwortet gelassen hatte, so auch jene der praktischen Relevanz dieses Verfahrens. Unter Verweis auf entsprechende Erfahrungswerte in Deutschland geht sie davon aus, dass viele Bauherren diese Möglichkeit in Zukunft nutzen werden, und zwar aus folgenden Gründen: Erstens muss der Bauherr die Kosten der Mängelbehebung nicht vorfinanzieren. Zweitens klärt der Richter als Voraussetzung für die Zusprechung des Vorschusses den Anspruch des Bauherrn auf Behebung des Mangels vorweg verbindlich ab, der Bauherr riskiert mit anderen Worten nicht, dass sein Anspruch nachträglich verneint wird, wenn er das Geld für die Mängelbehebung bereits ausgegeben hat. Und drittens kann er auf diesem Weg ausschliessen, dass der Unternehmer nicht mehr solvent ist, wenn er die Kosten nach Abschluss der Arbeiten einfordern will, was allerdings nur relevant ist, wenn kein Garantierückbehalt vorliegt. Allerdings birgt die Klage auf Kostenvorschuss zwei gewichtige Nachteile: Sie ist sehr zeitaufwändig, da die Vorschusspflicht in einem ordentlichen Gerichtsverfahren festgestellt werden muss, und im schlechtesten Fall riskiert der Bauherr nach Abschluss der Arbeiten ein zweites Gerichtsverfahren, wenn der Unternehmer die entstandenen Nachbesserungskosten bestreitet. Daraus folgt, dass einem Bauherrn nur empfohlen werden kann, eine Klage auf Bevorschussung der Mängelbehebung einzuleiten, wenn mit der Mängelbehebung zugewartet werden kann. Müssen Mängel jedoch rasch behoben werden, wird der Bauherr sie wie bis anhin nach entsprechender Abmahnung des Unternehmers zuerst durch einen Dritten beheben lassen und die entsprechenden Kosten erst nach Abschluss der Arbeiten vom Unternehmer einfordern.

2. Haftung eines Schätzers gegenüber einem Käufer der geschätzten Liegenschaft (Prof. Alfred Koller)

Im Fall, den das Bundesgericht zu beurteilen hatte, hatte ein Architekt eine Liegenschaft geschätzt. In seinem Schätzungsbericht, der von den Hauseigentümern im Hinblick auf eine Erhöhung eines Hypothekarkredites in Auftrag gegeben worden war, wurden die damals nachweislich bestehenden, zahlreichen Mängel des Hauses nicht erwähnt. Zwei Jahre später verkauften die Eigentümer das Haus an ein Ehepaar gestützt auf diesen Bericht. Diese stellten in der Folge die Mängel fest und forderten vom Architekten Schadenersatz. Haftet der Schätzer gegenüber den Käufern, mit denen er nie direkt zu tun gehabt hatte? Ist er verpflichtet, Mängel in seinem Bericht zu erwähnen? Die kantonalen Instanzen bejahten die Haftung, das Bundesgericht lehnte sie ab. Sein Entscheid ist allerdings in der Rechtslehre umstritten; deshalb muss damit gerechnet werden, dass in einem nächsten Fall anders entschieden wird. Um sicherzugehen, dass man für Schätzungsberichte (aber auch für andere Gutachten und Stellungnahmen) nicht von Dritten haftbar gemacht werden kann, empfiehlt es sich daher, folgendes zu beachten: Wenn der Bericht dazu geeignet ist, als Beurteilungsgrundlage für einen Entscheid zu dienen (hier: für den Kaufentscheid) und der Architekt damit rechnen muss, dass dieser Bericht früher oder später einem Dritten als Entscheidungsgrundlage dienen wird (was in der Regel der Fall sein dürfte), dann ist alles zu unterlassen, was irreführend wirken könnte. Der Architekt sollte sich dann an die Wahrheitspflicht halten. Wenn in einem Bericht die Mängel also nicht nur nicht erwähnt sind, sondern auch noch der Eindruck erweckt wird, es seien keine vorhanden (etwa durch den Hinweis auf «normale Abnützung») riskiert der Architekt, dass Irreführung angenommen wird, gemäss Prof. Koller selbst dann, wenn die Mängel bei der Wertberechnung berücksichtigt worden sind, da die Käufer möglicherweise bewusst ein Objekt erwerben wollten, das sie nicht mit Sanierungsarbeiten belastet.

3. Sowieso-Kosten (Dr. Heribert Trachsel)

Besteht ein Mangel infolge eines Planungs- oder Ausführungsfehlers, hat der Bauherr grundsätzlich Anspruch darauf, dass der Mangel auf Kosten des Schadenverursachers behoben wird. Eine Einschränkung besteht in Bezug auf die sogenannten Sowieso- oder auch Ohnehin-Kosten. Es handelt sich dabei um jene Aufwände, die bei sofortiger korrekter Erfüllung des Vertrages ohnehin entstanden wären. In diesem Umfang kann der Architekt bzw. der Unternehmer Schadenersatzansprüche reduzieren. Wenn also ein Architekt ein Dach statt wie vorgeschrieben mit Kupfer mit einem günstigeren Material eindeckt, muss der Bauherr bei einer Nachbesserung die Mehrkosten des Kupfers übernehmen. Gleiches gilt für allfällige Mehraufwendungen, die im Zusammenhang mit diesem Material stehen, nicht jedoch für die ganzen Vorbereitungs-, Abbruch- und Entsorgungsarbeiten. Bei Schadenersatzfor-

derungen des Bauherren tun die Architekten deshalb gut daran, diese nach allfälligen Sowieso-Kosten durchzusehen.

4. Die praktische Relevanz der Rechtsnatur von baurechtlichen Verträgen (Roger Brändli)

Ob Verträge im Baubereich als Aufträge oder Werkverträge gelten, ist von grosser praktischer Bedeutung, namentlich in Bezug auf die Verjährungsfristen und bei der Berechnung von Schadenersatzansprüchen. Während gemäss Obligationenrecht (Achtung: SIA-Verträge sehen andere Regelungen vor!) im Auftragsrecht Mängel nach 10 Jahren verjähren, beträgt die Verjährungsfrist im Werkvertragsrecht nur 1 Jahr. Im Werkvertragsrecht kann bei Schadenersatzklagen auch entgangener Gewinn geltend gemacht werden, nicht so beim Auftrag. Unter welches Recht ein Vertrag fällt, können die Parteien nicht bestimmen. Dies hängt von objektiven Kriterien ab. Wenn also ein Planungsvertrag, der unter Werkvertragsrecht fällt, von einem Bauherrn aufgelöst wird, kann der Architekt, sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (SIA!), den entgangenen Gewinn geltend machen, nicht jedoch bei Auflösung eines Bauleitungsauftrages, der sich nach Auftragsrecht richtet. Sobald sich also rechtlich relevante Umstände ergeben (Vertragsauflösung, Mängel usw.) ist deshalb die Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses zu klären.

Isabelle Vogt

Literaturhinweis: Alfred Koller, Hrsg., Neue und alte Fragen zum privaten Baurecht, St. Galler Baurechtstagung 2004, Tagungsbeiträge, St. Gallen 2004.