

HAFTUNG DES

von Dr. Daniel Thaler und Christian Berz (Text)

Bauherren erleben ein böses Erwachen, wenn sie feststellen müssen, dass Bauabrechnungen aus dem Ruder laufen und vom Architekten veranschlagte Baukosten massiv überschritten werden. Schnell stellt sich die Frage nach einer Haftung des Architekten. Der Weg für eine Überwälzung solcher Mehrkosten auf den Architekten ist jedoch steinig.

FÜR KOSTENÜBER-

HAFTUNG FÜR KOSTEN DRITTER

Die grundsätzliche Problematik einer Überwälzung der Mehrkosten liegt darin, dass die Ausführung der Bauarbeiten selber in der Regel nicht Aufgabe des Architekten ist (ansonsten es sich um einen Totalunternehmer handeln würde), sondern lediglich die Planung und Leitung der Bauarbeiten. Entsprechend wird eine Kostenüberschreitung auch nicht unmittelbar vom Architekten verursacht. Zum Vorwurf des Architekten kann jedoch (neben anderen Vertragsverletzungen) gereichen, dass seine Kostenprognosen unsorgfältig oder unvollständig waren. In der Praxis wird in Architektenverträgen häufig die SIA-Ordnung 102 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) im Sinne von allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Vertragsbestandteil erklärt. Gemäss diesen Bedingungen gehören eine Grobschätzung der Baukosten in der Vorprojektphase, ein Kostenvoranschlag aufgrund eines genauen Baubeschriebs in der Projektphase sowie eine laufende Kostenkontrolle während der Bauausführung zu den Grundleistungen des Architekten.

Ein Architekt hat jedoch praxisgemäss auch ohne besondere Vereinbarung un- aufgefordert eine Kostenberechnung zu erstellen und den Bauherrn über die zu erwartenden Kosten zu informieren (vgl. BGE 134 III 361).

GENAUIGKEITSGRAD

Eine andere Frage ist, wie genau eine solche Kosteninformation zu sein hat. Über den Genauigkeitsgrad einer Kostenberechnung hat der Architekt die Bauherrschaft ebenfalls aufzuklären. Gemäss der vorerwähnten SIA-Ordnung 102 (in den Fassungen 2003 wie auch 2014) gilt bezüglich der Grobkostenschätzung ein Genauigkeitsgrad von +/-15 Prozent, bei einem detaillierten Kostenvoranschlag sind es +/-10 Prozent. Ist eine Aufklärung durch den Architekten unterblieben, gilt es im Einzelfall festzustellen, welches konkrete Vertrauen die Bauherrschaft nach Treu und Glauben in die Kosteninformation haben durfte. In der Regel geht man bei einem detaillierten Kostenvoranschlag für einen Neubau (gleich wie bei der SIA-Ordnung 102) von einer Genauigkeit von +/-10 Prozent aus.

Mit diesem Genauigkeitsgrad (Toleranzgrenze) soll den Unwägbarkeiten, die mit der Kostenschätzung und der Verwirklichung eines Bauvorhabens stets verbunden sind, Rechnung getragen werden. Im Einzelfall kann jedoch ein anderer Massstab gelten, so in einem vom Bundesgericht beurteilten Fall, in welchem der Architekt der Bauherrschaft zwar eine als bloss «approximativ» bezeichnete Kostenschätzung aushändigte, zugleich jedoch eine Abweichung von höchstens 1 bis 2 Prozent in Aussicht stellte, und der Architekt die Bauherrschaft zudem bei der Finanzierung beraten hatte und wusste, dass die Bauherrschaft mit dem Bauvorhaben an ihre finanziellen Grenzen ging. In diesem Fall durfte die Bauherrschaft auf die Richtigkeit der Kostenschätzung, unter Ausschluss einer Toleranz von 10 Prozent, vertrauen (vgl. BGer 4C.424/2004).

HAFTUNG FÜR DEN VERTRAUENSSCHADEN

Wird in der Folge der Kostenvoranschlag überschritten, weil er auf ungenauen Kostenberechnungen beruhte oder weil der Architekt seine Pflichten zur Kostenüberwachung im Verlauf der Bauausführung nicht genügend wahrnahm, so liegt darin eine Schlechterfüllung des Vertrags, für die der Architekt bei Verschulden haftet. Diese Haftung des Architekten untersteht gemäss (umstrittener) Praxis des Bundesgerichts dem Auftragsrecht und nicht etwa dem Werkvertragsrecht (vgl. BGE 134 III 361). Eine solche Haftung bedeutet nun aber nicht, dass der Architekt ohne weiteres für den Differenzbetrag zwischen den effektiven und den veranschlagten Kosten abzüglich einer allfälligen Toleranzgrenze aufzukommen hat. Eine solche unmittelbare Haftung gilt nur für schuldhaft verursachte vermeidbare Zusatzkosten, die etwa auf eine unwirtschaftliche oder fehlerhafte Planung oder ungünstige Vergabe zurückzuführen sind. Solche Zusatzkosten haben mit einer Haftung für die Überschreitung des Kostenvor- schlages als solches an sich nichts zu tun. Bei Letzteren geht es vielmehr (bezogen auf ein bestimmtes Bauprojekt) um an

sich unvermeidbare Kosten, die jedoch die Kostenprognose des Architekten übersteigen. Zu ersetzen ist in solchen Fällen lediglich der Vertrauensschaden, den die Bauherrschaft dadurch erleidet, weil sie auf die Verlässlichkeit der Kosteninformation vertraut und dementsprechend Entscheide getroffen hatte, die sie so nicht gefällt hätte, wenn sie über die effektiven Kosten richtig orientiert worden wäre. Zu denken ist dabei etwa an eine Verkleinerung des Projektes, die Wahl günstigerer Konstruktionen und Materialien oder gar den Verzicht auf die Realisierung des Projektes. Soweit die Bauherrschaft ihr Bauvorhaben bei richtiger Kosteninformation trotzdem unverändert durchgeführt und mithin so die Kostenüberschreitung ohnehin in Kauf genommen hätte, ist ihr kein Schaden entstanden. Der Architekt haftet diesfalls nicht (vgl. BGer 4A_271/2013). Weiter ist zu beachten, dass eine Kostenüberschreitung zu einem Mehrwert des Bauwerks führen kann, den sich die Bauherrschaft bei der Schadensberechnung grundsätzlich als Vorteil anrechnen lassen muss, andernfalls sie bereichert wäre. Jedoch kann ein solcher (aufgedrängter) Mehrwert die finanziellen Möglichkeiten der Bauherrschaft übersteigen, sodass der effektive Nutzen der Bauherrschaft nicht dem Mehrwert entspricht. Die Praxis definiert den zu ersetzenden Schaden daher mit der Differenz zwischen dem objektiven Mehrwert (Verkehrswert) der Baute und dem subjektiven Mehrwert, den die Bauherrschaft daran hat (vgl. BGer 4C.424/2004). Wie dieser subjektive Mehrwert bzw. Nutzen im Einzelfall berechnet werden soll, ist jedoch häufig unklar.

BEWEISFRAGEN

Bei der Beurteilung einer Vertragsverletzung durch den Architekten dient der Genauigkeitsgrad der Kosteninformation (Toleranzgrenze) als sog. Anscheinsbeweis, und zwar sowohl zugunsten des Architekten als auch zugunsten des Bauherrn. So lassen Kostenüberschreitungen, welche die Toleranzgrenze übersteigen, im Sinne einer (widerlegbaren) Vermutung auf Pflichtverletzungen des

Architekten schliessen, solche unterhalb dieser Grenze hingegen auf das Fehlen von Pflichtverletzungen. Es obliegt dann den Vertragsparteien, das Gegenteil nachzuweisen bzw. zumindest Zweifel an diesen Folgerungen zu erwecken. Bei einem direkten Beweis einer Vertragsverletzung kann sich der Architekt nicht auf eine Toleranzgrenze berufen, sondern hat für die daraus resultierende Kostenüberschreitung grundsätzlich einzustehen. Bezüglich des Vertrauensschadens hat die Bauherrschaft zu beweisen, dass sie ihr Verhalten bei einer richtigen Kosteninformation effektiv geändert hätte. Da dieser hypothetische Kausalverlauf nicht strikte bewiesen werden kann, genügt es, dass er als überwiegend wahrscheinlich erscheint. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bis zur erwähnten Toleranzgrenze in der Regel kein Vertrauensschaden vorliegen kann, da insoweit mit Kostenüberschreitungen gerechnet werden muss.

VORAUSSETZUNGEN IM EINZELNEN

Im Einzelnen lassen sich die Voraussetzungen für eine Haftung wie folgt zusammenfassen, wobei stets (mit Ausnahme des Verschuldens, wo eine Verschuldensvermutung zum Tragen kommt) die Bauherrschaft beweibelastet ist:

1. Die Baukosten überschreiten die Kostenangaben des Architekten.
2. Die Bauarbeiten, die zu den Kostenüberschreitungen geführt haben, sind in der Kostenberechnung enthalten (d. h. es handelt sich nicht etwa um Zusatzbestellungen der Bauherrschaft).
3. Die Bauherrschaft durfte auf die Richtigkeit der Kostenberechnung, zuzüglich einer allfälligen Toleranzgrenze, vertrauen.
4. Die Bauherrschaft hätte bei Kenntnis der Unrichtigkeit der Kostenangabe anders disponiert, indem sie das Bauwerk auf kostengünstigere Weise realisiert oder von der Realisierung überhaupt abgesehen hätte.
5. Das Bauwerk weist keinen der Kostenüberschreitung entsprechenden objektiven Mehrwert (Verkehrswert) auf, oder dieser (aufgedrängte) Mehrwert ist für die Bauherrschaft nutzlos,

oder die getätigten Investitionen übersteigen deren wirtschaftlichen Möglichkeiten.

6. Der Architekt trägt an der Überschreitung der Kostenberechnung ein Verschulden.

Aus der Vielzahl der teils komplexen Voraussetzungen ergibt sich, dass eine erfolgreiche Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs in der Regel ein schwieriges Unterfangen ist.

BAUSUMMENGARANTIE, KOSTENLIMITE UND KOSTENGARANTIEVERTRAG

Soll das Kostenrisiko für die Bauherrschaft möglichst minimiert werden, so besteht die Möglichkeit, mit dem Architekten eine Bausummengarantie oder eine Kostenlimite zu vereinbaren. Bei einer Bausummengarantie handelt es sich um eine Zusicherung des Architekten, dass eine definierte Bausumme eingehalten wird (Höchstpreisgarantie), mit der Folge, dass er grundsätzlich für jegliche nicht von der Bauherrschaft zu vertretende Kostenüberschreitung haftet. Unter der Kostenlimite versteht man eine Weisung der Bauherrschaft, wonach die Kosten einen bestimmten Betrag nicht übersteigen dürfen. Wenn der Architekt bemerkt oder bemerken muss, dass die Kostenlimite nicht eingehalten werden kann, hat er die Arbeiten grundsätzlich unverzüglich einzustellen, Abklärungen zu treffen und den Bauherrn zu orientieren, damit Massnahmen zur Einhaltung der Kostengrenze getroffen werden können. Eine weitere Möglichkeit ist der Abschluss eines Kostengarantievertrages zwischen Bauherr, Architekt und einem Garanten (i. d. R. Versicherung), mit welcher eine Versicherungsdeckung bei allfälligen Kostenüberschreitungen verbant werden kann.

Dr. Daniel Thaler und Christian Berz sind beide als Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht bei der Anwaltskanzlei Tschudi Thaler in Zürich tätig.
www.tlegal.ch