

Anerkannte Regeln der Baukunde - Mindestmass geforderter Bauqualität und zentrales Haftungskriterium bei Immobilien

Wird im Einzelfall nichts anderes vereinbart, bestimmt sich die Soll-Beschaffenheit eines Bauwerks und die von den Baubeteiligten einzuhaltende Sorgfalt nach den anerkannten Regeln der Baukunde.

Abgesehen von Normen des Bau- und Umweltsowie behördlichen Auflagen ist diejenige Bauqualität einzuhalten, welche die Baubeteiligten (Bauherr, Planer, Handwerker) untereinander vereinbaren. Baumängel sind somit primär Abweichungen vom Vertrag. Praxisrelevant wird dies vor allem dann, wenn mehr als «Minimalanforderungen» zu erfüllen sind. Insoweit aber nichts spezifiziert wurde, besteht nur Anspruch darauf, dass ein Bauwerk «normal» beschaffen sowie gebrauchstauglich ist, mithin den Zweck erfüllt, der im konkreten Fall erwartet werden darf.

Ein Bauwerk hat «kunstgerecht» zu sein. Es muss in aller Regel mindestens die anerkannten Regeln der Baukunde oder aber einen gleichwertigen Standard zur Zeit der Werkausführung einhalten. Ausnahmen können unter Vorbehalt von Sicherheitsrelevantem im Einzelfall vereinbart werden und zudem bei Altbausanierungen oder Denkmalschutzobjekten gerechtfertigt sein, wobei die massgeblichen technischen Regeln soweit möglich umzusetzen sind. Der Verweis auf Regeln der Technik in einem Werkvertrag dispensiert nicht von der Einhaltung anerkannter Regeln der Baukunde, sondern bedeutet die Miterfassung technischer Weiterentwicklungen.

Was sind «anerkannte Regeln der Baukunde» und wo sind sie geregelt?

Als «anerkannt» gelten technische Regeln, wenn sie sich als theoretisch richtig erwiesen haben, etabliert sind und sich nach klarer Mehrheit der Fachleute praktisch bewährt haben. Sie können, müssen aber nicht, in Regelwerken (z.B. in Publikationen des SIA und VSS, von electrosuisse, in Richtlinien der SUVA, des BAFU oder von Cercle bruit) kodifiziert sein. Insbesondere die

technischen Normen des SIA können bezogen auf ihren Anwendungsbereich anerkannte Regeln der Baukunde sein, denn nach der Rechtspraxis besteht für sie eine entsprechende tatsächliche Vermutung.

Jedoch ist wie folgt zu relativieren: Das Fehlen einer Normierung in den SIA-Regelwerken bedeutet nicht, dass keine Baukunstregeln bestehen. Sodann ist die erwähnte tatsächliche Vermutung durch Gegenbeweis entkräftbar, und sie gilt zudem nur für den Zeitpunkt der Veröffentlichung. Möglich ist somit, dass geschriebene Regeln noch nie oder nicht mehr anerkannt waren bzw. sind. Aufgrund der technischen Entwicklung müssen sich Architekten, Unternehmer und professionelle Bauherren laufend fortbilden, oder es sind bei Fehlen projektspezifischer Fachkenntnis ausgewiesene Spezialisten, z.B. Haustechnikingenieure, Bauphysiker, Geologen oder Akustiker beizuziehen. Erfahrungsgemäss erweisen sich häufig Fragen der fachgerechten Dichtigkeit der Gebäudehülle und der Haustechnik als besonders fehleranfällig.

Die Gesetzgebung enthält nur sehr wenige Regeln zur Baukunde. Manchmal enthält sie direkte Verweise und verleiht dadurch Rechtsnormcharakter wie beim dynamischen Verweis auf die SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) in Art. 32 LSV. Öfters erfolgt ein allgemeiner Verweis auf die anerkannten Regeln der Baukunde, die demnach einzuhalten sind (z.B. § 239 Abs. 1 PBG ZH) oder es werden einzelne Normen für verbindlich erklärt, im Kanton Zürich gemäss BBVI z.B. die Norm SIA 500:2009 (Hindernisfreie Bauten). Der Kanton Basel-Stadt ist weiter gegangen: das dortige Bau- und Gewerbeinspektorat hat eine umfangreiche Liste von Normen und Richtlinien publiziert, die als Stand der Baukunde anerkannt werden.

Haftungsrisiken

Wer eine Immobilie plant, erstellt oder realisieren lässt, ist gehalten, die Regeln der Baukunde zu beachten. Bei Missachtung drohen eine vertragliche Haftung für Planungs- oder Ausführungsmängel sowie weitergehende zivilrechtliche Schadenersatzfolgen. Daneben kann öffentlich-rechtlich die Verweigerung einer Baubewilligung oder ein Baustopp ergehen. Allerdings wird keine Perfektion verlangt. Vielmehr bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung eines Bauvorhabens und mithin Ermessensspielräume. Eine Haftung entfällt, wenn nicht die objektiv beste, aber eine nach dem Wissensstand vertretbare Lösung gewählt wurde. Nur kann dies, namentlich wenn unter Zeitdruck zu handeln und Risiken abzuwägen sind, Schwierigkeiten bereiten. Bei neuartigen Konstruktionen und Materialien sowie nach Veröffentlichung neuer technischer Regeln sollen Risiken dargelegt, beschrieben und baurelevante Entscheide dokumentiert werden. Es besteht die Gefahr, dass Gerichte bei Kenntnis negativer Folgen ex post strenge Sorgfaltsanforderungen stellen. Im Streitfall wird das fachkompetente Vorgehen durch gerichtlich angeordnete Fachexpertisen ermittelt.

Planer und Handwerker sind grundsätzlich verpflichtet, Bauherrenweisungen zu befolgen, und eine ausdrückliche Abmahnung schützt sie vor Haftung. Solche Konstellationen kommen häufig im Zusammenhang mit der Einsparung von Baukosten im Rahmen von Projektoptimierungen vor. Jedoch darf eine Weisung sicher dann nicht befolgt werden, wenn sie gefährlich wäre, gegen klare Sicherheitsregeln oder in krasser Weise gegen die Regeln der Baukunde verstösst. In solchen Fällen droht gar strafrechtliche Verfolgung. Eine vorsätzliche Regelverletzung

zieht zudem gewöhnlich den Deckungsausschluss bei der Haftpflichtversicherung nach sich.



Daniel Thaler
Dr. iur. Rechtsanwalt



Matthias Tschudi
Dr. iur. Rechtsanwalt

TSCHUDI THALER
RECHTSANWÄLTE

Über TSCHUDI THALER RECHTSANWÄLTE.

Die in Zürich ansässige Kanzlei berät und vertritt ihre Klienten in sämtlichen Belangen des Immobilien-, Miet- und Baurechts inkl. Erb- und Rechtsnachfolge. Über die klassische Anwaltstätigkeit hinaus ist die Kanzlei aufgrund ihrer Erfahrung und personellen Ressourcen zudem in der Lage, Klienten bei Immobilienprojekten, -transaktionen und -entwicklungen jeder Grösse umfassend zu unterstützen und zu begleiten.

www.ttlegal.ch