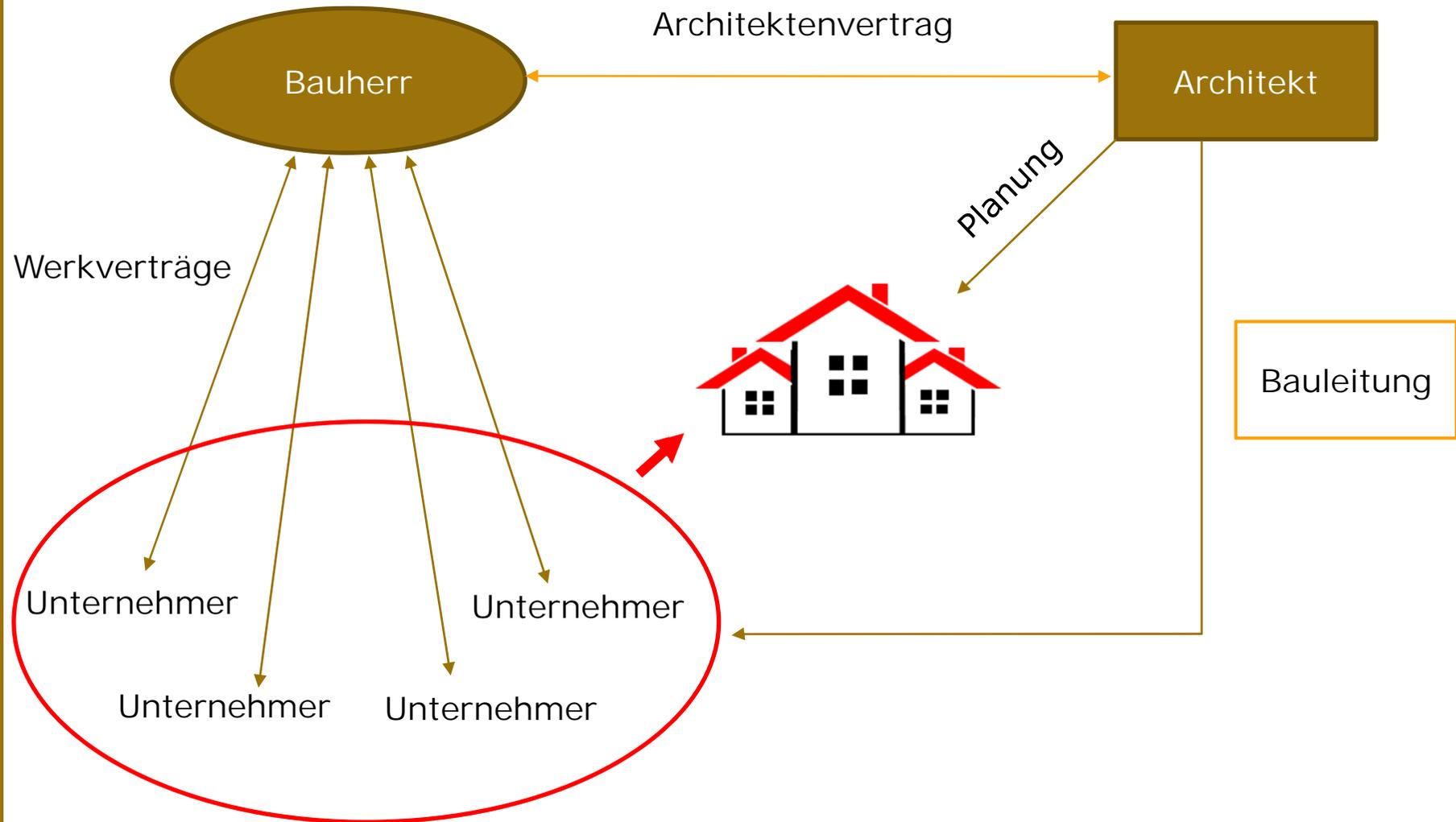


- Haftung für fehlerhafte Bauleitung – was Planer und Bauherren wissen sollten

Raphael Butz

Bauleitung - Worum geht es?



● Worum geht es?

Bauleitung i.e.S.

Leitung/Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle

Pflichten der Bauleitung

Durch Vereinbarung bestimmt

- Obligationenrecht:
 - Auftragsrecht (Art. 392 ff. OR)
 - «Natur des Geschäfts» (Art. 396 Abs. 1 OR)
- SIA-Regelwerk:
 - SIA-Ordnungen 102, 103, 108 (Art. 4.51 ff.)
 - SIA-Norm 118

● Umfassende Sorgfalts- und Treuepflicht

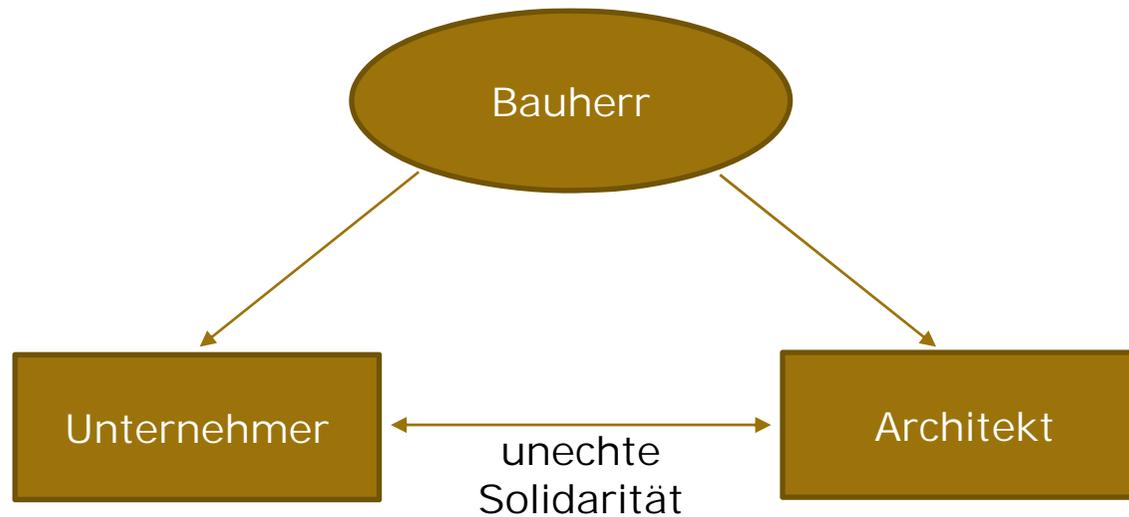
- Koordination Arbeiten und Logistik auf der Baustelle
- Gewährleistung der fachübergreifenden Sicherheit
- Information, Aufklärung und Beratung der Bauherrschaft
- Prüfung und Umsetzung der Weisungen der Bauherrschaft
- Instruktion, Kontrolle und Überwachung der Unternehmer
- Prüfung der Arbeiten und Vornahme von Mängelrügen
- Begleitung der Garantie- und Nachbesserungsarbeiten
- Prüfung aller Rechnungen inkl. Schlussrechnungen

● Drei Beispiele

- **Abnahmeprüfung und Mängelrüge**
 - Prüfen bevor nachfolgender Unternehmer die Prüfung verunmöglicht (Schnittstellen) und rechtzeitig rügen zur Vermeidung der Anspruchsverwirkung (v.a. OR)
- **Kontrolle von Regiearbeit**
 - Visierung der Regierapporte führt zur Beweislastumkehr
- **Hinweis auf Versicherungsbedarf**
 - BGE 111 II 72: Hinweis auf Notwendigkeit einer Bauherrenhaftpflichtversicherung (Treuepflicht)

● Haftung der Bauleitung (Schadenersatz)

- Mehrfachsicherung der Bauherrschaft
- Drittverschulden KEIN Grund für eine Haftungsreduktion



● Attraktivität der Bauleitungshaftung

- Reduktion Unternehmerhaftung bei Selbstverschulden:
Bauleitung gilt als Hilfsperson der Bauherrschaft
- Verursachender Unternehmer nicht klar bestimmbar
- Zweifelhafte Zahlungsfähigkeit und/oder
Versicherungsschutz des Unternehmers
- Planungsfehler und Bauleitungsfehler gleichzeitig
geltend machen

● Konsequenzen

Beide Parteien

- Bauleitungspflichten vertraglich klar regeln
- Allenfalls auf SIA-Ordnungen verweisen
- Versicherungsschutz der Bauleitung sicherstellen

Bauleitung

- Haftungsrisiken kennen und minimieren (strenge Kontrollen, Beizug von Fachbauleitern, Information der Bauherrschaft)

Bauherrschaft

- Abwägen, gegen wen vorzugehen ist. Pflichten der Bauleitung kennen. Vorzüge der Bauleitungshaftung berücksichtigen.