

HAFTUNG FÜR FEHLERHAFT BAULEITUNG

Werden Mängel und Bauschäden durch das Verhalten der Bauleitung mitverursacht, stellt sich die Frage der Bauleitungshaftung. Diese Haftung ist für Bauherren aus mehreren Gründen attraktiv.

TEXT – RAPHAEL BUTZ*



▶ BAULEITUNGSVERTRÄGE

Unter Bauleitung im hier verstandenen Sinne ist die Leitung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle zu verstehen. Der Bauherr engagiert eine Fachperson, welcher er die Koordination, Beaufsichtigung und Kontrolle der Baurealisierung überträgt. Oft handelt es sich bei der Bauleitung gleichzeitig um den Planer desselben Bauprojekts (Architekt oder Ingenieur), welcher die Einhaltung und Umsetzung seiner Pläne in der Realisierungsphase überwacht. In diesem Fall liegt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 109 II 462 ff.) ein gemischter Vertrag mit werkvertraglichen (Erstellung der Baupläne) und auftragsrechtlichen Elementen (Bauleitung) vor. Selbstverständlich sind aber auch reine Bauleitungsaufträge zwischen dem Bauherrn und der Bauleitung möglich.

AUFTRAGSRECHTLICHE GRUNDLAGE

In jedem Fall untersteht die Bauleitung dem Auftragsrecht (Art. 392 ff. OR). Sie hat gegenüber dem Bauherrn eine weitreichende Treue- und Sorgfaltspflicht, muss den Auftrag nach den Regeln der Kunst erfüllen und schuldet dem Bauherrn Rechenschaft über ihr Handeln.

Die Bauleitung haftet dem Bauherrn für jeden Schaden, den sie ihm durch eine Verletzung von Bauleitungspflichten kausal verursacht, sofern sie nicht ausnahmsweise beweisen kann, dass sie kein Verschulden trifft (Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 398 Abs. 2 OR). Anders als bei der werkvertraglichen Sachgewährleistung der Unternehmer ist bei der auftragsrechtlichen Haftung der Bau-

Läuft alles nach Plan? Bauherr und Bauleiter sind gut beraten, den Umfang der Bauleitungspflichten vertraglich klar zu regeln.

(BILD: 123RF.COM)

“
DIE HAFTUNG FÜR FEHLERHAFTEN BAULEITUNG IST FÜR DEN BAUHERRN ATTRAKTIV.
”

leitung keine Mängelrüge notwendig, und es geht immer um Schadenersatz und nicht etwa um eine Nachbesserung des Werks oder eine Minderung des Honorars.

Aus dem Auftragsrecht ergibt sich auch, dass beide Vertragsparteien den Bauleitungsvertrag jederzeit fristlos auflösen können, solange die Kündigung nicht zur Unzeit erfolgt (Art. 404 OR). Diese Bestimmung ist zwingend und gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sogar für gemischte Verträge.

PFLICHTEN DER BAULEITUNG

Die Parteien können die einzelnen Bauleitungspflichten weitgehend frei vereinbaren. Tun sie dies nicht, so bestimmen sich die Pflichten nach der Natur des Geschäfts (Art. 396 Abs. 1 OR). Dies wird so interpretiert, dass die Bauleitung grundsätzlich alle Aufgaben erfüllen muss, die geeignet und zweckmässig sind, um den Bau zu realisieren, wobei die Interessen der Bauherrschaft umfassend zu wahren sind. Es kann von der Bauleitung zwar nicht gefordert werden, dass sie permanent auf der Baustelle anwesend ist und alle Arbeitsschritte der Unternehmer überwacht, doch müssen die wichtigen Bauabschnitte überwacht und kontrolliert werden.

Was dies im Einzelfall bedeutet, ist kaum bestimmbar. Deshalb sind die Parteien gut beraten, die Bauleitungspflichten klar zu definieren. Eine bequeme Möglichkeit besteht darin, die SIA-Ordnungen 102 (für Architekten) und/oder 103 (für Ingenieure) vertraglich für anwendbar zu erklären. Als Konsequenz schuldet die Bauleitung während der Realisierungsphase alle in der genannten SIA-Ordnung aufgelisteten Grundleistungen. Dabei handelt es sich um jene Leistungen, welche nach Ansicht des SIA zur ordnungsgemässen Erfüllung des Auftrags erforderlich und ausreichend sind (Art. 3.3.3 SIA-Ordnung 102/103).

Daneben enthalten die genannten SIA-Ordnungen diverse Bauleitungspflichten, welche nur geschuldet sind, soweit sie von den Parteien vertraglich vereinbart wurden (sog. besonders zu vereinbarende Leistungen; vgl. Art. 3.3 Abs. 4 SIA-Ordnung 102/103). Darüber hinaus kann der Pflichtenkatalog der Bauleitung beliebig erweitert werden, was sich allerdings regelmässig auf die Höhe des Bauleitungshonorars auswirken wird.

ATTRAKTIVITÄT DER BAULEITUNGSHAFTUNG IM ALLGEMEINEN

Entsteht ein Bauschaden, wendet sich der Bauherr normalerweise an die Bauleitung. Sie soll im Rahmen ihres Mandats dafür sorgen, dass die Baumängel behoben und sämtliche Schäden von den verursachenden Unternehmern ersetzt werden. Gelingt dies nicht, steht der Bauherr vor der Frage, gegen wen er vorgehen soll.

Inbesondere wenn unklar ist, welche Unternehmer den Schaden inwiefern verursacht haben, rückt die Bauleitung in den Fokus. Unter Umständen kann ihr eine ungenügende Koordination der Arbeiten auf

der Baustelle, fehlende Überwachung der Arbeiten oder die unterlassene Prüfung der Arbeitsresultate bei wichtigen Schnittstellen (insbesondere bevor die Prüfung durch Folgearbeiten eines anderen Unternehmers verunmöglicht wurde) vorgeworfen werden. Sind die Vorwürfe berechtigt, und hat der Fehler der Bauleitung kausal zur Entstehung des Schadens beigetragen, so haftet die Bauleitung solidarisch mit den fehlbaren Unternehmern für den entstandenen Schaden (unechte Solidarhaftung).

Der Bauherr kann mit anderen Worten frei wählen, ob er sowohl die Bauleitung als auch die fehlbaren Unternehmer zusammen in Anspruch nehmen oder aber Ersatz des Gesamtschadens von einem einzigen Solidarschuldner verlangen möchte. Beweisbare Koordinations- und Überwachungsfehler – auch wenn sie von eher untergeordneter Bedeutung sein sollten – sind meist klar zurechenbar. Überdies ist die Bauleitung oft besser versichert als die fehlbaren Unternehmer. War die Bauleitung schliesslich zugleich als Planerin tätig (gemischter Vertrag), kann der Bauherr gleichzeitig Planungs- und Bauleitungsfehler als alternative Begründung seines Schadenersatzanspruchs geltend machen. Schon deshalb wird er sich regelmässig dafür entscheiden, (auch) gegen die Bauleitung vorzugehen.

BAULEITUNG ALS HILFSPERSON DES BAUHERRN

Zudem gilt die Bauleitung gegenüber den Unternehmern als Hilfsperson des Bestellers (Art. 101 OR). Haben etwa fehlerhafte Weisungen der Bauleitung

(trotz Abmahnung des Unternehmers) dazu beigetragen, dass ein Mangel oder Schaden entstanden ist, kann der Unternehmer sich gegenüber dem Bauherrn auf ein Selbstverschulden berufen, weil das Verhalten und der Sachverstand der Bauleitung dem Bauherrn zuzurechnen sind (BGE 119 II 127 E. 4a). Dies kann zu einem Ausschluss oder zu einer Reduktion der Haftung des Unternehmers führen (Art. 369 und Art. 44 Abs. 1 OR sowie Art. 166 Abs. 4, Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 170 Abs. 3 und Art. 188 SIA Norm 118).

Diese Möglichkeit bleibt der Bauleitung verwehrt: Selbst wenn sie nachweisen kann, dass grobe Fehler der Unternehmer für den Gesamtschaden hauptsächlich waren, kommt eine Haftungsreduktion für sie nicht in Frage. Unternehmer gelten der Bauleitung gegenüber nicht als Hilfspersonen des Bauherrn, und ein Drittverschulden stellt (anders als ein Selbstverschulden) keinen Grund für eine Haftungsreduktion dar. Ausgenommen sind lediglich Fälle, in welchen das Drittverschulden derart eklatant ist, dass die Fehler der Bauleitung als nicht mehr kausal erscheinen. Auch deshalb ist es für den Bauherrn unter dem geltenden Recht ratsam, seine Schadenersatzansprüche (auch) gegenüber der Bauleitung geltend zu machen.

Hat die Bauleitung schliesslich die rechtzeitige Mängelrüge unterlassen und die Sachgewährleistungsansprüche des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer dadurch verwirkt, bleibt dem Bauherrn gar nichts anderes übrig, als Schadenersatz von der Bauleitung zu verlangen.



***RAPHAEL BUTZ**

Der Autor ist als Anwalt in der Kanzlei Vischer AG tätig. Sein Kernbereich ist die Prozessführung und Streiterledigung.

ANZEIGE

Huset AG, Ihr Partner in der Deutschschweiz



Huset AG

Als kompetenter Partner steht Ihnen Huset AG in allen Bereichen des Immobilienzyklus zur Seite. Wir haben uns auf Immobilien in der Deutschschweiz spezialisiert und schöpfen aus fundiertem Wissen, welches sich in der Qualität unserer Dienstleistungen widerspiegelt.

Mit viel Engagement und Zuverlässigkeit unterstützen wir zielorientiert Ihr Anliegen. Hierfür steht ein Team aus Spezialisten wie Immobilienfachleuten, Architekten, Planern, Projektleitern und Analytikern für Sie bereit.

Wenn Sie sich für Huset AG entscheiden – entscheiden Sie sich für nachhaltigen Mehrwert.

Huset AG
Oberdorfstrasse 1, 6314 Unterägeri, Switzerland
T +41 (0) 41 741 63 63, E info@huset.ch