Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 94 (2007)
Heft: 1-2: Märkli et cetera

Rubrik: bauen + rechten : Haftung für Kostenüberschreitungen

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

§ Haftung für Kostenüberschreitungen

Das Bundesgericht hat sich in einem neueren Entscheid mit der Frage nach der Haftung des Architekten für die Überschreitung eines Kostenvoranschlages auseinandergesetzt (4C.424/2004).

Im Kanton Graubünden hatte eine Architektin für einen Bauherrn ein Vorprojekt für den Bau eines Gewerbehauses mit Wohnung erstellt und dazu eine Kostenschätzung abgegeben. In der Folge wurde die Architektin mit der Weiterbearbeitung bzw. Realisierung des Projektes beauftragt. Zusammen mit der Baueingabe übergab sie dem Bauherrn eine Baukostenzusammenstellung, die mit «approximativ» bezeichnet war. Auf das Vertragsverhältnis erklärten die Parteien die SIA Norm 102 anwendbar. Im Verlauf der Bauausführung stellte sich heraus, dass der Bau massiv teurer werden würde als angenommen. Trotz einer Reduktion des Vorhabens entstanden Mehrkosten in der Grössenordnung von mehreren hunderttausend Franken. Der Bauherr verklagte die Architektin auf Schadenersatz in dieser Höhe. Im Verlauf des Gerichtsverfahrens geriet der Bauherr in finanzielle Schwierigkeiten; er fiel in Konkurs und musste die Liegenschaft deutlich unter ihrem Erstellungswert veräussern. Die kantonalen Gerichtsinstanzen verurteilten die Architektin zur Bezahlung des vollen Betrages der Kostenüberschreitung und zogen lediglich die vom Bauherrn selbst zu vertretenden Mehrkosten infolge Bestelländerungen und Ausbauwünschen ab. Das Bundesgericht bestätigte dieses Urteil.

Der Entscheid des Bundesgerichts

Nachfolgend soll auf die Überlegungen des Bundesgerichtes und die Schlussfolgerungen, die daraus für die Praxis gezogen werden müssen, eingegangen werden.

Ein Architekt haftet dem Bauherrn nach Art. 398 Abs. 2 OR für die getreue und sorgfältige Ausführung der ihm übertragenen Aufgabe. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gehört dazu auch, dass er den Bauherrn unaufgefordert und rechtzeitig über alle Punkte in Kenntnis setzt, die dieser nicht kennt oder kennen muss, die aber für den Entschluss, den Auftrag zu vergeben oder aufrecht zu erhalten, entscheidend sind; er muss auch ohne besondere Abmachung unaufgefordert eine sorgfältige Kostenberechnung ausarbeiten, den Bauherrn über die zu erwartenden Kosten orientieren und die Kostenentwicklung laufend kontrollieren. Ob ein Architekt im konkreten Fall haftbar gemacht werden kann, hängt von den vertraglichen Abmachungen der Parteien und von den Ursachen der Kostenüberschreitung ab. Insbesondere wird unterschieden, ob die Mehrkosten auf Zusatzkosten oder auf einen ungenauen Voranschlag bzw. mangelnde Kostenüberwachung gründen. Für Zusatzkosten, etwa infolge unwirtschaftlicher oder fehlerhafter Planung oder unrichtigen Weisungen, wird der Architekt für die daraus entstehenden Mehrkosten haftbar, sofern ihn ein Verschulden dafür trifft. Die Haftung für eine Kostenüberschreitung infolge eines ungenauen Voranschlages oder mangelnder Kostenüberwachung setzt ebenfalls ein Verschulden des Architekten voraus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht es als Pflicht des Architekten ansieht, den Bauherrn auch über den Genauigkeitsgrad des Voranschlages zu informieren. Gibt der Architekt dazu keine Information ab, darf der Bauherr grundsätzlich davon ausgehen, dass er nicht mit Mehrkosten rechnen muss. Ein Verweis auf die SIA-Norm 102, die eine Toleranzgrenze von 10 % vorsieht, genügt nicht. Erstens darf der Architekt sich nicht darauf verlassen, dass der Bauherr die Norm selbst nachliest; er muss ihn ausdrücklich darüber in Kenntnis setzen. Zweitens ist diese Bestimmung dafür gedacht, «Unwägbarkeiten, die mit der Kostenschätzung und Verwirklichung des Bauvorhabens» zusammenhängen, sowie Folgen veränderter Verhältnisse aufzufangen, nicht jedoch eine Pflicht- oder Sorgfaltsverletzung des Architekten auszugleichen. Liegt also ein pflichtwidriges Verhalten des Architekten vor, wovon hier wegen eines unsorgfältig erstellten Voranschlages und fehlender Kostenüberwachung ausgegangen wurde, wird ein Architekt grundsätzlich für die Kostenüberschreitung haftbar, sofern und soweit dem Bauherrn ein Schaden entstanden ist. Davon wird in dem Umfang ausgegangen, da (a) der Bauherr in Kenntnis der Mehrkosten anders disponiert hätte und (b) die Mehrkosten für ihn zu keinem objektiven Mehrwert geführt haben und für ihn nutzlos sind oder seine wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigen. Im vorliegenden Fall wurde beides angenommen und deshalb die Haftung der Architektin für die vollen Mehrkosten bejaht.

Empfehlung

Nach diesem Urteil empfiehlt es sich, im Vertrag mit dem Bauherrn die Toleranzgrenzen der Kostenschätzungen zahlenmässig präzis und als haftungsbeschränkender Genauigkeitsgrad für den Kostenvoranschlag festzulegen und den Bauherrn (aus Beweisgründen schriftlich) über die Bedeutung und Tragweite der Bestimmung aufzuklären. Zudem sind alle Kostenprognosen rechtzeitig und mit grösster Sorgfalt zu erstellen und die Kostenentwicklung laufend zu überwachen. Stellt der Architekt Kostenüberschreitungen fest, ist der Bauherr (wiederum am besten schriftlich) umgehend zu informieren. Dazu gehört auch die unverzügliche Kommunikation von Kostenfolgen allfälliger Projekt- oder Bestelländerungen des Bauherrn selbst.

Isabelle Vogt

Weitere Ausführungen bei Urs Hess-Odoni, tec 21, 35 | 2006, S. 31f.