Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 102 (2015)

Heft: 6: Die Villa = La villa = The villa

Rubrik: Recht

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: 14.01.2026

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

Bauvertrags(un)wesen

Drei Gründe für die Komplexität der Bauverträge

Mit einem spontanen, deshalb nicht in den Tagungsunterlagen abgedruckten Referat «Über das Bauvertrags-(un)wesen» hat Prof. Peter Gauch an der diesjährigen Baurechtstagung in Fribourg die Kompliziertheit der Bauprozesse angesprochen und betont, dass diese nicht zuletzt von der Komplexität der Bauverträge bestimmt wird. Diese hat ihre Ursache einmal in der oft vielschichtigen Zusammensetzung der Baubeteiligten: der Bauherrschaft (Einzelpersonen oder Konsortium, Professionelle oder Laien), mit dem Architekten als ihrem bauleitenden Vertreter, des Bauunternehmens (Einzel-, General- oder Totalunternehmen, allenfalls mit Nebenunternehmen) und der Subunternehmen. Die Kompliziertheit hat ihre Gründe weiter in Normen und allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie im gesetzten Recht und in dessen richterlicher Auslegung. Auf drei gesetzliche Brennpunkte legt Gauch seit Jahren seinen Finger.

Auftrag und Werkvertrag

Das Bundesgericht qualifiziert den Architekturvertrag, wenn er als Gesamtvertrag alle Leistungen nach SIA 102 erfasst, als gemischten Vertrag, der je nachdem als Auftrag oder als Werkvertrag zu behandeln ist. Das führt zu «ganz unnatürlichen Verhältnissen», mit welcher Formulierung das Bundesgericht vor Jahrzehnten gerade diese Aufspaltung noch abgelehnt hatte, und äussert sich besonders bei der Haftung: Für seine Pläne haftet der Architekt nach Werkvertrag, Planmängel müssen deshalb sofort gerügt werden, und die Mängelrechte können bei unterlassener oder verspäteter Rüge verwirken, was beispielsweise die Stadt Winterthur schmerzlich erfahren musste: Weil sie nicht innert 7 Tagen gerügt hatte, verwirkte sie ihre Haftungsansprüche gegenüber einem Ingenieur («Sennhof-Affäre»). Dagegen unterliegt etwa eine unsorgfältige Bauleitung dem Auftragsrecht und damit für den Auftraggeber günstigeren Rüge-, Haftungs- und Verjährungsregeln. Nach Gauch wäre eine einheitliche Qualifikation des Architekturvertrages als Auftrag richtig, indessen haben die Vertragsparteien weiterhin die unverändert anderslautende bundesgerichtliche Auffassung zu beachten.

Einheitlich nach Auftragsrecht behandelt das Bundesgericht allerdings heute schon die Frage der Vergütung (haben die Parteien nichts vereinbart, ist die «übliche Vergütung» nach Auftragsrecht geschuldet, nicht ein Werklohn nach Wert der Arbeit und der Aufwendungen). Ebenfalls einheitlich nach Auftragsrecht ist nach jahrelanger Praxis des Bundesgerichts die Vertragsauflösung möglich.

Jederzeitige Kündbarkeit

Ein Architekturvertrag kann von beiden Seiten durch einseitige Erklärung jederzeit, nur nicht zur Unzeit gekündigt werden (Art. 404 OR). Diese Kündbarkeit ist zwingend, kann also vertraglich nicht wegbedungen werden. Selbst eine Kündigung zur Unzeit hat zwar die Pflicht zur Schadloshaltung zur Folge, ändert aber nichts daran, dass das Vertragsverhältnis durch Kündigung aufgelöst bleibt. Nach Gauch und vielen anderen (aber nicht einhelliger Lehre) sollte die jederzeitige Kündbarkeit indessen vertraglich wegbedungen werden können, soweit dies nicht gegen Gesetz und öffentliche Ordnung verstösst (Art. 19 Abs. 2 OR) oder eine der Parteien in unzulässigem Mass bindet (Art. 27 Abs. 2 ZGB). Eine Motion, das Gesetz in dieser Richtung zu ändern, ist vom Parlament angenommen worden, hat aber noch nicht zu einer Vorlage geführt. Die bundesgerichtliche Praxis ist also weiterhin zu beachten.

Benachteiligung des Bestellers

Mit der bereits angesprochenen Rügelast und mit verkürzten Verjährungsfristen wird der Besteller im Werkvertrag gegenüber den Unternehmen benachteiligt und schlechter gestellt als Vertragspartner mit vergleichbarer Parteistellung in anderen Vertragsverhältnissen, beispielsweise im Auftrag: Die Möglichkeit, dass ein Besteller bei nicht rechtzeitiger Rüge seine Mängelrechte verwirkt, und die für Baumängel viel zu kurze Verjährungsfrist von fünf Jahren bedeuten eine häufig sich realisierende Gefahr des Rechtsverlustes, der nicht sachgerecht erscheint.

Eine Benachteiligung oder geringe Rücksicht erleidet der (vor allem der «kleine») Besteller und Bauherr auch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), als die auch die gängigen Normen oder Ordnungen wie SIA 118 oder SIA 102 zu lesen sind. Diese werden zahlreich von Verbänden aufgestellt, und die gewichtigen Vertragsparteien und Interessengruppen wirken bei deren Entstehung mit. In der Kommission SIA 118 zum Beispiel finden sich neben Vertretern des SIA nicht nur solche etwa des Maler- und Gipserunternehmer- und des Baumeister-Verbandes und der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherrn, sondern auch öffentlicher Institutionen wie der KBOB oder der Bau- und Umweltdirektorenkonferenz. Gauch hält eine solche Konstellation für rechtsstaatlich bedenklich. Das trifft insbesondere bei solchen AGB oder Verbands-Normen zu, die als gesetzesgleich anwendbare Regelwerke bestimmt werden.

Interessenkonflikte

Darauf, dass der «kleine» Besteller oder Bauherr durch diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen benachteiligt sein könnte, deutet beispielsweise der Umstand, dass sich gerade die professionellen Bauherrn, die an der SIA 118 mitgearbeitet haben, für sich selbst über umfangreiche AGB Abweichungen von eben dieser Norm herausnehmen. Auch in diesem Zusammenhang bewegt sich auf politischer Ebene etwas: Eine parlamentarische Initiative regt eine Revision des Gesetzes über den unlauteren Wettbewerb in dem Sinn an, dass die treuwidrige Verwendung von AGB zum Nachteil einer Vertragspartei, der damit ein erhebliches Missverhältnis von vertraglichen Rechten und Pflichten abverlangt wird, als unlauter qualifiziert wird.

Schliesslich hat Gauch auf die Problematik der inkonsistenten «Rangordnungen» von Vertragsbestandteilen aufmerksam gemacht: Häufig wird mit solchen Rangordnungen keine bessere Klarheit, sondern Widersprüchlichkeit geschaffen – wenn beispielsweise die SIA 118 Vorrang vor allen anderen Normen und eine andere Norm ausdrücklich den Vorrang vor SIA 118 beanspruchen, aber beide Normen als «Vertragsbestandteile» definiert sind.

— *Dominik Bachmann*