

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 12

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: 22.02.2026

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

VON DANIELE GRABER* ■ Am 15. März 2005 entschied das Bundesgericht, dass der Generalunternehmer und Anbieter von Architekturdienstleistungen A. sämtliche Baukosten übernehmen muss, die seine approximative Kostenschätzung übersteigen. Der Bauherr B. hatte ihn mit den Architekturarbeiten für die Realisierung eines Gewerbehause besetzt. Anfang 1994 unterbreitete A. dem Bauherrn das Eingabeprojekt sowie eine ungefähre Kostenschätzung über 1 695 000 Franken. Aber bereits zu Beginn der Bauarbeiten stellte A. fest, dass die Kosten erheblich höher ausfallen würden. Trotzdem unterbreitete A. einen ersten Kostenvoranschlag von 1 936 272 erst drei Monate nach Baubeginn. Die Bauabrechnung vom Mai 1996 wies schliesslich Kosten von 2 020 681 Franken aus. Darauf reichte der Bauherr gegen A. eine Schadenersatzklage für den Betrag von 325 681 Franken ein. Im Entscheid 4C.424/2004/lma behandelt das Bundesgericht die Haftung des Beauftragten A. für die Überschreitung des Kostenvoranschlags sowie die juristische Bedeutung der Vertragsklausel über die Genauigkeit der Information über die Baukosten.

KOSTENSCHÄTZUNG BINDEND. Der Beauftragte haftet gegenüber dem Bauherrn für getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertragenen Geschäfts. Er hat die Kostenberechnung sorgfältig zu erstellen und die Baukosten ständig darauf zu überprüfen, ob sie sich im Rahmen des Voranschlags halten. Der Beauftragte kann wegen Vertragsbruchs haftbar gemacht werden, wenn die vorgesehenen Kosten durch Ungenauigkeiten im Voranschlag oder wegen mangelnder Kostenüberwachung während der Bauausführung überschritten werden. Zu ersetzen ist dabei der Vertrauensschaden, den der Bauherr erlitten hat, weil er auf die Verlässlichkeit der Kosteninformationen vertraute, nicht um deren Unrichtigkeit wusste und dementsprechend seine Entscheidungen traf. Im vorliegenden Fall durfte Bauherr B. auf die approximative Kos-

Bundesgericht fällt bauherrenfreundliches Urteil

Planer bei Kostenüberschreitung zur Kasse gebeten

Kostenüberschreitungen sind das Schreckgespenst der Bauherrschaft und können auch manchem seriösen Planer Kopfzerbrechen bereiten. Wer seiner Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber nicht nachkommt, kann, wie der jüngste Bundesgerichtsentscheid zeigt, ganz schön zur Kasse gebeten werden.

tenschätzung vertrauen und sie zur Grundlage für den Entscheid über die Realisierung des Bauvorhabens machen, weil A. über die Ungenauigkeit dieser Kosteninformation von 1 695 000 Franken schwieg.

Weil A. den Bauherrn nicht besonders über den Genauigkeitsgrad seiner Kosteninformation orientierte, wie es seine vertragliche Pflicht gewesen wäre, hat er kein Recht auf eine Toleranz von plus 10 Prozent zur Kostenschätzung, wie dies die Ordnung SIA 102, ein Bestandteil des Vertrags, vorsieht. Zudem wusste er, dass B. mit dem Bauvorhaben an seine finanziellen Grenzen gegangen war. Auch wenn wie im vorliegenden Fall keine Toleranzgrenze von 10 Prozent zu berücksichtigen ist, entspricht der Vertrauensschaden nicht ohne weiteres dem gesamten, die Kostenprognose des Architekten übersteigenden Betrag. Ein Ersatzanspruch entfällt zunächst mangels Vertrauensschadens, soweit A. beweist, dass B. auch gebaut hätte, wenn ihm die Unrichtigkeit des Voranschlags bewusst gewesen wäre. B. ist nur soweit geschädigt, als ihm Mehrkosten entstanden sind, die er durch alternatives Verhalten hätte vermeiden können und wahrscheinlich bei richtiger und rechtzeitiger Aufklärung vermieden hätte. Im vorliegenden Fall hat die verspätete Übergabe

des Kostenvoranschlags in einem Moment, in dem keine Änderung des Projekts mehr möglich war, dem Bauherrn verunmöglicht, die Baukosten zu reduzieren.

MEHRKOSTEN OHNE GEGENWERT. Der Vertrauensschaden besteht in diesem Fall in der Differenz zwischen dem objektiven Wert des Bauwerks und dessen subjektivem Nutzen für den Bauherrn. Es gibt aber keinen subjektiven Nutzen, wenn der aufgedrängte Mehrwert für den Bauherrn nutzlos ist oder die Investition gar seine wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigt. Im vorliegenden Fall konnte B. zeigen, dass er nur mit richtigen Informationen in der Anfangsphase einen günstigeren Bau ohne Kostenüberschreitung hätte realisieren können oder von der Realisierung abgesehen hätte. Die Feststellung, dass beim ausgeführten Bauwerk ein Mehrwert fehlt, der über den Wert der Kostenschätzung hinausgeht, hat das Bundesgericht dazu bewogen, den Beauftragten für die gesamte Differenz zwischen den effektiv verrechneten Kosten und der Kostenschätzung haftbar zu machen. ☞

**Daniele Graber ist Mitarbeiter des Rechtsdiensts des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)*

Anzeige

Wir tragen dem Verbrauch Abrechnung.

Sie heizen und verbrauchen Wasser? Wir kümmern uns um die Abrechnung: vom Planen und Installieren von Messeinrichtungen bis zum Erfassen und Verteilen der Kosten von Wärme und Wasser. Auf Wunsch auch mit funkgestützten Systemen. Unsere Spezialisten liefern Ihnen verbrauchsabhängige Abrechnungen.

Rapp Wärmetechnik AG

Hochstrasse 100

CH-4018 Basel

Tel. 061 335 77 44

www.rapp.ch

Gerliswilstrasse 42

CH-6020 Emmenbrücke

Tel. 041 267 01 67

Via Al Forte 10

CH-6900 Lugano

Tel. 091 921 46 04

Erlenauweg 5

CH-3110 Münsingen

Tel. 031 720 16 00

Uetlibergstrasse 132

CH-8045 Zürich

Tel. 043 268 60 20

Rapp Wärmetechnik AG ist ein Unternehmen der Rapp Gruppe

Rapp | Wärmetechnik