

Haftung und Verjährung bei Kostenvoranschlägen



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

Sachverhalt

Liegenschaftseigentümer B beabsichtigte, eine ihm gehörende Liegenschaft sowie zwei benachbarte Grundstücke mit Luxuswohnungen zu überbauen. Er beauftragte den Architekten A mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts und eines Kostenvoranschlags. In einem ersten Kostenvoranschlag vom November 1999 berechnete Architekt A Baukosten in der Höhe von rund 6,2 Millionen Franken (ohne Kosten des Baulands). In einem zweiten Kostenvoranschlag drei Monate später bezifferte A die Kosten neu mit knapp 6,7 Millionen Franken. Gestützt darauf kaufte der Liegenschaftseigentümer B die beiden Nachbarparzellen und kümmerte sich um den Erhalt der notwendigen Baukredite für die geplante Überbauung. Noch bevor mit den Bauarbeiten begonnen wurde, entdeckte der bauwillige B, dass die beiden Kostenvoranschläge einen Fehler im Betrag von etwa 1,1 Millionen Franken enthielten. Daraufhin verzichtete B auf die Umsetzung des Bauprojekts und verkaufte die drei Liegenschaften.

Im November 2004 klagte der Liegenschaftseigentümer B gegen den Architekten A und verlangte Schadenersatz in der Höhe von gegen 1,228 Millionen Franken nebst Zinsen. Neben der Bestreitung in der Sache selbst erhob der beklagte Architekt A die Verjährungseinrede: Allfällige Schadenersatzansprüche des B seien seit der Abgabe des ersten Kostenvoranschlags im November 1999 verjährt.

Das Gericht erster Instanz gelangte zur Auffassung, dass die Ansprüche des B bereits nach einem Jahr verjährt seien. Demgegenüber war das Appellationsgericht der Ansicht, dass Schadenersatzansprüche wegen eines fehlerhaften Kostenvoranschlags erst nach zehn Jahren verjähren.

Erwägungen des Bundesgerichts

Mit Blick auf die mögliche Haftung des Architekten A und die damit zusammenhängende Frage der Verjährung musste sich das Bundesgericht in seinem Entscheid¹ vorab mit der Rechtsfrage beschäftigen, wie die Erstellung eines Kostenvoranschlags vertragsrechtlich zu qualifizieren ist. Insbesondere machte sich das Bundesgericht Gedanken darüber, ob sich die Erstellung eines solchen Kostenvoranschlags nach den Regeln des Werkvertragsrechts oder nach den Regeln des Auftragsrechts richtet.

Qualifikation Architekturvertrag und Verjährung

Das Bundesgericht ruft zunächst in Erinnerung, dass die rechtliche Qualifikation des Architekturvertrags je nach den vom Architekten verlangten Leistungen variiert: Soweit dem Architekten nur die Ausführung von Plänen anvertraut wird, kommt Werkvertragsrecht zur Anwendung; Auftragsrecht liegt demgegenüber vor, wenn ihm nur die Leitung der (Bau)Arbeiten anvertraut wird. Möglich ist aber auch eine Kombination von Werkvertrag und Auftrag, mithin dann mit dem Architekten ein gemischter Vertrag (als

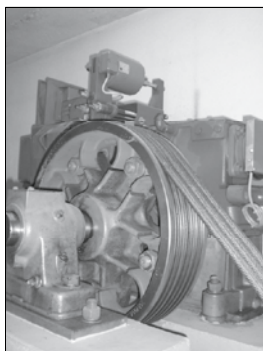
Gesamtvertrag) abgeschlossen wird. Entsteht Streit aus einem solchen Gesamtvertrag, ist gemäss Bundesgericht je nach Gegenstand des Streits eine unterschiedliche Rechtsanwendung (also primär nach Auftrags- oder Werkvertragsrecht) möglich.

In diesem Zusammenhang und mit Bezug auf die Verjährungsfrage führt das Bundesgericht weiter und mit Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung aus, dass sich die Haftung des Architekten für allfällige Mängel zwar nach Werkvertragsrecht richtet, jedoch bereits nach einem Jahr verjährt, wenn der Architekt nur mit der Ausarbeitung der Pläne beauftragt worden ist (Art. 371 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 210 Abs. 1 OR). Demgegenüber kommt nach Bundesgericht die fünfjährige Verjährungsfrist nach Werkvertragsrecht zur Anwendung (Art. 371 Abs. 2 OR), wenn wegen mangelhafter Pläne ein Mangel am unbeweglichen Bauwerk selbst entsteht. Wiederum anders liegt der Fall gemäss Bundesgericht, wenn das Handeln des Architekten aus anderen Gründen negative Auswirkungen auf die Erstellung des unbeweglichen Bauwerks hat (zum Beispiel wegen mangelhafter Kontrolle der Arbeiten, Kostenüberschreitung oder verspätete Übergabe). In solchen Fällen gilt gemäss Bundesgericht in der Regel die zehnjährige Verjährungsfrist gemäss Art. 127 OR.

Qualifikation Kostenvoranschlag und Verjährung

Das Bundesgericht führte aus, dass es sich bei der Ausarbeitung eines Kostenvoranschlags nicht um ein Produkt der individuellen Arbeit des Architekten handle (wie das insbesondere bei der Erarbeitung von Plänen der Fall ist). Auch handle es sich bei der Erstellung eines solchen Kostenvoranschlags nicht um eine Auflistung der aus seiner Tätigkeit als Architekt herrührenden Kosten, sondern vielmehr um die Zusammenstellung von Tätigkeiten Dritter, welche auf der Baustelle hinzukommen werden (wie die Lieferanten von Material, Handwerker, etc.). Dementsprechend könne der Architekt solche Drittkosten auch nicht im Sinne eines messbaren Resultats garantieren und verbleibe vielmehr eine gewisse Unsicherheitsspanne. Somit sei ein solcher

ANZEIGE



LIFT - CONSULTING

Unabhängige Beratung für Aufzüge

Überlassen Sie eine
Liftmodernisierung nicht dem
Zufall.....

www.lift-consulting.ch

Brunnmattstrasse 13
CH-3174 Thörishaus
info@lift-consulting.ch

Tel. +41 (0)31 882 04 26
Fax. +41 (0)31 961 25 67

Kostenvoranschlag eher eine Prognose oder eine Schätzung, wobei der Architekt nur die Qualität der eigenen Arbeit im Zusammenhang mit der Schätzung der anfallenden Drittkosten garantieren könne. Dementsprechend und weil vorliegend keine mangelhaften Pläne und auch kein ausschliesslich auf Mängel der Pläne zurückzuführender Fehler im Kostenvoranschlag gerügt, sondern dem Architekten nur ein Rechnungsfehler vorgeworfen wurde, kann gemäss Bundesgericht ein solcher (mangelhafter) Kostenvoranschlag auch nicht als ein Werk im Sinne der werkvertraglichen Bestimmungen qualifiziert werden.

Im Übrigen verweist das Bundesgericht auch auf seine Rechtsprechung, wonach sich die Haftung des Architekten für eine falsche Schätzung der Baukosten grundsätzlich nach den Regeln des Auftrags richtet (BGE 127 III 545). Dementsprechend schloss das Bundesgericht auch die ein- oder fünfjährige werkvertragliche Verjährungsfrist nach Art. 371 Abs. 1 und Abs. 2 OR aus.

Zusammenfassung

Das Bundesgericht führt in seinen Erwägungen exemplarisch durch verschiedene mögliche Dienstleistungen eines Architekten und qualifiziert diese fallbezogen als Werkvertrag oder aber als Auftrag; letzteres, falls kein objektiv messbares Produkt als Werk garantiert werden kann. Vorliegend stuft das Bundesgericht den Architekten mit Bezug auf dessen Erstellung eines Kostenvoranschlags für geplante Bauarbeiten als blossen Sachverständigen ein, dessen Leistung nicht nach objektiven Kriterien ein messbares Resultat (und demnach auch kein Werk im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen) garantiert werden kann. Dementsprechend wendete das Bundesgericht vorliegend nicht die werkvertraglichen Bestimmungen an und ging folgedessen und mit Verweis auf Art. 127 OR davon aus, dass allfällige Schadenersatzansprüche des Liegenschaftseigentümers B gegenüber dem Architekten A erst mit Ablauf von zehn Jahren verjähren.

Lesen Sie zu diesem Thema auch den Beitrag auf den folgenden Seiten.

1 Der hier auszugsweise diskutierte, in französischer Sprache abgefasste Entscheid vom 27. März 2008 kann in der Zeitschrift Die Praxis (2009/Heft 1 Nr. 8) auf Deutsch übersetzt nachgelesen werden oder auf Französisch auf der Homepage des Bundesgerichts (www.bger.ch) unter dem Vermerk «4A_358/2007» heruntergeladen werden.

Quorum Software

IMMOBILIARERE
IMMOBILIENER
IMMOBILIE

.net

Software
Stowe
Verwaltung
DMS
Portfolio
Makler
Internet

www.quorumsoftware.ch