

---

## Privates Baurecht

Thomas Siegenthaler\* / Hubert Stöckli\*\*

### Inhaltsverzeichnis

I.	Entwicklungen in der Gesetzgebung.....	782
1.	Neuer Art. 8 UWG – auch in Bausachen?.....	782
2.	Neuer Art. 371 OR – neue Regeln, neue Fragen .....	785
3.	Revision der Bauproduktgesetzgebung .....	786
4.	Revisionsbestrebungen.....	787
a)	Vorentwurf vom August 2011 zum Obligationenrecht (Revision des Verjährungsrechts).....	787
b)	Motion Fässler – „Stärkung der Bauherrenrechte“ / Motion Poggia – „Wirksamer Schutz des Bauherrn“.....	788
c)	Motion Barthassat – Art. 404 OR im 21. Jahrhundert .....	788
d)	Parlamentarische Initiative Hutter – Abschaffung der Sofortrügepflicht bei versteckten Mängeln.....	788
II.	Entwicklungen in der Normierung .....	789
1.	SIA-Norm 118.....	789
2.	Leistungs- und Honorarordnungen SIA 102, 103, 105, 108 und das Leistungsmodell SIA 112.....	790
III.	Rechtsprechung des Bundesgerichts.....	792
1.	Mängelrechte, Mängelrüge und Mängelverjährung .....	792
a)	BGer 4A_495/2011 vom 15. November 2011 (Verjährungsverzichtserklärung – treuwidrige Geltendmachung der Verjährung?).....	792
b)	BGer 4A_221/2010 vom 12. Januar 2012 (vereinbarter Beginn der Mängelverjährung).....	793
c)	Urteile vom 31. Juli 2012 (4A_53/2012 und 4A_55/2012) (Sofortrüge auch gegenüber dem Ingenieur).....	795
2.	Vergütung.....	797
a)	BGer 4A_169/2011 vom 19. Juli 2011 (Anforderung an die Substantiierung von Zusatzaufträgen).....	797

---

\* Dr. iur., M.Jur., Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Rechtsanwalt in Winterthur, Lehrbeauftragter für Bauvertragsrecht an der Universität Freiburg.

\*\* Prof. Dr. iur., M.C.L., ordentlicher Professor für Privatrecht an der Universität Freiburg, Direktor des Instituts für Schweizerisches und Internationales Baurecht.

b)	BGer 4D_75/2011 vom 9. Dezember 2011 (Vertraglicher Formvorbehalt für Zusatzbestellungen).....	798
c)	BGer 4A_538/2011 vom 9. März 2012 (Schlussrechnung – Genehmigungsfiktion nach Art. 154 Abs. 2 SIA-Norm 118) .....	799
d)	BGer 4A_89/2012 vom 17. Juli 2012 (Herabsetzung eines Honoraranspruchs).....	800
3.	Fristen, Termine und Übriges .....	802
a)	BGer 4A_232/2011 vom 20. September 2011 (Rücktrittsrecht des Bestellers bei Verzug).....	802
b)	BGer 4A_203/2011 vom 22. August 2011 (Termine – vom Architekten versprochene Bauzeit – Verspätungsschaden) .....	804
IV.	Literaturhinweise .....	805

## I. Entwicklungen in der Gesetzgebung

Während geraumer Zeit gab es über Entwicklungen in der Gesetzgebung zum Bauvertragsrecht kaum Nennenswertes zu berichten. Es entstand der Eindruck, das Bauvertragsrecht sei veränderungsresistent. Nach Jahrzehnten der relativen Ruhe scheint jetzt aber plötzlich alles in Bewegung zu geraten: Gesetze werden geändert, die SIA-Vertragsnormen für Bauwerk- und für Planerverträge werden revidiert, und parlamentarische Vorstösse stellen Eigenarten des schweizerischen Bauvertragsrechts in Frage. Zu den neuen Regeln zählen auch die einschneidenden Änderungen im Entsendegesetz (EntsG, SR 823.20), die Erstunternehmer mit einer potentiell sehr weitgehenden Solidarhaftung belasten wird. Diese Regel gehört indes nicht zum Kern des privaten Baurechts, weshalb wir hier zwar auf sie hinweisen, sie aber nicht näher behandeln.

### 1. Neuer Art. 8 UWG – auch in Bausachen?

Am 1. Juli 2012 ist der neue Art. 8 UWG in Kraft getreten. Die neue Fassung lautet wie folgt:

**Art. 8 Verwendung missbräuchlicher Geschäftsbedingungen**

Unlauter handelt insbesondere, wer allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die in Treu und Glauben verletzender Weise zum Nachteil der Konsumentinnen und Konsumenten ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und den vertraglichen Pflichten vorsehen.

Für den Umgang mit dieser neuen Bestimmung sind noch zahlreiche Fragen zu klären. In Bausachen stehen dabei folgende Punkte im Vordergrund:

- Sind private Bauherren und Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum „Konsumentinnen und Konsumenten“ im Sinne dieser Bestimmung? Die Antwort hängt davon ab, ob man den Begriff des „Konsumenten“ etwa im Licht der EU-Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen versteht oder ob man eher an Art. 32 Abs. 2 ZPO („Leistungen des üblichen Verbrauchs“) anknüpft. Nach der EU-Richtlinie 93/13/EWG ist der Begriff des Verbrauchers wie folgt definiert (Art. 2):

„Verbraucher: eine natürliche Person, die bei Verträgen, die unter diese Richtlinie fallen, zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann“

Aufgrund der Genese des neuen Art. 8 UWG ist die richtlinienkonforme Auslegung naheliegend.<sup>1</sup> Ausserdem definiert Art. 32 Abs. 2 ZPO nicht den in Art. 8 UWG verwendeten Ausdruck „Konsumentinnen und Konsumenten“ sondern den Begriff der „Konsumentenverträge“. Auch die in Art. 32 Abs. 2 ZPO enthaltene Beschränkung auf den „üblichen“ Konsum, schliesst indessen die Dienstleistungen des Baugewerbes nicht a priori vom Anwendungsbereich des Art. 32 ZPO aus – zumindest kleinere werkvertragliche Leistungen (Unterhalt, Einbaumöbel etc.) fallen ohne weiteres unter die Definition des Art. 32 Abs. 2 ZPO. Auch der neue Art. 210 Abs. 4 OR deutet darauf hin, dass der Gesetzgeber den Konsumentenschutz nicht auf den eigentlichen „Verbrauch“ beschränken will, denn hier wurde eine Formulierung gewählt, welche Verträge im Zusammenhang mit selbstgenutztem Wohneigentum ohne weiteres einschliesst (vgl. „[...] für den persönlichen oder familiären Gebrauch des Käufers [...]“). Dieser weiten Auslegung des Ausdrucks „Konsumentinnen und Konsumenten“ steht auch der umgangssprachliche Sinn

<sup>1</sup> HUBERT STÖCKLI, Der neue Art. 8 UWG – offene Inhaltskontrolle, aber nicht für alle, in: BR/DC 2011, S. 186; DERS., UWG 8 – neues Recht gegen unfaire Verträge, BRT 2013, S. 177; weiter PASCAL PICHONNAZ, Le nouvel art. 8 LCD – Droit transitoire, portée et conséquences, in: BR/DC 2012, S. 141; JÖRG SCHMID, Die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen: Überlegungen zum neuen Art. 8 UWG, in: ZBJV 148/2012, S. 9; a.M. z.B. ANDREAS FURRER, Eine AGB-Inhaltskontrolle in der Schweiz?, HAVE 2011, S. 326; MARKUS HESS/LEA RUCKSTUHL, AGB-Kontrolle nach dem neuen Art. 8 UWG – eine kritische Auslegeordnung, in: AJP 2012, S. 1195.

des Wortes „Konsum“ (Verbrauch) nicht entgegen, zumal sich der Sprachgebrauch entwickelt: In Deutschland werden die Ausdrücke „Verbraucher“, „Verbrauchervertrag“ und „Verbraucherschutz“ mit Selbstverständlichkeit auch mit Bezug auf private Bauherren und Käufer von selbstbenutztem Wohneigentum verwendet. Unseres Erachtens ist daher davon auszugehen, dass auch private Bauherren und die Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum als „Konsumentinnen und Konsumenten“ dem Schutzbereich des neuen Art. 8 UWG unterstehen.

- Können auch öffentlich beurkundete Verträge „allgemeine Geschäftsbedingungen“ im Sinne des neuen Art. 8 UWG sein? Wenn die Vertragsbedingungen für einen Mehrfachgebrauch vorformuliert wurden und nicht individuell verhandelt werden konnten,<sup>2</sup> handelt es sich unseres Erachtens um „allgemeine Geschäftsbedingungen“ – die (notarielle) Form des Vertragsabschlusses ändert daran nichts.<sup>3</sup> Zu denken ist etwa an die einheitlichen Verkaufsbedingungen bei der Veräusserung einer Vielzahl von Stockwerkeigentumseinheiten einer neuen Überbauung. Nicht als „allgemeine Geschäftsbedingungen“ gelten indessen Klauseln, über welche der Klauselverwender bereit ist, ernsthaft zu verhandeln.<sup>4</sup> Generell kann man die Frage stellen, wann eine Klausel als „verhandelt“ gelten kann und damit dem Anwendungsbereich des Art. 8 UWG entzogen ist.<sup>5</sup> Und selbst wenn klar wäre, was als „verhandelt“ gelten kann, bleibt die Frage, ob eine ernsthafte Verhandlungsbereitschaft über einzelne Klauseln eines Vertrages (z.B. über den Preis einer Stockwerkeigentumseinheit) als ausreichend erachtet wird, um sämtliche Klauseln des Vertrages als „individuell vereinbart“ dem Anwendungsbereich des Art. 8 UWG zu entziehen.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. die Umschreibung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch das Bundesgericht Urteil des BGER 4P.135/2002 vom 28. November 2002, E. 3.1.

<sup>3</sup> HUBERT STÖCKLI, UWG 8 – neues Recht gegen unfaire Verträge, in: BRT 2013, S. 180.

<sup>4</sup> ISABELLE WILDHABER, Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen im unternehmerischen Verkehr, in: SJZ 107/2011 Nr. 23, S. 542.

<sup>5</sup> Vgl. dazu ERDEM BÜYÜKSAGIS, La bonne foi dans l'article 8 LCDE: un remède à l'impuissance des consommateurs face aux clauses générales ‚soi-disant‘ négociées?, in: AJP 2012, S. 1393 ff.

<sup>6</sup> In diese Richtung: ISABELLE WILDHABER, Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen im unternehmerischen Verkehr, in: SJZ 107/2011 Nr. 23, S. 542 f. Dagegen schliesst gemäss Art. 3 Abs. 2 EG-RL 93/13/EWG die Tatsache, dass gewisse Elemente einer Vertragsklausel oder eine bestimmte Klausel ausgehandelt worden ist, die Anwendung von Art. 3 EG-RL 93/13/EWG auf den übrigen Vertrag nicht aus, sofern es sich im Sinne einer Gesamtwertung immer noch um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt (MARKUS HESS/LEA RUCKSTUHL, AGB-Kontrolle nach dem neuen Art. 8 UWG – eine kritische Auslegeordnung, in: AJP 2012, S. 1193).

Sofern man private Bauherren als „Konsumentinnen und Konsumenten“ im Sinne des neuen Art. 8 UWG qualifiziert, öffnet sich der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Vertragsbestimmungen auch in Bausachen ein weites Feld. Wenn man zudem davon ausgeht, dass auch öffentlich beurkundete Verträge „allgemeine Geschäftsbedingungen“ sein können, wird dies vor allem beim Verkauf von Grundstücken mit projektierte oder angefangener Baute wesentliche Auswirkungen haben – insbesondere hinsichtlich der in diesem Bereich recht häufigen Freizeichnungsklauseln.

## 2. Neuer Art. 371 OR – neue Regeln, neue Fragen

Am 1. Januar 2013 ist der revidierte Art. 371 OR in Kraft getreten.<sup>7</sup> Die neue Fassung lautet wie folgt:

### e. Verjährung

<sup>1</sup> Die Ansprüche des Bestellers wegen Mängel des Werkes verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. Soweit jedoch Mängel eines beweglichen Werkes, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

<sup>2</sup> Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen allfälliger Mängel des Werkes verjähren gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes.

<sup>3</sup> Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.

Anstoss zur Revision des kauf- und werkvertraglichen Verjährungsrechts hatte eine von Frau Nationalrätin LEUTENEGGER OBERHOLZER (am 20. Dezember 2006) und eine von Herrn Ständerat BÜRGI (am 20. Dezember 2007) eingereichte parlamentarische Initiative gegeben. Geändert wurde namentlich folgendes:

- Für bewegliche Werke gilt neu eine Verjährungsfrist von zwei Jahren (bisher 1 Jahr). Die Frist beginnt dabei nach wie vor mit der Abnahme des Werkes.

<sup>7</sup> Eingehend zum neuen Recht PETER GAUCH, Die revidierten Art. 210 und 371 OR, in: recht 2012, S. 124 ff.; und vorher schon DERS., Der Revisionsentwurf zur Verjährung der kauf- und werkvertraglichen Mängelrechte: Analyse und Kritik der E-Art. 210, 371 und 199 OR, in: recht 2011, S. 145 ff.; jetzt auch FRÉDÉRIC KRAUSKOPF, Verjährung bei Kauf- und Werkverträgen – neue Regeln mit Mängeln, in: BRT 2013, S. 85 ff.; PASCAL PICHONNAZ, Le temps qui passe en droit privé de la construction, in: JDC 2013, S. 82 ff.

- Eine Frist von 5 Jahren gilt neu für bewegliche Werke, welche bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden sind und eine Mangelhaftigkeit dieses unbeweglichen Werkes verursacht haben.
- Die Frist von 5 Jahren gemäss Art. 371 Abs. 2 OR gilt nicht mehr nur für unbewegliche „Bauwerke“ sondern neu für alle unbeweglichen Werke.

Für das private Baurecht ist zudem die Änderung des Art. 210 OR von Interesse – insbesondere der neue Abs. 2:

<sup>2</sup> Die Frist beträgt fünf Jahre, soweit Mängel einer Sache, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben.

Mit dieser neuen Regelung im Kaufrecht wird dem Bauunternehmer (dessen Mängelhaftung gemäss Art. 371 Abs. 2 OR in fünf Jahren verjährt) der Rückgriff auf seine Lieferanten erleichtert: Unter dem alten Recht haftete der Unternehmer dem Besteller für Mängel des Bauwerkes während fünf Jahren, aber es war ihm aufgrund der kurzen bisherigen kaufrechtlichen Verjährungsfrist (1 Jahr) in vielen Fällen nicht möglich, auf den Verkäufer mangelhafter Baumaterialien zu regressieren.

Die neuen Verjährungsregeln werfen viele Fragen auf, z.B. folgende:

- Was ist eine Sache (Art. 210 Abs. 2 OR) bzw. ein bewegliches Werk, welches „bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist“? Insbesondere: Was bedeutet „integriert“? Ein Beispiel: Ist ein Büchergestell „in ein unbewegliches Werk integriert“, wenn es mit der vom Verkäufer zu diesem Zweck mitgelieferten Schraube an der Wand befestigt wird?
- Welche Frist gilt für ein bewegliches Werk, welches erst Jahre nach der Ablieferung „bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist“?
- Was ist ein „unbewegliches Werk“? Ein Beispiel: Ist es ein „unbewegliches Werk“, wenn ein Gärtner einen Baum schneidet? Ist es ein „unbewegliches Werk“, wenn jemand einen Fussboden schruppt?

Soviele Fragen stellen sich! Es mag Jahre, ja Jahrzehnte dauern, bis sich zu diesen Fragen eine gefestigte Rechtsprechung entwickelt haben wird – sofern die neuen Regeln nicht ohnehin in Bälde wieder geändert werden (vgl. dazu unten zur geplanten Revision des Verjährungsrechts).

### **3. Revision der Bauproduktgesetzgebung**

Der Bundesrat hat am 21. September 2012 das Vernehmlassungsverfahren zur Totalrevision des Bauproduktrechts des Bundes (Bauproduktgesetz und

Bauprodukteverordnung) eröffnet. Ziel ist eine Anpassung an die neue europäische Bauprodukteverordnung (Verordnung [EU] Nr. 305/2011, Construction Products Regulation, CPR), um damit die Vorteile des bilateralen Abkommens mit der EU über die gegenseitige Anerkennung von Konformitätsbewertungen (MRA) beizubehalten.

#### 4. Revisionsbestrebungen

a) *Vorentwurf vom August 2011 zum Obligationenrecht (Revision des Verjährungsrechts)*

Aufgrund parlamentarischer Vorstösse, welche längere Verjährungsfristen für die Opfer von Asbest und anderen schädigenden Bausubstanzen forderten, hat der Bundesrat im August 2011 einen Vorentwurf zur Revision des Verjährungsrechts präsentiert. Kernpunkt der Revision ist die auf 30 Jahre verlängerte absolute Verjährungsfrist für Forderungen aus Personenschäden. Aus der Perspektive des Bauvertragsrechts fällt dabei auf, dass die Verjährungsbestimmungen des Werkvertragsrechts (Art. 371 OR) und des Kaufrechts (Art. 210 Abs. 1 und 3 OR) aufgehoben werden sollen. In Anlehnung an die heutige Regelung im ausservertraglichen Haftpflichtrecht, soll neu eine relative Verjährung von drei Jahren gelten (ab Kenntnis der Forderung und der Person des Schuldners) und zudem eine absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren „seit Fälligkeit“ – wobei zudem als Variante eine absolute Verjährungsfrist von zwanzig Jahren vorgeschlagen wurde. Die Mängelrüge müsste zudem „in jedem Fall innert zwei Jahren, bei einem unbeweglichen Bauwerk innert fünf Jahren, seit Ablieferung des Werkes“ erfolgen (Art. 370 Abs. 4 VE-OR). Der Vorentwurf sieht zudem Regeln über die vertragliche Änderung der Verjährungsfristen vor (Art. 133 VE-OR).

In der Vernehmlassung wurde die Übernahme des Konzepts der doppelten Fristen von zahlreichen Teilnehmern abgelehnt, zumal sie im Resultat zu einer Verkürzung der bisherigen vertragsrechtlichen Regelverjährung (Art. 127 OR) führen würde. Auch die im Vorentwurf vorgeschlagene Variante einer absoluten Verjährungsfrist von 20 Jahren wurde grossmehrheitlich abgelehnt. Eine Vielzahl von Teilnehmern lehnte zudem die vorgeschlagenen Änderungen mit dem Ziel der Harmonisierung der Verjährungsfristen im Gewährleistungsrecht mit dem allgemeinen Verjährungsrecht ab – „teilweise mit Vehemenz“, wie im Bericht über das Ergebnis der Vernehmlassung (August 2012) zu lesen ist (S. 25).

b) *Motion Fässler – „Stärkung der Bauherrenrechte“ / Motion Poggia – „Wirksamer Schutz des Bauherrn“*

Die im Jahre 2009 von Nationalrätin Hildegard FÄSSLER-OSTERWALDER eingereichte Motion mit dem Titel „Stärkere Rechte der Bauherrschaft bei der Behebung von Baumängeln“ (Nr. 09.3392) wurde am 2. März 2011 vom Nationalrat und am 20. September 2011 vom Ständerat angenommen. Die Motion verlangt vom Bundesrat umfassende Abklärungen zur Verstärkung des Schutzes von Baufrauen und Bauherren bei der Behebung von Baumängeln im Bereich der Architektur- und Baudienstleistungen und gestützt darauf dann die Unterbreitung eines konsistenten Lösungsvorschlags für die eruierten Probleme. Im Zuge seiner Analyse will der Bundesrat auch der Frage nachgehen, ob es sich rechtfertigt, jedes „in der Schweiz im Bauwesen tätige Unternehmen (Rohbau und Ausbau)“ zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung zu verpflichten, wie das eine Motion von Nationalrat Mauro POGGIA (Nr. 12.3089) verlangt.

c) *Motion Barthassat – Art. 404 OR im 21. Jahrhundert*

Das Bundesgericht hält konstant daran fest, dass Art. 404 OR (d.h. das Recht, Aufträge jederzeit zu kündigen) eine zwingende Bestimmung des schweizerischen Vertragsrechts sei.<sup>8</sup> Es lässt sich davon auch durch die fast einhellige gegenteilige Auffassung der Rechtslehre<sup>9</sup> nicht beirren. Nun wird offenbar der Gesetzgeber aktiv: Nationalrat Luc BARTHASSAT hat am 29. September 2011 eine Motion eingereicht mit dem aufregend verheissungsvollen Titel: „Artikel 404 OR. Anpassung an die Erfordernisse des 21. Jahrhunderts“ (Nr. 11.3909). Diese Motion fordert, dass der zwingende Charakter von Artikel 404 OR einer Prüfung unterzogen werde. Der Bundesrat und die Kommission für Rechtsfragen beantragten, die Motion anzunehmen. Beide Kammern des Parlaments haben die Motion angenommen (der Nationalrat am 23. Dezember 2011 und der Ständerat am 27. September 2012).

d) *Parlamentarische Initiative Hutter – Abschaffung der Sofortrügpflicht bei versteckten Mängeln*

Am 14. Dezember 2012 hat Nationalrat Markus HUTTER eine von vierzig Parlamentariern mitunterzeichnete Initiative eingereicht, welche unter dem Titel „Für faire Rügefristen im Werkvertragsrecht“ die Abschaffung der Sofortrügpflicht für versteckte Mängel fordert (Nr. 12.502). Vorgeschlagen

---

<sup>8</sup> Urteile des BGer 4A\_141/2011 vom 6. Juli 2011 E. 1.3; BGer 4A\_437/2008 vom 10. Februar 2009 E. 1.4 mit zahlreichen Hinweisen.

<sup>9</sup> Vgl. die zahlreichen Literaturhinweise im BGer 4A\_437/2008 vom 10. Februar 2009 E. 1.5.



wird, einfach das Wort „sofort“ in Art. 370 Abs. 3 OR durch „innert 60 Tagen“ zu ersetzen (was der in Italien geltenden Mängelrügefrist entsprechen würde [Art. 1667 Codice civile italiano]).

## II. Entwicklungen in der Normierung

### 1. SIA-Norm 118

An ihrer Versammlung vom 10. November 2012 haben die Delegierten des SIA der Publikation der revidierten Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» zugestimmt. Neben gewissen Anpassungen bei der Terminologie („Vertragsparteien“ statt „Vertragspartner“, „Rügefrist“ statt „Garantiefrist“) wurden auch inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Die wichtigste inhaltliche Änderung betrifft das Teuerungsabrechnungsverfahren: Die bisherigen Art. 69–82 SIA-Norm 118 zum Mengennachweisverfahren wurden aufgehoben. Dieses Verfahren ist neu in der SIA-Norm 124 (2013) geregelt, die eigenem Bekunden zufolge allerdings nur dann gilt, wenn „sie bei der Ausgestaltung des Vertrags als Vertragsbestandteil“ bezeichnet wird.
- In Art. 65 SIA-Norm 118 wird für das Bauhauptgewerbe nun auf das Verfahren mit dem Produktionskostenindex (PKI) verwiesen, und im Ausbau und im Bereich Zulieferung soll die Methode der Gleitpreisformel (PF) zur Anwendung kommen.
- Wenn bei der Preisangabe des Unternehmers keine Mehrwertsteuer ausgewiesen ist, soll die Mehrwertsteuer nicht als eingerechnet gelten (Art. 38 Abs. 5, Art. 49 Abs. 4 SIA-Norm 118). Ob dies auch gegenüber einem „Konsumenten-Bauherren“ durchsetzbar wäre, ist aufgrund des neuen Art. 8 UWG diskutabel.
- Im Leistungsverzeichnis sind neu separate Positionen für baustellen-spezifische Schutzmassnahmen aufzuführen (Art. 9 Abs. 1 SIA-Norm 118).
- Neu ist ausdrücklich vorgesehen, dass der Bauherr „die Angebote inklusive Unternehmervarianten“ nicht unbefugt verwenden darf (Art. 18 Abs. 3 SIA-Norm 118).
- Gemäss Art. 25 Abs. 3 SIA-Norm 118 muss der Unternehmer die bestehende Bausubstanz nur prüfen, wenn der Bauherr weder durch eine Bauleitung vertreten noch selbst sachkundig ist.
- In Art. 86 Abs. 5 SIA-Norm 118 steht neu, dass „die Bestimmungen der Art. 86–89“ analog auch für sog. reine Mengenänderungen gelten (also

für Mengenänderungen, welche nicht auf Beststellungsänderungen zurückgehen).

- Auf die Sicherheit der am Bauwerk Beschäftigten ist gemäss Art. 104 SIA-Norm 118 neu auch „bei der Vertragsgestaltung“ Rücksicht zu nehmen.
- Hat der Unternehmer Aushub- und Rückbaumaterialien, die mit Abfällen oder Schadstoffen belastet sind, zu entsorgen, so hat er – sofern nichts anderes vereinbart ist – gemäss Art. 121 Abs. 2 SIA-Norm 118 Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung.
- In Art. 139 Abs. 4 SIA-Norm 118 wird neu klargestellt, dass Prüfungen und Belastungsproben am Bauwerk nicht als Abnahme nach Art. 157–164 gelten. Auch gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gelten nach Art. 158 Abs. 4 SIA-Norm 118 nicht als Abnahme.
- Angepasst wurden (in Art. 150 Abs. 1 SIA-Norm 118) die Schwellenwerte bei der Rückbehaltsregelung: Ein Rückbehalt von 10% gilt neu bis CHF 500'000.-- (früher: CHF 300'000.--).
- Bezüglich der Solidarbürgschaft wurden ebenfalls die Schwellenwerte angepasst (10% bis CHF 300'000.-- statt bisher bis CHF 200'000.--). Ausserdem wurde in Art. 181 Abs. 3 SIA-Norm 118 klargestellt, dass die Solidarbürgschaft für die Dauer der Rügefrist (also für 2 Jahre) zu leisten ist. Falls bei Ablauf der Rügefrist aber noch Mängel nicht behoben sind, ist die Solidarbürgschaft für die Dauer bis zur vollständigen Behebung zu verlängern.

## **2. Leistungs- und Honorarordnungen SIA 102, 103, 105, 108 und das Leistungsmodell SIA 112**

Die Zentralkommission für Ordnungen des SIA hat im November 2012 die revidierten Leistungs- und Honorarordnungen SIA 102, 103, 105, 108 und das Leistungsmodell SIA 112 zur Vernehmlassung freigegeben. Stark von der Revision betroffen ist der Leistungsbeschrieb der SIA-Ordnung 103, welcher neben dem Hochbau neu auch den Tiefbau abdeckt. Ausserdem wird versucht, die durch die Einführung des Merkblatts 2027 („Bauweisenspezifische Zuordnungen von Leistungen der Bauingenieure in Ergänzung zur LHO 103“) entstandenen Probleme zu lösen, indem durch eine sinngemäss Übernahme der Leistungen in die SIA-Ordnung 103 und den Rückzug des Merkblatts 2027 die Leistungen und die entsprechenden Verantwortlichkeiten geklärt werden. Geändert wurde in der SIA-Ordnung 103 auch die Darstellung von Art. 4 (Leistungsbeschrieb): Neben dem Wechsel auf das Querformat sind insbesondere die Ergänzung um die zwei Spalten „Erwartete Ergebnis-

se/Dokumente“ und „Leistungen und Entscheide des Auftraggebers“ hervorzuheben.

Auf Anregung der Schweizerischen Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen (USIC) sollen auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen (Art. 1) aktualisiert werden. Die wichtigsten Punkte sind dabei die folgenden:

- In Art. 1.3.52 soll festgehalten werden, dass der Planer vom Vertrag zurücktreten kann, wenn der Auftraggeber trotz Abmahnung Sicherheitsregeln nicht einhalten will. Ein Schadenersatz wegen „Kündigung zur Unzeit“ soll in solchen Fällen explizit ausgeschlossen sein.
- In Art. 1.3.6 wird unter dem Titel „Vertrauensprinzip“ geregelt, dass der Planer darauf vertrauen dürfe, dass der Auftraggeber die Vorleistungen anderer Leistungserbringer, auf welchen die Leistung des Planers aufbaut, sorgfältig geprüft hat. Diese vertraglich fingierte Überprüfung durch den Auftraggeber gibt unseres Erachtens unter mehreren Gesichtspunkten Anlass zu Kritik. Beabsichtigt war wohl einfach, dass der Planer die Vorarbeiten anderer Leistungserbringer grundsätzlich nicht zu überprüfen hat, was man – wenn schon – ohne Rückgriff auf eine fingierte Überprüfung durch den Bauherrn formulieren sollte.
- Nach Art. 1.8.12 soll der Bauherr bei Kosteninformation immer nur auf die angegebenen Gesamtkosten vertrauen dürfen, nicht aber auf die Kosten der einzelnen Positionen, aus denen sich die angegebenen Gesamtkosten zusammensetzen.
- Gemäss Art. 1.8.2 soll im Falle einer Schadensverursachung durch mehrere Baubeteiligte die gesetzlich vorgesehene Solidarhaftung nicht gelten. Der Planer soll nur für seinen eigenen Verantwortungsanteil haften.
- In Art. 1.8.5 soll erwähnt werden, dass die Vertragsparteien eine Haftungsobergrenze vereinbaren können.
- Die Nichtbezahlung an sich geschuldeter Honorare wird von Bauherren manchmal unter Hinweis auf offene Haftpflichtforderungen (insbes. Baumängel) gerechtfertigt – was beim Planer zu ernsthaften Liquiditätsproblemen führen kann. Wenn der Planer nachweist, dass für den geltendgemachten Schaden im Falle einer Haftung eine Versicherungsdeckung besteht, soll es dem Bauherrn gemäss dem vorgeschlagenen Art. 1.11 nicht mehr erlaubt sein, im Schadenfall einen Honorarrückbehalt zu machen.

Die Vernehmlassungsvorlagen sehen keine Änderung der Bestimmung über die Verjährung vor. Angesichts der Auslegung, welche das Bundesgericht in den Urteilen 4A\_53/2012 und 4A\_55/2012 vom 31. Juli 2012 (vgl. hinten) bezüglich einer fast wortgleichen Bestimmung vorgenommen hat, würde es

sich doch eigentlich aufdrängen, durch eine Revision des Art. 1.11.21 der SIA-Ordnung 103 klarzustellen, dass auch für Planmängel eine Rügefrist von 2 Jahren gilt.

### III. Rechtsprechung des Bundesgerichts

#### 1. Mängelrechte, Mängelrüge und Mängelverjährung

- a) *BGer 4A\_495/2011 vom 15. November 2011*  
(*Verjährungsverzichtserklärung – treuwidrige Geltendmachung der Verjährung?*)

**Sachverhalt:** Ein Ehepaar schloss mit einem Unternehmer einen Generalunternehmervertrag über den Bau eines Einfamilienhauses zu einem Pauschalpreis von CHF 1'350'000.-- ab. Zudem einigte man sich in einem separaten Vertrag auf die Erstellung eines Aussen-Whirlpools. In der Folge machte die Bauherrschaft Mängel geltend – insbesondere auch bezüglich des Whirlpools. In einem Schreiben vom 25. September 2005 mit der Betreffzeile „Garantie“ verwies der Unternehmer auf den bevorstehenden Ablauf der Fünfjahresfrist und forderte die Bauherrschaft auf, eine aktualisierte Mängelliste einzureichen, welche den (Sub-)Unternehmern vorgelegt wird, damit diese die Mängel nachbessern. Die Bauherrschaft hat eine entsprechende Mängelliste überreicht. Die Mängel wurden indessen nicht behoben, so dass die Bauherrschaft eine Klage einreichte. Der Unternehmer machte geltend, die Ansprüche seien nach Art. 371 Abs. 2 OR verjährt – womit er in zweiter Instanz auch durchdrang.

**Erwägungen:** Vor Bundesgericht war unbestritten, dass innert der fünf Jahre nach Abnahme keine verjährungsunterbrechende Handlung erfolgt war. Die Bauherrschaft machte indessen geltend, der Unternehmer habe auf die Einrede der Verjährung verzichtet. Das Bundesgericht erinnerte (in E. 2.3.1) an seine Rechtsprechung, wonach der Schuldner nach Vertragsabschluss auf die Geltendmachung der Verjährung verzichten kann, solange die Verjährungsfrist noch läuft (BGE 132 III 226 E. 3.3.7). Eine Verjährungsverzichtserklärung ist dabei nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, das heisst wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durfte und musste (Urteil des BGer 4A\_210/2010 vom 1. Oktober 2010, E. 7.2.1). Der Verjährungsverzicht kann dabei durch konkludentes Handeln erfolgen. Dazu bedarf es indessen klarer Indizien, wie z.B. die Bestellung einer Sicherheit (DÄPPEN, Basler Kommentar Obligationenrecht I, N 5 zu Art. 141). Das Bundesgericht urteilte in E. 2.3.2, es sei unmöglich, dass die Bauherrschaft die Korrespondenz mit dem Unternehmer als Verjährungsverzicht habe verstehen können. In E. 2.4.1 kam das Bundesgericht

zudem zum Schluss, dass auch kein Fall einer treuwidrigen Geltendmachung der Verjährung (Art. 2 ZGB) vorliege, da man das Schreiben vom 25. September 2005 objektiv nicht als Aufforderung verstehen könne, keine verjährungsunterbrechenden Massnahmen zu ergreifen.

**Bemerkungen:** Dieser Entscheid des Bundesgerichts entspricht der geltenden Rechtsprechung. Wenn man davon ausgeht, dass das Ehepaar unerfahrene „Konsumenten-Bauherren“ waren, erscheint diese Rechtsprechung jedoch als übertrieben hart.

b) *BGer 4A\_221/2010 vom 12. Januar 2012 (vereinbarter Beginn der Mängelverjährung)*

**Sachverhalt:** Ein Subunternehmer akzeptierte im Werkvertrag mit einem Generalunternehmer dessen allgemeine Vertragsbedingungen (AVB). Darin stand, dass das Ende der Garantie- und Verjährungsfristen nicht ab der Abnahme bzw. der Teilabnahme mit dem einzelnen Subunternehmer gerechnet werde, sondern ab der Abnahme des durch die Generalunternehmung hergestellten Werkes durch die Bauherrschaft. In der Folge machte die Bauherrschaft Mängel geltend, und der Generalunternehmer verlangte gegenüber dem Subunternehmer die Nachbesserung. Das Handelsgericht wies die Klage gegen den Subunternehmer zufolge Verjährung ab. Es liess sich dabei durch die in BGE 132 III 226 eingeleitete Rechtsprechungsänderung leiten, wonach sich das in Art. 141 Abs. 1 OR enthaltene Verbot, im Voraus auf die Verjährung zu verzichten, nicht nur auf die im dritten Titel des Obligationenrechts enthaltenen Bestimmungen bezieht. Das Handelsgericht argumentierte, es sei im Voraus ungewiss, wann und ob überhaupt das Gesamtwerk durch den Bauherrn abgenommen bzw. vom Generalunternehmer abgeliefert werde. Da auf die Verjährung aber nicht im Voraus und ohnehin nicht gänzlich verzichtet werden könne, sei es nicht zulässig, den Fristbeginn durch Parteiabrede im Voraus auf unbestimmte Zeit hinauszuschieben.

**Erwägungen:** Das Bundesgericht bestätigte (in E. 3), dass Art. 129 OR die Verjährungsbestimmungen des dritten Titels des Obligationenrechts der Parteiautonomie entziehe. Ausserhalb des dritten Titels können die Verjährungsfristen aber durch Parteiabrede geändert werden. Nur eine Verlängerung über die Frist von zehn Jahren hinaus ist dabei nicht statthaft.

Die Verjährung der Ansprüche des Bestellers wegen Mängeln des Werkes ist in Art. 371 OR und damit ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 129 OR geregelt (E 3.1). Die Verjährungsfristen nach Art. 371 OR sind damit dispositiver Natur und können durch Parteivereinbarungen abgeändert werden. „Darin, dass die Parteien bei Vertragsabschluss von der ihnen bezüglich der Verjährungsfristen ausserhalb des dritten Titels des Obligationenrechts (Art. 129 OR) eingeräumten Privatautonomie Gebrauch machen, liegt kein

unzulässiger Vorausverzicht auf die Verjährung. Sonst könnten Verjährungsfristen vertraglich nur einseitig zulasten des Gläubigers abgeändert werden“ (E. 3.1).

Das Bundesgericht hielt (in E 3.2) dann fest, dass die umstrittene Vertragsklausel den Beginn der Verjährungsfrist regle, auch wenn im Ergebnis letztlich das Ende der Verjährung hinausgeschoben wird. Insbesondere wird damit der Beginn der Verjährung der Ansprüche gegen den Generalunternehmer und gegen den Subunternehmer koordiniert. Von einem Verzicht auf die Verjährung ist keine Rede. Das Bundesgericht schloss sich sodann der Lehre an, welche die Auffassung vertritt, „im Werkvertragsrecht komme den Parteien eine weite Freiheit bei der Abänderung der Verjährungsfristen zu; daraus fliesse auch die Freiheit, den Beginn der Verjährung abzuändern, sofern dadurch das Ende der Verjährung nicht mehr als zehn Jahre nach dem im Gesetz vorgesehenen Zeitpunkt eintritt“ (mit Verweis auf NIKLAUS, *La prescription extinctive: modification conventionnelle et renonciation*, Basel 2008, S. 154 f., Rz. 755 ff., und GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 893, Rz. 2486). Da die in den allgemeinen Vertragsbedingungen vorgesehene Regelung des Verjährungsbeginns im konkreten Fall nicht zur Folge hatte, dass die Verjährung erst über zehn Jahre nach dem gesetzlich vorgesehenen Verjährungsbeginn eintrat, wurde die Klausel als zulässig erachtet.

**Bemerkungen:** Es entspricht einem praktischen Bedürfnis der Generalunternehmer, den Beginn der Verjährung allfälliger Mängel und Haftungsansprüche auf der Ebene des Hauptvertrages (Generalunternehmer-Bauherr) mit dem Verjährungsbeginn auf der Ebene der Subunternehmerverträge (Unternehmer-Subunternehmer) zu koordinieren. Das Zürcher Handelsgericht wollte hier eine entsprechende vertragliche Vereinbarung aber nicht anwenden, weil der Verjährungsbeginn damit von einem letztlich ungewissen und ausserhalb des Rechtsverhältnisses der Parteien (Unternehmer / Subunternehmer) liegenden Ereignis (Abnahme durch den Bauherrn) abhängig gemacht wurde. Das Bundesgericht hat diesbezüglich letztlich aber nicht auf die theoretische Möglichkeit eines Nicht-Eintritts dieser Bedingungen abgestellt, sondern darauf, wie sich diese Abrede im konkreten Fall ausgewirkt hatte – und dabei insbesondere darauf, dass die maximale Frist von zehn Jahren im vorliegenden Fall nicht überschritten wurde.

Obschon das Bundesgericht die rechtliche Zulässigkeit der entsprechenden Vertragsklausel also bejaht hat, wird der vorsichtige Vertragsgestalter dieses Urteil als Hinweis darauf zu schätzen wissen, dass solche Vertragsklauseln mit Vorteil auch vorsehen sollten, wann eine Verjährungsfrist bei Nicht-Eintritt der Bedingung (also wenn keine Abnahme durch den Bauherren erfolgt) spätestens zu laufen beginnt.

- c) *Urteile vom 31. Juli 2012 (4A\_53/2012 und 4A\_55/2012) (Sofortträge auch gegenüber dem Ingenieur)*

**Sachverhalt:** Beim Bau eines neuen Schulhauses beauftragte die Stadt Winterthur einen Ingenieur mit der ingenieurtechnischen Bearbeitung der Tragkonstruktion sowie mit der Ausführungsplanung und der Überwachung der Realisierung des Bauvorhabens. Der Vertrag basierte auf der SIA-Ordnung 103 (2003). Im Verlaufe der Bauausführung wurde festgestellt, dass die Planung in statischer Hinsicht mangelhaft war – jedenfalls nach Auffassung der Experten der Bauherrschaft. Die Stadt kündigte den Vertrag mit dem Ingenieur mit sofortiger Wirkung und klagte eine Forderung ein. Das Handelsgericht wies die Klage ab, weil es die Haftungsfrage den werkvertraglichen Normen zuordnete und dann feststellte, die Stadt habe nicht rechtzeitig Mängelrüge erhoben.

**Erwägungen:** Die werkvertragliche Qualifikation wurde angefochten. Das Bundesgericht hielt dazu (im Urteil des BGer 4A\_53/2012 E. 3.4) Folgendes fest:

„Den Gesamtvertrag des Architekten qualifiziert das Bundesgericht als gemischten Vertrag, der erlaubt, je nach den konkreten Umständen eine sachgerechte Lösung nach Massgabe des Auftrags- oder Werkvertragsrechts zu finden (BGE 134 III 361 E. 5.1; BGE 127 III 543 E. 2a S. 545; BGE 114 II 53 E. 2b S. 56 mit Hinweisen). Dabei sind Ingenieurleistungen, bei denen ein mess- und objektivierbarer Erfolg geschuldet ist, dem Werkvertragsrecht zu unterstellen. Entsprechend wendet das Bundesgericht auf Ingenieurleistungen wie etwa Vorarbeiten, Vorstudien, Vorprojekte, Ausführungspläne und Ausschreibungsunterlagen Werkvertragsrecht an (BGE 119 II 40 E. 2e S. 46). Das Bundesgericht hat sodann festgehalten, dass eine Spaltung der Rechtsfolgen denkbar ist, indem sich etwa die Haftung für einen Planungsfehler nach werkvertraglichen Regeln, jene für unsorgfältige Bauleitung nach auftragsrechtlichen Regeln richten kann (BGE 109 II 462 E. 3d S. 466; so auch BGE 134 III 361 E. 5.1: unterschiedliche Rechtsfolgen je nach Streitgegenstand; ferner Urteil des BGer 4A\_252/2010 vom 25. November 2010 E. 4.1).“

Der Ingenieur hatte im Zeitpunkt der Kündigung jenen Teil des Vertrages erfüllt, welcher werkvertraglichen Normen zuzuordnen war. Insbesondere hatte er sein Werk (die Pläne) im Sinne von Art. 367 Abs. 1 OR abgeliefert. Selbst wenn aber der werkvertragliche Teil der Leistungen noch nicht abgeschlossen gewesen wäre, würde gemäss Bundesgericht Folgendes gelten (Urteil des BGer 4A\_53/2012 vom 31. Juli 2012 E. 4.3): „Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung steht der akzeptierte Werkteil dem vollendeten Werk namentlich bezüglich der Mängelrechte des Bestellers gleich (BGE 116 II 450

E. 2b/aa S. 453; vgl. auch BGE 130 III 362 E. 4.2 S. 366; GAUCH, Der Werkvertrag, Rz. 2434).“

Im vorliegenden Fall gingen die Gerichte davon aus, dass die Stadt aufgrund von Expertenberichten die Mängel der Planung am 12. Dezember 2006 kannte. Die Mängelrüge im Januar 2007 sei daher verspätet gewesen, den bezüglich der Rügefrist gilt Folgendes (Urteil des BGer 4A\_53/2012 vom 31. Juli 2012 E. 6):

„Grundsätzlich ist die Rügefrist kurz zu bemessen, wenn es sich um einen Mangel handelt, bei dem die Gefahr besteht, dass ein Zuwarten zu einem grösseren Schaden führen kann (BGE 118 II 142 E. 3b S. 148 mit Hinweis). Wenn dies wie vorliegend nicht der Fall ist, hält das Bundesgericht eine sieben-tägige Rügefrist für angemessen (vgl. Urteile des BGer 4A\_82/2008 vom 29. April 2009 E. 7.1; 4C.82/2004 vom 3. Mai 2004 E. 2.3 mit Hinweis, in: Pra 93/2004 Nr. 146 S. 828; vgl. auch 4D\_4/2011 vom 1. April 2011 E. 4.1).“

Daran änderte im vorliegenden Fall nach Auffassung der Gerichte auch folgende im Ingenieurvertrag enthaltene Klausel nichts:

„Ansprüche aus Mängeln des unbeweglichen Bauwerkes verjähren innert 5 Jahren. Die Frist beginnt mit der Abnahme des Werkes bzw. des Werkteils zu laufen. Solche Mängel kann der Auftraggeber während der ersten 2 Jahre nach der Abnahme jederzeit rügen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Mängel sofort nach der Entdeckung zu rügen.“

Diese Klausel verstand das Bundesgericht (und davor schon das Handelsgericht) dahingehend, dass nur Mängel des „unbeweglichen Bauwerks“ innert zwei Jahren jederzeit gerügt werden können. Für Planmängel gelte diese Vertragsklausel indessen nicht.

**Bemerkungen:** Der Entscheid wurde von uns kritisch kommentiert, worauf hiermit verwiesen wird.<sup>10</sup> Die Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche beim „Gesamtvertrag des Architekten“ (und analog beim Gesamtvertrag des Ingenieurs) eine Spaltung der Rechtsfolgen vornimmt (indem sich die Haftung für einen Planungsfehler nach werkvertraglichen Regeln und jene für unsorgfältige Bauleitung nach auftragsrechtlichen Regeln richtet), erhebt den Anspruch, im Einzelfall eine „sachgerechte Lösung“ zu ermöglichen. Inwiefern die Anwendung der Sofortrügepflicht im vorliegenden Fall „sachgerecht“ sein soll, wurde jedenfalls nicht begründet. Auch bei der Auslegung der erwähnten Vertragsklausel wäre wohl eher anzunehmen gewesen, dass die Parteien auch für Planmängel in den ersten zwei Jahren eine jederzeitige Mängelrüge zulassen wollten – weil Ingenieure selber keine „Bauwerke“

---

<sup>10</sup> THOMAS SIEGENTHALER, Die «Sennhof-Affäre» – Mängelrüge auch gegen Ingenieur, in: BR/DC 2012, S. 193 ff.; HUBERT STÖCKLI, Mängelrüge bei Ingenieurleistungen – keine sachgerechte Lösung, in: BR/DC 2012, S. 213 f.



erstellen (sondern eben Pläne), macht die Klausel in einem Ingenieurvertrag sonst kaum Sinn.

Kritisieren muss man aber auch die zumindest missverständliche Redaktion der besagten Vertragsklausel – was über den konkreten Einzelfall hinaus von Bedeutung sein könnte, weil der Wortlaut dieser Klausel fast wörtlich Art. 1.11.21 der SIA-Ordnung 103 (2003) entspricht.

Der Kern des Problems ist aber letztlich weder die Rechtsprechung des Bundesgerichts noch die Unbedarftheit der Kautelarjurisprudenz, sondern das Gesetz selbst: Die historische Begründung der rechtswahrenden Sofortrückpflicht ergibt sich aus der besonderen Situation des Handelskaufs in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Im Werkvertragsrecht des 21. Jahrhunderts gibt es keine überzeugende Begründung, warum ein Besteller sämtliche Mängelrechte verlieren soll, nur weil seine Mängelrüge nicht innert 7 Tagen nach der Entdeckung des Mangels erfolgt ist. Das Gesetz bedarf in diesem Punkt einer Revision, was das Parlament erkannt hat (vgl. vorne zur Motion FÄSSLER und zur parlamentarischen Initiative HUTTER).

## 2. Vergütung

- a) *BGer 4A\_169/2011 vom 19. Juli 2011 (Anforderung an die Substantiierung von Zusatzaufträgen)*

**Sachverhalt:** Ein Architekturbüro schloss mit einem Totalunternehmer einen Planervertrag ab, worin der Planer unter anderem die Ausführungsplanung für die Bäder- und Sanitärtechnik, Duschen und Energiedach sowie Fachbauleitung und Baubegleitung inkl. Überwachung der Schlussabnahmen und die Beratung bei der Inbetriebnahme übernahm. Die Planerfirma machte gegenüber dem Totalunternehmer Zusatzaufträge geltend. Der Totalunternehmer lehnte Zahlungen, soweit sie den Umfang der Offerte vom 22. August 2007 überschritten, ab.

**Erwägungen:** Strittig war zwischen den Parteien, ob und in welchem Umfang es zu Zusatz- und Ergänzungsaufträgen gekommen war und ob der Planer diese behaupteten Zusatzaufwendungen und Leistungen ausreichend substantiiert und der Grundofferte vom 22. August 2007 zugeordnet habe. Das Bundesgericht hält in Übereinstimmung mit der Vorinstanz fest, dass der Planer die von ihm behaupteten Zusatzaufträge separat dem Bestande und dem Inhalt nach substantiieren und namentlich belegen müsse, dass ihm diese effektiv vom Totalunternehmer erteilt worden seien. Von jedem Anspruchsteller könne verlangt werden, dass er konkret darlege, welche Arbeiten er für die einzelnen von ihm behaupteten Zusatzaufträge geleistet habe und was diese gekostet hätten. Aus diesem Grunde wies das Bundesgericht die Beschwerde

ab und bestätigte die vorinstanzlichen Entscheide, mit welcher die Werklohnklage des Planers abgewiesen wurde.

b) *BGer 4D\_75/2011 vom 9. Dezember 2011 (Vertraglicher Formvorbehalt für Zusatzbestellungen)*

**Sachverhalt:**<sup>11</sup> Ein Werkvertrag enthielt folgende Klausel:

„Pour tous les travaux non prévus dans le présent cahier des charges, l'entrepreneur présente spontanément un devis complémentaire. Le M.O. [Maître de l'oeuvre] se réserve le droit d'adjuger, le cas échéant, les travaux complémentaires à l'entreprise de son choix.“

Zudem wurde folgendes vereinbart:

„ (...) Le devis de l'entreprise inclut les travaux de plus-values au sous-sol villa demandés par le propriétaire. Aucune autre plus-value ne sera prise en considération (...) hormis décision et devis complémentaire signé du M.O. de l'entrepreneur d'entente avec la direction des travaux (...)“

Die Gemeinde änderte den Wasseranschlusspunkt, so dass die Hausanschlüsse in anderer Weise erstellt werden mussten, als ursprünglich vorgesehen war. In der Folge kam es zum Streit über die entsprechenden Mehrkosten und die Frage, ob und wie die erwähnten Vertragsklauseln auf den Fall von Zusatzarbeiten anwendbar wären, welche erstens von Dritten (hier: Gemeinde) verursacht und zweitens ohnehin unausweichlich sind.

**Erwägungen:** Der beschwerdeführende Bauherr wirft dem Kantonsgericht Waadt vor, den Werkvertrag willkürlich ausgelegt zu haben, indem es das vertraglich vereinbarte Schriftlichkeitserfordernis (Art. 16 Abs. 1 OR) für zusätzliche Grabungsarbeiten ausser Acht liess, die wegen Dritten (hier: Gemeinde) notwendig geworden sind. Er macht geltend, das Kantonsgericht habe das Vertrauensprinzip verletzt und angesichts des Wortlauts des Vertrags unhaltbare Schlüsse gezogen. Gemäss Bundesgericht waren die strittigen Zusatzarbeiten weder in der Vertragsurkunde vorgesehen noch in den weiteren Vertragsbestandteilen (Leistungsverzeichnis, Ausschreibungsbedingungen), aufgrund deren der Offertpreis kalkuliert wurde. Das Kantonsgericht sei willkürfrei von einer Beststellungsänderung ausgegangen, die einen Anspruch auf eine Mehrvergütung begründet (PETER GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5. Aufl., Zürich 2011, Nr. 905a-906). Angesichts des vertraglichen Formvorbehaltes stellt sich aber die Frage, ob diese Beststellungsänderung der schriftlichen Form bedurft hätte (E. 3.3). Dem Werkvertrag zufolge muss immer

---

<sup>11</sup> Dieser Text stammt zum Teil aus der Tagungsunterlage zur Schweizerischen Baurechtstagung 2013, S. 190 f. Der Originalbericht französischer Sprache stammt von Pascal PICHONNAZ.

dann, wenn Zusatzarbeiten zu einem „Mehrwert“ führen, die schriftliche Form eingehalten werden. Ausgenommen sind nur Arbeiten im Keller des zu bauenden Einfamilienhauses, da der Unternehmer diese Arbeiten schon in seinen Offertpreis einkalkuliert hatte. Die Vorinstanz erwog, dass mittels des Formvorbehalts verhindert werden sollte, dass der Bauherr vor vollendete Tatsachen gestellt und mit unvorhergesehenen Ansprüchen des Unternehmers für nicht bestellte Arbeiten konfrontiert wird. Nach dieser Vertragsauslegung erfasst der Formvorbehalt nicht auch den Fall, in dem die Zusatzarbeiten aufgrund der Bedürfnisse Dritter notwendig und zudem vom Architekten des Bauherrn veranlasst wurden. Daraus leitete die Vorinstanz ab, dass die strittige Beststellungsänderung keiner speziellen Form bedurfte.

**Bemerkungen:** Wie häufig bei Auslegungsfragen kann man bezüglich der Richtigkeit dieser gerichtlichen Auslegung unterschiedlicher Auffassung sein: Im Zusammenhang mit einem Festpreisvertrag scheint der Ausdruck „Mehrwert“ eher für Zusatzkosten in Folge unvorhergesehener Arbeiten zu stehen. Die in casu strittigen Zusatzarbeiten waren nicht vorgesehen und verursachten eben solche Zusatzkosten. Selbst wenn der Bauherr kaum eine andere Wahl hatte, als diese Arbeiten auszuführen, ist zu beachten, dass er nach dem Vertrag berechtigt war, die im Vertrag nicht vorgesehenen Zusatzarbeiten auf ein Drittunternehmen zu übertragen. Man könnte also durchaus der Meinung des Bauherrn folgen, wonach der vertragliche Formvorbehalt selbst bei notwendigen Zusatzarbeiten zu beachten ist. Die Vertragsauslegung der Vorinstanz ist nicht willkürlich, nur weil sich eine andere Vertragsauslegung vertreten lässt oder vorzuziehen wäre.

c) *BGer 4A\_538/2011 vom 9. März 2012 (Schlussrechnung – Genehmigungsfiktion nach Art. 154 Abs. 2 SIA-Norm 118)*

**Sachverhalt:**<sup>12</sup> „Gemäss Art. 154 Abs. 2 SIA-Norm 118 prüft die Bauleitung die Schlussrechnung innert Monatsfrist und gibt dem Unternehmer unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Ergeben sich bei der Prüfung keine Differenzen, so gilt die Schlussabrechnung mit dem Prüfungsbescheid der Bauleitung als beidseitig anerkannt (Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118).“ Keine Geltung infolge Ungewöhnlichkeit, meinte das Kantonsgericht: Es „ging unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 109 II 452 E 3) davon aus, ein Branchenfremder (in diesem Sinne ‚einmaliger‘ Bauherr) müsse nicht damit rechnen, der bauleitende Architekt sei aufgrund der SIA-Norm 118 befugt, ihn durch die Anerkennung der Schlussabrechnung zur Zahlung des vom Unternehmer geforderten Betrages zu verpflichten. Dies sei auch für den Unternehmer, der dem Bauherrn die Übernahme der SIA-Norm

<sup>12</sup> Dieser Text stammt zum Teil aus der Tagungsunterlage zur Schweizerischen Baurechtstagung 2013, S. 192.

vorschläge, erkennbar. Die Vorinstanz ging davon aus, die Beschwerdegegner seien nicht branchenkundig, weshalb die Ungewöhnlichkeitsregel zur Anwendung komme und die Globalübernahme mit Bezug auf Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 keine Wirkung entfalte“ (E. 1.1).

**Erwägungen:** Das Bundesgericht fand einen anderen Weg – bei gleichbleibendem Ergebnis:

„Vorformulierte Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich nach den gleichen Regeln wie individuell verfasste Vertragsklauseln auszulegen (BGE 135 III 1 E. 2 S. 6 mit Hinweisen) (...) Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (...). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten“ (E. 2.1).

„Darauf, dass der Vertragspartner eine Vereinbarung nach Treu und Glauben in einem gewissen Sinne hätte verstehen müssen, darf sich die Gegenpartei nur berufen, soweit sie selbst die Bestimmung tatsächlich so verstanden hat (...) Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kann mithin nicht zu einem normativen Konsens führen, der so von keiner der Parteien gewollt ist“ (E. 2.2).

Zum Verhängnis wurde dem Unternehmer, dass er selber die Anerkennungsfiktion auch nicht verstanden hatte: „Die Vorinstanz schloss in tatsächlicher Hinsicht aus dem Prozessverhalten der Beschwerdeführerin [also des Unternehmers], diese selbst habe die Bedeutung des Prüfungsbescheides nicht erfasst (...) Unter diesen Umständen würde aber die Annahme einer Genehmigungsbefugnis durch die Bauleitung dem tatsächlichen Verständnis beider Parteien widersprechen. Insoweit kommt die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht zum Zuge“ (E. 2.4).

d) *BGer 4A 89/2012 vom 17. Juli 2012 (Herabsetzung eines Honoraranspruchs)*

**Sachverhalt:**<sup>13</sup> In der Sache ging es um den Honoraranspruch eines Rechtsanwalts, dessen Klient die Bezahlung unter anderem mit dem Argument verweigerte, dieser habe seinen Auftrag als Anwalt schlecht erfüllt. Die Erwägungen 3.1 und 3.2 des Bundesgerichtsurteils sind indessen auch für all jene Leistungserbringer der Bauwirtschaft von Interesse, welche im Auftrag (Art. 394 ff. OR) tätig sind.

---

<sup>13</sup> Dieser Text stammt zum Teil aus der Tagungsunterlage zur Schweizerischen Baurechtstagung 2013, S. 196.

**Erwägungen:**

„Wird ein Auftrag nicht sorgfältig ausgeführt, kann dies zu einer Herabsetzung der Vergütung als vertraglicher [sic!] Gegenleistung im Sinne von Art. 394 Abs. 3 OR führen. Wenn das Ergebnis des unsorgfältigen Beauftragten für den Auftraggeber vollständig unbrauchbar ist, schuldet er diesem gar keine Vergütung (BGE 124 III 423 E. 4a S. 427; BGE 117 II 563 E. 2a S. 567; BGE 108 II 197 E. 2a; BGE 87 II 290 E. 4c S. 293; FELLMANN, Berner Kommentar, 1992, N. 501, 528 ff., insb. 540 zu Art. 394 OR; WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N. 43 zu Art. 394 OR)“ (E. 3.1).

„Wer ohne jeglichen Vorbehalt in (vermeintlicher) Erfüllung des Vertrags mehr leistet als das vertraglich Geschuldete, kann die Differenz auf der Grundlage des Bereicherungsrechts zurückfordern (BGE 130 III 504 E. 6.2; BGE 127 III 421 E. 3c/bb S. 426; je mit Hinweisen). Anders verhält es sich, wenn die Leistung in Form vertraglich vereinbarter Akontozahlungen erbracht, aber eine spätere Abrechnung vorbehalten wurde. In diesem Fall ist der Rückforderungsanspruch der zu viel geleisteten Akontozahlungen vertraglicher Natur (BGE 130 III 504 E. 6.4 S. 512; BGE 126 III 119 E. 3d). Diese Praxis wurde damit begründet, dass die Vereinbarung sowohl der Akontozahlung wie der Abrechnung auf dem Vertrag der Parteien beruht und daraus zu schliessen ist, dass diejenige Partei, die bei endgültiger Abrechnung zu viel erhalten hat, vertraglich zur Rückleistung der Akontozahlungen verpflichtet ist (BGE 126 III 119 E. 3d). Demgegenüber ist auch im vertraglichen Abrechnungsverhältnis nach erfolgter und anerkannter Saldoziehung die Korrektur einer Fehlbuchung über das Bereicherungsrecht auszugleichen (BGE 133 III 356 E. 3.2.2). Diese Rechtsprechung gelangt namentlich bei zu viel bezahlten Mietnebenkosten zur Anwendung (Urteil des BGer 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 3.3.2, in: mp 2002, S. 163 ff., 168)“ (E. 3.2.3).

„(...) Die Vereinbarung von Akontozahlungen enthält in der Regel die ausdrückliche oder stillschweigende Abrede auf Rückleistung eines Akontoüberschusses. Die im Rahmen des Auftragsverhältnisses dem Beschwerdeführer [hier: dem Rechtsanwalt] von den Beschwerdegegnern [Klienten] bezahlten Honorarvorschüsse erfolgten demnach unter dem Vorbehalt der Rückforderung, soweit sie das effektiv geschuldete Honorar übersteigen würden. Ergibt sich – wie vorliegend –, dass wegen unsorgfältiger Mandatsführung, die zu einem für den Auftraggeber vollständig unbrauchbaren Resultat führte, überhaupt keine Vergütung geschuldet ist, erweisen sich die geleisteten Akontozahlungen insgesamt als überschüssende Zahlungen, die auf vertraglicher Basis zurückgefordert werden können (...) Die Argumentation des Beschwerdeführers scheidet aber auch unabhängig davon, ob die Abrechnungspflicht bezüglich Akontozahlungen den Rückerstattungsanspruch wegen unsorgfältiger Mandatsführung erfasst: Die vorliegende Situation ist

nämlich vergleichbar mit derjenigen, wenn im Kauf-, Miet- oder Werkvertrag die Vergütung wegen Mängeln gemindert wird, um das Gleichgewicht im vertraglichen Austauschverhältnis wieder herzustellen. Die dabei entstehenden Rückerstattungsansprüche sind vertraglicher Natur (BGE 130 III 504 E. 6.5 S. 513; GAUCH, Der Werkvertrag, 5. Aufl. 2011, Rz. 1273) und unterstehen den entsprechenden Verjährungsfristen. Dasselbe gilt im Auftragsrecht für die Rückforderung des Honorars bei (teilweiser oder vollständiger) Unbrauchbarkeit der Leistung (vgl. Erwägung 3.1), ob der Auftraggeber nun wie hier Akontozahlungen geleistet oder aber ein Honorar in vereinbarter Höhe bezahlt hat. In beiden Fällen ist der Rückerstattungsanspruch des Auftraggebers vertraglicher und nicht bereicherungsrechtlicher Natur, und es gelten die vertraglichen Verjährungsfristen, ohne dass es darauf ankommt, ob die Parteien stillschweigend eine entsprechende Rückerstattungspflicht vereinbart haben“ (E. 3.2.2).

### 3. Fristen, Termine und Übriges

a) *BGer 4A\_232/2011 vom 20. September 2011 (Rücktrittsrecht des Bestellers bei Verzug)*

**Sachverhalt:** Ein Unternehmer verpflichtete sich im Rahmen eines mit „Handhabung von Chocolat-Formen“ überschriebenen Werkvertrages dazu, die bis anhin manuell gefertigte Produktion von Schokoladenhohlformen zu automatisieren. Der Unternehmer entwickelte ein Konzept, welches den Einsatz von drei Robotern vorsah, und versprach Produktionsbereitschaft beim Kunden auf den 30. April 2008. Diesen Termin konnte er nicht einhalten, weshalb die Parteien den Vorabnahmetermin auf den 19. Mai 2008, den Endabnahmetermin auf den 6. Juni 2008 vereinbarten. Aus Gründen, welche beim Unternehmer lagen, verschoben sich sowohl die Vor- als auch die Endabnahme immer wieder. Mit Schreiben vom 9. Juli 2008 erklärte die Bestellerin in der Folge den Rücktritt vom Vertrag mit der Begründung, die vereinbarten Leistungen und Werke könnten nicht erfüllt resp. nicht erbracht werden. Der Unternehmer klagte auf den Werklohn für den bereits fertiggestellten Teil der Anlage.

**Erwägungen:** Strittig zwischen den Parteien sind zum einen die vereinbarten Leistungsmerkmale der zu erstellenden Anlagen (insbesondere die Taktzeit: 16 oder 18 Formen pro Minute), zum anderen der Zeitpunkt, zu welchem der Unternehmer die Leistungssteigerung (die „18-Taktigkeit“) hätte nachweisen müssen (bei der Vorabnahme oder erst bei der Inbetriebnahme beim Kunden).

Die Vorinstanz gelangte in Würdigung der anerbotenen Beweise zum Ergebnis, dass der Unternehmer eine Taktzeit von 18 Formen pro Minute für alle Formen zugesichert habe und dass der vereinbarte Endabnahmetermin ver-

strichen sei, ohne dass die Anlage die vereinbarte Taktzeit hätte erreichen können. Zudem sei der Unternehmer nach seinen eigenen Erklärungen nicht in der Lage gewesen, die Anlage innert nützlicher Frist dergestalt umzubauen, dass sie den vereinbarten Parametern entsprochen hätte, weshalb der Besteller nach Ansetzung einer Nachfrist, die sich als unnütz erwiesen hätte, vom Werkvertrag zurücktreten durfte (Art. 108 OR).

Das Bundesgericht schützte die Erwägungen der Vorinstanz und führte aus: Wurde für die Erfüllung ein bestimmter Verfalltag verabredet oder ergibt sich ein solcher infolge einer vorbehaltenen und gehörig vorgenommenen Kündigung, so kommt der Schuldner schon mit Ablauf dieses Tages in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Ein Verfalltagsgeschäft liegt vor, wenn die Parteien ein bestimmtes Datum für die Erfüllung vereinbart haben oder wenn sich zumindest der Fälligkeitszeitpunkt kalendermässig genau berechnen lässt (Urteil des BGer 4C.241/2004 vom 30. November 2004, E. 4.1). Die Mahnung ist entbehrlich, weil sich der Schuldner unter den genannten Voraussetzungen ohne besonderen Hinweis darüber im Klaren sein muss, wann er seine Verbindlichkeit zu erfüllen hat. Das Bundesgericht hält fest, dass die Unternehmerin selbst darlegte, dass zwischen den Parteien bestimmte Termine für die Vorabnahme und die Abnahme vereinbart wurden, weswegen Art. 102 Abs. 2 OR durch die Annahme der Vorinstanz, es handle sich um ein Verfalltagsgeschäft, nicht verletzt ist.

Weiter bestätigte das Bundesgericht seine frühere Rechtsprechung, wonach Art. 366 Abs. 1 OR ein Anwendungsfall der Art. 107 bis 109 OR darstellt und der Ergänzung durch das allgemeine Verzugsrecht bedarf. Mithin ist auch Art. 108 Ziff. 1 OR anwendbar, nach welchem die Ansetzung einer Frist zur nachträglichen Erfüllung nicht erforderlich ist, wenn aus dem Verhalten des Schuldners hervorgeht, dass sie sich als unnütz erweisen würde. Mit dem Erfordernis der unverzüglichen Verzichtserklärung bezweckt das Gesetz den Schutz des säumigen Schuldners und will damit die Spekulation auf dessen Kosten durch den Gläubiger nach Ablauf der Nachfrist verhindern. Der Schuldner soll wissen, woran er ist, ob er noch liefern muss oder nicht. Vorliegend bestätigt das Bundesgericht die Auffassung der Vorinstanz, dass das Ansetzen einer Nachfrist nutzlos gewesen wäre.

Unbehelflich war nach dem Bundesgericht auch der Einwand des Unternehmers, zwischen den Parteien hätten zwischenzeitlich Verhandlungen und Gespräche betreffend eine allfällige Übernahme der Anlage und dem Abschluss eines neuen Werkvertrages stattgefunden. Denn: Eine allfällige Übernahme der vorliegenden Werkleistung hätte sich ausschliesslich zu Gunsten des Unternehmers auswirken können und lag ausschliesslich in dessen Interesse. Die Gefahr einer Spekulation der Bestellerin zu Lasten der Unternehmerin fiel daher von vornherein ausser Betracht. Die Abklärung durch die Bestellerin, ob sie für die Werkleistung allenfalls Verwendung hatte, führte

nicht dazu, dass ihre Rücktrittserklärung als verspätet oder nicht hinreichend klar anzusehen wäre. Die Beschwerde erwies sich damit als unbegründet und war abzuweisen.

b) *BGer 4A\_203/2011 vom 22. August 2011 (Termine – vom Architekten versprochene Bauzeit – Verspätungsschaden)*

**Sachverhalt:** Ein Architekt wurde mit dem Umbau eines Hotels beauftragt. Die Arbeiten begannen im Oktober 1994 und wurden Ende September 1995 abgeschlossen. Im Oktober 1996 klagte der Auftraggeber auf Bezahlung von Schadenersatz, indem er geltend machte, die Arbeiten seien mit Verzug beendet worden.

**Erwägungen:** Aus der Sicht des Bauvertragsrechts ist E. 3.3.1 dieses Entscheides bemerkenswert: Wenn ein Bauherr eine Zeitlimite setzt und diese Limite vom Vertragspartner (hier: von einem Architekten) akzeptiert wird, resultiert daraus eine analoge Situation, wie wenn der Bauherr eine Kostenlimite ansetzt. Der Architekt haftet für den aus einer Verspätung folgenden Schaden, den er schuldhaft verursacht hat. Wenn der Architekt bemerkt, dass die von ihm akzeptierte Zeitlimite nicht eingehalten werden kann oder wenn er diesbezüglich Zweifel hat, hat er Abklärungen zu treffen und den Bauherrn zu orientieren, damit Massnahmen zur Einhaltung der Zeitlimite getroffen werden können (mit Verweis auf das Urteil des BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005, E. 3.3).

**Bemerkungen:** Im Unterschied zum referenzierten Urteil zur Kostenlimite (Urteil des BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005) wird vom Bundesgericht in diesem Entscheid zu Recht erwähnt, dass die Weisung über eine zeitliche Begrenzung für den Architekten nur verbindlich wird, wenn er diese akzeptiert. Es handelt sich nämlich um eine Änderung des Architektenvertrages (was im Urteil des BGer 4C.424/2004 vom 15. März 2005 bezüglich der Kostenlimite noch übersehen wurde).

Besondere Erwähnung verdient zudem der Umstand, dass zwischen der Klageeinleitung bei der ersten Instanz und dem Urteil des Bundesgerichts fast 15 Jahre liegen. Der Streitfall scheint insbesondere beim erstinstanzlichen Gericht (Pretore Mendrisio-Nord) rund 12 Jahre pendent gewesen zu sein.



#### **IV. Literaturhinweise**

Wir beschränken uns hier auf Hinweise auf vier Werke, die uns besonders nahestehen, und nehmen die Rüge, das Verzeichnis sei recht selektiv, in Kauf:

**GAUCH PETER**

Der Werkvertrag, 5. Aufl., Zürich 2011.

**GAUCH PETER/AEPLI VIKTOR/STÖCKLI HUBERT (HRSG.)**

Präjudizienbuch OR, 8. Aufl., Zürich 2012.

**STÖCKLI HUBERT (HRSG.)**

Schweizerische Baurechtstagung 2013, Tagungsunterlage, Freiburg 2013.

**STÖCKLI HUBERT/SIEGENTHALER THOMAS (HRSG.)**

Die Planerverträge, Zürich 2013.