



Dr. Mario Marti, Rechtsanwalt bei Kellerhals Carrard, Bern, und Baurechtsspezialist.

Wir sind ein Bauingenieurbüro. Nun haben wir von einem Auftraggeber einen SIA-Planer-/Bauleitungsvertrag erhalten. In Ziff. 8.2 hat der Auftraggeber angegeben, dass wir in der Höhe unbeschränkt haften sollen. Das geht doch nicht!

Das geht sehr wohl! Die gesetzliche Konzeption sieht vor, dass ein Schadensverursacher bei Vorliegen der üblichen Haftungsvoraussetzungen (Vertragsverletzung, Schaden, Kausalität, Verschulden) dem Geschädigten für den vollen Schaden haftet, egal wie hoch dieser ist. Regeln die Parteien nichts anderes, was in den weitaus meisten Planerverträgen der Fall ist, gilt diese unbeschränkte Haftung von Gesetzes wegen auch bei Architekten- und Ingenieurverträgen. Planungsbüros verfügen in der Regel über eine Berufshaftpflichtversicherung. Diese deckt Haftungsansprüche gegen das Büro bis zu einem gewissen, in der Police definierten Deckungsbetrag. Ist die Haftung gegenüber dem Auftraggeber indessen höher, muss das Büro die Differenz selber tragen. Möglich ist es indessen, die vertragliche Haftung zu begrenzen (oder gänzlich aufzuheben). Das Gesetz erlaubt eine solche Haftungsbegrenzung für die Fälle leichter Fahrlässigkeit (nicht aber bei Absicht oder grober Fahrlässigkeit). Der SIA-Planervertrag gibt den Parteien in Ziff. 8.2 die Möglichkeit, die Haftung des Planers zu begrenzen. Die Höhe der Begrenzung kann frei definiert werden; sinnvoll kann zum Beispiel eine Begrenzung auf die Höhe der Versicherungsdeckung sein.

Haben Sie eine Frage an unseren Rechtsexperten? Mailen Sie diese an redaktion@diebaustellen.ch

Haus mit ohne Balkon

In Luzern steht ein Haus aus den 1920er-Jahren, das zwar Balkone hat, aber keine Balkonzugänge. Weshalb das so ist, wusste weder die Verwaltung noch die Hausbesitzerin.

Text: Beat Matter

Im Internet gibt es fast alles in fast unendlichen Mengen. Auch Bausünden und Baufehler – ob authentisch oder gefälscht – sind da gut vertreten. Da gibt es Bilder von Rolltreppen, die direkt an eine nackte Wand führen. Oder von beiden Seiten vorangetriebene Brückenbauten, die sich um Meter verfehlen. Oder Hauskomplexe, die aus der Vogelperspektive betrachtet ein Hitler-Kreuz bilden. Auch schiefe oder fehlende Fenster und Türen sind beliebte Sujets. Ein Foto jener Art zeigt eine weisse Fassade in einer südländisch anmutenden Umgebung. An der Fassade kragen zwei Balkone mit schwarzer, geschmiedeter Brüstung aus. Während am oberen Balkon nichts Verdächtiges auffällt, fehlt beim unteren Balkon der Zugang. Da ist kein Fenster, keine Balkontüre, gar nichts. Das Bild löst nach dem ersten Erstaunen einen sehr wertvollen Online-Reflex aus: Skepsis. Denn selbstverständlich würde niemand Balkone bauen, ohne die Zugänge zu gewährleisten.

Balkone ohne Balkontüren

Vor ein paar Wochen hat das Luzerner Online-Medium «zentralplus» über ein witziges Beispiel berichtet, das an dieser Gewissheit zweifeln lässt. An der Zentralstrasse 18, also direkt beim Bahnhof Luzern, sei einer «zentralplus»-Leserin nämlich etwas aufgefallen. «Etwas, das man meist nur auf irgendwelchen Spassseiten im Internet unter Listen der grössten Baufehler findet», heisst es auf der Plattform. Es handelt sich um einen grünen Hausteil, an dessen Stirnseite sechs Balkone angebracht sind. Zu diesen Balkonen allerdings gibt es keine Zugänge. Da sind bloss normale Fenster montiert, durch die regelrecht hinausklettern müsste, wer auf einem der Balkone eine Zigarette rauchen möchte.

Der kuriose Umstand motiviert einen «zentralplus»-Journalisten zu einer kleinen Recherche. Eine erste Nachfrage bei der Hochschule Musik, die im Gebäude untergebracht ist, führt zu keinem Ergebnis. Eine Mitarbeiterin sagt, man habe die Frage auch schon diskutiert. Die Balkone seien aber kein grosses Thema. In einem nächsten Schritt kontaktiert der Journalist die Gebäudeverwaltung, die für die Liegenschaft zuständig ist. Von der dortigen Auskunftsperson bekommt er in offenbar genervtem Ton zu hören, es hätten sich noch nie Mieter über den Umstand beschwert.

Es gab Balkontüren

Der Journalist lässt nicht locker. Und kontaktiert die Hausbesitzerin. Im konkreten Fall handelt es sich um die Krankenkasse CSS, die das Gebäude gemäss «zentralplus»-Schilderung 1958 kaufte und bis 1987 darin ihren Hauptsitz hatte. Trotz der langen gemeinsamen Vergangenheit weiss man aber auch dort nicht, was es mit den fehlenden Balkonzugängen auf sich hat. Die CSS-Sprecherin erklärte gegenüber der Plattform bloss, dass das Haus 1928 gebaut wurde, dass die spezielle Balkonsituation also vermutlich in der Periode vor 1958 geschaffen worden sei. Zu Hilfe eilte dem recherchierenden Journalisten schliesslich das Luzerner Stadtarchiv. Entgegen den Auskünften der CSS-Sprecherin förderten dessen Recherchen zutage, dass es in diesem Haus sehr wohl Zugänge zu den Balkonen gegeben habe. Und zwar bis weit nach 1958. Ein Archiv-Foto aus dem Jahr 1985 belegt dies, indem es klar erkennbare Balkontüren zeigt. Zugangslos seien die Balkone erst seit dem Umbau von 1987, als die CSS ihren Hauptsitz verlegte. Unter Umständen habe dies mit der reinen Büronutzung zu tun, mutmasste man beim Stadtarchiv. ■