

Haus und Recht

Beim Bauen haften oft mehrere für einen Schaden

Nicht selten müssen beim Bauen gleich mehrere am Bau Beteiligte für die Erfüllung eines Vertrages einstehen, einen Mangel verantworten oder für einen Schaden haften. Die Rechtspraxis spricht von der Solidarhaftung mehrerer für eine einzige Verpflichtung. Am häufigsten trifft den Unternehmer in einer Arbeitsgemeinschaft (Arge) die Solidarhaftung gegenüber dem Bauherrn. Die Arge ist rechtlich eine einfache Gesellschaft, so dass jeder Unternehmer vollumfänglich solidarisch mit den anderen für die Erfüllung der Verpflichtungen der Arge haftet. Das gilt auch, wenn die Arge-Unternehmer die Arbeiten unter sich aufteilen.

Zweck von Arbeitsgemeinschaften

Erfüllt ein Arge-Mitglied seinen Teil des Werkvertrags nicht gehörig, kann der Bauherr von allen oder auch nur von einem beliebigen Einzelnen die Erfüllung fordern. In der Regel wendet sich der Bauherr an den fähigsten und solventesten Unternehmer. Die Arge bietet dem Bauherrn somit eine grössere Sicherheit für die Vertragserfüllung als ein einzelner Unternehmer. Aber auch für die Unternehmer hat die Arge trotz Solidarhaftung Vorteile. Sie bietet kleineren Unternehmen die Chance, an einem Bauvorhaben mitzuwirken, das ihre Kapazität übersteigt.

Arbeitsgemeinschaften sind auch in der Planung sinnvoll. So können sich ein Architekt, ein Bauingenieur, mehrere Fachingenieure (z. B. für Gebäudetechnik) und weitere Spezialisten zu einem Generalplaner-Team zusammenschliessen, welches als einfache Gesellschaft, in der Regel durch das federführende Mitglied vertreten, einziger Ansprechpartner des Bauherrn und für die gesamte Planung verantwortlich ist. Im Werkvertrag mit der Arge oder im Generalplanervertrag könnte die Solidarhaftung der Unternehmer bzw. der Planer ausgeschlossen werden. Kein Bauherr wird jedoch ohne Not auf die gesetzliche Solidarhaftung verzichten.

Trotz diesen erheblichen Vorteilen der Arbeitsgemeinschaft, sowohl für Bauherren als auch für Unternehmer und Planer, zielte die Revision des Kartellgesetzes auf ein Verbot von Arbeitsgemeinschaften. Das ist völlig unverständlich und praxisfremd. Erfreulicherweise trat der Nationalrat nicht auf die vorgelegte Revision ein.

Echte und unechte Solidarität

Die Solidarhaftung kommt zum Tragen, wenn mehrere am Bau Beteiligte einen

Mangel oder Schaden gemeinsam verursachen oder mit verursachen. Zum Beispiel wird ein Baumangel verursacht durch den Architekten wegen falscher Planung und durch den Unternehmer wegen unterlassener Abmahnung. Die Verursacher sind je aus einem anderen Rechtsgrund für einen Teil des gleichen Schadens oder Mangels verantwortlich. Dem Bauherrn gegenüber haftet aber jeder Verantwortliche vollumfänglich für den ganzen Schaden oder Mangel. Dies wird als unechte Solidarität bezeichnet (Art. 51 OR), im Gegensatz zur echten Solidarität (Art. 50 OR), wo mehrere Schuldner aus dem gleichen Rechtsgrund solidarisch haften (z. B. Arge). In beiden Fällen kann der Geschädigte allein entscheiden, ob er von allen, einzelnen oder nur einem einzigen der solidarisch Haftenden die geschuldete Leistung fordern will. Er wird sich in der Regel der Einfachheit halber an den solventesten Schuldner halten.

Wird der Solidarschuldner über seinen geschuldeten Anteil hinaus vom Gläubiger in Anspruch genommen, hat er im Umfang des Mehrbetrags das Regressrecht gegenüber den anderen Solidarschuldnern. Im Grundsatz haften Solidarschuldner zu gleichen Teilen. Das Gesetz sieht dabei Ausnahmen vor, zum Beispiel bei der Arge, wo sich die interne Aufteilung vermutungsweise nach der gesetzlichen oder vereinbarten Verlustbeteiligung richtet. Bei der unechten Solidarität sind die Verjährungsfristen zu beachten. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 133 III 6) verjährt das Rückgriffsrecht ein Jahr nach dem Tag, an welchem der Geschädigte den Schadenersatz tatsächlich erhalten hat und dem Leistenden der andere Haftpflichtige bekannt geworden ist. In jedem Falle verjährt jedoch das Rückgriffsrecht zehn Jahre nach Eintritt der Schädigung. Die Verjährung der Ansprüche des Geschädigten gegen einen von mehreren Haftpflichtigen hindert denjenigen Solidarschuldner, der den Geschädigten befriedigt hat, nicht daran, seine Regressforderung gegen diesen Solidarschuldner geltend zu machen, vorausgesetzt, dass er ihm so bald wie möglich angezeigt hat, dass er ihn für mithaftpflichtig hält.

Neue Grundsätze breiter anwenden

Es ist zu hoffen, dass das Bundesgericht die neu entwickelten Grundsätze auch für diejenigen Fälle anwenden wird, wo der Bauherr einen einzelnen Beteiligten von seiner Haftung (vertraglich) frei zeichnet, einen festgestellten Mangel nicht rechtzeitig rügt und damit die

Mängelrechte verwirken lässt oder eben wie beschrieben die Verjährung gegenüber einzelnen Beteiligten nicht unterbricht.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch