



# Die vertraglichen Pflichten des Bauherrn

In rechtlichen Diskussionen stehen häufig die Pflichten des Planers im Zentrum. Seltener thematisiert werden dagegen die Pflichten des Bauherrn. Nicht alle diese Pflichten sind explizit gesetzlich geregelt.

Text: Dr. Mario Marti / MLaw Marlis Blees, Rechtsanwälte, Kellerhals Anwälte, Bern

Der Bauherr und der Planer stehen in einem Planervertragsverhältnis zueinander, welches – je nach konkreter Ausgestaltung – werkvertraglicher und/oder auftragsrechtlicher Natur sein kann. Im Rahmen von Projektabwicklungen stehen regelmässig die Pflichten des Planers im Zentrum der Diskussionen: Welche Leistungen sind zu erbringen? Zu welchem Zeitpunkt? Mit welcher Qualität? usw. Nur selten im Fokus steht die Frage, inwiefern auch der Auftraggeber Pflichten zu beachten hat. Selbstverständlich ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Planer das vereinbarte Honorar zu bezahlen. Seine Pflichten aus dem Planervertrag beschränken sich aber nicht auf diese Hauptleistungspflicht. Die Besonderheit des Planervertrags liegt im Bestreben beider Parteien, das angestrebte Projekt erfolgreich zu realisieren. Die darauf ausgerichteten Pflichten des Planers stehen dabei zwangsläufig in einer stetigen Interaktion mit den Pflichten des Bauherrn. Unter jene fallen auch Pflichten, die zwar nicht explizit gesetzlich geregelt sind, die sich aber aus dem vertragsbasierten Treueverhältnis ergeben und für die Erfüllung der Planerleistungen bedeutend sind.

## Pflichten des Bauherrn aus Auftragsrecht

Sowohl im Werkvertrags- wie auch im Auftragsrecht beschränken sich die Pflichten des Auftraggebers (Bauherrn) nicht auf die alleinige Vergütung des geschuldeten Hono-

rars/Werklohnes. Vielmehr hat der Auftraggeber weitere Neben(leistungs)pflichten zu beachten, welche zwar nicht explizit gesetzlich geregelt sind, sich aber aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ergeben.

Das Auftragsrecht kennt mit Art. 398 Abs. 2 OR eine Bestimmung, welche den Beauftragten (Planer) zur getreuen und sorgfältigen Ausführung des ihm übertragenen Geschäftes verpflichtet. Diese explizit formulierte Treuepflicht obliegt grundsätzlich dem Planer als Beauftragten und nicht dem Bauherrn als Auftraggeber. Neben der Hauptleistungspflicht des Bauherrn, nämlich der Leistung der vereinbarten Vergütung, enthält das Auftragsrecht bezeichnenderweise nur eine weitere Bestimmung, die sich explizit mit den Verpflichtungen des Auftraggebers befasst (Art. 402 OR: Auslagenersatz). Das Auftragsverhältnis begründet indes ein Treueverhältnis zwischen Bauherr und Planer. Zudem stellt gerade der Planervertrag ein besonderes Vertragsverhältnis mit wechselseitigen Rechten und Pflichten dar. Mit den auftragsrechtlichen Bestimmungen in Art. 394 ff. OR ist es also noch nicht getan. Vielmehr ergeben sich weitere Pflichten aus den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts.

## Vertragliche Neben(leistungs)pflichten

Der Schuldner ist nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) verpflichtet, alles zu tun, um die richtige Erfüllung der Hauptleistung

und die Verwirklichung des Leistungserfolges zu sichern. Daraus ergeben sich Neben(leistungs)pflichten. Diese führen nicht zu einer Ausdehnung der vertraglichen Pflichten, sondern resultieren aus dem vertraglichen Treueverhältnis zwischen den Parteien. In der Lehre wird zwischen selbständig durchsetzbaren Neben(leistungs)pflichten und nicht selbständig durchsetzbaren Nebenpflichten unterschieden. Zu den Nebenpflichten des Bauherrn zählen namentlich Sorgfalts-, Obhuts-, Aufklärungs-, Informations- und Beratungspflichten. Eine Verletzung der Nebenpflichten begründet einen Anspruch des Planers gegen den Bauherrn aus positiver Vertragsverletzung (Art. 97 Abs. 1 OR). Im Gegensatz zu den Nebenpflichten führen Nebenleistungspflichten nicht nur zu einem Schadenersatzanspruch. Die Verletzung von Nebenleistungspflichten kann zu teilweiser Unmöglichkeit, zu nicht gehöriger Erfüllung oder Verzug führen. Wird eine Nebenleistungspflicht verletzt, steht dem Gläubiger somit grundsätzlich ein Erfüllungsanspruch zu. Grundsätzlich gilt, dass Neben(leistungs)pflichten, die zur Erfüllung des Geschäftszweckes notwendigerweise und objektiv vorausgesetzt werden müssen, einen Erfüllungsanspruch gewähren, unabhängig davon, um welche Art von Nebenpflichten es sich dabei handelt (Maja R. Baumann, Zürcher Kommentar, N 293 zu Art. 2 ZGB). Nicht selten entstehen durchsetzbare Neben(leistungs)pflichten

somit aus der gemeinsam angestrebten Projektrealisierung.

Für den Bauherrn ergeben sich im Rahmen des Planervertrags etwa folgende Nebenleistungspflichten:

- Vollständige Beschreibung der vom Planer zu erfüllenden Leistungen (Leistungsbeschreibung; Zieldefinition usw.).

Im Planungswesen muss der Planer genau wissen, welche Leistungen der Auftraggeber von ihm erwartet bzw. erwarten darf. Ist der Leistungsbeschreibung des Auftraggebers ungenügend, so kann der Beauftragte seine Leistungen nicht ordnungsgemäss erfüllen. Bereits in der Bestimmung der erwarteten Leistungen trifft den Auftraggeber somit eine Nebenleistungspflicht.

- Unterlassen jeden Verhaltens, das eine ungenügende Erfüllung oder den Verzug der Tätigkeit der Planer ohne deren Verschulden zur Folge haben kann.

Nicht selten entstehen Terminüberschreitungen und Kostenüberschreitungen infolge des Verhaltens von Bauherren oder Dritten. Die Planer sind oft die Leidtragenden von Verzögerungen, da sich dadurch unter Druck des Bauherrn die (vorab) eingeplante Arbeitszeit für die sorgfältige Erfüllung ihrer Aufgaben verkürzt. Der Bauherr hat somit jedes Verhalten zu unterlassen, das eine ungenügende Erfüllung oder den Verzug der Tätigkeit der Planer ohne deren Verschulden zur Folge haben kann. Darunter fallen beispielsweise das Ausüben von Druckmitteln zur Preisminderung, Verkürzung der Fristen, treuwidriges Behaupten der nicht gehörigen Erfüllung, mangelhafte Organisation usw.

### Äquivalenter Planervertrag

Auf den ersten Blick täuschen die auftragsrechtlichen Bestimmungen über die wechselseitige Leistungspflicht des Bauherrn und des Planers hinweg. Das gesetzliche Vertragstypenrecht kann (und möchte) sich aber nicht von den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts abwenden. Im Sinne des Äquivalenzprinzips stehen der Leistungs-

pflcht des Planers vielmehr auch verschiedene Nebenleistungspflichten des Bauherrn gegenüber, die vom Planer selbständig geltend gemacht werden können. Äquivalenz bedeutet im Auftragsrecht die annähernde Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung. Eine Annäherung ist nicht zuletzt im Bauwesen Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektrealisierung.

Zwischen den Parteien des Planervertrags gilt das Vertrauensprinzip. Dieses setzt voraus, dass die Partner auf Augenhöhe zueinander stehen, einander respektieren und fair zueinander sind (Quinto/Maffioletti/Ess, in: Handbuch zum Bauwesen, Kurer/Quinto/Maffioletti [Hrsg.], S. 85).

Gerade mit Blick auf das gemeinsame Ziel der erfolgreichen Projektrealisierung ist das Äquivalenzprinzip als Regel des Vertragswesens umzusetzen.

### Beispiel: Honorarkürzungen

Vor dem Hintergrund der Äquivalenz sind etwa auch Ansprüche auf Honorarkürzung der Bauherren zu beurteilen, welche nicht selten als Druckmittel verwendet werden und unter dem Vorwand irgendwelcher Sorgfaltspflichtverletzungen seitens des Planers erhoben werden. Der Auftraggeber hat als Hauptleistungspflicht eine Vergütung zu leisten. Fordert der Beauftragte sein (volles) Honorar, hat er im Streitfall die Erfüllung zu beweisen. Dabei hat der Schuldner nicht nur zu beweisen, dass er geleistet hat, sondern auch, dass seine Leistung in Erfüllung einer bestimmten Verpflichtung erfolgte und dem Inhalt dieser Verpflichtung entsprach (Walter Fellmann, Berner Kommentar, N 488 zu Art. 394 OR). Erst die vorbehaltlose Entgegennahme der Leistung führt zu einer Umkehrung der Beweislast.

Der Beweis der richtigen Erfüllung ist in der Praxis schwierig und durch den Planer kaum vollständig zu erbringen. Die Unmöglichkeit des vollständigen Beweises ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass der Inhalt der zu erfüllenden Verpflichtung im Streitfall regelmässig unklar ist. Im Planungswesen neigen einzelne

Bauherren dazu, die gehörige Erfüllung durch den Planer (wenn auch ungerechtfertigterweise) zu bestreiten, um so eine Beweislastumkehr zu verhindern. Ebenso werden unter Vorhalt der ungetreuen und unsorgfältigen Erfüllung durch den Planer dessen Honorare gekürzt.

Ein solches Verhalten ist jedenfalls dann als treuwidrig zu bezeichnen, wenn erstens der Bauherr stets über den Verlauf des Planungsverfahrens informiert war und die richtige Erfüllung erst bei Entgegennahme der Leistung bestreitet, und zweitens die nicht gehörige Erfüllung auf die Verletzung von Haupt- oder Nebenleistungspflichten durch den Bauherrn zurückzuführen sind (Störung des Äquivalenzverhältnisses).

### Fazit

Als Auftraggeber/Besteller hat der Bauherr dem Planer das vereinbarte Honorar zu bezahlen. Damit sind die Pflichten des Bauherrn aber nicht erschöpft: Basierend auf dem Grundsatz von Treu und Glauben hat der Bauherr weitere Neben(leistungs)plichten zu beachten und zu erfüllen, so etwa die genaue Beschreibung der vom Planer zu erfüllenden Leistungen (Leistungsbeschreibung; Zieldefinition usw.) oder das Unterlassen jeden Verhaltens, das eine ungenügende Erfüllung oder den Verzug der Tätigkeit des Planers ohne dessen Verschulden zur Folge haben kann.

Der Bauherr fordert zu Recht vom Planer «Treue und Sorgfalt» bei seiner Leistungserbringung (vgl. Art. 398 Abs. 2 OR). Er muss sich aber umgekehrt nach dem gleichen Massstab messen lassen: Unfaire Druckmittel (z. B. Zurückhalten von Honoraren zum Erzwingen von Eingeständnissen), mangelhafte Organisation (z. B. zu spätes Fällen von Entscheiden, Terminverzögerungen) und unkooperatives Verhalten (z. B. durch ständige Vorwürfe geschaffenes Misstrauensverhältnis) können eine Verletzung vertraglicher Pflichten des Bauherrn darstellen, welche vertragsrechtlich sanktioniert werden können. ■