



Dr. Mario Marti,
Rechtsanwalt bei
Kellerhals Carrard,
Bern, und Bau-
rechtsspezialist.

Wir sind ein Planungsbüro und arbeiten an einem grösseren Infrastrukturprojekt. Vor rund einem Jahr wurden auf der Baustelle in Anwesenheit des Vertreters des Bauherrn verschiedene Änderungen am Bauprojekt festgelegt. Wir mussten in der Folge dafür Umplanungen vornehmen. Nun haben wir für diese Umplanungen eine Zusatzrechnung gestellt. Der Bauherr weigert sich, diese zu bezahlen mit der Begründung, er habe keine Bestellung unterzeichnet. Darf er das?

Sie sprechen die Themen der Beststellungsänderung an sowie der Formvorschriften beim Abschluss derselbigen. Vorab ist klar, dass sich die Vertragsparteien – hier also der Bauherr und das Planungsbüro – jederzeit über eine Anpassung der Planungsleistungen verständigen können. Sie ändern damit im gegenseitigen Einvernehmen die im ursprünglichen Vertrag festgelegten Leistungen. Es versteht sich, dass im Rahmen einer solchen Einigung auch die (zusätzliche) Honorierung eine Rolle spielt: Diese ist, wenn immer möglich, explizit zu vereinbaren, sie kann aber auch stillschweigend von beiden Parteien akzeptiert werden. In Bezug auf die Formvorschrift gilt Folgendes: Sofern im Planervertrag nicht vereinbart wurde, dass eine Änderung des Vertrags nur in Schriftform erfolgen könne, gilt der Grundsatz der Formfreiheit: Das heisst, eine Änderung kann auch mündlich oder – wie erwähnt – stillschweigend erfolgen. In diesem Fall kann sich der Bauherr nicht einfach unter Hinweis auf eine fehlende Unterschrift seiner Verantwortung entziehen. Allerdings liegt die Beweislast für das Vorliegen einer mündlichen/stillschweigenden Übereinkunft bei der anspruchstellenden Partei, also bei Ihnen. Viel Erfolg!

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

Nomen est omen. Oder nicht?

Professionelles Immobilien-Marketing hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Das zeigt sich an profunden Liegenschaftsdokumentationen – oft aber auch an kuriosen Gebäude- und Projektnamen. Text: Beat Matter

Dass Gebäude und Bauprojekte Namen haben, ist beileibe nichts Neues. Immobilien und Bauprojekte sind prägend für den öffentlichen Raum. Sie tragen zur Identität von Orten bei, im Guten wie im Schlechten. Entsprechend verdienen sie Namen, mit denen sie unmissverständlich bezeichnet werden können. Historisch gefestigt sind Gebäude- und Siedlungsnamen, die einen Zusammenhang herstellen mit dem Standort, an dem sie stehen oder errichtet werden. So gibt es unzählige Beispiele, in denen Flurnamen in Gebäudenamen eingeflossen sind. Das Werd-Hochhaus in Zürich beispielsweise ist das prägende Hochhaus im gleichnamigen Zürcher Quartier. Die Siedlung «Klosterrüti» vor Baden heisst so, weil sie am steilen und teils gerodeten Waldbord oberhalb des Klosters Wettingen angelegt wurde. Nicht seltener sind die Namen, die sich entweder darauf beziehen, was im Gebäude oder in der Siedlung passiert oder passierte: Das Bettenhochhaus des Universitätsspitals Zürich ist dafür ein maximal pragmatisches Beispiel. Das Sulzer-Areal in Winterthur oder die Glasi Bülach ebenso. Dutzende Spinnereien und Webereien landauf, landab nicht minder. Ein Marketing-Gedanke ist bei derlei Namensgebung kaum erkennbar, es sei denn, man stützt sich bei der Benennung eines Neubauquartiers ganz bewusst auf althergebrachte Gegebenheiten, um eine Klientel anzusprechen, die ein bisschen auf Vintage steht.

Wolken, Parks und Mörder

Bereits offensichtlicher ist der Marketing-Ansatz, wenn Unternehmen den Gebäuden ihren Namen verleihen, in dem sie wirken oder das sie erstellten. Auch dabei handelt es sich um einen altbekannten Ansatz, der bis heute fortgeführt wird. Vom Roche Tower über das Swisshotel-Hochhaus, das Mi-

gros-Hochhaus, den Mobimo Tower bis hin zu den international bekannten Exponenten wie den Petronas Towers, dem Citygroup Center. Das Problem dieser Marketing-Strategie: Sie lässt sich kaum korrigieren, wenn sich Realitäten verändern. Die Sunrise Towers in Zürich werden noch immer so genannt, obwohl das Gebäude seit 10 Jahren hauptsächlich von Credit Suisse genutzt wird. Auch der Name des altherwürdigen Chrysler Buildings in New York bleibt haften, obwohl das Gebäude heute dem Abu Dhabi Investment Council gehört, der auch die Mall of Switzerland in Ebikon finanziert hat. Und mit jenem von Swissness geprägten Einkaufszentrum sind wir nun bei den modernen Kuriositäten der Gebäude- und Projektnamen angelangt, die untrüglich zeigen, mit wie viel Verve und teils überbordender Fantasie heute versucht wird, Immobilien im Markt zu positionieren. Vor ein paar Jahren nahm man beispielsweise zur Kenntnis, dass in Bümplitz das Projekt «COSMOS» realisiert wird. In Regensdorf wurde jüngst der «Sophienpark» fertiggestellt und bezogen. Nebst Wohnungen und einer Aldi-Filiale zeichnet er sich durch einen Innenhof aus, der an einen Knast erinnert. In Zürich Nord fand im August der Baustart für eine hohe Überbauung Namens «WolkenWerk» statt. Weiter geht es mit «sue&til» in Oberwinterthur, mit «Kiss» in Zürich oder «Metropolis» in Luzern. Im Frühling 2016 schoss ein Siegerprojekt auf dem Dübendorfer Grundstück «Hoffnig» den Vogel ab: Mit dem Namen «Bonnie and Clyde», geborgt von einem mörderischen Verbrecherpaar, das in den 1930er-Jahren den mittleren Westen der USA unsicher machte. Mit derart kuriosen Namen wird vor allem eines belegt: Die Angst der Verantwortlichen, mit ihrem Projekt nicht beachtet zu werden, muss gross sein. ■