



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

**Wir haben in einem grösseren Projekt den Zuschlag für umfassende Ingenieurdienstleistungen erhalten. Noch bevor der Vertrag abgeschlossen werden konnte, teilte uns der Bauherr mit, das Vorhaben könne aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden. Wir fühlen uns verschaukelt!**

Tritt ein solcher Fall noch während des Submissionsverfahrens ein, sehen die Submissionsgesetze regelmässig die Möglichkeit eines Verfahrensabbruchs vor. Ein solcher Abbruch ist zulässig und schliesst den Weg zum vergaberechtlichen Schadenersatz der Anbieter aus, wenn er aus sachlichen Gründen erfolgt und kein Missbrauch vorliegt. Der rechtmässige Verfahrensabbruch bedeutet jedoch längst nicht in jedem Falle, dass die Vergabestelle von jeder Haftung verschont bleibt. Hat nämlich die Vergabestelle den Abbruchgrund selber gesetzt, so kann sie über die zivilrechtliche Vertrauenshaftung «culpa in contrahendo» in Anspruch genommen werden. Diese Haftung beruht auf dem vorvertraglichen Verhandlungsverhältnis und der Treuepflicht. Diese Haftungsgrundlage ist auch dann anrufbar, wenn zwar nicht das Submissionsverfahren abgebrochen wird, der Bauherr aber das Projekt nicht weiterverfolgt. Vorausgesetzt ist somit eine Treuwidrigkeit des Bauherrn, welche etwa aus einer unsorgfältigen Verfahrensleitung herühren kann. Dies ist der Fall, wenn ein Verfahren eingeleitet wird, ohne dass die tatsächliche Absicht bestand, die Beschaffung zu tätigen oder die Vergabestelle weiss oder wissen müsste, dass die Vergabe oder Vertragserfüllung aus sachlichen, rechtlichen oder anderen (wie finanziellen) Gründen wahrscheinlich scheitern muss. Kann eine solche Treuwidrigkeit des Auftraggebers nachgewiesen werden, hat der geprellte Anbieter Anspruch auf den Ersatz der ihm unnötigerweise angefallenen Aufwendungen (sog. «negatives Interesse»).

**Haben Sie eine Frage an unseren Rechtsexperten? Mailen Sie diese an [redaktion@diebaustellen.ch](mailto:redaktion@diebaustellen.ch)**

# Das teuerste Hotel der Welt

Bis vor ein paar Jahren stand das teuerste Hotel der Welt in der Vorzeige-Gambler-Stadt Las Vegas. Dann zog die «Auszeichnung» kurzfristig nach Abu Dhabi. Jetzt ist sie zurück in der Wüste. Text: Beat Matter

Im Jahr 2005 war es soweit: Die Krone für den teuersten Hotelkomplex der Welt ging von Las Vegas nach Abu Dhabi. Das Emirates Palace Hotel wurde eröffnet. Es handelt sich dabei um einen staatlichen Komplex, in dem Sinne, wie der Begriff in den Emiraten verstanden wird. Als Eigentümerin tritt die Herrscherfamilie Abu Dhabis auf. Vier Jahre lang wurde am Emirates Palace Hotel gebaut. Investiert wurden 3 Milliarden Dollar. 300 Millionen Dollar mehr, als das bislang teuerste Hotel der Welt gekostet hatte: das Wynn in Las Vegas.

Wie auch das Burj al Arab (das berühmte Hotel in Segelform) trägt das Emirates Palace Hotel «offiziell» fünf Sterne. «Offiziell» heisst in diesem Zusammenhang: Fünf Sterne werden dem Angebot eigentlich nicht gerecht. Es ist, wie es bei jeder gegen oben nicht offenen Beurteilungsskala ist: In der obersten Kategorie sind Angebote versammelt, die nicht gleichwertig sind. Um diesen Umstand zu betonen, wurde von den Eignern und Betreibern (Kempinski) über das Emirates Palace Hotel nie als «Hotel» kommuniziert, sondern konsequent als «Palast». Dieser Palast voller Prunk bietet gut 300 Zimmer und gut 90 Suiten. Zentrales Element ist eine Kuppel mit 42 Metern Durchmesser. Es ist die grösste von insgesamt 114 Kuppeln des Baus.

## Zurück nach Las Vegas

Vor einem Jahr hat der «Palast», der sich mit seinen Kuppeln quasi selbst krönte, die Krone des teuersten Hotelkomplexes nach fünf Jahren wieder abgeben müssen. An das Cosmopolitan in Las Vegas. Und wie es sich für Las Vegas gehört, ist in den Hotelkomplex ein Casino integriert. Die Investition für den Bau betrug sagenhafte 4 Milliarden Euro. Das

Hotel bietet 3000 Zimmer. Das Casino über 80 Pokertische und fast 1500 Spielautomaten. Die Pointe: Besitzerin des Cosmopolitan ist die Deutsche Bank. Auf die Eröffnung des Hotels im Dezember 2010 warb das Hotel mit dem dazu passenden Slogan: «Genau die richtige Dosis Fehlverhalten.»

Tatsächlich ist es umstritten, ob sich das Engagement der Bank dereinst als «Fehlverhalten» erweisen wird. Denn das Gesamtsystem Las Vegas geriet während der Wirtschaftskrise ins Stocken, erwies sich also als deutlich konjunkturabhängig, was grundsätzlich nicht schwer nachzuvollziehen ist. Das wusste und weiss auch die Deutsche Bank. Doch angesichts der bestechenden Performance, welche die Wüstenstadt bis zur Wirtschaftskrise auswies, hatte die Bank zahlreiche Projekte mitfinanziert. Sie war also darauf angewiesen, dass die positive Entwicklung anhielt. Der Grund, dass die Deutsche Bank als Besitzerin des Cosmopolitan fungiert, ist allerdings genau im Umstand zu finden, dass die Entwicklung vor drei Jahren mit der Krise ein jähes Ende nahm. Der ursprüngliche Bauträger des Hotels, der sich für das Projekt bei der Deutschen Bank Geld lieh, konnte plötzlich die Zinsen nicht mehr bezahlen. So stand die Bank vor der Entscheidung, den Verlust einzustreichen oder aber das Projekt selbst weiterzuentwickeln. Man entschied sich für Letzteres. Experten gehen davon aus, dass sich die Investition innerhalb von 15 Jahren lohnen könnte, wenn das Hotel und vor allem das Casino sehr gut laufen. 15 Jahre ist eine lange Wartezeit für Gambler, um zu erfahren, ob sich der Einsatz gelohnt hat. Nicht ganz so lange wird es mutmasslich dauern, bis irgendwo ein noch teurerer Hotelkomplex realisiert wird. ■