

# bauen + rechten : der Architekt als Liegenschaftenschätzer

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2003)**

Heft 6: **Weiterbauen = Continuer le bâti = Building on**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Überraschend war der breite Raum, der an den letzten beiden Tagen des Kolloquiums dem Buch «Vision in Motion» von Laszlo Moholy-Nagy eingeräumt wurde. Als Manifest für eine neue Moderne angelegt, wurde das nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs posthum erschienene Buch von manchen Zeitgenossen eher als Rückblick wahrgenommen. Nachdem Klaus Herding die vielschichtigen Bezüge zu Lebensreform, Gestaltpsychologie, Bionik sowie zur alten Analogie von Motion und Emotion heraussezierte hatte, gelang es trotz mehrfacher Anläufe kaum, das Buch aus seinem historischen Kontext zu lösen und seine allfällige Aktualität für den heutigen Architektur-Diskurs darzulegen.

So lag im Umstand, dass manche Beiträge in Grenzbereiche vorstießen, schliesslich doch auch ein Verdienst. Als etwa Oliver Grau einen Überblick zu immersiven Strategien in architektur-nahen Arbeiten der sogenannten virtuellen Kunst gab. Oder als der Medientheoretiker Joseph Vogl, ausgehend von Prinzipien der Statistik, den «beliebigen Raum» als Wesenszug von Urbanität schilderte. Demnach ist die Stadt geprägt durch eine Dunstschicht sozialer Ungewissheit: ihre Räume tragen viele Möglichkeiten in sich, also auch jene, dass nichts geschieht, oder dass etwas noch nicht geschehen ist.

Da traf es sich gut, dass Jean Baudrillard mit seinen kultur- und medientheoretischen Reflexionen über das Uninszenierte der Kategorie «Ereignis» ebenfalls vom Bauen – in diesem Verständnis ein Nicht-Ereignis – wegzoomte, um die Tragödie des 11. September 2001 in New York und den Krieg im Irak ins Blickfeld zu nehmen. Und es gelang ihm dabei höchst elegant, das Ereignishafte des Redens als einem allmählichen Verfertigen von Gedanken mitzuthematisieren.

Andres Janser

## Der Architekt als Liegenschaftenschätzer

Die Qualifikation des Gutachtervertrages erfolgt nicht nach starren Zuweisungskriterien. Es ist im Einzelfall darauf abzustellen, ob das Ergebnis des Gutachtens nach objektiven Kriterien überprüft werden kann oder nicht. Die Schätzung des Verkehrswertes einer Liegenschaft ist eine Ermessensfrage und lässt sich nicht nach objektivem Massstab als richtig oder falsch beurteilen. Der entsprechende Gutachtervertrag untersteht deshalb dem Auftragsrecht.

Architekten werden immer wieder als Liegenschaftenschätzer beigezogen. Einem neueren Bundesgerichtsentscheid (BGE 127 III 328 ff) lag eine Verkehrswertschätzung eines Architekten für eine Erbgemeinschaft zu Grunde. Die Erben stellten auf die fachmännische Beurteilung ab; die Liegenschaft wurde einem der Erben zum geschätzten Wert von Fr. 573 000 zugewiesen. Die kantonale Steuerverwaltung bezifferte den Verkehrswert dagegen lediglich mit Fr. 361 000. Ein späteres privates Gutachten ergab einen Wert von Fr. 456 000. Schliesslich konnte der Erbe seinerseits die Liegenschaft zum Preis von Fr. 440 000 verkaufen. Er klagte gegen den Architekten als Verkehrswertschätzer auf Erstattung von Schadenersatz. Das Bundesgericht wies die Klage ab.

Die erste zu entscheidende Frage erstreckt sich in derartigen Fällen auf die Prüfung der Regeln, nach denen ein Haftung des Gutachters zu beurteilen ist. In der Lehre sind die Meinungen über die Einordnung des Gutachtervertrages geteilt. Mit guten Argumenten wird da der Gutachtervertrag dem Werkvertragsrecht unterstellt, weil ein klares Arbeitsergebnis verlangt wird. Dort argumentiert der andere Teil für Auftragsrecht. Folgen hat die Qualifikation vor allem hinsichtlich des Masses der Verantwortlichkeit des Gutachters und der Verjährung der Ansprüche des Bestellers aus mangelhafter Vertragserfüllung des

Gutachters (1 Jahr bei Werkvertragsrecht, 10 Jahre bei Auftragsrecht!).

Da Gegenstand eines Gutachtervertrages unterschiedlichste Fragestellungen sein können, verlangt das Bundesgericht bei der rechtlichen Einordnung des Vertrages eine Differenzierung: Bei technischen Gutachten, die zu einem Resultat führen, das nach objektiven Kriterien überprüft und als richtig oder falsch qualifiziert werden kann, soll Werkvertragsrecht zur Anwendung kommen, denn die Richtigkeit des Gutachtens kann als Erfolg versprochen werden. Fehlen aber objektive Kriterien, schuldet der Gutachter im Interesse des Vertragspartners nur sorgfältiges Tätigwerden im Sinne des Auftragsrechts.

Eine Verkehrswertschätzung sei – so das Bundesgericht – naturgemäss eine Ermessensfrage und könne deshalb nicht nach objektiven Kriterien als richtig oder falsch bewertet werden. Ein derartiger Vertrag untersteht folglich dem Auftragsrecht.

Eine vertragliche Haftung des Gutachters ist somit (nur) dann zu bejahen, wenn er bei der Erstellung des Gutachtens nicht mit der verlangten Sorgfalt vorgegangen ist. Im konkreten Fall hat sich der Architekt bei der Erstellung seines Gutachtens an die Richtlinien einer schweizerischen Grossbank gehalten. Das Bundesgericht hielt diese Richtlinien als Ausdruck des von Liegenschaftenschätzern zu beachtenden Sorgfaltsstandards sowie dem aktuellen Stand der Schätzungspraxis entsprechend und verneinte deshalb eine Sorgfaltspflichtverletzung des Gutachters.

Diese Beurteilung des Bundesgerichts steht damit in Einklang mit der Rechtsprechung und Lehre, welche auch die Schätzung eines Kunstgegenstandes und die Erstellung eines Kostenvoranschlages eines Architekten dem Auftragsrecht zuordnen.

Thomas Heiniger