

Fall Moot Court 2011

Die Manni AG, ein Unternehmen im Kanton Tessin, ist in der Modebranche tätig. Aufgrund prekärer Platzverhältnisse, war sie bereits seit längerer Zeit auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie in der Region.

Im Jahre 2000 bekundete die Manni AG Interesse am Erwerb einer Immobilie in Locarno, die genau ihren Bedürfnissen entspricht. Dieses Gebäude an guter Lage bedurfte jedoch einer umfassender Sanierung und eines Umbaus.

In der Folge wurden verschiedene Unternehmen damit beauftragt, den Umfang der Arbeiten zu bestimmen, um das Gebäude nach dem Erwerb wieder Instand zu setzen.

Am 2. Februar 2001 präsentierte die Bauherrin Manni AG, durch deren Mittelsmann Architekt M. Rossi, eine „zusammenfassende Kosteneinschätzung für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes“. Gemäss dieser Einschätzung würden die Gesamtkosten der Renovationsarbeiten 1'800'000 CHF betragen.

Am 3. Juni 2001 erwarb die Manni AG das Gebäude zu einem Kaufpreis von 5'000'000 CHF.

Die Manni AG beauftragte sodann die Arkis AG mit den Architekturstudien, den technischen Studien, den eventuellen Statikstudien und der Bauleitung.

Auf Antrag der Manni AG nahm die Arkis AG am 7. Juli 2001 ihre eigene Einschätzung der nötigen Bauarbeiten vor. Am 23. Juli 2001 wurde der Arkis AG mitgeteilt, das Budget vom 2. Februar 2001 müsse eingehalten werden, es umfasse auch die Honorare und „man müsse sich damit abfinden“.

An der Sitzung vom 21. Oktober 2001 informierte der Architekt der Manni AG, M. Rossi, dass das Globalbudget auf 1'7000'00 CHF einschliesslich Steuern festgesetzt wurde, da einige Abbrucharbeiten bereits vom ursprünglichen Betrag abgezogen wurden und dass die Honorare in dieses Budget passen müssen. Es war vorgesehen, dass die Bauarbeiten Ende Dezember 2002 beendet sein würden.

Im Dezember 2001 schliessen die Manni AG und die Arkis AG einen „Vertrag bezüglich der zu erbringenden Leistungen des Architekten und der Bauingenieure“ ab. Der Vertrag verweist insbesondere in Punkt 3.1 in der Rubrik „Betrag, der Anrecht auf ein Honorar gibt“ auf die „Kosten der Bauarbeiten und der Vorarbeiten gemäss der Einschätzung der Bauherrin Manni AG vom 2. Februar 2001“.

Während der Bauarbeiten stellte die Arkis AG fest, dass die Fussböden ebenfalls erneuert werden müssen. Sie beantragte deshalb bei der Manni AG eine Budgeterhöhung in der Höhe von 490'000 CHF, um die Fussböden zu verstärken, was am 24. September 2002 erfolgte.

Die Manni AG genehmigte diese Budgeterhöhung am 3. November 2002. Die Kosten der Bauarbeiten wurden definitiv auf 2'200'000 CHF festgesetzt.

Zwischen März und Juni 2003 wurden einige ergänzende Arbeiten ausgeführt. Bei dieser Gelegenheit hat die Manni AG jeweils daran erinnert, dass die Kosten innerhalb des für die Bauarbeiten zur Verfügung stehenden Budgets liegen müssen.

Mit Brief vom 8. Mai 2003 teilte die Arkis AG mit, dass die voraussichtlichen Ausgaben 100'000 CHF weniger als die vorgesehenen 2'200'000 CHF, also 2'100'000 CHF betragen würden. Davon seien 250'000 CHF für Honorare vorgesehen. Die Arkis AG erklärte dass der Budgetüberschuss von 100'000 CHF für verschiedene in den Stockwerken noch zu erledigende Arbeiten, wie Sicherheitseinrichtungen, eine Brandmauer und einen Feuealarm verwendet werden könnte.

Die letzten Bauarbeiten wurden am 17. Juli 2003 beendet und abgenommen.

Die Arkis AG erstellte am 28. Januar 2004 eine Schlussabrechnung. Aus dieser ging hervor, dass die Gesamtkosten schliesslich 2'700'000 CHF betragen, davon Honorare in der Höhe von 375'000 CHF. Die Manni AG bezahlte den fakturierten Betrag am 26. Februar 2004 und plante, dass ihre Mitarbeiter am 1. Oktober 2004 die neuen Lokalitäten beziehen könnten.

Indessen drang am 4. September 2004 Schlammwasser in das Untergeschoss auf der Nordseite des Gebäudes ein, was die Manni AG der Arkis AG am 12. September 2004 mitteilte. Die Manni AG hat diesen Mangel durch ein drittes Unternehmen umgehend beheben lassen. Die Kosten für diese Arbeiten betrugen 114'240 CHF. Die Manni AG konnte die Räumlichkeiten trotzdem zum vorgesehenen Zeitpunkt beziehen.

Am 18. Juli 2006 gelangte die Bauherrin Manni AG an das erstinstanzliche Gericht des Kantons Tessin.

Während des Verfahrens wurde das Gutachterbüro Esperti durch den Richter bestellt. Es hat folgendes Gutachten erstellt:

„Die Arkis AG musste sich im Klaren sein, dass der Bauherrin Manni AG ein limitiertes

Budget zur Verfügung stand und dass der festgelegte Kostendeckel nicht hätte überschritten werden dürfen. Das endgültig festgelegte Budget betrug 2'200'000 CHF - inklusive Honorare und Kosten der zusätzlichen Arbeiten, insbesondere der Verstärkung der Fussböden -, wogegen die Kosten sich am Schluss auf 2'700'000 Fr. beliefen.

Die Arkis AG hat weder sichergestellt, dass die Bauarbeiten innerhalb des bewilligten Budgetrahmens blieben, noch hat sie die Manni AG informiert, als die Kosten das Budget überstiegen. Bereits am 10. Februar 2002 stellte die Arkis AG fest dass das Budget für die Bauarbeiten knapp sei, und am folgenden 3. September bemerkte sie, dass das Budget um ca. 10% überschritten wurde. Es geht aus dem Gutachten des Sachverständigen hervor, dass die Arkis AG der Manni AG nicht mitteilte, dass die Kosten definitiv ausserhalb des festgelegten Höchstbetrags liegen. Ausserdem erwähnte die Arkis AG am 8. Mai 2008, drei Monate vor Beendigung der Arbeiten, einen Budgetüberschuss in der Höhe von 100'000 AHF, welcher für einige noch zu erledigenden Arbeiten verwendet werden könnte. Sie versuchte nicht einmal annähernd das vorgegebene Budget für die kommenden Arbeiten einzuhalten. Tatsächlich waren zu diesem Zeitpunkt weder sämtliche Aufträge für die noch zu erledigenden Bauarbeiten vergeben, noch entsprechen diejenigen, die bereits vergeben wurden, einem Vertrag oder Zusatzvertrag. Eine entsprechende Vereinbarung wurde erst später unterzeichnet.

Selbst wenn die Arkis AG davon ausgeht, dass sich die Manni AG der durch die Abänderung des Projekts auftretenden finanziellen Risiken völlig bewusst waren, stellt der Gutachter fest, dass die Manni AG, obwohl sie mit dem Architekten M. Rossi durch eine Bauspezialisten vertreten war, nicht feststellen konnte, dass das Budget nicht genügen würde und das Risiko bestehen würde, dass mehr Kosten verursacht würden. Dies sei so, weil sie nicht genügend über die finanzielle Situation der Baustelle informiert wurde, obwohl sie dies mehrfach verlangte. Der Gutachter selbst bezeichnete die finanzielle Situation als wenig klar.“

Der Gutachter Esperti hat auch festgestellt, dass der erlittene Schaden des Bauherrn nicht auf eine unrealistische Einschätzung der Kosten, sondern auf die Verletzung der Vorgaben der Klägerin zurückzuführen sei. Gemäss dem Gutachten ist die Überschreitung des festgelegten Höchstbetrages nur auf das Handeln der Arkis AG zurückzuführen, welche nicht sicherstellte, dass die Arbeiten innerhalb des bewilligten Betrages blieben. Die Überschreitung war weder bedingt durch die negative Wirkung der Verstärkung der Fussböden auf andere Bauarbeiten, noch durch die Schwierigkeiten, die im Laufe der Arbeiten auftraten, noch durch zusätzliche Anforderungen der Manni AG, noch durch eingesetzte Mittel, um die Bauarbeiten innerhalb der Frist zu beenden.

Was das Durchsickern des Wassers betrifft, führte der Gerichtssachverständige in seinem

Bericht folgendes zur Wasserdichtigkeit von Mauern im Untergeschoss aus:

„Beton an sich ist kein wasserdichtes Material. Um seine Wasserdichtigkeit zu garantieren ist es notwendig, für den Beton ein wasserabweisendes Überzugsmittel zu verwenden oder einen bituminösen Überzug auf die Mauern im Untergeschoss aufzutragen.

Im ersten Fall muss der Anteil des wasserabweisenden Überzugsmittels üblicherweise 0,8% betragen. Indessen ist auch ein Beton von sehr guter Qualität mit dieser Lösung nur zu 95 % dicht. Es bleibt damit immer ein Restrisiko bestehen, insbesondere wenn die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nur gering ist oder dieser Quellen eines unterirdischen, seitlichen Durchsickern ausgesetzt ist. Ausserdem ist eine Betonmauer, mit oder ohne dieser Auftragen des Überzugsmittels, nie vor Senkungen und Verschiebungen gewahrt, so dass das Risiko bleibt, – wenngleich es minimal ist – dass sich Risse bilden.

Im zweiten Fall, der Anwendung des bituminösen Verputzes auf den Mauern des Untergeschosses mit einem Drainagerohr, wird eine bessere Wasserdichtigkeit erreicht, da diese Überzugsmittel elastisch sind und damit Mikropalte im Beton schliessen können, welche durch Senkungen und Bewegungen des Gebäudes entstehen.

Es gibt keine SIA Norm welche die Verwendung eines solchen Überzugsmittels bei Mauern im Untergeschosses vorschreibt, aber diese Massnahme entspricht den anerkannten Regeln der Baukunst.“

Gemäss Gutachter Esperti hatte das Unternehmen Arkis AG nicht explizit vorhergesehen, einen solchen Verputz zu verwenden und tatsächlich wurde kein solcher Überzug auf die Mauern im Untergeschoss aufgetragen. Die Mauer sei deshalb nicht dicht und dies sei ein grober Verstoss gegen die Regeln der Baukunst durch die Bauleitung und den Unternehmer, welcher die Bauarbeiten ausführte. Die Kosten für die nachträgliche Auftragung des bituminösen Überzugsmittels betragen 114'240 CHF. Der Gutachter betonte des weiteren die gute Qualität des Betons, insbesondere die Homogenität des Materials, welches keine Kieselsteinester aufweise. Das Gutachten erläutert zudem, dass die Konstruktion richtig erfolgte, das Grundstück weise keine besonderen Probleme auf, wie mangelnde Wasserdurchlässigkeit oder seitliches Durchsickern.

Der Gutachter hat keine Kernbohrung des Betons vorgenommen, um festzustellen, ob eine wasserabweisendes Überzugsmittel verwendet wurde; er hat auf die durch die Arkis AG und das ausführende Bauunternehmen gemachten Aussagen vertraut, dass seit 2001 nur Beton mit wasserabweisendem Überzugsmittel verwendet würde.

Das erstinstanzliche Gericht hat die Parteianträge der Manni AG teilweise abgewiesen.

Die Manni AG legt gegen diesen Entscheid Berufung ein. Die zweite kantonale Instanz heisst die Berufung gut.

Die Arkis AG entscheidet am 4. Oktober 2010, Beschwerde beim Bundesgericht einzureichen.

Verfassen Sie sowohl die Klageschrift für die Arkis AG als auch die Klageantwort für die Manni AG.