

# Baurecht

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen

# Droit de la construction

Revue du droit de la construction et des marchés publics

6/2025

**Von Ohnehinkosten und der Notwendigkeit, den Ohnehinaufwand zu ermitteln**

Heribert Trachsel

**Établissement stable (LFAIE) et hébergement touristique qualifié (LRS) : convergences, divergences et enjeux pratiques**

Cécile Berger Meyer / Nathalie Adank

**Une fois acquis, toujours acquis**

Laurent Pfeiffer / Aron Pfammatter

**Rechtsprechung zum Privatrecht – Jurisprudence en droit privé**

**Ein Stockwerkeigentümerversammlungsbeschluss über bauliche Massnahmen an einem Gebäudeteil im Sonderrecht**

Nadja Schwery

**«Second thoughts» zum Sekundärmangel**

Thomas Siegenthaler

**Begründung von Stockwerkeigentum durch gerichtliches Urteil im Rahmen einer Erbteilungsklage**

Nadja Schwery

**Un consommateur n'est pas toujours un consommateur**

Michel Heinzmann / Sophie Krois

**La métamorphose de l'expertise privée**

Michel Heinzmann / Thibault Oberson

**Weitere Entscheide / Autres arrêts**

Heinzmann / Hürlimann-Kaup / Pichonnaz / Pradervand-Kernen / J. Schmid / Schwery / Siegenthaler / H. Stöckli / Werro



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht  
Institut pour le droit suisse et international de la construction  
Universität Freiburg – Université de Fribourg

Schulthess S



## Neo-Merkantilismus: ein Streitgespräch

Ein hochgeschätztes, hier nicht näher zu individualisierendes Mitglied meiner Familie hat mich gefragt, ob ich es eine gute Idee fände, als Reaktion auf die Zölle, die neuerdings in den Vereinigten Staaten auf den Importen aus der Schweiz erhoben werden, im hiesigen öffentlichen Beschaffungswesen forciert auf inländisches Schaffen zu setzen.

Ich bemerkte zunächst ausweichend, dass jedenfalls bei den Bauvorhaben der öffentlichen Hand doch weitgehend Unternehmen mit Sitz in der Schweiz tätig seien. Darauf wurde mir entgegnet, dass diese Firmen fast alle Bauteile aus Osteuropa importieren würden, das habe man seinerzeit bei den neuen Fenstern des Bundeshauses gesehen. Umgehend versuchte ich, dieses Einzelfallbeispiel durch Allgemeinheiten zu schwächen, und verwies darauf, dass das öffentliche Beschaffungswesen bei der Bewältigung der Folgen der US-Zölle keine effektive Hilfe leisten könne. Der Staat kaufe nur selten die Erzeugnisse jener KMU, welche von diesen Zöllen am stärksten betroffen sind. Es gehe da etwa, so hätte ich gelesen, um hochentwickelte Dosen-Etikettiermaschinen. Ich fühlte mich in meiner Argumentation so sicher, dass ich hinzufügte, eine solche Maschine brauche höchstens die Armee, für ihre Ravioli.

Dieser Scherzversuch brachte aber keine Wendung in unsere Diskussion, sondern führte nur zum Gegenargument, dass die Arbeitnehmenden dieser KMU, wenn sie entlassen würden, bei jenen Firmen unterkommen könnten, die für die öffent-

liche Hand leisten. Dafür sei aber vorausgesetzt, dass der Staat mehr bei diesen Firmen beschafft. Dem konnte ich unter den gegebenen Umständen und jedenfalls auf einer rein theoretischen Ebene nicht offen widersprechen. Nur in Gedanken stellte ich mir die Frage, ob die schweizerische Privatwirtschaft bei ihren eigenen Beschaffungen wohl mitziehen würde?

Ich glaubte nun, es sei geschickt, daran zu erinnern, dass der Ursprung der Diskussion doch gerade im Export schweizerischer Unternehmen und damit in der Bereitschaft der Besteller anderer Länder lag, schweizerische Produkte zu beschaffen. Hierauf gestützt behauptete ich, dass der Schutz von inländischen Arbeitsplätzen am einen Ort ebenso wie Arbeitsplätze an anderer Stelle gefährde, weil weitere Länder dasselbe tun und auf schweizerische Produkte verzichten würden. Das half jedoch nicht, da ich nun zu hören bekam, dass durchaus beides möglich sei, nämlich der Verzicht auf den Einkauf im Ausland und die Aufrechterhaltung der Exporte, weil die schweizerischen Unternehmen bessere Qualität böten. Ich wagte nicht auszusprechen, dass ich dachte, dass tatsächlich alle gern den Fünfer und das Brötchen hätten und dass genau ein solches Streben den Grund für diese Diskussion gesetzt hatte.

Indessen konnte ich eine einstweilige Entspannung erreichen, indem ich auf die wirtschaftshistorische Ebene wechselte und darauf hinwies, dass die Vereinigten Staaten uns, ganz biblisch, den Freihandel zunächst gegeben und dann wieder genommen haben.

Martin Beyeler

**BR/DC**

Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen  
Revue du droit de la construction et des marchés publics

Dezember 2025/décembre 2025

Herausgegeben vom Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht der Universität Freiburg, im Auftrag der Stiftung für Schweizerisches Baurecht/Édité par l'Institut pour le droit suisse et international de la construction de l'Université de Fribourg, sur mandat de la Fondation pour le droit suisse de la construction. <[www.unifr.ch/ius/baurecht](http://www.unifr.ch/ius/baurecht)>/<[www.unifr.ch/ius/droitconstruction](http://www.unifr.ch/ius/droitconstruction)>

**Erscheinungsweise:** 6 Printausgaben jährlich + Online-Zugang (inkl. E-Paper)

**Parution:** 6 numéros imprimés par an + l'accès en ligne (incl. E-paper)

**Bezugsbedingungen:** CHF 158.00 (für Studierende CHF 108.00), jeweils inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten (CHF 10.00)

**Conditions d'abonnement:** CHF 158.00 (pour les étudiants CHF 108.00) TVA comprise, frais d'envoi en sus (CHF 10.00)

**ISSN 1017–0588 (Print); ISSN 2504–0642 (E-Paper)**

**Redaktion/Rédaction:** Prof. J.-B. Zufferey (jbz); Prof. H. Stöckli (hs); Prof. M. Beyeler (mb); Prof. J. Dubey (jd); Prof. P. Pichonnaz (pp); Prof. P. Rey (par); Prof. B. Waldmann (bw); L. Perner, BLaw (lp).

**Redaktionssekretariat/Secrétariat de rédaction:** Institut für Baurecht, Universität Freiburg, Avenue Beauregard 13, 1700 Freiburg, Tel. +41 (0)26 300 80 40, E-Mail: baurecht@unifr.ch

**Kundenservice und Verlag/Service clientèle et Maison d'édition:** Schulthess Juristische Medien AG, Zwingliplatz 2, Postfach 2218, CH-8021 Zürich, Tel. +41 (0)44 200 29 29, Fax +41 (0)44 200 29 28, service@schulthess.com, <[www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)>

Informationen zur Produktsicherheit / Informations sur la sécurité des produits: [www.schulthess.com/produktsicherheit](http://www.schulthess.com/produktsicherheit)

# Auf einen Blick/En bref

## 265

Privatrecht / Droit privé

### Von Ohnehinkosten und der Notwendigkeit, den Ohnehinaufwand zu ermitteln

Heribert Trachsel

Haften Unternehmer und Planer je einzeln oder beide für einen Werkmangel, so kommt es häufig zu Ohnehinkosten, d.h. zu Kosten, die auch bei ursprünglich mangelfreier Herstellung des Werkes entstanden und zulasten des Bestellers gegangen wären. HERIBERT TRACHSEL behandelt nach einer Übersicht über die werk- und planervertraglichen Anwendungsbereiche der Ohnehinkosten deren Voraussetzungen auf der Grundlage der verschiedenen, werkvertraglichen Vergütungsarten. Besonderen Wert legt er dabei auf die Bedeutung der in der Praxis häufig nicht beachteten Unterscheidung zwischen einem Ohnehinaufwand und den Ohnehinkosten.

*Lorsque l'entrepreneur et le planificateur engagent chacun séparément, ou conjointement, leur responsabilité pour un défaut de l'ouvrage, il en résulte fréquemment des «frais inévitables», c'est-à-dire des coûts qui seraient également survenus en cas d'exécution conforme au contrat dès le début et qui auraient de toute manière été à la charge du maître de l'ouvrage. Après avoir dressé un panorama des domaines d'application de ces frais inévitables dans les contrats d'entreprise et de planification, HERIBERT TRACHSEL examine les conditions de leur prise en charge sur la base des différents modes de rémunération que le contrat d'entreprise peut prévoir. Il accorde une attention particulière à la distinction, souvent négligée en pratique, entre les «frais inévitables» et les «prestations inévitables».*

Die Lex Koller (BewG) und das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verfolgen beide auf unterschiedliche Weise das Ziel, den schweizerischen Boden zu schützen. Über die Begriffe der festen Niederlassung und der qualifizierten touristischen Beherbergung sehen beide Erlasse ein Ausnahmeregime vor, das es unter dem Blickwinkel des BewG Ausländerinnen und Ausländern ermöglicht, Grundeigentum in der Schweiz zu erwerben, und unter demjenigen des ZWG die Erstellung neuer Wohnbauten für Nichtansässige gestattet. Der Beitrag untersucht diese beiden Konzepte und arbeitet ihre Gemeinsamkeiten und Unterschiede heraus.

## 277

Öffentliches Recht / Droit public

### Une fois acquis, toujours acquis

Laurent Pfeiffer / Aron Pfammatter

Les auteurs considèrent qu'une résidence secondaire de l'ancien droit (art. 10 LRS), transformée en résidence principale après le 11 mars 2012, peut ultérieurement revenir sans restriction à la résidence secondaire.

*Die Autoren vertreten die Auffassung, dass eine nach altem Recht (Art. 10 ZWG) als Zweitwohnung geltende Wohnung, die nach dem 11. März 2012 in eine Erstwohnung umgewandelt wurde, später wieder ohne Einschränkungen als Zweitwohnung genutzt werden kann.*

## 273

Öffentliches Recht / Droit public

### Établissement stable (LFAIE) et hébergement touristique qualifié (LRS): convergences, divergences et enjeux pratiques

Cécile Berger Meyer / Nathalie Adank

La LFAIE et la LRS visent toutes deux à leur manière à préserver le sol suisse. C'est au travers de la notion d'établissement stable et d'hébergement touristique qualifié que ces deux lois prévoient un régime d'exception permettant, sous l'angle de la LFAIE, à des étrangers d'acquérir du foncier en Suisse, et, sous l'angle de la LRS, la construction de nouvelles résidences dédiées à des non-résidents. Cette contribution propose une analyse de ces deux concepts en mettant en lumière leurs convergences et divergences.

263

## 280 Privatrecht / Droit privé

### Kommentierte Entscheide/Arrêts commentés

Nadja Schwery

- 280 Ein Stockwerkeigentümersammlungsbeschluss über bauliche Massnahmen an einem Gebäudeteil im Sonderrecht

Thomas Siegenthaler

- 282 «Second thoughts» zum Sekundärmangel

Nadja Schwery

- 285 Begründung von Stockwerkeigentum durch gerichtliches Urteil im Rahmen einer Erbteilungsklage

Michel Heinzmann / Sophie Krois

- 287 Un consommateur n'est pas toujours un consommateur

Michel Heinzmann / Thibault Oberson

- 289 La métamorphose de l'expertise privée

## 292 Privatrecht / Droit privé

### Weitere Entscheide/Autres arrêts

- 292 Grundstückkaufvertrag / Contrat de vente immobilière

- 296 Werkvertrag / Contrat d'entreprise

- 298 Architekten- und Ingenieurvertrag / Contrat d'architecte et d'ingénieur

- 300 Weitere Verträge und Haftpflichtrecht / Autres contrats et responsabilité civile

- 303 Miteigentum und Stockwerkeigentum / Copropriété ordinaire et propriété par étages

- 306 Dienstbarkeitsrecht / Servitudes

- 308 Bauhandwerkerpfandrecht / Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

- 310 Zivilprozessrecht und SchKG / Procédure civile et poursuites