Das Verhältnis zwischen Bauherr und Architekt

Der Architekt übt neben seiner klassischen Rolle als Planverfasser eine Vielzahl von weiteren Aufgaben im Rahmen eines Bauprojekts aus. Dem Bauherrn ist oftmals nicht bewusst, welche Rechte und Pflichten sich aus der Zusammenarbeit mit dem Architekten ergeben. Der nachfolgende Beitrag widmet sich dieser Thematik.

Der Architekt übt neben seiner klassischen Rolle als Planverfasser eine Vielzahl von weiteren Aufgaben im Rahmen eines Bauprojekts aus. Dem Bauherrn ist oftmals nicht bewusst, welche Rechte und Pflichten sich aus der Zusammenarbeit mit dem Architekten ergeben. Der nachfolgende Beitrag widmet sich dieser Thematik.

Um sich mit Rechten und Pflichten von Vertragsparteien überhaupt auseinandersetzen zu können, ist zuerst zu prüfen, welchen Regeln das Rechtsverhältnis überhaupt unterliegt. Mangels klarer Vereinbarung löst dies aber oftmals die ersten Unsicherheiten und Fragen aus. Hinzu kommt, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Architektenrecht keineswegs einheitlich ist. Die nachfolgenden Grundsätze fassen die wichtigsten Eckpunkte zur Charakterisierung der Rechtsverhältnisse zusammen:

- Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein, SIA, hat ein breit angewendetes und prägnantes Normenwerk anerkannter und unverzichtbarer nationaler Regeln der Baukunde geschaffen. Allerdings gelten diese SIA-Normen und Ordnungen nur, wenn die Parteien sie ausdrücklich für anwendbar erklären. Ansonsten finden ausschliesslichen die gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) Anwendung.

- Ob Werk- oder Auftragsrecht massgebend ist, hängt von der Art der Aufgaben des Architekten ab.

  – Ist ein Architekt verpflichtet, Pläne, Gutachten, Protokolle oder Submissionsunterlagen zu erstellen, findet Werkvertragsrecht (Art. 363 ff. OR) Anwendung.

  – Beauftragt der Bauherr den Architekten hingegen mit der Arbeitsvergabe, der Bauaufsicht oder der Erstellung eines Kostenvoranschlages, so ist Auftragsrecht (Art. 394 ff. OR) anwendbar.

- Wenn der Architekt sowohl werkvertragliche als auch auftragsrechtliche Aufgaben wahrnimmt, handelt es sich um einen gemischten Vertrag (sog. Gesamtvertrag). Diesfalls findet das Recht der spezifischen Einzelleistung Anwendung. Die Auflösung eines Gesamtvertrages richtet sich jedoch immer nach Auftragsrecht. Daher kann der Vertrag jederzeit von beiden Parteien aufgelöst und gekündigt werden. Allerdings führt eine Kündigung zur Unzeit zu entsprechenden Schadenersatzpflichten gegenüber dem Vertragspartner.

- Haben die Parteien sich widersprechende Abmachungen getroffen, aber nichts Spezielles vereinbart, ist folgende Reihenfolge zu berücksichtigen: Zuerst gilt die individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien. Enthält diese keine Regelung, sind die vereinbarten SIA-Ordnungen und Normen sowie zu guter Letzt die gesetzlichen Vorschriften massgebend.

Sobald klar ist, auf welchen Grundlagen die Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauherr beruht, lassen sich die Rechte und Pflichten jedes einzelnen Vertragspartners bestimmen. Die Punkte, welche in der Praxis zwischen Bauherren und Architekten Konfliktpotential bieten, sind oftmals dieselben. Am häufigsten führen wohl Kostenüberschreitungen zu Auseinandersetzungen zwischen den Parteien. Aber auch die Nichteinhaltung von Fristen und Terminen sowie Baumängel infolge mangelhafter Planung oder falscher Beratung können Ursache von Streitigkeiten bilden. Zu den aufgeführten Themen kann – unabhängig von der vertraglichen Grundlage –Folgendes festgehalten werden:

Kostenschätzung und -kontrolle

Um Kostenüberschreitungen zu verhindern, ist der Architekt verpflichtet, die Kosten eines Bauvorhabens zu schätzen. Gleichzeitig ist er gehalten, die Kostenentwicklung laufend zu überprüfen, um zu verhindern, dass ohne Einverständnis des Bauherrn die Kosten überschritten werden. Kommt der Architekt diesen Verpflichtungen nicht nach, kann dies zu einer Haftung des Architekten für den dem Bauherrn hieraus entstandenen Schaden führen. Von einem Schaden wird allerdings nur dann ausgegangen, wenn der Bauherr im Wissen um die Mehrkosten das Projekt nicht oder anders realisiert hätte. Falls die Kostenüberschreitung Folge eines unsorgfältigen Vorgehens des Architekten ist, hat der Architekt die den Kostenvoranschlag überschreitenden Mehrkosten dem Bauherrn zu erstatten. Die Beweislast für den Nachweis des Schadens trägt der Bauherr. Soweit dieser allerdings über dem mit dem Architekten vereinbarten Toleranzbereich des Kostenvoranschlags – z.B. +/- 10% – wird das Verschulden des Architekten vermutet. Der Architekt riskiert zudem bei unsorgfältiger Tätigkeit eine Honorarkürzung als Folge der nicht richtigen Vertragserfüllung.

Beratungspflicht

Bei sämtlichen Fragen, welche die Vertragsabwicklung mit sich bringt, hat der Architekt den Bauherrn entsprechend zu beraten. Dies betrifft jedoch nicht nur die rein baulichen Fragen, sondern z.B. auch Unklarheiten in Zusammenhang mit dem Abschluss eines Werkvertrages, d.h. auch rechtliche Fragen. Auch muss der Architekt auf die Notwendigkeit des Abschlusses einer Bauherren- oder Bauwesenversicherung hinweisen. Die Beratung kann, muss aber nicht zwingend durch den Architekten selber erfolgen. Vielmehr reicht der Hinweis des Architekten aus, sich an eine Fachperson wie z.B. einen Baujuristen zu wenden. Führt der Verstoss gegen diese Beratungspflicht zu einem Schaden, so haftet der Architekt dem Bauherrn dafür.

Termin- und Fristenmanagement

Der Architekt ist gehalten, die vereinbarten Leistungen termin- und fristgerecht zu erbringen. Ob die Nichteinhaltung von Terminen oder Fristen Haftungsfolgen auslöst, hängt davon ab, ob es sich um verbindliche Termine handelt oder solche mit lediglich informellem Charakter. Letztere können nur angemahnt werden, lassen aber keine Schadenersatzpflicht entstehen. Um welche Art von Termin

bzw. Frist es sich handelt, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Grundsätzlich gilt ein Termin oder eine Frist als verbindlich, wenn sie auch ausdrücklich so bezeichnet ist. Gemäss Gesetz als auch SIA-Ordnung 102 kann der Bauherr den Architekten bei nicht fristgerechter Leistungserbringung durch schriftliche Mahnung in Verzug setzen. Ebenfalls berechtigt die Nichteinhaltung von verbindlichen Terminen und Fristen unter Umständen zur Honorarkürzung.

Planung

Zum Pflichtenheft des Architekten gehört auch die Planung. In Bezug auf Planungsfehler kann auf die Ausführungen zur falschen Kostenschätzung verwiesen werden. Die Erstellung von Plänen untersteht dem Werkvertragsrecht, was eine kausale Haftung des Architekten zur Folge hat. Ein Verschulden des Architekten ist nicht erforderlich. Der Bauherr kann daher bei Planungsfehlern alternativ Minderung, Wandelung oder Nachbesserung verlangen. In der Praxis bedeutsam sind Mangelfolgeschäden (z.B. Baumängel oder Ertragsausfall) aufgrund eines fehlerhaften Planes. Bei Mangelfolgeschäden haftet der Architekt jedoch nur, wenn ihm ein Verschulden nachgewiesen werden kann. Mängel des Bauwerks infolge von Planungsfehlern des Architekten verjähren innert 5 Jahren.

Rechte des Bauherrn

Eine Haftung des Architekten entsteht nicht alleine aufgrund seines Fehlverhaltens. Erforderlich ist vielmehr eine Rüge des Bauherrn bezüglich des entsprechenden Mangels. Je nachdem ob es sich um werk- oder auftragsrechtliche Leistungen handelt, ist der Zeitpunkt der Rüge unterschiedlich. Im Werkvertragsrecht ist der Bauherr verpflichtet, das Bauwerk nach Ablieferung umgehend zu prüfen. Entdeckt er im Rahmen dieser Prüfung Mängel, so sind diese sofort zu rügen, sonst gilt das Werk als akzeptiert. Bei der Anwendung von Auftragsrecht hat der Bauherr mehr Zeit für die Überprüfung. Bei Vereinbarung der SIA-Ordnung 102 kann der Bauherr Mängel am Bauwerk während der ersten zwei Jahre nach der Abnahme jederzeit rügen. Allerdings ist auch in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass gerügte Mängel nach fünf Jahren verjähren – sofern der Bauherr die Verjährungsfrist nicht mittels z.B. Klage oder Betreibungsbegehren unterbricht.

Pflichten des Bauherrn

Nicht nur der Architekt hat Pflichten, sondern auch der Bauherr. Letzterer ist verpflichtet, das vereinbarte Honorar zu bezahlen. Die Durchsetzung des Honorars stellt bei unumstrittenen Leistungen des Architekten bei vorhandener Zahlungsfähigkeit des Bauherrn grundsätzlich kaum ein Problem dar.

Schutzrechte des Architekten

Der Architekt hat Anspruch darauf, dass sein Arbeitsergebnis, unabhängig davon, ob es sich um Pläne oder um das vollendete Bauwerk selber handelt, nicht beliebig verändert wird. Das Gesetz schützt die schöpferische Leistung des Architekten in vielerlei Hinsicht.

Gestützt auf das Urheberrechtsgesetz (URG), welches die Arbeitsergebnisse vor unberechtigter Veränderung schützt, hat der Architekt am Werk Persönlichkeitsrechte und vermögensrechtliche Ansprüche. Allerdings besteht dieser Schutzanspruch nur, wenn das zu schützende Werk einen individuellen Charakter hat, d.h. in einer originellen Idee verkörpert ist. Nach Fertigstellung des Bauwerks darf der Bauherr die Baute gestützt auf seine Bedürfnisse erweitern oder ändern. Gegen solche Veränderungen des Bauwerks kann sich der Architekt nur wehren, wenn diese eine persönlichkeitsverletzende Entstellung des Bauwerks zur Folge haben. Allerdings hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung dies bislang noch nie bejaht.

Der Architekt kann anderen gestützt auf das Designgesetz (DSG), welches Schöpfungen schützt, die sich durch ihre Gestaltungen – namentlich durch die Anordnung von Linien, Flächen, Konturen oder Farben oder durch das verwendete Material – charakterisieren, den Gebrauch seiner Pläne, Skizzen oder Veränderungen seiner Bauten zu gewerblichen Zwecken verbieten. Allerdings muss das Design auch neu und von einer gewissen Eigenart sein.

Das Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) schliesslich schützt die unlautere Verwertung der schöpferischen Leistung des Architekten wie z.B. von Plänen durch einen Dritten. Darunter fällt insbesondere, wer anvertraute oder fremde Arbeitsergebnisse eines Dritten (z.B. Offerten, Berechnen oder Pläne) verwertet oder das marktreife Arbeitsergebnis eines andern ohne eigenen Aufwand durch technische Reproduktionsverfahren als solches übernimmt.

Fazit

Wie eingangs des Beitrags aufgezeigt wurde, ist nach Art der Teilleistung des Architekten zu unterscheiden, ob das Verhältnis zwischen Bauherr und Architekt auf Werk- oder Auftragsrecht beruht. Je nachdem bestehen unterschiedliche Ansprüche an den Vertragspartner – insbesondere auch im Haftungsfall. Die Verantwortung des Architekten gegenüber dem Bauherrn hinsichtlich Planung, Beratung sowie Termin- und Kostentreue ist nicht zu unterschätzen, zumal die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Anforderung an die Sorgfalt des Architekten verschärft hat.

Kontakt

Mathias Birrer

Rechtsanwalt/Sachwalter
Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG
Alpenquai 28a
CH-6005 Luzern

Tel. +41 (0)41 417 10 70
Fax +41 (0)41 417 10 77

mathias.birrer@krlaw.ch
www.krlaw.ch