

Verantwortlichkeit des Architekten

Lic. iur. Mathias Birrer, Rechtsanwalt, Kaufmann Ruedi & Partner, Luzern

Dem Architekten kommt bei Bauprojekten eine zentrale Rolle zu. Im Normalfall hat er nicht nur die klassische Funktion des Planverfassers. Vielmehr kümmert er sich auch um die Schätzung der Kosten, die Auswahl der Handwerker, die Terminierung des Projektes und die allgemeine Beratung der Bauherrschaft, so beispielsweise bei Vertragsabschlüssen. Angesichts dieser vielfältigen Aufgaben stellt sich die Frage, wie der «Architektenvertrag» zu qualifizieren ist und welche Rechte und Pflichten sich aus der jeweiligen rechtlichen Einordnung ergeben.

Obwohl sich das Bundesgericht bereits mehrmals zur obligationenrechtlichen Qualifikation des Architektenvertrages geäussert hat, bleiben immer noch einige Fragen betreffend des anwendbaren Vertragsrechts offen. Der momentane Stand der Lehre und Praxis kann folgendermassen zusammengefasst werden:

- Erstellt der Architekt Pläne, einen Kostenvoranschlag oder Submissionsunterlagen, so schliesst er mit dem Besteller einen Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) ab.
- Liegt die Arbeitsvergabe oder die Bauaufsicht in der Verantwortung des Architekten, so unterstehen diese Tätigkeiten dem Auftragsrecht (Art. 394 ff. OR).
- Umfasst die Tätigkeit des Architekten sowohl die Erstellung von Plänen und ähnlichem als auch die Bauaufsicht oder Arbeitsvergabe (sog. Gesamtvertrag), so liegt ein aus Werkvertrag und Auftrag gemischter Vertrag vor. Je nach der spezifischen Einzelleistung findet darauf Werkvertrags- oder Auftragsrecht Anwendung.

Unentgeltliche Rechtsauskunft betreffend Stockwerkeigentum

(nur für Mitglieder)

Telefonische Auskunft

Erster Montag im Monat, 15 bis 16 Uhr

Persönliche Besprechung
(nach Voranmeldung)

Erster Mittwoch im Monat, 16 bis 17 Uhr

Adresse:

Romang & Partner Rechtsanwälte

Talacker 42

8001 Zürich

Tel. 01 211 21 29

Agenda

Montag, 22. September 2003, ganztags

Seminar für Stockwerkeigentümer

im Technopark Zürich

Dieser Stand der Dinge erlaubt jedoch keine scharfe Trennung zwischen Auftrag und Werkvertrag. Selbst das Bundesgericht hält sich nicht konsequent an seine Abgrenzung. Dies zeigt beispielsweise die Beurteilung der Haftung eines Architekten für einen ungenauen Kostenvoranschlag bei einem Gesamtvertrag: Laut Bundesgericht bestimmt sich die Haftung des Architekten in diesem Fall nach den auftragsrechtlichen Regeln,

obwohl der Kostenvoranschlag an sich – gemäss obenstehender Qualifikation – den Regeln des Werkvertragsrechts unterstehen würde.

Auflösung des Vertrages

Unberührt von der Einordnung der Einzelleistungen im Gesamtvertrag richtet sich die Auflösung des Vertrages zwischen Architekt und Bauherr immer nach Auftragsrecht (Art. 404 OR). Der Gesamtvertrag kann somit von beiden Seiten jederzeit aufgelöst werden, allenfalls mit der Folge der Schadenersatzpflicht bei einer Kündigung zur Unzeit. Dagegen unterliegt ein Architektenvertrag, der seinem Vertragsinhalt nach ein reiner Werkvertrag ist, den Auflösungsregeln des Werkvertragsrechts.

Angesichts dieser verworrenen und für die Rechtssicherheit nicht gerade förderlichen Situation plädieren einige Fachautoren für

eine einheitliche Anwendung des Auftragsrechts bei Gesamtverträgen. Tatsächlich scheint sich das Bundesgericht in seiner neuesten Rechtsprechung in diese Richtung zu bewegen. Mit Blick auf die Beweislastverteilung bei mangelhafter Erfüllung des Gesamtvertrages kann diese Entwicklung allenfalls negative Folgen für den Bauherren haben.

Keine Allgemeinverbindlichkeit von SIA 102

Die SIA-Ordnungen werden vom Berufsverband der Ingenieure und Architekten (Schweizer Ingenieur- und Architektenverband, SIA) herausgegeben. Sie stellen eine Hilfestellung zum Vertragsschluss dar und sollen die Vertragsparteien in ihrem Vorhaben unterstützen, einen konkreten Vertrag abzuschliessen.

Die SIA-Ordnungen (neben der Ordnung 102 existieren noch andere Ordnungen) besitzen keine allgemeine Verbindlichkeit, d.h. sie gelten nur, wenn sie von den Parteien als anwendbar vereinbart werden. Sie sind deshalb nicht einer gesetzlichen Regelung

Die Haftung des Architekten geht weiter, als gemeinhin angenommen wird.

gleichzustellen, wie das in der Praxis manchmal fälschlicherweise angenommen wird. Wird die Anwendbarkeit der SIA-Ordnung nicht vereinbart, so bestimmen sich die Folgen des Vertragsschlusses nach Gesetz oder nach allfällig individuell vereinbarten Regeln. Ein Vertragspartner kann sich in diesem Fall nicht auf die SIA-Ordnung berufen.

Die SIA-Ordnung 102 enthält Informationen zu den Aufgaben des Architekten und seiner Stellung gegenüber dem Bauherr. Weiter finden sich ein detaillierter Leistungsbeschreibung sowie Ausführungen zur Vergütung und Honorierung. Nicht zu vergessen ist Art. 1 der SIA-Ordnung 102, welcher die vertraglichen Rechte und Pflichten des Architekten und des Auftraggebers festlegt. Zu beachten ist stets, dass sich der Fokus der SIA-Ordnung 102 auf die Leistungserbringung als Ganzes und nicht auf die einzelne Leistung richtet.

Die SIA-Ordnung 102 ist ihrem Wesen nach auftragsrechtlicher Natur. Sie sieht bezüglich Haftung deshalb lediglich vor, dass der Architekt für die verschuldet fehlerhafte Auftrags-erfüllung einzustehen hat. Zu den werkvertraglichen Mängelfolgen, die eine Wandelung, Minderung oder Nachbesserung nach sich ziehen können, ohne dass den Architekten ein Verschulden trifft, enthält die Ordnung SIA 102 keine Bestimmungen. Nun wurde aber bereits dargelegt, dass gemäss geltender Rechtsprechung der Architektenvertrag, je nach konkretem Inhalt, entweder als Auftrag, Werkvertrag oder gemischtes Vertragsverhältnis interpretiert wird. Die SIA-Ordnung 102 kann sich somit in Anwendung der gültigen Rechtsprechung als lückenhaft erweisen, wenn im konkreten Anwendungsfall eine werkvertragliche Beziehung anzunehmen ist. In diesem Fall gehen die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts der SIA-Ordnung 102 vor. Die Qualifikation eines Vertrages liegt nämlich nicht in der Kompetenz der Parteien sondern der des Richters.

Individuelle Vereinbarungen

Solange nicht zwingende gesetzliche Regeln entgegenstehen, können Bauherr und Archi-

tekt auch individuelle Vereinbarungen treffen und den Vertrag so ihren Bedürfnissen anpassen. Diese individuellen Vereinbarungen gehen der zusätzlich vereinbarten SIA-Ordnung 102 vor. Zwingende Einschränkungen zeigen sich hier, wie zur SIA-Ordnung 102 bereits angedeutet, in zweifacher Weise:

- Die Auflösung des Gesamtvertrages untersteht der auftragsrechtlichen Regelung. Dieser jederzeitigen Möglichkeit der Vertragsauflösung im Auftragsrecht wird vom Bundesgericht zwingender Charakter zugeschrieben. Eine abweichende Vereinbarung zwischen den Parteien wäre somit nicht gültig.
- Ebenso ist die Qualifikation des Vertragsverhältnisses selbst der Regelung durch die Parteien entzogen. Von den einleitend erwähnten Grundsätzen, die bestimmen, in welcher Konstellation welches Vertragsverhältnis anzunehmen ist, kann deshalb nicht abgewichen werden.

Was sind typische Schäden?

Ausgehend vom häufigen Einsatz des Architekten als Gesamtplaner, der sowohl die Pläne und Kostenvoranschläge ausarbeitet als sich auch um die Bauüberwachung und

Arbeitsvergabe kümmert, kann sich eine Haftung des Architekten aus folgenden Gründen ergeben:

1. für die falsche Schätzung der Baukosten
2. für falsche Beratung
3. für die Nichteinhaltung von Terminen und Fristen
4. für Planungsfehler

Unter welchen Voraussetzungen eine Haftung des Architekten gegeben ist, wird in der Folge genauer erläutert.

1. Schätzung der Baukosten

Ermittelt ein Architekt im Auftrag eines Bauherrn die mutmasslichen Kosten einer geplanten Baute und kostet die Realisierung der Baute schliesslich mehr als der Architekt errechnet hat, so stellt sich die Frage, ob der Architekt für diese Fehleinschätzung einstehen muss und gegenüber dem Bauherrn schadenersatzpflichtig wird.

Voraussetzung für eine Haftung des Architekten ist unter anderem ein Schaden. Für die Frage, ob der Architekt für die Kostenüberschreitung haftet, kann demnach der Einfachheit halber zuerst darauf abgestellt



Beitrittserklärung zum Schweizer Stockwerkeigentümerverband

- Ich interessiere mich für die Mitgliedschaft beim Schweizer Stockwerkeigentümerverband
- Ich trete dem Schweizer Stockwerkeigentümerverband als Mitglied bei
 - Einzelmitglied
 - Kollektivmitglied (juristische Personen und Stockwerkeigentümergeinschaften)

Der Mitgliederbeitrag von Fr. 60.- (Einzelmitglieder) bzw. Fr. 100.- (Kollektivmitglieder) wurde auf das Verbandskonto einbezahlt.

ZKB 8010 Zürich
 1100-5843.466 700
 Schweiz. Stockwerkeigentümerverband
 Konto 80-151-4

Schweizer Stockwerkeigentümerverband

Sekretariat: Romang & Partner Rechtsanwälte
 Talacker 42, 8001 Zürich
 Tel. 01 211 21 29
 Fax 01 212 55 05

Firma/Stockwerkeigentümergeinschaft

Name Vorname

Strasse Nr.

PLZ Ort

Datum Unterschrift

werden, wie sich der Bauherr im Wissen um die falsche Kostenschätzung verhalten hätte. Falls der Bauherr auch im Wissen um die Mehrkosten das Projekt entsprechend realisiert hätte, erleidet der Bauherr keinen Schaden und den Architekten trifft somit auch keine Schadenersatzpflicht. Dass der Bauherr das Projekt tatsächlich trotzdem realisiert hätte, muss in diesem Fall vom Architekten nachgewiesen werden. Macht der Bauherr geltend, dass er im Wissen um die falsche Kostenschätzung auf das Bauvorhaben ganz verzichtet hätte, so schuldet der Architekt den Ersatz des sog. Vertrauensschadens, das heisst die Mehrkosten um die der Kostenvoranschlag überschritten worden ist. In diesem Falle müsste der Bauherr den Nachweis erbringen, dass er, im Wissen um die Mehrkosten, auf die Realisierung verzichtet hätte.

Die SIA-Ordnung 102 sieht vor, dass der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages grundsätzlich von den Parteien festzulegen ist, hält aber zusätzlich fest, dass mangels einer besonderen Vereinbarung ein Toleranzwert von 10% gilt. Falls also die SIA-Ordnung 102 im konkreten Vertrag für anwendbar erklärt worden ist, haftet der Architekt nicht für eine Überschreitung des Kostenvoranschlages, die sich noch innerhalb der Toleranzgrenzen befindet. Für darüber hinausgehende Überschreitungen haftet er dann im Rahmen des sogenannten Vertrauensschadens.

Ausserhalb der Ordnung SIA 102 hat sich ebenfalls eine Toleranzgrenze von 10% eingebürgert. Bleibt die Kostenüberschreitung unter 10% spricht die Vermutung dafür, dass der Architekt nicht unsorgfältig gehandelt hat.

Zusätzlich zur Schadenersatzpflicht kann die ungenaue Kostenschätzung auch zur Kürzung des Honoraranspruchs des Architekten führen. Wie einleitend festgehalten wurde, kann ein Vertrag mit dem Architekten je nach Inhalt auch als Werkvertrag qualifiziert werden. In diesem Fall stehen dem Bauherrn, nebst der Schadenersatzpflicht des

Architekten bei Verschulden, die werkvertraglichen Mängelrechte zur Verfügung, konkret die Wandelung, Minderung oder Nachbesserung. Aber auch wenn man die konkrete Vertragsbeziehung zwischen Bauherr und Architekt dem Auftragsrecht unterstellt, kann eine fehlerhafte Kostenschätzung zur Reduktion des Honorars führen. Gemäss Rechtsprechung besteht bei einem mangelhaft oder nur teilweise ausgeführten Auftrag lediglich ein Honoraranspruch auf die vertragskonforme Leistung. Eine nicht vertragskonforme Leistung und somit eine schlechte Erfüllung des Auftrages liegt immer dann vor, wenn der Architekt einen Kostenvoranschlag aufstellt, der sich nach der Toleranzvereinbarung immer noch als ungenau oder fehlerhaft erweist. Ein Verschulden scheint nicht vorausgesetzt zu sein, was darauf schliessen lässt, dass sich im Bereich der Kostenschätzung die Haftung für den Architekten tendenziell verschärft hat. Eine unrichtige Auskunft über die zu erwartenden Baukosten, die von den tatsächlichen Kosten über die Toleranzgrenze hinaus überschritten werden, hat nach dieser Rechtsprechung wohl immer eine Reduktion des Honorars zur Folge. Die Reduktion ist aber abhängig von der tatsächlichen Überschreitung.

2. Falsche Beratung

Zu den Pflichten des Architekten, der im Rahmen eines Gesamtvertrages für die Bauherrschaft tätig wird, gehört auch deren Beratung. Eine Verpflichtung des Architekten zur fachkundigen Beratung liegt nicht erst bei unterzeichnetem Vertrag vor. Bereits im vorvertraglichen Stadium, z.B. bei ersten in-

Auch aus Gefälligkeitsleistungen kann eine Haftung entstehen.

formellen Gesprächen zwischen dem Architekten und der Bauherrschaft oder während den Vertragsverhandlungen, kann den Architekten eine Beratungspflicht treffen. Diese kann bei falscher Beratung zu einer Schadenersatzpflicht des Architekten führen.

Zur Beratungspflicht des Architekten im Rahmen der Ordnung SIA 102 gehört neben der eigentlichen bautechnischen Beratung auch das Ausarbeiten und die Kontrolle von Verträgen. Daraus kann geschlossen werden, dass den Architekten in diesem Bereich umfangreiche Beratungspflichten treffen. Falsche Rechtsberatung durch den Architekten kann also zu einer Haftung führen. Anzumerken bleibt, dass sich der Architekt nicht mit dem Argument aus der Verantwortung befreien kann, er sei keine juristische Fachperson. Nimmt er die Beratung vor, kann ihn die Haftung trotzdem treffen, da er eine Aufgabe übernimmt der er gar nicht gewachsen ist. Dies wird im Auftragsrecht allgemein als Übernahmeverschulden bezeichnet. Vertragsgestaltung ist primär eine juristische Aufgabe. Der Architekt ist deshalb gut beraten, sich von einer Fachperson unterstützen zu lassen, die über die nötigen juristischen Fachkenntnisse verfügt.


Kontaktieren Sie unsere Homepage www.wetzel.ch für aktuelle Dauerstellen und Bewerber

Für unsere renommierten Kunden in Zürich und Umgebung suchen wir erfahrene Immobilienprofis mit entsprechender Weiterbildung

- **ImmobilientreuhänderInnen**
- **ImmobilienSchätzerInnen**
- **PortfoliomanagerInnen**
- **ImmobilienverkäuferInnen**
- **TeamleiterInnen Immobilienverwaltung**
- **ImmobilienverwalterInnen**
- **Immobilien-SachbearbeiterInnen**
- **LiegenschaftsbuchhalterInnen**

Für weitere Informationen rufen Sie Frau Nadine Bolinger an oder senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen zu. Diskretion ist selbstverständlich.

Wetzel Personalberatung AG • Mühlegasse 23 • 8025 Zürich • Telefon 01/262 48 42 • bolinger@wetzel.ch

Personalberatung

 Marlene Spörri

Seit 15 Jahren die Insider Adresse

für Kader und kaufmännische Stellen in den
Bereichen Finanz, Immobilien und Handel. Unsere
Stärke liegt in der Kompetenz und persönlichen Beratung.

Ihr Beraterteam in Personalfragen Marlene Spörri Personalberatung AG
 Schützengasse 32 (beim HB), 8001 Zürich, Tel. 01/211 50 56, Fax 01/211 50 68
 Internet: www.spoerripersonal.ch e-mail: info@spoerripersonal.ch

Schweizer Stockwerk- eigentümergeverband

Gegründet 25. November 1955

Sekretariat:

Romang & Partner Rechtsanwälte

Talacker 42, 8001 Zürich

Tel. 01 211 21 29, Fax 01 212 55 05

info@stockwerk.ch, www.stockwerk.ch

Immer wieder Anlass zu Fragen der Haftung geben «gefälligkeitshalber» erbrachte Leistungen. Dies sind Leistungen, die von den Vertragsparteien im Normalfall ohne Vorliegen eines Vertragsverhältnisses erbracht werden. In letzter Zeit hat sich die Rechtsprechung dahingehend weiterentwickelt, dass ausgehend davon, dass bei Gefälligkeitsleistungen regelmässig eine «besondere Nähe» zwischen dem Ratsuchenden und dem Ratgebenden besteht, eine Verantwortung des Ratgebenden analog der vertraglichen Haftung angenommen wird. Dies hat zur Konsequenz, dass der Architekt, der Gefälligkeitsleistungen erbringt, nach der für ihn nachteiligeren Vertragshaftung beurteilt wird und er deshalb beweispflichtig ist, dass ihn kein Verschulden trifft.

3. Nichteinhaltung von Terminen und Fristen

Gesetz und SIA-Ordnung 102 geben der einen Vertragspartei die Möglichkeit, die andere Partei, die eine vereinbarte Leistung nicht fristgemäss erbringt, durch eine schriftliche Mahnung in Verzug zu setzen. Setzt die eine Partei die andere in Verzug und hat sie selber ebenfalls noch Leistungen zu erbringen, so bestimmt die SIA-Ordnung 102 zusätzlich, dass sich auch die Fristen, innert welcher die mahnende Partei ihre Leistung zu erbringen hat, angemessen erstrecken. Ebenfalls hält die Ordnung SIA 102 explizit fest, dass die Nichteinhaltung von verbindlich verein-

barten Fristen oder Terminen zur Schadenersatzpflicht führen kann. Damit ist aber noch nicht bestimmt, welche Fristen und Termine tatsächlich verbindlich sind und Haftungsfolgen auslösen können und welche Termine lediglich informellen Charakter haben, aber dennoch angemahnt werden können, wohl aber keine Schadenersatzpflicht zur Folge haben. Dies wird sich erst durch Auslegung des einzelnen Vertrages eruieren lassen. Als allgemeine Faustregel gilt immerhin, dass Fristen und Termine, welche nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden, lediglich informellen Charakter haben.

Konsequenterweise muss davon ausgegangen werden, dass die Nichteinhaltung verbindlicher Termine und Fristen nebst der Schadenersatzpflicht auch eine Honorarreduktion analog der fehlerhaften Kostenschätzung nach sich ziehen kann. Dies unbezogen auf die konkrete Qualifikation des Architektenvertrages.

4. Planungsfehler

Für Planungsfehler, also Fehler an Plänen selbst (z.B. fehlerhafte Berechnungen oder Nichteinhalten von Grenzabständen) kann im Grundsatz auf das bereits in Bezug auf die falsche Kostenschätzung Erwähnte verwiesen werden. Immerhin sei anzumerken, dass für die Mängel am Plan der Architekt kausal haftet, da die Erstellung von Plänen gemeinhin dem Werkvertragsrecht unterstellt wird. Der Bauherr kann somit alternativ Minderung, Wandelung oder Nachbesserung verlangen, auch wenn den Architekten kein Verschulden trifft. Eine nachträgliche Nachbesserung des fehlerhaften Planes bringt jedoch in der Praxis meist wenig. Bedeutender sind die Mangelfolgeschäden (z.B. Baumängel oder Ertragsausfall), die ein fehlerhafter Plan nach sich ziehen kann. Diesbezüglich haftet der Architekt jedoch, analog zum Auftragsrecht, nur, wenn ihn ein Verschulden trifft.

Es ist auch hier zu unterscheiden zwischen dem Anspruch des Bauherrn auf Reduktion des Architektenhonorars und dem Anspruch auf Schadenersatz. Unbesehen, ob die konkrete Leistung als Werkvertrag oder Auftrag qualifiziert wird, gilt bezüglich des Schadens ebenfalls die Theorie des Vertrauensschadens. Sollte sich ein Werk als völlig unbrauchbar erweisen, so kann dies zur gänzlichen Streichung des Architektenhonorars führen.

Wie reagieren bei Fehlern?

Obwohl die Unterscheidung zwischen Werkvertrag und Auftrag bezüglich der Haftung des Architekten durch die Rechtsprechung stark verwischt worden ist, zeigen sich im Detail doch Unterschiede, die es zu beachten gilt. So herrscht im Werkvertragsrecht die Pflicht, ein Werk nach der Ablieferung zu prüfen und dabei entdeckte Mängel sofort zu rügen. Werden Mängel nicht gerügt, so gilt das Werk als akzeptiert. Die Ordnung SIA 102 enthält zwar, analog zur Ordnung SIA 118 und in Abweichung zur gesetzlichen Regelung den Passus, dass Mängel am Bauwerk während der ersten zwei Jahren nach Abnahme jederzeit gerügt werden können. Die Umschreibung «Mängel am Bauwerk» spricht aber dafür, dass Mängel an Plänen oder Gutachten davon nicht berührt werden und somit sofort gerügt werden müssten. Dies dürfte unter Umständen für einen Bauherrn schwierig sein, hat er doch meist nicht das notwendige Fachwissen. Bis hier die Rechtsprechung eine praktikablere Lösung entwickelt, empfiehlt es sich für den Bauherrn, entdeckte Mängel in Kostenschätzungen und in Plänen oder Gutachten sofort zu rügen. Dies sollte aus Beweisgründen schriftlich, am besten eingeschrieben geschehen.

Der Architekt hat – vor allem im Rahmen eines Gesamtvertrages – ein weit grösseres Aufgabengebiet abzudecken, als sich auf den ersten Blick vermuten liesse. Er ist nicht nur «Planzeichner», sondern auch Projektmanager, Rechtsberater usw. Dies schlägt sich dementsprechend in der haftungsrechtlichen Verantwortlichkeit des Architekten nieder, die gerade in Bezug auf fehlerhafte Kostenschätzungen eine recht strenge Form angenommen hat.