

# Risiken beim Architektenvertrag

Wer bauen möchte, muss Verträge abschliessen. Für die Regelung der Vertragsbeziehung zwischen Bauherr und Architekt wird gerne auf die Ordnung SIA 102 abgestellt. Dabei sollte der Bauherr gewisse Vertragspunkte abweichend davon oder zusätzlich vereinbaren.



OLIVER RÜDLINGER\* •

**STANDARDVERTRÄGE ERGÄNZEN.** Seit Jahren vertreibt der SIA ein Vertragswerk mit verschiedenen Ordnungen zur Regelung von Vertragsverhältnissen im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Die Ordnung SIA 102 befasst sich dabei mit den Leistungen und Honoraren der Architekten. Bei sämtlichen SIA-Ordnungen<sup>1</sup> handelt es sich um private Normen, die nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die Parteien dies vertraglich vereinbaren. Für Architektenverträge ist in der Praxis eine starke Dominanz und Verbreitung der SIA-Normen festzustellen. In den von Architekten gerne verwendeten kurzen (Standard)Verträgen werden oftmals nur die «wichtigsten» Vertragspunkte definiert wie Parteien, Bauprojekt, Honorar, Fristen – für die weitergehende Regelung wird oft pauschal auf die Ordnung SIA 102 verwiesen. Bauherren dürften dadurch regelmässig einen Vertrag eingehen, ohne sich bewusst zu sein, welche Regelungen mit der vorbehaltlosen Anwendbarerklärung der (nicht frei zugänglichen) Ordnung SIA 102 vereinbart wurden.

Gerade aber aus Bauherrnsicht lohnt es sich, gewisse Inhalte und Punkte ab-

weichend von der Ordnung SIA 102 zu vereinbaren und in den Architektenvertrag entsprechende Vorbehalte und Anpassungen aufzunehmen. Nachfolgend werden exemplarisch einige dieser Punkte kurz beleuchtet.

## » Bauherren übernehmen die Ordnung SIA 102 oft vorbehaltlos, ohne deren Inhalt und Form zu kennen.«

OLIVER RÜDLINGER

**PHASENWEISE FREIGABE.** Die Ordnung SIA 102 gliedert die vom Architekten zu erbringenden Leistungen nach Phasen und Teilphasen. Vorbehaltlich anderer Vereinbarungen umfasst der Auftrag des Architekten dabei sämtliche Leistungen der Phasen 3 bis 5 und beinhaltet damit neben der eigentlichen Projektierung auch die spätere Ausschreibung sowie die Realisierung (Bauleitung). Aufgrund zahlreicher interner und externer Einflussfaktoren

können sich Bauprojekte jedoch während der Planungszeit verändern, oder solche Einflüsse können eine Realisierung des Projekts gar verhindern oder die Weiterverfolgung für den Bauherrn unwirtschaftlich/unattraktiv machen (etwa Einsparungen; veränderte Rechtslage; ungünstige Marktsituation; gescheiterte Finanzierung). Allfällige vom Architekten noch nicht erbrachte (aber bereits vereinbarte) Leistungen werden damit unter Umständen nicht mehr benötigt. Um Diskussionen über ein «entzogenes Honorar» für noch nicht erbrachte Leistungen zu verhindern, sollte nicht bereits mit dem Abschluss des Architektenvertrages der Auftrag für mehrere oder sämtliche Phasen definitiv erteilt werden. Vielmehr sollte vereinbart werden, dass jede Phase einzeln schriftlich freigegeben werden muss und nur dann vergütet wird. In dieser Hinsicht ist es auch ratsam, allgemein die vorzeitige Beendigung des Vertrages speziell zu regeln.

**VORZEITIGE BEENDIGUNG.** Gemäss Ordnung SIA 102 richtet sich die vorzeitige Beendigung des Architektenvertrages nach den Regeln des Schweizerischen Obligationenrechts. Dabei ist entscheidend, wie der Architektenvertrag rechtlich qualifiziert wird, was davon abhängt, welche Leistungen der Architekt zu erbringen hat. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Architektenvertrag je nach Vertragsinhalt als einfacher Auftrag (insbesondere Erstellung von Kostenvoranschlägen, Vergaben, Bauaufsicht, Prüfung des Werkes), als Werkvertrag (insbesondere Erstellung von Plänen) oder als ein gemischter Vertrag (auftrags- und werkvertragsrechtliche Elemente) qualifiziert werden. Wird der Architektenvertrag folglich nicht vorweg auf einzelne Phasen beschränkt, so ist grundsätzlich von einem gemischten Vertragsverhältnis auszugehen.

Gemäss Bundesgericht<sup>2</sup> richtet sich die Vertragsbeendigung dabei einheitlich nach Auftragsrecht, womit der Vertrag von beiden Parteien jederzeit aufgelöst werden kann. Erfolgt die Beendigung allerdings «zur Unzeit», so hat die zurücktretende Partei der anderen den ihr daraus entstandenen Schaden zu ersetzen. Die Ordnung SIA 102 sieht dabei vor, dass der Architekt in einem solchen Fall (unabhängig von einem Schadensnachweis)

stets berechtigt ist, einen Zuschlag von pauschal 10% des entzogenen Auftrags- teils (oder mehr, bei nachgewiesenem hö- heren Schaden) zu fordern. Der Bauherr sollte sich entsprechend im Architekten- vertrag nicht bloss die Freigabe von ein- zelnen Phasen vorbehalten, sondern ins- besondere auch explizit festhalten, dass die Beendigung des Vertrages nach Ab- schluss einer Phase (aus welchen Gründen auch immer) keine Vertragsauflösung «zur Unzeit» darstellt und einzig die bereits ver- tragsgemäss erbrachten Leistungen ohne Honorarzuschlag vergütet werden.

**DATENLIEFERUNG.** Insbesondere für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Archi- tektenvertrages ist vertraglich sicherzuste- llen, dass der Architekt dem Bauherrn sämt- liche erstellten Unterlagen und Pläne nicht

bloss physisch, sondern auch ohne zusätz- liche Vergütung in digitaler und weiter- bearbeitbarer Form übergeben muss. Da- mit soll gewährleistet werden, dass bereits erbrachte Planungsleistungen von einem neuen Architekten nahtlos und ohne Zu- satzkosten übernommen werden können. Die Ordnung SIA 102 ist in dieser Hinsicht wenig eindeutig. Der Bauherr ist folglich gut beraten, sich im Vertrag das Recht ein- zuräumen, in jedem Projektstadium (ohne Rückbehaltungsrecht) die vollständige Do- kumentation der Arbeitsergebnisse sowohl physisch als auch in digitalen, weiterbear- beitbaren Originalformaten (z. B. dwg und dxf) einfordern zu dürfen.

**ÜBERTRAGUNG IMMATERIALGÜTERRECHTE.** Um zu gewährleisten, dass die vom Archi- tekten übergebenen Arbeitsergebnisse

(insbesondere Pläne) vom Bauherrn auch ohne rechtliche Einschränkungen und Zu- satzkosten weiterbearbeitet, verwendet oder auch übertragen werden dürfen, ist der vertraglichen Regelung der Immate- rialgüterrechte besondere Beachtung zu schenken. Die Ordnung SIA 102 sieht da- zu nämlich pauschal vor, dass nicht bloss das Eigentum an sämtlichen Arbeitsergeb- nissen, sondern auch das Urheberrecht am Werk, an Entwürfen oder Werkteilen beim Architekten verbleibt. Besonders bei ei- ner vorzeitigen Beendigung des Architek- tenvertrages und der Weiterbearbeitung durch einen anderen Architekten kön- nen sich dadurch rechtliche Schwierigkei- ten ergeben. Deshalb ist es entscheidend, sich als Bauherr die entsprechenden Rech- te mit einer speziellen Klausel vertraglich zu sichern.

ANZEIGE

# NOL



**NEUROBAT**  
INTERIOR CLIMATE TECHNOLOGIES

## Unschlagbare Effizienz für kommerzielle Liegenschaften



Bis zu 28% weniger Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Massiv Heizkosten sparen. NOL ist das effiziente Produkt zur professionellen Anwendung in kommerziellen Liegenschaften, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Spielend leicht zu installieren in bestehende Heizsysteme.

[www.neurobat.net](http://www.neurobat.net)



**Neurobat AG, CH-5200 Brugg**  
Tel. 056 552 33 01, [office@neurobat.net](mailto:office@neurobat.net)

Die Online-Energiesparlösung  
für kommerzielle Liegenschaften

**VERTRAGSÜBERTRAGUNG AN DRITTE.** Ist sich der Bauherr beim Abschluss des Architektenvertrages noch nicht sicher, ob das Bauwerk im klassischen Verfahren mit Einzelvergaben realisiert wird, sondern ist auch eine Realisierung mittels Totalunternehmer oder gar eine Veräusserung des geplanten Projekts an einen Investor denkbar, so empfiehlt es sich ferner, im Architektenvertrag das Recht zur Vertragsübertragung speziell vorzubehalten und zu regeln. Damit soll gewährleistet werden, dass der beauftragte Architekt bei einer Vertragsübertragung durch den Bauherrn seine Verpflichtungen ebenfalls gegenüber einem Dritten gelten lässt.

**FAZIT UND EMPFEHLUNG.** Bauvorhaben sind in der Regel risikobehaftet, kostenintensiv und binden erhebliche Ressourcen

und Zeit – dem Architekten kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Trotz dieser Bedeutung wird der Vertragsgestaltung zwischen Architekt und Bauherr in der Praxis oftmals kaum die angezeigte Beachtung geschenkt. So werden Architekturleistungen vielfach ohne präzisen schriftlichen Vertrag vergeben. In den meist rudimentären Vertragsdokumenten wird dabei in der Regel die Ordnung SIA 102 für anwendbar erklärt. Während die Ordnung SIA 102 im Wesentlichen ein durchdachtes und praxiserprobtes Regelwerk bereitstellt, gibt es dennoch gewisse Punkte, die ein Bauherr abweichend davon oder zusätzlich regeln sollte. Denn Bauvorhaben verlaufen oft nicht nach Plan – äussere oder innere Einflüsse können die Weiterführung oder Realisierung des Projektes beeinflussen,

verzögern oder verunmöglichen. Um unangenehme Überraschungen und Streitigkeiten zu vermeiden, ist der vorsichtige und vorausschauende Bauherr gut beraten, der Vertragsgestaltung zu Beginn – gegebenenfalls unter Beizug eines Experten – die erforderliche Sorgfalt und Zeit zu widmen. ●

<sup>1</sup> Davon zu unterscheiden sind sog. «technische Normen» des SIA, welche im Bereich des Bauwesens grundsätzlich als anerkannter Stand der Technik gelten und bei der Beurteilung von Bauarbeiten auch ohne besondere Vereinbarung herangezogen werden.

<sup>2</sup> So erstmals in BGE 109 II 462.



**\*OLIVER RÜDLINGER**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei der Bär & Karrer AG und spezialisiert auf privates Bau- und Immobilienrecht.

ANZEIGE



**PRÄVENTION  
IM BÜRO**

**Sich informieren dauert nur eine Tasse lang.**

Erfahren Sie in wenigen Minuten mehr über Sicherheit und Gesundheit im Büro. Zum Beispiel über richtiges Sitzen. [prävention-im-büro.ch](http://prävention-im-büro.ch)



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössische Koordinationskommission  
für Arbeitssicherheit EKAS