

November 2016

aktuell

Recht für Architekten – was man weiss und doch nicht kennt.



Fellmann Tschümperlin Lötcher AG

Editorial



Rainer Wey



Peter Kriesi

Architekten bewegen sich tagtäglich an der Schnittstelle zum Recht. Am 18. Oktober 2016 führten wir deshalb in den Räumlichkeiten unserer Kanzlei an der Löwenstrasse in Luzern ein Seminar für Architekten durch. Der vorliegende Beitrag ist das Abstract des Vortrags, den die Autoren dieses Beitrages vor mehr als 40 Architekten aus dem Raum Zentralschweiz halten durften und in dem typische, wiederkehrende Rechtsfragen aus dem Architektenalltag möglichst praxisnah dargestellt wurden. Die Kanzlei Fellmann Tschümperlin Lötscher dankt bei dieser Gelegenheit noch einmal allen Teilnehmern ganz herzlich für das Erscheinen und das Interesse!

Dr. iur. Rainer Wey LL.M.
Rechtsanwalt und Notar

Peter Kriesi
Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Mediator SAV

Recht für Architekten – was man weiss und doch nicht kennt.

I. Vertragsschluss und Einbezug der SIA-Normen

In der Praxis zeigt sich, dass Architekten mit dem Abschluss des Vertrags jeweils lange (oft zu lange) zuwarten. Es empfiehlt sich im häufigen Fall, in dem der Architekt **erhebliche Vorarbeiten bereits vor Vertragsschluss** leistet, mit dem Bauherrn eine Abmachung zur Frage der Honorierung dieser Leistungen zu treffen (E-Mail reicht!). Andernfalls droht der Architekt leer auszugehen, wenn schliesslich doch kein Vertrag zustande kommen sollte. Beim Vertragsschluss ist sodann zu beachten, dass die SIA-Normen im Vertrag ausdrücklich als anwendbar erklärt werden müssen, sofern sie Gültigkeit haben sollen. Sonst sind sie nicht in den Vertrag einbezogen und gelten dementsprechend auch nicht.

II. Was darf der Architekt üblicherweise stellvertretend für den Bauherrn tun?

Auf der Grundlage des Auftragsrechts oder des Art. 1.3.33 der SIA-Norm 102 ist der Architekt zu folgenden Handlungen **bevollmächtigt**: Planänderungen, nicht aber Projektänderungen; Veranlassen notwendiger Regierarbeiten; Erteilung von Weisungen an Unternehmer und im Gegenzug Entgegennahme von Erklärungen der Unternehmer; Abnahme/Aufnahme des Ausmasses, nicht aber dessen Genehmigung; Unterzeichnung von Regierapporten; Entgegennahme und Prüfung von Rechnungen (nicht aber deren Genehmigung); Wahl der Nachbesserung bei Mängeln (nicht aber Wahl der Wandelung oder Minderung).

Nicht bevollmächtigt ist der Architekt insbesondere zu Folgendem: Vergabe von Bauleistun-

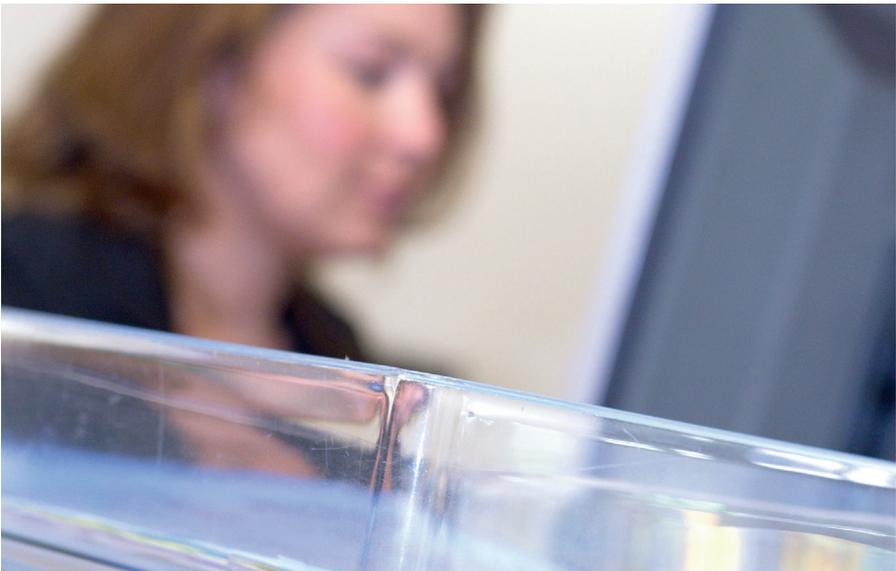
gen und Zusatzarbeiten; Änderung der Preise, des Abrechnungsmodus' oder der Fristen.

Bei Unsicherheiten bezüglich der Befugnisse des Architekten ist es sinnvoll, diese schriftlich zu klären (E-Mail genügt!).

III. Werkvertrag: Werkmangel, Mängelrüge, Verjährung und Verwirkung der Mängelrechte

Kaum ein Bauwerk wird ohne kleinere oder grössere Werkmängel erstellt. Im Zusammenhang mit Werkmängeln ist für den Bauherrn/ Architekten wichtig zu wissen, dass

- die **Beweislast** für einen **Werkmangel** gemäss der Grundregel von Art. 8 ZGB grundsätzlich beim Bauherrn liegt, die SIA Norm 118 in Art. 174 Abs. 3 aber diese Beweislast im Rahmen der 2-Jahresgarantie umkehrt (Beweislast beim Unternehmer);
- die **Mängelrüge** für die Durchsetzbarkeit der Mängelrechte entscheidend ist;
- die Mängelrüge die Mängel möglichst präzise bezeichnen und lokalisieren soll und die Aussage enthalten muss, dass das Werk nicht als vertragsgemäss akzeptiert wird (Thema **Inhalt** der Mängelrüge);
- die Mängelrüge grundsätzlich formlos (d.h. auch mündlich) gültig ist, aus Beweisgründen in der Regel aber eingeschrieben erfolgen oder protokollarisch festgehalten werden sollte (Thema **Form** der Mängelrüge);
- die Mängelrüge nach Obligationenrecht (OR) sofort nach der Entdeckung (gemäss Bundesgericht spätestens innert 7 Tagen) zu erklären ist; nach SIA 118 ist sie innerhalb von 2 Jahren ab der Abnahme jederzeit möglich, danach muss sie aber (wie nach OR) sofort erfolgen, ansonsten sie verwirkt ist (Thema **Frist** für die Mängelrüge);
- die Mängelrechte auch dann **verwirken**, wenn ein Mangel vom Bauherrn genehmigt



wird, wobei als Genehmigung u.a. auch gilt, dass ein Mangel nicht gerügt wird, obwohl er bei der Prüfung offensichtlich ist, oder wenn Mängel bei der Abnahme erkannt, aber nicht protokolliert werden;

- die **Verjährung** der Mängelrechte nach **OR** für bewegliche Werke innert 2 Jahren und für unbewegliche Werke innert 5 Jahren nach der Abnahme eintritt;
- gemäss Art. 371 Abs. 2 OR die Ansprüche wegen Mängeln des Werkes auch gegen **Architekten und Ingenieure**, die zum Zwecke der Erstellung des unbeweglichen Werkes Dienste geleistet haben, innert 5 Jahren nach Abnahme **verjähren**;
- die **Verjährung** der Mängelrechte nach **SIA 118** 5 Jahre nach Abnahme eintritt;
- die Verjährung bei **absichtlicher Täuschung/absichtlichem Verschweigen** sowohl nach OR als auch nach SIA 118 erst nach **10 Jahren** eintritt.

IV. Haftung des Architekten für unzureichende Kosteninformationen

Gemäss Bundesgericht hat der beauftragte Architekt im Rahmen des ihm erteilten Auftrags **unaufgefordert** eine **Kostenberechnung** anzustellen und den Bauherrn über die zu erwartenden **Kosten** zu **informieren**. Namentlich hat er einen Kostenvoranschlag sorgfältig zu erstellen und die **Baukosten** **ständig** daraufhin zu **überprüfen**, ob sie sich im Rahmen des Voranschlags halten. Verletzt der Architekt eine dieser Pflichten, kann er für den sich daraus ergebenden Schaden haftbar werden.

Eine solche Haftung für Kostenüberschreitung kann nicht nur ausserhalb der **«Toleranz»** bestehen. Gelingt es dem Bauherrn, eine Vertragsverletzung des Architekten nachzuweisen, haftet dieser auch innerhalb der Toleranz.

V. Der Sennhof-Entscheid des Bundesgerichts (oder die Rügebestimmungen gemäss SIA 102/3)

In einem Aufsehen erregenden und nach wie vor umstrittenen Entscheid hat das Bundesgericht im Jahre 2012 einen Entscheid des Handelsgerichts Zürich bestätigt, aus welchem allenfalls abzuleiten ist, dass **durch Architekten und Ingenieuren begangene Planungsfehler umgehend nach der Entdeckung zu rügen** sind, d.h. die Rügefrist von Art. 1.11.21 SIA 102/3 (2-jährige Garantie-/Rügefrist) in diesem Fall nicht gilt.

VI. Der Architekt und das Urheberrecht

Urheberrechtlich geschützt ist, wer ein **Werk mit individuellem Charakter** schafft; dabei genügt eine „relative und teilweise Neuschöpfung“, wobei die Messlatte ziemlich hoch angesetzt wird. Die Urheberrechte bleiben in erster Linie beim Architekten. Immerhin erhält der Auftraggeber das Recht auf das Arbeitsergebnis und ist befugt, das Werk zumindest einmal zu erstellen. Später darf der Bauherr die Baute zwar wieder zerstören, ändern oder bearbeiten darf er diese jedoch nur aus funktionellen, nicht aber aus rein ästhetischen Gründen.

VII. Eintreiben ausstehender Honorare

Beim Eintreiben ausstehender Architektenhonorare ist zu beachten, dass der Schuldner eine Betreuung/einen Zahlungsbefehl durch blossen Rechtsvorschlag stoppen kann. Eine Betreuung hilft deshalb nicht weiter, wenn man noch über keinen die Forderung bestätigenden Rechtstitel (Schuldanererkennung oder Gerichtsurteil) verfügt. Ein Schlichtungsgesuch ist in solchen Situationen oft der zielführendere Weg.

In eigener Sache



Roland Lötscher

Per 31. Oktober 2016 ist unser langjähriger Geschäftsführer und Partner Roland Lötscher aus unserer Kanzlei ausgetreten. Nach 28-jähriger Tätigkeit wollte er in seinem Berufsleben noch einmal etwas Neues anpacken. Roland Lötscher hat mit grossem Einsatz, viel Know-how und steter Dienstleistungsbereitschaft dafür gesorgt, dass Infrastruktur und Organisation jederzeit mit der Entwicklung unserer Kanzlei von ursprünglich 4 auf inzwischen 16 Anwältinnen und Anwälte Schritt gehalten haben. Dank ihm konnten wir uns stets auf unser Kerngeschäft, die anwaltliche Tätigkeit für unsere Klientinnen und Klienten, konzentrieren. Neben

seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Anwaltskanzlei baute Roland Lötscher zudem unsere Treuhandgesellschaft Contario AG mit heute vier Mitarbeitenden auf und leitete diese bis vor einem Jahr ebenfalls als Geschäftsführer. Wir bedauern seinen Weggang ausserordentlich, auch wenn wir seinen Wunsch verstehen, nach 28 Jahren unter Anwälten noch etwas anderes kennenzulernen. Wir danken ihm ganz herzlich für seinen unermüdlichen Einsatz und wünschen ihm alles Gute!

Ab 1. November 2016 hat ein dreiköpfiges Team unter der Führung von Rechtsanwältin Salome Krummenacher, Executive MBA HSG, als geschäftsführende Partnerin die Leitung unserer Kanzlei übernommen. Wir wünschen der neuen Crew viel Erfolg und Befriedigung bei dieser Aufgabe!



Fellmann Tschümperlin Lötcher AG

Löwenstrasse 3
CH-6000 Luzern 6
Phone +41 41 419 30 30
Fax +41 41 410 45 35

Gerliswilstrasse 4
CH-6021 Emmenbrücke
Phone +41 41 260 59 59
Fax +41 41 410 45 35

mail@fellmann-partner.com
www.fellmann-partner.com