

Die Vereinbarung des Architektenhonorars

Der Vertrag mit dem Architekten kann grundsätzlich frei nach dem Willen der Parteien verschiedene Architektenleistungen – wie etwa Vorstudien, Baueingabe, Kostenvoranschlag, Bauleitung oder die Gesamtheit aller für das Projekt und die Ausführung erforderlichen Planungs- und Bauleistungsleistungen – zum Gegenstand haben. Ob der Bauherr für die vereinbarten Leistungen auch eine Vergütung schuldet und in welcher Höhe, bestimmt sich in erster Linie nach der getroffenen Vereinbarung. Im Prozessfall muss normalerweise derjenige eine Tatsache beweisen, der daraus Rechte ableiten will – also eigentlich der Architekt. Allerdings vermutet man in der Praxis der Rechtsprechung, dass Architektenleistungen im Normalfall – auch unter Freunden - zu entschädigen sind, so dass hier der Bauherr diese Vermutung mit Beweisen umzustossen hätte.

Mehrdeutiges aus dem Bundesgericht

Das Bundesgericht trägt auch nicht gerade zur Klarheit bei. Je nach erbrachter Leistung wartet es mit unterschiedlichen Qualifikationen des Architektenvertrags auf. Einerseits sieht es den entgeltlichen Planervertrag, der Studien, Projekte, Pläne oder einen (schriftlichen) Kostenvoranschlag zum Inhalt hat, als Werkvertrag. Andererseits aber die Bauleitung als Auftrag. Daraus folgt, dass ohne Vereinbarung bei werkvertraglichen Leistungen des Architekten eine Vergütung „nach Massgabe des Wertes der Arbeit und der Aufwendungen“ (Art. 374 OR) geschuldet ist, bei auftragsrechtlichen Leistungen jedoch nur dann „eine Vergütung zu leisten ist, wenn sie vereinbart oder üblich ist.“ (Art. 394 Abs. 3 OR).

Im Auftragsrecht ist darüber hinaus noch zu unterscheiden zwischen Honorar und Auslagen- und Verwendungersatz. Auf den Ersatz der sogenannten Spesen und Auslagen hat der Architekt in jedem Fall Anspruch (Art. 402 Abs. 1 OR). Das gilt unabhängig davon, ob es sich um einen entgeltlichen oder unentgeltlichen Auftrag handelt.

Blick ins SIA-Regelwerk

Bestandteil vieler Architektenverträge ist die SIA Ordnung 102 "Ordnung für die Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten". Die SIA Ordnungen (auch die SIA Ordnung 103 für Bauingenieure und die SIA Ordnung 108 für Gebäudetechnik-Ingenieure) enthalten Vertragsbestimmungen zur Bemessung des Honorars. Seit dem Jahr 2003 gibt es keine sogenannten "SIA Tarife" mehr. Die Wettbewerbskommission des Bundes hat es dem SIA aus kartellrechtlichen Überlegungen untersagt, Tarife zu veröffentlichen und für seine Mitglieder als verbindlich zu erklären. Bauherr und Architekt haben daher das Honorar im Architektenvertrag zu vereinbaren. Die SIA Ordnung 102 ist dafür eine gute Gesprächsgrundlage. Dazu müssen aber Architekt und Bauherr die notwendigen Berechnungsfaktoren, zum Beispiel den Stundenansatz, den Schwierigkeitsgrad und den Leistungsanteil im Vertrag vereinbaren.

Leistungen und Anpassungen definieren

Es ist heute üblich, dass auch Architekten ihre Leistungen dem Bauherrn offerieren. Der Bauherr soll dabei darauf achten, dass nicht nur das Honorar, sondern auch die entsprechenden Leistungen des Architekten und die anderen wesentlichen Vorgaben des Bauherrn (beispielsweise Baukosten oder Termine) festgelegt werden. Ganz besonders wichtig ist dies bei Pauschalhonoraren, da grundsätzlich nur die Vergütung, nicht aber die Leistungen des Architekten pauschaliert werden. Es empfiehlt sich deshalb, die zu erbringenden Leistungen klar zu definieren, um späteren Diskussionen vorzubeugen. Auch ein Bonus-/Malussystem für die Unter- oder Überschreitung eines Kostenvoranschlages oder einer Kostenlimite kann überlegenswert sein.

Oft stellt sich im Laufe der Planung die Frage, ob das Architektenhonorar angepasst werden kann bzw. muss. Für die Antwort auf diese Frage ist wesentlich, ob das Honorar als pauschal – also unabhängig vom Arbeitsaufwand des Architekten - oder zum Beispiel in Abhängigkeit zur Bausumme vereinbart worden ist. Bei Pauschalhonoraren gilt Art. 373 Abs. 2 OR, wonach der Richter bei ausserordentlichen Umständen eine Erhöhung der Pauschale oder die Vertragsauflösung bewilligen kann. Die SIA Ordnung 102 enthält Anpassungsregeln für den Fall, dass besondere Einflüsse die Architektenleistung vereinfachen oder erschweren.

Marie-Theres Huser

www.baurecht.ch