

## **Überlegungen vor Abschluss der Planerverträge**

Bis vor 100 Jahren waren es die Baumeister, die ein Gebäude planten und auch bauten. Danach bestimmten die Architekten und Ingenieure die Planung. Damals waren die grossen Ingenieure auch Architekten und die grossen Architekten auch Ingenieure – erinnert sei an Gustave Eiffel, den Brückenbauer Othmar Hermann Ammann oder an Gottfried Semper. Bis heute hält sich daher die Berufsbezeichnung Ingenieur-Architekt in Deutschland für die höchste Ausbildungsstufe. Nach dem Zweiten Weltkrieg spezialisierten sich die Architekten auf den Entwurf und die funktionale Planung, die Ingenieure dagegen auf die Statik und die Tragkonstruktion. Die immer komplizierter werdende Gebäudetechnik führte dazu, dass weitere Fachleute in den Bereichen Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär und neuestens für die Gebäudeautomation beigezogen werden müssen.

### **Einzelnen oder gebündelt**

So zieht heute der Bauherr auch bei einem einfachen Bau (etwa einem Einfamilienhaus) eine grössere Zahl von Planern bei. Vor dem Abschluss der Planer-Verträge lohnt es sich, folgende Überlegungen anzustellen: Zuerst soll sich der Bauherr entscheiden, ob er mit jedem einzelnen Planer einen separaten Vertrag oder mit einem Planer, einem sogenannten Generalplaner, einen einzigen Vertrag abschliessen will. Er kann zur Bedingung stellen, dass sich Architekt, Bauingenieur und die Fachplaner zu einem Generalplaner-Team zusammenschliessen und mit dem Team einen Vertrag abschliessen. Dieses Team bildet in rechtlicher Hinsicht eine einfache Gesellschaft, was für den Bauherrn den Vorteil hat, dass alle Mitglieder ihm gegenüber solidarisch für die Vertragserfüllung haften. Ein Architekt oder Ingenieur kann auch allein als Generalplaner auftreten, indem er mit den anderen Planern sogenannte Subplanerverträge abschliesst. Gegenüber dem Bauherrn tritt dieser Generalplaner dann allein auf und trägt die alleinige Verantwortung.

### **Die Rolle des Architekten**

Entscheidet sich dagegen der Bauherr, mit allen Planern direkt separate Verträge abzuschliessen, muss er die Gesamtleitung und die Koordination sicherstellen. Die alte SIA-Ordnung für Architekten (SIA-Ordnung 102, Ausgabe 1984) zählte die Gesamtleitung aller an der Planung und Ausführung mitwirkenden Fachleute zu den Grundleistungen des Architekten. Demgegenüber hält die neue SIA-Ordnung 102 für Architekten (Ausgabe 2003) lediglich noch fest, dass der Architekt in der Regel die Funktion des Gesamtleiters ausübt. Es empfiehlt sich daher, bei Einzelverträgen die Pflicht zur Gesamtleitung ausdrücklich zu regeln. Die neuen SIA Ordnungen (Ausgaben 2003) für die Leistungen des Architekten, des Bauingenieurs und der Fachingenieure sind im Übrigen gut aufeinander abgestimmt. Als Grundlage von Generalplaner-Verträgen eignet sich das SIA-Leistungsmodell 112 (Ausgabe 2001).

Bei Planer-Verträgen auf der Grundlage der SIA-Ordnungen wird das Honorar am häufigsten nach den Baukosten berechnet und vereinbart. Oft setzen Bauherren durch, dass bestimmte Baukosten nicht in die Berechnung einbezogen werden. Das ist gefährlich, weil der Planer sich auf den Standpunkt stellen kann, für die nicht in die Honorarberechnung einbezogenen Baukosten, bzw. die entsprechenden Bauteile, seien von ihm keine Leistungen geschuldet. Im Planer-Vertrag ist in solchen Fällen ausdrücklich zu vereinbaren, dass der Planer, unabhängig der Honorarberechnung, alle vereinbarten Leistungen für alle Bauteile schuldet.

### **Treuhänder für den Bauherrn**

Architekten und Planer verstehen sich auch als Treuhänder des Bauherrn. Selbstverständlich wird ein guter Architekt oder Ingenieur seinen Bauherrn beraten. Allerdings sollte der Bauherr vom Grundsatz ausgehen, dass Architekt und Ingenieur eigene Interessen haben, und sie daher vielmehr als Vertragspartner betrachten. Zieht der Bauherr einen Bautreuhänder oder Bauherrenberater bei, muss er darauf achten, dass dieser ausschliesslich Bauherren- bzw. Auftraggeber-Funktionen ausübt. Übernimmt der Bauherrenberater Aufgaben der Planung (beispielsweise die Gesamtleitung) selbst, wird die Schnittstelle zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer verwischt, und der Bauherr trägt rechtlich die Planungsverantwortung mit. Daher sind die Bauherren-Aufgaben und die Planer-Aufgaben organisatorisch und rechtlich klar zu trennen.

Hans Rudolf Spiess  
[www.baurecht.ch](http://www.baurecht.ch)