



Haftung des Architekten – ein Minenfeld

Architekten sind oft die Schlüsselfiguren für ein Bauvorhaben: Sie planen den Bau, berechnen dessen mutmassliche Kosten, holen Offerten ein und übernehmen zudem oft die Bauleitung. Sie sind nicht nur für den reibungslosen Bauablauf und die Koordination der Arbeiten verantwortlich, sondern müssen oft auch für Fehler in der Bauausführung einstehen. Bei diesen vielfältigen Aufgaben ist meist nicht mehr einfach überschaubar, wofür ein Architekt haftbar werden kann und wo er sich mit Forderungen konfrontiert sehen kann, obwohl er keinen Fehler begangen hat.

■ **Von Roman Wyrsch, MLaw, Rechtsanwalt, Mediator SAV**

Im Schweizer Recht gilt die Vertragsfreiheit: Die Parteien sind somit weitestgehend frei, was sie im Hinblick auf die Leistungen, das Honorar, die Termine etc. vereinbaren wollen – natürlich nur innerhalb der Schranken des Gesetzes. Der Grundsatz beim Architektenvertrag lautet, dass der Architekt Planungs- bzw. Architekturarbeit leistet, der Bauherr dafür ein Honorar bezahlt. Der Abschluss eines schriftlichen Architekturvertrags ist empfehlenswert. Doch obwohl der Architekturvertrag im OR nicht speziell geregelt ist, bietet das Gesetz ein Grundgerüst für die Haftung, auch wenn ein schriftlicher Vertrag fehlt. Nachfolgend wird auf die grössten Haftungspositionen des Architekten eingegangen. Schnell wird ersichtlich, dass der Architekt nicht nur für den Inhalt seiner Pläne, sondern für den gesamten Bau einstehen muss.

Haftung für Kosteninformationen

Die Kostenübersicht ist eine der Hauptaufgaben des Architekten. Der Architekt muss in jedem Stadium der Projektierung eine Schätzung über die mutmasslichen Kosten abgeben. In frühen Verfahrensstadien ist er zur sorgfältigen Aufstellung einer Kostenschätzung verpflichtet, später zur sorgfältigen Erarbeitung eines Kostenvoranschlags. Der jeweilige Genauigkeitsgrad hängt von der Projektphase ab: je näher der Projektabschluss

liegt, desto genauer muss die Kostenschätzung sein. Im Stadium des Bauprojektes hat er in der Regel einen Genauigkeitsgrad von +/- 10% aufzuweisen. Der Bauherr darf diese Schätzung vertrauen.

Steht der Kostenvorschlag, so ist der Architekt zur ständigen Überprüfung der Baukosten verpflichtet. Dies bedeutet, dass er eine detaillierte Bauabrechnung führen muss, auf welcher stets ersichtlich ist, ob der Kostenvoranschlag eingehalten werden kann oder ob Mehrkosten zu erwarten sind. Muss mit Kostenüberschreitungen gerechnet werden – beispielsweise, weil schon früh während des Bauvorhabens ein Unternehmer deutlich mehr kostet als erwartet – so muss er den Bauherrn sofort darüber informieren.

Der Architekt ist dem Bauherrn mit anderen Worten in doppelter Hinsicht für die Baukosten verantwortlich:

1. Er muss die Baukosten bei der Projektierung zuverlässig **schätzen**
2. Er muss die Baukosten bei der Realisierung zuverlässig **überwachen**

Der Architekt haftet aber nicht für jede Überschreitung dieser Kosten. Aus nachvollziehbaren Gründen ist das exakte Schätzen der Kosten sehr schwierig. Liegen die Baukosten

nach Bauabschluss innerhalb der Toleranzgrenze (üblicherweise +/- 10%), so muss der Bauherr allfällige Mehrkosten tragen – ausser die Mehrkosten liegen ganz klar in einer Vertragsverletzung des Architekten, z.B. wenn aufgrund einer Fehlplanung neue Betonelemente bestellt werden müssen.

Wird der Kostenvoranschlag aber um mehr als die vereinbarte Toleranzgrenze überschritten, so wird eine Vertragsverletzung des Architekten vermutet. Der Architekt haftet dann grundsätzlich für die Mehrkosten, er kann sich nicht auf die Toleranzgrenze berufen. Das heisst, dass der Bauherr nicht einfach die Mehrkosten bis zur Toleranzgrenze tragen muss und alles darüber muss der Architekt übernehmen: Es wird eine Vertragsverletzung des Architekten vermutet, weshalb der Bauherr auch die Kostenüberschreitung von 10% nicht einfach so hinnehmen muss. Der Architekt kann sich von seiner Haftung nur befreien, wenn er beweist, dass die Mehrkosten durch Bestellungenänderungen des Bauherrn entstanden sind.

HINWEIS

Ist die Kostenüberschreitung auf eine Vertragsverletzung zurückzuführen, gilt die Toleranz grundsätzlich nicht, bzw. kann dem Architekten eine Vertragsverletzung nachgewiesen werden, kann er sich nicht auf die Toleranz von 10% berufen.



Die Höhe der Haftung ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Es ist keinesfalls so, dass der Architekt alle Mehrkosten übernehmen muss. Zu berücksichtigen ist zum Beispiel, dass das Bauwerk wegen der Mehrkosten auch mehr Wert aufweist. Zu ersetzen ist regelmässig der Vertrauensschaden, den der Bauherr durch sein Vertrauen auf die Verlässlichkeit der Kosteninformation erleidet. Der Bauherr hat vielleicht Entscheide getroffen, die er so nicht gefällt hätte, wenn er über die effektiven Kosten richtig orientiert worden wäre.

Kostenüberschreitung			
bis 10%		über 10%	
Keine Vertragsverletzung des Architekten nachweisbar	Vertragsverletzung des Architekten nachweisbar	Nicht aufgrund Bestellungenänderungen des Bauherrn	Aufgrund Bestellungenänderungen des Bauherrn
Keine Haftung	Haftung des Architekten		Keine Haftung



Haftung für die Planung

Der Architekt haftet dafür, dass seine Planung korrekt ist und daraus kein Schaden resultiert. Der mangelhafte Plan selbst stellt noch keinen Schaden dar, er führt in der Regel aber zu einem Mangel am Bauwerk.

Damit ein Architekt im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit haftbar wird, müssen folgende vier Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Zunächst muss überhaupt ein **Schaden** entstanden sein. Der «Schaden» im Rechtssinne besteht in einem finanziellen Nachteil, z.B. dass ein Haus wegen eines Mangels nur zu einem geringeren Preis verkauft werden kann oder dass Kosten für die Verbesserung des Mangels anfallen.
2. Der Architekt muss sich **vertragswidrig** verhalten haben. Nur wenn der Architekt einen Fehler begangen und damit den Vertrag verletzt hat, muss er für einen Schaden einstehen. Hat er sich nichts zuschulden kommen lassen, haftet er auch nicht.
3. Zwischen der Handlung des Architekten und dem Schaden muss ein **adäquater Kausalzusammenhang** bestehen. Die Vertragsverletzung muss also auch Ursache für den Schaden sein. Wenn sich herausstellt, dass der Schaden wegen schlechter Arbeit des Bauunternehmers entstanden ist, haftet der Architekt nicht, auch wenn sein Plan vielleicht einen Fehler aufweist.
4. Den Architekten trifft ein **Verschulden**. Da an die Sorgfalt des Architekten hohe Anforderungen gestellt werden, kann dem Architekten häufig Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Damit hat der Architekt schuldhaft gehandelt.

Der Architekt haftet nicht nur für Schäden am Bauwerk, sondern auch für Personenschäden. Beachtet er beispielsweise die Mindesthöhen für Geländer, Brüstungen usw. gemäss SIA-Norm 358 nicht, haftet er, wenn jemand deswegen zu Schaden kommt. Gemäss einem unveröffentlichten Bundesgerichtsentscheid haftet er allenfalls noch Jahre später, wenn ein Kind deswegen verunglückt.

Haftung für die Bauleitung

Übernimmt der Architekt auch die Bauleitung vor Ort, so haftet er auch für seine Tätigkeit als Bauleiter. Auch hier richten sich die Pflichten des Architekten gemäss der konkreten

Abmachung im Vertrag. Es gibt aber gewisse grundlegende Pflichten, die regelmässig Vertragsbestandteil bilden:

- **Informationspflicht**
Der Architekt muss den Bauherrn über alle Vorgänge auf der Baustelle und allfällige Probleme beim Bau informieren.
- **Aufklärungspflicht**
Der Architekt muss den Bauherrn über die Risiken und Konsequenzen der geplanten Arbeiten oder einer gewählten Ausführungsart informieren und ihn über die Tragweite von Entscheiden aufklären.
- **Beratungspflicht**
Bei Entscheiden hat der Architekt den Bauherrn fachkundig zu beraten und ihm die Vor- und Nachteile einer Vorgehensweise zu erläutern.
- **Abmahnungspflicht**
Erteilt der Bauherr selbst Weisungen auf der Baustelle, muss ihn der Architekt sofort abmahnen, falls die Weisung fehlerhaft ist und möglicherweise zu einem Mangel führen kann.
- **Sorgfaltspflicht**
Der Architekt muss die anerkannten Regeln der Baukunde sorgfältig beachten. Die Sorgfaltspflicht des Architekten umfasst auch im Stadium der Bauleitung, dass die anerkannten Regeln der Baukunde beachtet werden. Da der Architekt selbst keine eigentlichen Arbeiten am Bauobjekt leistet, heisst dies vor allem, dass er die Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunde *durchsetzen* muss. Werden die Regeln der Baukunde nicht beachtet, hat der Architekt daher sofort einzugreifen. Dies gilt im Besonderen bei elementaren Sicherheitsmassnahmen, beispielsweise, wenn keine Abschränkungen aufgestellt werden. Unternimmt der Architekt nichts, trifft ihn unter Umständen eine Haftung!

- **Treuepflicht**
Der Architekt hat die Details des Bauverhaltens soweit nötig geheim zu halten. Im

HINWEIS

Selbstverständlich kann vom mit der Bauleitung betreuten Architekten nicht verlangt werden, dass er während der gesamten Bauausführung ununterbrochen vor Ort ist. Fehlt aber beispielsweise eine Sicherheitsabschränkung während mehrerer Wochen und ereignet sich ein Unfall, wird sich sicher die Frage stellen, warum der Bauleiter den Mangel nicht entdeckt hat.



Übrigen ist ihm die ungetreue Geschäftsführung oder sonstiges pflichtwidriges Verhalten untersagt.

Hält sich der Architekt nicht an diese Pflichten und mahnt beispielsweise den Bauherrn nicht ab, wenn dieser eine fehlerhafte Weisung erteilt, so muss er am Schluss möglicherweise für einen Mangel einstehen und den Schaden (Verbesserungskosten) übernehmen. Damit übernimmt der Architekt mit der Bauleitung auch die Verantwortung darüber, dass der Bauherr stets informiert ist, was auf der Baustelle passiert. Die Haftung des Architekten geht damit weit über die Planungsphase hinaus.

Solidarische Haftung

Tritt am Bauwerk ein Mangel auf, ist zunächst oft unklar, wer dafür verantwortlich ist. Als mögliche Verursacher kommen in Betracht:

- Architekt
- Ingenieur/Statiker
- Unternehmer
- Dritte

Meist muss der Bauherr Schäden sofort bzw. innert kurzer Frist rügen. Sicherheitshalber wird er auch gegenüber dem Architekten und weiteren (möglichen) Verursachern eine Mängelrüge erheben, falls ein Verschulden des Architekten vermutet oder gar entdeckt wird.

Die grosse Gefahr für den Architekten besteht also darin, dass er solidarisch mithaftet: Es ist immer denkbar, dass ein Schaden auf einem Zusammenspiel zwischen Planungsfehlern des Architekten und Ausführungsfehlern eines Unternehmers (oder Planungsfehlern des Architekten und gleichzeitig auch des Ingenieurs) beruht.

Hatte der Architekt auch die Bauleitung inne, ist er besonders gefährdet:

- Ihm kann zur Last gelegt werden, dass er bei korrekter Überwachung einen Ausführungsfehler hätte bemerken müssen.
- Der Bauherr wird dann aus Sicherheitsgründen Mängelrüge beim Architekten und beim Bauunternehmer erheben und den Schaden allenfalls bei beiden einklagen.

Haben mehrere einen Schaden gemeinsam verursacht – z.B. indem sie je eine (Teil)Ursache für den Schaden gesetzt haben –, haften



sie **solidarisch**. Die solidarische Haftung bedeutet, dass jeder Verursacher dem Bauherrn nicht nur Schadenersatz für einen Teil des Schadens schuldet, sondern für den gesamten Schaden. Alle Solidarschuldner bleiben so lange verpflichtet, bis die ganze Leistung erbracht ist. Erbringt ein Solidarschuldner die ganze Leistung an den Gläubiger, befreit dies auch die übrigen Solidarschuldner.

Der geschädigte Bauherr kann also wahlweise:

- Alle Solidarschuldner einklagen und den ganzen Betrag verlangen. Das Gericht kann dann den Schaden auf die Solidarschuldner nach deren Verschulden aufteilen.
- Nur einen Solidarschuldner einklagen und von ihm den ganzen Schadenersatz verlangen. Jener hat dann einen Regressanspruch auf die restlichen Solidarschuldner, muss diesen aber separat einklagen.

HINWEIS

Dies bedeutet, dass – wenn das Gericht die Schadenersatzforderung bejaht – der **Architekt möglicherweise den ganzen Schadenersatz bezahlen muss**, auch wenn er nur eine unbedeutende Teilursache für den Schaden gesetzt hat.



Wichtig ist aber, dass der Architekt nur dann (mit)haftet, wenn er auch tatsächlich eine Teilursache für den Schaden gesetzt hat. Hat er keinen Fehler begangen – hat er zum Beispiel seine Bauleitung genügend wahrgenommen –, haftet er nicht solidarisch mit. Für den Bauherrn ist es sehr verlockend, den Architekten als Solidarschuldner zur Verfügung zu haben. Selbst wenn dem Architekten nur ein geringer Planungs- oder Bauleitungsfehler vorgeworfen werden kann, kann von ihm der gesamte Schadenersatz eingefordert werden. Der Bauherr hat also auch einen Haftungsträger, falls der Unternehmer aufgrund eines Konkurses nicht mehr belangt werden kann.

Die solidarische Haftung des Architekten ist daher eine grosse Gefahr für den Architekten. Besonders gefährlich ist sie deshalb, weil der Bauherr regelmässig sicherheitshalber auch beim Architekten eine Mängelrüge erhebt. Der Architekt haftet dann zwar nicht automatisch mit, ist jedoch schon von Anfang als potenzieller (Mit)Verursacher in alle Abklärungs-

handlungen involviert und muss sich an der Aufdeckung der Schadensursache beteiligen.

Haftung für Fristen und Termine

Regelmässig erstellt der Architekt ein Terminprogramm zuhanden der Unternehmer und vor allem auch des Bauherrn. Damit kommt er seiner Sorgfaltspflicht und seiner Pflicht zur Planung nach.

Für das eigentliche Terminprogramm haftet er grundsätzlich nicht: Er kann grundsätzlich nicht beeinflussen, dass das Bauvorhaben durch das Verhalten der Unternehmer, Nachbarn oder allenfalls Dritter verzögert wird. Jedoch hat er auch bei der Terminplanung die gehörige Sorgfalt anzuwenden, sodass die Termine zumindest bei reibungslosem Ablauf eingehalten werden können.

Wo eine Verzögerung auf einem Fehler des Architekten beruht, haftet der Architekt jedoch auch für diese. Es ist dies eine Haftung aufgrund von Fehlplanung, allenfalls fehlerhafter Bauleitung. Wenn also eine Verzögerung eintritt, um einen Planungsfehler des Architekten zu korrigieren, weil der Architekt den Bauunternehmern die Pläne zu spät liefert, er die Arbeiten auf der Baustelle schlecht koordiniert oder er für eine Arbeitsgattung ganz offensichtlich zu wenig Zeit einberechnet hat (bzw. keine Reserve einberechnet hat), muss er für einen Verzögerungsschaden eintreten.

Wo aber ein Unternehmer den Bau verzögert, weil er beispielsweise sein eigenes Baumaterial zu spät bestellt hat, haftet grundsätzlich der Unternehmer für Verspätungen und nicht der Architekt. Auch hier ist jedoch eine Solidarhaftung möglich: Wenn der Unternehmer sein Material zu spät liefert, für dessen Einbau aber sowieso länger als vom Architekt geplant gebraucht hat, haftet er allenfalls nur für seine Lieferverspätung. Der Architekt muss für diejenige Verzögerung eintreten, die sich daraus ergibt, dass er für die Arbeitsgattung zu wenig Zeit einberechnet hat.

Strafrechtliche Verantwortlichkeit

Während die obigen Ausführungen die zivilrechtliche Haftung des Architekten betreffen – also in der Regel Geldforderungen aus Schadenersatz –, kann den Architekten auch eine strafrechtliche Haftung treffen.

Wichtigster Tatbestand ist Art. 229 StGB: Wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Leitung, der Ausführung oder dem Abbruch eines Bauwerkes die anerkannten Regeln der Baukunde ausser Acht lässt und dadurch wissentlich Leib und Leben von Mitmenschen gefährdet, kann strafrechtlich belangt werden. Zu denken ist hier etwa an einen Fassadeneinbruch aufgrund fehlender Abstützung oder die Beschädigung einer Gasleitung beim Aushub aufgrund unsorgfältiger Planung. Bereits die Gefährdung von Mitmenschen ist Grund für die strafrechtliche Verfolgung, wobei solche Planungsfehler meist erst auffliegen, wenn wirklich etwas passiert.

HINWEIS

Die Verfolgungsverjährung beträgt 7 Jahre ab der strafbaren Handlung, spätestens ab Abschluss des Baus. Danach kann der Architekt nicht mehr bestraft werden. Baufehler werden aber oft erst Jahre später entdeckt. Diverse Versuche, die Frist zu verlängern, schlugen fehl.



Der Architekt kann sowohl im Rahmen der Planung strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden – beispielsweise bei Planung einer niedrigen Brüstung ohne Schutzgitter oder ungenügenden statischen Abklärungen – wie auch im Rahmen der Bauleitung – also wenn er beispielsweise zu selten auf der Baustelle ist und eine gefährliche Situation nicht erkennt und behebt.

Fazit

Der Architekt haftet umfassend für seine Arbeit. Die Haftung beginnt bei seinen Kostenprognosen und Kostenvoranschlägen, die oft nur auf Auskünften oder Offerten der Bauunternehmer basieren. Dennoch muss der Architekt bereits hier abschätzen, wie genau die Kosteninformation ist, sodass der Bauherr darauf vertrauen und seinen Bauentscheid gestützt auf die Kosteninformation fällen kann. Im Weiteren haftet der Architekt für seine Planung, aber auch die Bauleitung und damit die konstante Überwachung des Baus, wenn er sich vertraglich zur Bauleitung verpflichtet hat.



AUTOR

Roman Wyrsch, MLaw, Rechtsanwalt, Mediator SAV, Rechtsanwalt im Bau- und Immobilienrecht, Partner in der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching in Zürich.