

Blog-Eintrag

Datum Zürich, 4. Dezember 2014

An Interessierte Leserschaft von www.grell-law.ch

Von Dr. Boris Grell

Re **Architektenhonorar bei Projektabbruch (BGer 4A_136/2014) vom 28. August 2014**

1. Ausgangslage

- 1 Die A AG ist Eigentümerin von zwei Grundstücken im Kanton Genf, die sie im Jahr 2006 mit einem Gebäude überbauen wollte, das . je nach den konkreten und aktuellen Bedürfnissen . für Geschäfts- oder Wohnzwecke polyvalent genutzt werden können sollte. Für die Umsetzung zog die A AG ein Architekturbüro B GmbH bei, die in einem ersten Schritt und zur vollen Zufriedenheit der A AG ein zugehöriges Vorprojekt entwickelte. Am 3. September 2008 schloss die A AG mit der B GmbH einen neuen Architektenvertrag ab, der die Arbeiten nach dem Abschluss des Vorprojekts bis zur Umsetzung des besagten Bauprojekts umfasste. Dabei wurden die Bestimmungen der SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) zum integrierten Bestandteil des Architektenvertrags erklärt.
- 2 Ebenfalls am 3. September 2008 schloss die A AG einen weiteren Vertrag ab mit der C AG, die im Sinne eines Generalunternehmers für den Bau des eingangs genannten Gebäudes beigezogen wurde. Die C AG bezifferte die entsprechenden Kosten auf CHF 9.8 Mio. plus MwSt. Das Architekturbüro B GmbH wiederum bezifferte damals und im besagten Architektenvertrag ihren Honoraranspruch auf rund CHF 370.000 inkl. MwSt. bei einer honorarberechtigten Bausumme von CHF 5.7 Mio. (plus/minus 20 % Abweichung).
- 3 Im Weiteren sah der Architektenvertrag vor, dass sich das Architektenhonorar nach den Baukosten und der Schlussabrechnung gemäss den Bestimmungen von Art. 7.2 bis 7.5 der SIA-Norm 102 berechnet. Aufgrund des Verweises auf die Bestimmungen der SIA-Norm 102 fand im besagten Architektenvertrag auch die Regelung Anwendung, dass im Fall einer Kündigung des Auftraggebers zur Unzeit . wenn also der Architekt keinen begründeten Anlass zur Kündigung gegeben hat und die Kündigung hinsichtlich des Zeitpunkts und der vom

Architekten getroffenen Dispositionen für ihn nachteilig ist. Der Architekt berechtigt ist, nebst seinem Honorar für die vertragsgemäss geleistete Arbeit einen Zuschlag von 10 % zu fordern für den entzogenen Auftragsteil (Ziff. 1.12.2 SIA-Norm 102). Zudem ist in Ziff. 7.5.6 der SIA-Norm 102 (und damit auch im vorliegenden Architektenvertrag mit der B GmbH) geregelt, dass der Aufwand für die erbrachten Leistungen der B GmbH aufgrund der letzten Kostenermittlung berechnet wird, falls das Projekt nicht ausgeführt wird.

- 4 Im November 2008 informierte die A AG das Architekturbüro B GmbH sowie den Generalunternehmer C AG, dass sie die Kosten für das Bauprojekt um ca. CHF 3.5 Mio. reduzieren wolle und dafür die polyvalente Gebäudenutzung aufgebe. Die B GmbH zeigte sich dieser Projektreduktion gegenüber abgeneigt und musste sich dafür auch von der A AG mangelnden Willen vorwerfen lassen, sich den neuen Kostenvorstellungen der Bauherrschaft zu fügen. Am 21. November 2008 kündigte die A AG den Architektenvertrag mit der B GmbH und teilte dem Architekturbüro unter anderem mit, dass deren Anwesenheit auf der Baustelle nicht mehr erwünscht sei.
- 5 Am 20. Januar 2009 schätzte der Generalunternehmer C AG die Gesamtkosten des ursprünglichen Bauprojekts (also mit dem polyvalent einsetzbaren Gebäude) auf rund CHF 10 Mio. Dabei wurde für die Berechnung der Honorarforderungen des Architekturbüros gemäss SIA-Norm 102 eine honorarberechtigte Bausumme von CHF 6.3 Mio. ermittelt.
- 6 Ende März 2009 schloss die A AG mit der C AG neu einen Totalunternehmer-Vertrag ab über knapp CHF 7.3 Mio., wobei die Architektenleistungen neu von einem Angestellten der C AG erbracht werden sollten. In der Folge und gestützt auf die neuen Projektvorgaben wurden neue Pläne (u. a. mit Änderungen an der Fassade, der Parkingeinfahrt, den Untergeschossen, etc.) gemacht und die Baubehörden um eine neue Baubewilligung ersucht. Gleichwohl kündigte die A AG die Zusammenarbeit mit der C AG zu einem späteren Zeitpunkt und übergab die weitere Bauausführung an einen im Urteil nicht näher genannten Dritten.
- 7 Mitte November 2010 klagte das Architekturbüro B GmbH die Bauherrin A AG ein auf die Bezahlung des Restbetrags des bereits Ende Januar 2009 der A AG in Rechnung gestellten Architektenhonorars in der Höhe von CHF 337'000. Dabei stützte die B GmbH ihre Honorarforderungen einerseits auf verschiedene, in Regie erbrachte Dienstleistungen. Andererseits rechnete die B GmbH die gemäss dem Architektenvertrag erbrachten Leistungen sowie die Entschädigung wegen Kündigung zur Unzeit ab gestützt auf die am 20. Januar 2009 von der C AG geschätzten, ursprünglichen Projektkosten von rund CHF 10 Mio. (mit einer honorarberechtigten Bausumme von CHF 6.3 Mio., vgl. dazu Rz 5).

8 Die Vorinstanz sprach der B GmbH das eingeklagte Honorar zu mit Ausnahme des Betrags wegen der Kündigung zur Unzeit. Diesbezüglich habe die A AG wegen der Verweigerungshaltung der B GmbH gegenüber den von der Bauherrschaft gewünschten Projektänderungen ein valables Kündigungsmotiv gehabt. Vor Bundesgericht rügte die A AG insbesondere, dass die B GmbH gestützt auf die finalen Baukosten für das effektiv realisierte Bauwerk und nicht nach der letzten Kostenschätzung für das ursprüngliche Bauprojekt entschädigt werden sollte. Die B GmbH focht die Entscheidung der Vorinstanz nicht an.

2. Erwägungen des Bundesgerichts

9 Zunächst einmal hielt das Bundesgericht fest und bestätigte damit die Einschätzung der Vorinstanz, dass das final abgelieferte Bauwerk aufgrund der zahlreichen baulichen Modifikationen nicht mehr mit dem vom Architekturbüro bearbeiteten Bauprojekt übereinstimmte. Dementsprechend ging das Bundesgericht davon aus, dass es sich beim effektiv realisierten im Vergleich zum ursprünglich geplanten Bauprojekt um ein anderes Bauwerk handelte.

10 Weiter und mit Verweis auf die im Architektenvertrag vereinbarte Anwendung von Art. 7.2 bis 7.5 der SIA-Norm 102 führte das Bundesgericht aus, dass sich vorliegend die C AG nicht darauf berufen könne, dass es sich beim effektiv realisierten Bauprojekt bloss um ein . im Vergleich zum ursprünglichen Bauprojekt . bloss modifiziertes Bauwerk handle, das bereits im Architektenvertrag vom 3. September 2008 mit der B GmbH abgebildet gewesen sei. Insbesondere könne bei Minderkosten von rund 30 % des finalen gegenüber dem ursprünglichen Projekt sowie aufgrund der zahlreichen baulichen Änderungen, die erst nach der Kündigung der Architektenvertrags geplant und umgesetzt wurden, nicht mehr vom gleichen Bauprojekt die Rede sein.

11 Unter Berufung auf Art. 18 OR, wonach Verträge nach dem übereinstimmenden, wirklichen Willen der Parteien auszulegen sind und mit Verweis auf die Auslegung vertraglicher Bestimmungen nach dem Vertrauensprinzip entschied das Bundesgericht, dass das Architekturbüro entschädigt werden muss basierend auf dem ursprünglich geplanten und von der B GmbH auch selbst bearbeiteten Bauprojekt, bevor es die A AG (nach der Kündigung des Architektenvertrags mit der B GmbH) unter Beizug eines Dritten derart stark modifizierte.

12 Im Übrigen führt das Bundesgericht aus, dass das gekündigte Architekturbüro andernfalls (wie vorliegend fast vier Jahre) warten müsste, bis die Schlussrechnung für das effektiv, mit einem Dritten realisierte Bauprojekt vorliegt, um überhaupt seine eigenen Leistungen berechnen und der Bauherrschaft in Rechnung stellen zu können.

3. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- 13 Die Honoraransprüche eines Architekturbüros werden . bei einer entsprechenden vertraglichen Abmachung mit der Bauherrschaft . gemäss Art. 7 SIA-Norm 102 grundsätzlich nach den wirklichen Kosten des ausgeführten Bauwerks berechnet. Soweit jedoch das ursprünglich beauftragte Architekturbüro das schliesslich errichtete Bauwerk nicht bis zur Realisierung begleiten darf resp. der Bauherr den besagten Architekturvertrag zuvor kündigt und das Bauwerk mit zahlreichen baulichen Änderungen zum ursprünglichen Bauprojekt (und damit verbundenen, rund 30 % tieferen Gesamtkosten) mit einem anderen Architekten realisiert, muss Art. 7.5.6 SIA-Norm 102 sinngemäss herangezogen werden, der vom Wortlaut her (nur) die Nichtrealisation des Bauprojekts regelt.
- 14 Demnach müssen die vom gekündigten Architekturbüro auf dem Bauprojekt erbrachten Leistungen aufgrund der letzten (hier viel höheren) Kostenermittlung vor der Kündigung des zugehörigen Architektenvertrags abgerechnet werden. Die späteren Projektänderungen unter der Mitwirkung eines anderen Architekten und dessen Schlussabrechnung sind dabei ohne Belang. Ebenso spielte es im vorliegenden Fall für die Berechnung des Architektenhonorars keine Rolle, dass der Bauherr valable Gründe für die Kündigung hatte.
- 15 Im Übrigen und konsequenterweise sollte ein Architekturbüro auch im umgekehrten Fall auf der Basis von Art. 7.5.6 SIA-Norm 102 (nur) für seine erbrachten Leistungen gemäss Architektenvertrag entschädigt werden, nämlich dann wenn die Bauherrschaft nach der Kündigung mit einem anderen Architekten ein sehr viel teureres Bauwerk realisiert.
