



CHRISTOPH RUCKSTUHL

Die Schweiz aus der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Der Wettbewerb zum NZZ-Bilderrätsel findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

Haus und Recht

Bauherr: Anspruch auf Pläne

Nach Bauvollendung oder bei vorzeitiger Auflösung eines Architekturvertrags gibt es oft Diskussionen über den Umfang der vom Architekten zu liefernden Pläne und Dokumente sowie über die Frage, ob der Architekt zum Zurückhalten dieser Unterlagen berechtigt ist, bis der Bauherr die Honorar-Schlusszahlung leistet.

Welche Unterlagen der Architekt als Dokumentation über das Bauwerk dem Bauherrn abzugeben hat, muss vereinbart werden. Wird der Architekturvertrag auf der Grundlage der SIA-Ordnung 102 (Ordnung für Leistungen

und Honorare der Architektinnen und Architekten) abgeschlossen, regelt diese, welche Dokumente in den Grundleistungen des Architekten inbegriffen (z. B. Eintragung der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen in den wichtigsten Bauplänen, Einholen der von den Spezialisten nachgeführten Pläne, Gebrauchsanweisungen usw.) und welche besonders zu vereinbaren sind (z. B. Erstellen von neuen Bauplänen entsprechend der Ausführung, Eintragung von umfangreichen Gebäudeinstallationen, Verkaufsprospekte). Nach der SIA-Ordnung 102 ist die Dokumentation über das Bauwerk in der letzten Teilphase der Architektenleistungen enthalten.

Haben die Parteien keine Vereinbarungen über die Fälligkeit des Honorars getroffen, gelten für die Erstellung der Pläne die werkvertraglichen Regeln, wonach die Vergütung erst nach Vollendung und Ablieferung fällig wird. Die SIA-Ordnung 102 sieht vor, dass der Architekt Anspruch auf Abschlagszahlungen von mindestens 90% der vertragsgemäss erbrachten Leistungen hat. Mit der Schlussabrechnung wird das restliche Honorar für die erbrachten Leistungen zur Zahlung fällig. Hat der Architekt in diesem Zeitpunkt die vertraglich geschuldete Dokumentation dem Bauherrn noch nicht übergeben, ist die Schlusszahlung nicht fällig.

Hat der Architekt zwar vollständig seine Leistungen erbracht, aber schlecht erfüllt, kann der Bauherr Nachbesserung verlangen und gleichzeitig die geschuldete Schlusszahlung verweigern, bis die Nachbesserung ausgeführt ist (Art. 82 OR). Verweigert der Architekt die Nachbesserung, bei-

spielsweise der Dokumentation, entfällt zwar das Rückbehaltungsrecht, hingegen kann der Bauherr wegen Schlecht-Erfüllung (Art. 97 OR) die Herabsetzung des Honorars verlangen.

Es empfiehlt sich, bereits vor Vertragsunterzeichnung sowohl Zeitpunkt wie Umfang, Inhalt und Form (Datenträger, Papier) der zu liefernden Dokumente klar festzulegen. Dazu gehören Bewilligungsakten, Pläne, Unternehmerverzeichnis, Baubeschrieb, Bauabrechnung, allfällige Gebrauchsanweisungen und Weisungen für den Gebäudeunterhalt, Garantiescheine sowie Unterlagen der Fachingenieure und Spezialisten.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung erlischt die Vorleistungspflicht des Architekten, und die beidseitigen Leistungen sind Zug um Zug, das heisst gleichzeitig, zu erfüllen. Nach der SIA-Ordnung 102 verbleibt das Eigentum an den Erzeugnissen seiner Arbeit beim Architekten. Er muss dem Bauherrn jedoch auf dessen Rechnung Kopien erstellen. Steht dem Bauherrn aus der Schlecht-Erfüllung des Vertrags ein Anspruch auf Schadenersatz zu, kann er diesen unter den Voraussetzungen von Art. 120 ff. OR verrechnen. Selbst wenn der Honoraranspruch durch die Verrechnung auf null schrumpft, darf der Architekt die Herausgabe der Dokumentation nicht verweigern.

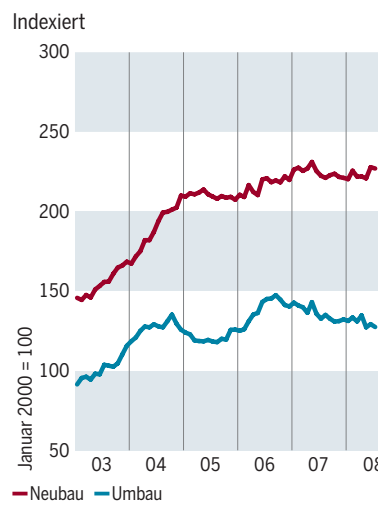
Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch

NZZ Online

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

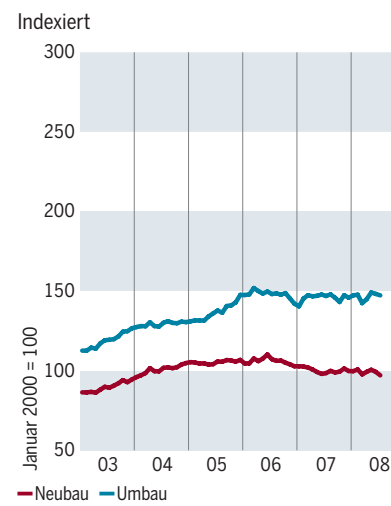
DIE SCHWEIZER BAUKONJUNKTUR

Baugesuche für Mehrfamilienhäuser



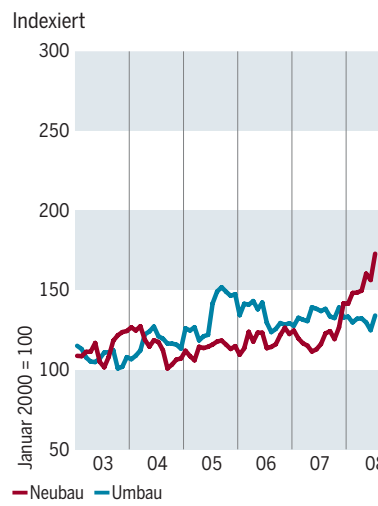
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

Baugesuche für Einfamilienhäuser



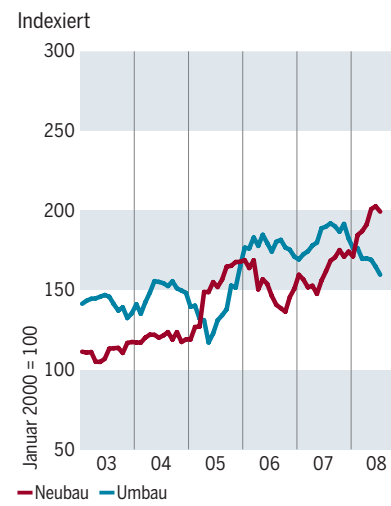
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

Baugesuche für Geschäftsgebäude



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

Baugesuche übriger Hochbau



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

NZZdomizil

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	4
Kaufgesuche	6

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	7
Ausland	7

Bauland

Stadt und Kanton Zürich	7
Übrige Schweiz	8
Mietgesuche	8

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	7
Übrige Schweiz	8
Mietgesuche	8

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	8
Übrige Schweiz	9

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

INVESTIEREN SIE 5 MINUTEN.

BISCHOFZELL TG

WIE IM MÄRCHEN (NUR WAHR)

Sonnig, ruhevoll, umfassend privat, mit betörender Sicht in den Park. 1 Autostunde von Zürich, 15 Minuten nach St. Gallen: Nach alten Plänen neu aufgebauter Landsitz mit 16 Zimmern. Intérieur mit authentischen Details. Traumhafter Park (7'400 m²) mit grossem Gartenpavillon. CHF 5'000'000.-. Mehr erfahren Sie von andrea.joerger@walde.ch

GOSSAU ZH

FÜR GROSSE FAMILIE MIT SINN FÜR FREIRAUM

Sonnig, ruhig, weitsichtig und lichtvoll. Nur 5 Gehminuten zu Kindsgi, Schule und Einkauf: Lichtverwöhntes 235 m²-Familienhaus von Roland Leu mit 7½ Zimmern und Galerie. Grosszügiger Grundriss. Einliegerwohnung im Sous-sol. Grosse Terrasse. Idyllischer Sitzplatz. CHF 1'220'000.-. Mehr weiss joerg.janser@walde.ch

HUMLIKON ZH (WEINLAND)

GESCHMACKVOLLES LANDHAUS MIT ENTZÜCKENDEM GARTEN

Im ruhigen Wohnquartier, 5 Minuten zu Schule und Bus, Einkauf in Andelfingen: Sonniges, 1992 erbautes 145 m²-Landhaus mit 5½ Zimmern. Cheminée, helle Keramikböden und Erdsondenheizung. Wunderschöner Garten. 1'029 m² Grundfläche. CHF 1'480'000.-. Mehr Info bei stefan.badertscher@walde.ch

STÄFA

TRAUM(AN)LAGE MIT DIREKTEM SEEANSTOSS UND BOOTSPLATZ

3-Familien-Haus (Baujahr 2005) auf einem idyllischen Grundstück im Zentrum von Stäfa. Wohnungen mit gehobenem Ausbaustandard. Grosszügige und durchdachte Grundrisse. Richtpreis CHF 4'800'000.-. Ihre Fragen beantwortet thomas.moser@walde.ch