

Der Honoraranspruch des Architekten für die vorbereitende Beratung des Bauherrn

Autor(en): **Wegmann, Rudolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **13 (1959)**

Heft 10: **Van den Broek und Bakema**

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-330148>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

4 gute Trümpfe in der Hand



Wir helfen Ihnen sparen, indem Sie für jede Arbeit den dazu geeigneten Plattentyp beziehen können. Würden wir Ihnen für die unterschiedlichsten Verwendungszwecke immer den gleichen Typ und Qualität empfehlen, so müßten Sie dadurch bei gewissen Arbeiten zu viel bezahlen oder aber die Platte würde nicht allen Anforderungen gerecht. Das vielseitige Homoplax-Sortiment mit seinen vier verschiedenen Plattentypen erlaubt Ihnen in jedem Fall qualitäts- und preisconform einzukaufen.

Bündner Spanholz Homoplax

Homoplax-Hart

Verwendung: für allseitige Bearbeitung
Mittellage: kompakt, absolut schraub- und nagelfest
Oberfläche: feinspänig, geschlossen für Direktveredelung

Homoplax-Leicht

Verwendung: glatte Flächen mit Umleimer
Mittellage: leicht porös, gute Schraub- und Nagelfestigkeit
Oberfläche: feinspänig, geschlossen für Direktveredelung

Homoplax-Extraleicht

Verwendung: für Mittellagen von Türen und Trennwänden, hohe Wärmeisolation
Mittellage: sehr porös, nicht nagel- und schraubfest
Oberfläche: leicht porös

Homoplax-Einschicht

Verwendung: für Mittellagen, Verschalung, Furnieren von 0,9 mm
Furnierstärke aufwärts
Mittellage: porös, nur bedingt nagel- und schraubfest
Oberfläche: leicht porös, grobspäniger

Homoplax ist durch und durch imprägniert (nicht nur Oberfläche) und ist daher weitgehend immun gegen Feuchtigkeitseinflüsse.



Spanplattenwerk Fideris Aktiengesellschaft, Fideris-Station GR
Tel. 081 - 5 44 63

ungeheure, nach einem trostlosen Rasterplan angelegte Stadtviertel zerstören.

Wien hat natürlich ein paar interessante, ja komische Verkehrsprobleme; aber das ist nicht verwunderlich, weil der Autoverkehr sich hier rascher entwickelt als in den meisten amerikanischen Städten.

Ich habe vor zehn Jahren darüber gesprochen, daß man in Wien verschiedene Parkplätze reservieren und einige zerbotene Gebäude wegen des künftigen Autoverkehrs nicht aufbauen sollte. Aber man sagte mir damals: «Wir werden ja nicht so viele Autos haben, das ist ja lächerlich!» Aber heute sind die Autos da, und es wäre gut, wenn viele von den Gebäuden, die wiederaufgebaut worden sind, nicht stehen würden.

Es gibt aber noch viele Möglichkeiten, das Verkehrsproblem in Wien zu lösen; und es ist vielleicht nicht nur leichter, sondern auch viel wichtiger, es in Wien zu lösen als in den meisten amerikanischen Städten, wo das soziale, kulturelle, künstlerische und wirtschaftliche Leben in den inneren Stadtteilen nicht so entwickelt ist wie in Wien. Manche amerikanische Städte sind heute durch Parkplätze und verbreiterte Straßen so aufgelockert, daß der ganze Stadtkern aussieht wie ein großer Parkplatz. Wenn solches in Wien passieren sollte, wäre das ein großer menschlicher, kultureller und künstlerischer Verlust.

Wenn man eine Fliegeraufnahme von Rochester betrachtet, erblickt man einen riesigen Parkplatz mit ein paar verstreuten Gebäuden, die wie Brandruinen dastehen. Zuerst freuen sich die Leute; sie hatten endlich genug Parkplatz! Nun geht keiner mehr hin, weil dort niemand mehr etwas zu tun hat; so sind die Parkplätze plötzlich überflüssig geworden.

Wien ist meiner Meinung nach auch aus einem anderen Grunde glücklich zu nennen: Es hat jetzt einen Stadtplaner. Die meisten amerikanischen Städte haben Stadtplaner; aber sehr selten sind diese Leute große und starke Persönlichkeiten, weil hervorragende Architekten gewöhnlich nicht das Opfer bringen wollen, für eine Behörde zu arbeiten, da es einträglicher ist, im Privatberuf zu bleiben. Wenn Professor Rainer die Unterstützung findet, die er verdient, sollte es möglich sein, Wien die Zerstörungen zu ersparen, die andere Städte durch das Automobil erlitten haben und die in manchen Fällen schwerer sind als die Schäden, die von Bomben herrühren.

Rudolf Wegmann

Der Honoraranspruch des Architekten für die vorbereitende Beratung des Bauherrn

Vor Erteilung eines definitiven Auftrages zur Erstellung, Abänderung oder Erweiterung eines Bauwerkes pflegt sich der Bauherr in der Regel zuerst durch einen Architekten bezüglich der generellen Möglichkeiten der Ausführung des Bauprojektes und bezüglich der mutmaßlichen Kosten beraten zu lassen. Wird der zu diesem Zweck zu Rate gezogene Architekt in der Folge mit der Leitung der betreffenden Bauarbeiten betraut, so kann er bei der Berechnung seines Honorars den Arbeitsaufwand für diese Präliminarien miteinkalkulieren. Nicht selten kommt es indessen vor, daß sich der Bauherr nachträglich doch nicht zur Ausführung der in Aussicht genommenen Bauarbeiten entschließen kann, oder daß er in der Folge einen andern Architekten mit der Leitung und Überwachung der betreffenden Bauarbeiten betraut. In diesen letzteren Fällen erhebt sich dann die Frage, ob der ursprünglich zu Rate gezogene Archi-

tekt für die von ihm geleistete Arbeit ein Honorar beanspruchen kann.

Das zwischen dem Bauherrn und dem Architekten bestehende Rechtsverhältnis ist ein Auftrag im Sinne von Art. 394ff des Schweizerischen Obligationenrechtes. Gemäß Art. 394, Abs. 3 OR ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Beauftragten für die von ihm geleistete Arbeit eine Vergütung zu leisten, sofern eine solche entweder ausdrücklich verabredet wurde, oder aber für die Erledigung der betreffenden Art von Auftrag üblich ist. In der Praxis kommt es nun nur ganz selten vor, daß sich ein Architekt für eine solche rein vorbereitende Beratung eines Bauherrn ausdrücklich und im voraus einen entsprechenden Honoraranspruch ausbedingt. In der weitaus überwiegenden Anzahl aller Fälle wird zwischen den Parteien bezüglich eines Honoraranspruchs nichts vereinbart. Die Frage, ob der Architekt für eine solche reine Beratung des Bauherrn ein Honorar beanspruchen kann, ist dann also in diesem Falle identisch mit der Frage, ob eine solche Vergütung als «üblich» im Sinne der vorstehend zitierten Gesetzesbestimmung betrachtet werden kann.

Man sollte meinen, daß diese im Wirtschaftsleben wohl fast täglich auftauchende Frage durch die Praxis bereits eine endgültige grundsätzliche Regelung gefunden hätte. Dies trifft indessen keineswegs zu. Es zeigt sich vielmehr, daß die Rechtsprechung von einer einheitlichen generellen Regelung dieser Rechtsfrage einstweilen noch weit entfernt ist. Dies hängt wohl weitgehend damit zusammen, daß sich bei diesem Problem regelmäßig zwei verschiedene Standpunkte gegenüberstehen, denen man beidene eine gewisse Berechtigung nicht absprechen kann. Der Bauherr seinerseits stellt sich regelmäßig auf den Standpunkt, daß diese vorbereitende Beratung von seiten des Architekten nichts anderes darstelle als eine Offerte, die ebenso wenig einen Anspruch auf eine Honorierung begründe, wie die Offerte für irgend eine andere Art von Dienstleistung. Der Architekt hingegen kann mit Recht darauf hinweisen, daß die von ihm zu leistende Arbeit den Aufwand für die Offertstellung einer Baufirma oder eines Bauhandwerkers bei weitem übersteige, und daß sie deshalb nicht entschädigungslos geleistet werden könne. Diese grundsätzliche Kontroverse hat in der Praxis dazu geführt, daß die Gerichte bis anhin im wesentlichen immer nur kasuistisch, vom Einzelfall ausgehend, entweder das Vorliegen einer bloßen Offerte angenommen und damit den Honoraranspruch vereint, oder aber die vom Architekten zu leistende schöpferische Arbeit in den Vordergrund gestellt und damit den Anspruch desselben auf ein Entgelt bejaht haben. Dabei wird in der Regel einfach darauf abgestellt, ob es sich bei der vom Architekten geleisteten Arbeit mehr um oberflächliche und nicht ins Einzelne gehende Skizzen und um lediglich summarische Kostenberechnungen handelt, oder aber um detaillierte und bereits für die unmittelbare Ausführung verwendbare Baupläne und einläßliche genaue Kostenvoranschläge. Geht man indessen lediglich von diesen Gesichtspunkten aus, so ist die Grenze zwischen bloßer Offerte und entschädigungspflichtiger Facharbeit naturgemäß durchaus fließend. Kommt es daher zwischen Bauherrn und Architekt wegen der Frage der Entschädigungspflicht zu einem Rechtsstreit und zum Prozeß, so wird es sich beim Ausgang des Prozesses oft mehr um ein gewisses Lotteriespiel als um die Entscheidung einer klaren Rechtsfrage handeln.

Man muß daher feststellen, daß weder das Gesetz, noch die Gerichtspraxis oder die Doktrin eine eindeutige Antwort geben auf die Frage, ob und inwieweit ein Architekt für die vorgängige Beratung eines Bauherrn eine Entschädigung beanspruchen kann. Dies gilt auch dann, wenn diese Beratung mit der Anfertigung von Skizzen und mit der Erstellung von Kostenberechnungen verbunden war.

Moderne Menschen wählen

BRAUN



BRAUN PKG 5 Stereo

Radio-Phono-Kombination in Ahorn weiß. Entwurf des Möbels: H. Gugelot, Hochschule für Gestaltung in Ulm. Radio mit vier Wellenbereichen und vielseitiger Klangbildeinstellung. Eingebauter Viertouren-Plattenspieler. Für stereophonische Wiedergabe ist ein zusätzlicher Außenlautsprecher erforderlich.

Dieses Gerät wird serienmäßig mit einem H-förmigen Untergestell geliefert, das eine regalartige Ablagefläche bietet. Unsere Abbildung zeigt, wie es auch ohne Untergestell leicht und einfach in ein Büchergestell eingeordnet werden kann.

Bezugsnachweis: Telion AG, Zürich 47

Dabei liegt die Schwierigkeit in der Entscheidung dieser Frage oft auch darin, daß der vom Bauherr erteilte Auftrag zu wenig klar umrissen ist, so daß der Architekt vielleicht ins Detail gehende Pläne und Berechnungen erstellt, wo der Bauherr eigentlich lediglich eine summarische Beratung bezüglich der Möglichkeiten der Durchführung eines Bauvorhabens und eine unverbindliche Auskunft bezüglich der ungefähren Kosten wünschte.

Um alle derartigen Schwierigkeiten und Streitfragen zu vermeiden, wäre es wünschbar, wenn bei jedem derartigen Auftrag seitens eines Bauherrn an einen Architekten gleichzeitig auch die Frage des allfälligen Honoraranspruchs des letzteren zwischen den Parteien zur Sprache gebracht würde. Nur so wird im vornherein eindeutig festgestellt werden können, ob der Bauherr lediglich eine kostenlose Offerte oder ob er eine kostenpflichtige fachmännische Beratung wünscht. Entscheidet sich der Bauherr für das Erstere, dann weiß der Architekt im vornherein, daß er für den erteilten Auftrag nicht mehr Zeit und Arbeit aufwenden darf, als sich dies für eine entschädigungslos zu leistende Tätigkeit verantworten läßt. Dann wird er aber auch keine Gefahr laufen, sich auf eine Arbeit einzulassen, die er nur unter der Voraussetzung einer Bezahlung leisten kann, um dann nachher eventuell doch leer auszugehen. Andererseits kann es dann aber auch umgekehrt dem Bauherrn nicht passieren, daß er unvorhergesehen mit einem Honoraranspruch belastet wird, obwohl er lediglich eine kostenlose Offerte einholen wollte. Wünscht der Bauherr indessen detaillierte und bereits für eine allfällige Ausführung des Bauvorhabens verwertbare Baupläne und ins Einzelne gehende verbindliche Kostenberechnungen, so wird es von Vorteil sein, wenn ihn der Architekt dann im vornherein ausdrücklich auf die Kostenpflichtigkeit dieser Arbeit aufmerksam macht, wenn möglich unter Angabe der ungefähren Höhe des diesbezüglichen Honoraranspruchs. Werden all diese Absprachen dann noch schriftlich festgehalten und bestätigt, dann ist jeder Gefahr, daß es wegen der Frage des grundsätzlichen Honoraranspruchs des Architekten zu einem Rechtsstreit zwischen den Parteien kommen könnte, im vornherein ein Riegel geschoben.

Es wäre im übrigen zu prüfen, ob es nicht wünschbar wäre, durch gesetzgeberische Maßnahmen dafür zu sorgen, daß Rechtsstreitigkeiten der erwähnten Art inskünftig, zwar nicht völlig vermeidbar, aber doch nach Möglichkeit eingeschränkt werden könnten. Die derzeitige Rechtsunsicherheit bezüglich dieses Problems wirkt sich ja für den Architekten wie für den Bauherrn gleichermaßen belastend aus, indem sich nicht nur in zahlreichen Fällen ein Architekt um seinen Honoraranspruch geprellt sieht, auf den er in guten Treuen Anspruch zu besitzen glaubte, sondern indem umgekehrt auch oftmals ein Bauherr zur Bezahlung eines Architektenhonorars verpflichtet wird, ohne daß er die Absicht hatte, einen kostenpflichtigen Auftrag zu erteilen. In diesem Sinne wäre vielleicht auch zu prüfen, ob nicht von Seiten der Architektenverbände oder auch von Seiten der Grundeigentümerversände die Einführung eines speziellen Normalvertrages geprüft werden sollte, welcher bei der Erteilung derartiger Beratungsaufträge zu verwenden ist. In diesem Normalvertrag müßte dann die Frage des Honoraranspruchs des Architekten mit voller Eindeutigkeit geregelt sein. Würde die Verwendung eines solchen Normalvertrages üblich, dann könnten Rechtsstreitigkeiten der hier behandelten Art wohl auf einen kleinen Bruchteil der jetzigen Anzahl reduziert werden. Bevor indessen ein solcher Normalvertrag eingeführt wird, hat es jeder einzelne Architekt und jeder einzelne Bauherr in der Hand, unliebsame Überraschungen bezüglich des Architektenhonorars durch individuelle persönliche Absprachen mit der Gegenpartei im vornherein zu verunmöglichen.

Planung und Bau

Die Finanzierung des französischen Wohnungsbaus

Der Wohnungsbau ist in Frankreich eines der wichtigsten Probleme geworden. 1939 zählte man 13 400 000 Wohnungen bei einer Bevölkerungszahl von 41 900 000 Einwohnern. Etwa 22% dieser Wohnungen mußten als veraltet angesehen werden. 1914 hatte diese Zahl nur 1,3% betragen. Die Bestimmungen des Mieterschutzes und die Mietpolitik waren schuld daran, daß die Instandhaltung des Hausbesitzes vernachlässigt wurde. Wer sein Haus instand halten wollte, mußte tief in seine eigene Kasse greifen, weil der Mietertrag bei weitem nicht ausreichte, um die nötigen Reparaturen zu bezahlen. Nach Kriegsende wurde dem Hausbau vermehrte Aufmerksamkeit auch von Seiten der Behörden geschenkt, und bis 1957 wurden 1 600 000 Wohnungen errichtet, was einer Totalinvestition von 4000 Milliarden Francs entsprach, das sind etwa 18% der gesamten Investitionen Frankreichs seit 1950. 1952 entwarf der damalige Wiederaufbauminister Petit einen Plan zur Erstellung von 300 000 Wohnungen jährlich. 65 000 Wohnungen sollten den wachsenden Bedarf decken, 235 000 Wohnungen einen Teil der etwa 2 300 000 alten, unhygienischen und baufälligen Wohnungen ersetzen. Es zeigte sich freilich sehr bald, daß dieses Ziel (300 000 Wohnungen) nicht erreicht werden konnte, weil es sowohl an Arbeitskräften als auch an Rohmaterial mangelte, und daß 250 000 Neuwohnungen pro Jahr das Maximum der Leistungsfähigkeit des französischen Bauwesens darstellte.

Aber auch dieses Ziel konnte nur dann erreicht werden, wenn der Staat in die Bresche sprang. Wegen der Unstabilität der Währung fand sich nur selten Privatkapital für Investitionen im Wohnungsbau. Vor allem aber wurden und werden in Frankreich Wohnungen nicht vermietet, sondern meistens verkauft. Es handelte sich also für den Staat darum, in erster Linie den Kauf der Wohnung und den Bau von Wohnungen, die zum Verkauf bestimmt waren, zu erleichtern. Durch ein Gesetz wurden 1950 die Bauprämien eingeführt, die zugleich mit der Möglichkeit der Kreditgewährung durch die vom Finanzministerium beeinflussten Kreditorganisationen «Crédit Foncier de France» und «Sous-Comptoir des Entrepreneurs» für eine große Zahl von Wohnungssuchenden überhaupt erst die Voraussetzungen eines Wohnungskaufes schufen. Die Bauprämie wurde der bewohnbaren Fläche entsprechend gewährt und betrug zunächst pro Jahr 600 Francs pro Quadratmeter. Sie wird während zwanzig Jahren gewährt. Wer nun einen Kredit vom «Crédit foncier» beansprucht, überläßt der Bank die Einkassierung der Prämie und bezahlt einen entsprechend niedrigeren Zinsfuß bei der Rückzahlung des Kredits. Beim Beschluß über Prämien und Kredit wurde festgestellt, daß der Zinsfuß nicht über 6,80% betragen darf. Die Kreditgewährung wurde an die Voraussetzung geknüpft, daß vorher die Bauprämie bewilligt worden ist; diese Bewilligung hängt in erster Linie vom Wiederaufbauministerium ab. Das Ausmaß des Kredits, das zuerst 60% der Baukosten erreichen sollte, wurde 1953 auf 80% der Baukosten erhöht für alle jene Wohnungen, die nach entsprechendem, vom Wiederaufbauministerium festgesetz-