

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Rechtsanwälte,  
September 2016

**Aktuelle Klientenfrage: Bauliche Veränderungen des eigenen Hauses unter  
Wahrung der Rechte des Architekten**

*Frage: Ich will bei meinem Einfamilienhaus einen Wintergarten anbauen. Der Architekt, welcher das Haus erstellt hat, wehrt sich dagegen. Er meint, ich verändere das Bild "seines Hauses"; und wenn, dann müsste ich ihm den Umbauftrag erteilen. Stimmt das? Das Haus ist kein spezielles Haus und im Vertrag haben wir nichts in dieser Hinsicht abgemacht.*



Antwort: Tatsächlich können bei einem Hausumbau die Urheberrechte des Architekten ins Spiel kommen. Die Urheberrechte schützen den Architekten als geistigen Erbauer des Hauses vor Veränderungen "seines Werkes", wie bei einem Maler. Das gilt aber nur in besonderen Situationen.

Zuerst stellt sich die Frage, ob überhaupt ein geschütztes Werk vorliegt. Das setzt eine gewisse Individualität voraus, in aussergewöhnlichen oder überraschenden Eigenheiten oder Elementen. Es geht um die Frage, in welchem Mass der Architekt individualisierend wirkte. Vereinfacht gesagt: eher "üblich" oder eher Stil "Le Corbusier". Der Architekt muss nicht etwas absolut Neues schaffen. Eine gewisse Originalität ist jedoch notwendig. Zwischen Architekt und Haus muss eine unverkennbare Bindung bestehen.

Liegt ein geschütztes Werk vor, stellt sich sodann die Frage, ob dieses verändert werden darf. Der Architekt kann sich grundsätzlich gegen jede Veränderung "seines Werkes" wehren. Hat er allerdings ein Werk geschaffen, das primär die Bedürfnisse des Eigentümers erfüllen soll, ist sein "Abwehrrecht" eingeschränkt. Der Eigentümer darf das Haus grundsätzlich verändern, unterhalten, an neue Energievorschriften anpassen oder wertsteigernde Veränderungen umsetzen. Hier sagt das Bundesgericht, das Gebäude erfülle ein bestimmtes Ziel und in diesem Umfang habe der Architekt auf sein Urheberrecht verzichtet. Ebenso muss der Eigentümer den Umbauftrag nicht dem ursprünglichen Architekten erteilen, ausser es besteht eine entsprechende Abmachung.

Das führt zur Antwort, dass sich der Architekt nicht gegen den Anbau des Wintergartens wehren kann: Da es sich um ein "normales" Haus handelt, liegt kein geschütztes Werk vor. Zudem erfüllt das Haus einen "Wohnzweck". Der geplante Wintergarten unterstützt diesen Zweck. Das Urheberrecht schützt den Architekten daher nicht. Er kann auch nicht verlangen, dass er mit den Umbauarbeiten beauftragt wird, da keine entsprechende Vereinbarung besteht.

---