



Architekturvertrag

Wegleitung zur Überprüfung

Der Architekturvertrag legt die Tätigkeiten des Architekten fest. Der Architekt ist Verfasser des Entwurfs und Leiter der weiteren Planung und der Ausführung des Bauwerks. Dieser Vertrag umfasst im Wesentlichen:

- a) die geistige, konzeptionelle Leistung, eine Projektidee (oder Bauidee) in eine nachvollziehbare und realisierbare Darstellung (Projekt) zu bringen, in Form von Plänen, Beschreibungen, Modellen, Bildern usw.
- b) die Leistung, dieses Projekt für eine Realisierung (Umsetzung in eine Baute) vorzubereiten und anschliessend die Gesamtleitung (Bauleitung) für die Erstellung der Baute zu übernehmen.

Die vorstehenden Leistungen enthalten reine Dienstleistungen, die für den Auftraggeber respektive Bauherrn treuhänderisch erbracht werden (SIA-Grundsatz).

Diese Wegleitung hilft Ihnen, den Architekturvertrag auf Inhalt und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Weitergehende Unterstützung können Sie bei Ihrem Architekten, bei Immobilitentreuhändlern und auch bei spezialisierten Juristen anfordern. Ansprechpartner mit besonderer Zuständigkeit sind bei den betreffenden Stichworten angegeben.

ALLGEMEIN

Architekturvertrag (nach SIA-Norm)

Normalerweise schliesst der Bauherr mit dem Architekten einen Vertrag ab, worin die allgemeinen Rechte und Pflichten und insbesondere auch das Honorar und die Nebenleistungen genau umschrieben sind.

Ist der Vertrag auf Grundlage SIA-Ordnung 102 erstellt worden?

SIA-Ordnung 102 als Vertragsgrundlage ist grundsätzlich zu empfehlen:

- Vollständigkeit des Vertrags
- Hohe Rechtssicherheit

Leistungsmodell SIA 112 ist für Laien nicht geeignet.

Bauherren, Bank
www.sia.ch
SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

VERTRAGSINHALT

Vertragsparteien

- Auftraggeber: Bauherr
- Auftragnehmer: Architekt

Der Wahl des Architekten kommt eine ganz besondere Bedeutung zu. Es handelt sich um die Vertrauensperson, die den Bauherrn gegenüber Behörden, Handwerkern, Unternehmern usw. vertritt.

Ist der ausgewählte Architekt die Person meines Vertrauens und vertritt er meine Interessen gebührend?

Offene Kommunikation

Qualifikation des Architekten

Fachausbildung
Berufsregistereintrag

Erfüllt der Architekt seine Leistungspflichten (fachlich und finanziell)?

- Referenzen einholen
- Begehung von Referenzobjekten durchführen
- Berufsregistereintrag prüfen

▪ Bauherren, Bank
▪ Stiftung der Schweizerischen Register REG
Tel. 031 382 00 32
www.reg.ch

Vertragsgrundlage

SIA-Ordnung 102: Ordnung für Leistungen und Honorare der Architekten

- Ist der Vertrag auf Grundlage SIA-Ordnung 102 erstellt worden?
- Welche Vorteile ergeben sich daraus?

SIA-Ordnung 102 als Vertragsgrundlage ist grundsätzlich zu empfehlen und kann durch den Bauherrn auch verlangt werden:

- Vollständigkeit des Vertrags
- Hohe Rechtssicherheit

- Architekt (Auftragnehmer)
- www.sia.ch
- SIA-Norm 102

	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
VERTRAGSINHALT				
Vertragsunterlagen	Allgemeine Beschreibung des Objekts mit ersten Skizzen, Pflichtenheft/Raumprogramm. Grundsatz: Der Architekt handelt nach den Wünschen und Anregungen des Bauherrn. Je konkreter diese bereits in der Planungsphase sind, umso einfacher ist es, ein Projekt zu realisieren und umso weniger müssen aufwändige Änderungen in der Bau- bzw. Nachbauphase gemacht werden.	Habe ich schon konkrete Vorstellungen vom Objekt? Was will ich zwingend haben?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Persönliches Wohnprofil anhand der Entscheidungshilfe «Erwerb von Wohneigentum» erstellen. ▪ Verschiedene Varianten vom Architekten ausarbeiten lassen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kundenberater Bank ▪ www.sgkb.ch ▪ www.newhome.ch
Auftragsumfang/Arbeitsumfang	SIA-Ordnung 102 sieht 5 Phasen vor: 1. Vorprojektphase (Kostenschätzung) 2. Projektphase (Kostenvoranschlag) 3. Vorbereitungsphase der Ausführung 4. Ausführungsphase 5. Abschlussphase	Wurden die Phasen klar definiert (Termine, Leistungsumfang)?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meilensteine festlegen ▪ Nächste Phase erst dann beginnen, wenn Vorphase abgeschlossen ist. 	
Vertretungsbefugnis (Kompetenzen)	Finanzielle Befugnis für Vergaben von Arbeiten und Lieferungen an Dritte durch den Architekten, mit nachträglicher Orientierungspflicht an den Bauherrn	Wurde die Kompetenzsumme festgelegt?	Kompetenzsumme vor Vertragsabschluss festlegen.	
Honorar des Architekten	Honorar des Architekten bemisst sich grundsätzlich an der Bausumme (SIA-Ordnung 102)	Wurde ein Vorschlag vom Architekten gemacht? Wurden die Zahlungsmodalitäten festgelegt?	Honorar vor Auftragsvergabe festlegen, inkl. Zahlungsmodalitäten. In der Regel sollte der Architekt einen Vorschlag machen. Vor Vertragsabschluss festlegen.	andere Architekten
Nebenkosten	Nebenkosten sind u. a.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dokumentationskosten (Kopien usw.) ▪ Drittleistungen (Spezialisten usw.) ▪ Gebühren 	Wurde ein Vorschlag vom Architekten gemacht?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pauschalierung abmachen oder ▪ Detaillierte Aufstellung verlangen Vor Vertragsabschluss festlegen.	

VERTRAGSINHALT

Spesen/Reisen	Mögliche Spesen sind u. a.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reisespesen ▪ Verpflegung ▪ Verbrauchsmaterial 	Wurde ein Vorschlag vom Architekten gemacht?	Wenn kein Vorschlag vorhanden ist, zwingend eine Spesenregelung vereinbaren. Vor Vertragsabschluss festlegen.	
Fristen	Jede Phase hat ihre Termine und Fristen. Deren Einhaltung hat Auswirkungen auf die Folgetermine.	Vorschlag Architekt realistisch?	Für einzelne Projektphasen Fristen und Termine festlegen.	
Geschäftssitz Gerichtsbarkeit und Gerichtsstand	In der Regel am Ort des Architekten. Bei Vertragsstreitigkeiten sind die ordentliche Gerichte anzurufen, sofern nicht ein Schiedsgericht vereinbart wird.	Bin ich damit einverstanden? (Empfehlung: Am Ort, wo Objekt steht oder mindestens im gleichen Kanton)	Eingesetzten Ort des Architekten streichen und selber gewünschten Ort eintragen.	Baujurist
Haftpflichtversicherung des Architekten (Berufshaftpflicht)	Deckung für Sach- und Personenschäden, die der Architekt oder seine Mitarbeiter verursachen/mitverursachen (Planungsfehler) und Unfälle mit Personenschaden. Diese Versicherung ist unbedingt zu empfehlen.	Ist Versicherung vorhanden? Was ist der Deckungsumfang (Personen- und Sachschäden)?	Kopie der Versicherungspolice verlangen Verbesserung des Deckungsumfangs verlangen (Personenschäden sind mit mind. CHF 2 Mio. zu versichern)	Versicherungs-Fachmann
Besondere Vereinbarungen	Schriftliche Festlegung im Vertrag Beispiel: Eigenleistungen des Bauherrn	Wurden besondere Vereinbarungen getroffen? Was ist wie festgelegt?	Besondere Vereinbarungen zwingend schriftlich regeln.	Baujurist
Vorzeitige Beendigung des Vertrags	In der Regel kann der Vertrag nach Beendigung jeder Phase aufgelöst werden. Risiken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Know-How-Verlust ▪ Mehrkosten ▪ Zeitverlust 	Welche Regelungen wurden diesbezüglich vereinbart?	Regelung zwingend schriftlich festhalten.	