Architekturvertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Bauherr»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «Architekt»,

betreffend

[Parzelle, Adresse], nachfolgend «Bauobjekt».

I. Architekturvertrag, besondere Abreden (BAA)

A. Vertragsgrundlagen

1

□ Die vorliegende Vertragsurkunde mit den Besonderen Abreden zum Architekturvertrag (abgekürzt: BAA), den Allgemeinen Abreden zum Architekturvertrag (abgekürzt: AAA), und den nachstehend aufgelisteten Beilagen;

□ der Aufgabenbeschrieb in der (bereinigten) Fassung vom [Datum];

□ die Offerte des Architekten in der (bereinigten) Fassung vom [Datum];

□ die Ordnung SIA 102, Ausgabe 2014 (nachfolgend: «SIA-Norm 102»).

B. Architektenleistungen

2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| □ | Vorprojekt | □ Bauprojekt | □ Baubewilligungsverfahren |
| □ | Ausschreibung | □ Ausführungsplanung | □ Ausführung |
| □ | Inbetriebnahme und Abschluss | | |
| □ | Besonders vereinbarte Leistungen («Zusatzleistungen») gemäss Anhang | | |

C. Vergütungsschuld des Bauherrn

3

Grundleistungen:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| □ | Baukostentarif gemäss SIA-Norm 102, Art. 7.2 ff., auf folgender Basis: | | | | |
|  | □ | Schlussabrechnung | | □ Kostenvoranschlag | □ Basis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | □ | Leistungsanteil (%) | q = \_\_ [nur, falls Grundleistungen nicht 100%] | | |
|  | □ | Schwierigkeitsgrad | n = \_\_ [nur, falls von 1.0 abweichend; Spanne zw. 0.7–1.3] | | |
|  | □ | Anpassungsfaktor | r = \_\_ [nur, falls von 1.0 abweichend; Spanne zw. 0.8–1.2] | | |
|  | □ | Teamfaktor | i = \_\_ [nur, falls von 1.0 abweichend; begründungspflichtig] | | |
|  | □ | Sonderfaktor | s = \_\_ [nur bei Sonderleistungen; Spanne zw. 1.0–1.5] | | |
| □ | Zeittarif gemäss SIA-Norm 102, Art. 6.2, und dortigen Qualifikationskategorien | | | | |
| □ | Pauschale (Festpreis ohne Anpassung an Teuerung) | | | | |
| □ | Globale (Festpreis mit Anpassung an Teuerung ab [Datum]) | | | | |
|  | □ | Basis: Zürcher Baukostenindex | | | |
|  | □ | Basis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |

4

Zusatzleistungen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| □ | Baukostentarif | □ Zeittarif | □ Pauschale CHF \_\_\_\_\_\_\_\_ |

5

Nebenkosten:

|  |  |
| --- | --- |
| □ | nach Aufwand und Belegen, Ansätze gemäss Beilage |
| □ | CHF \_\_\_\_ betragliche Abgeltungspauschale |
| □ | \_\_\_\_% prozentuale Abgeltungspauschale |

6

Minderkostenbeteiligung:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| □ | \_\_\_\_% Anteil des Architekten an den Minderkosten; Vergleichsbasis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| □ | CHF \_\_\_\_ | □ Baukostenziel | □ Baukostendach |

7

Kostenschätzungen:

|  |  |
| --- | --- |
| □ | CHF \_\_\_\_ Aufwandbestimmende Baukosten insgesamt |
| □ | CHF \_\_\_\_ Architektenhonorar für Grund- und Zusatzleistungen |

D. Termine

8

|  |  |
| --- | --- |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vorlage des vollständigen Vorprojekts |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Eingabe des vollständigen Baugesuches |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vorlage des Kostenvoranschlags und der Vergabeanträge für Aushub und Baumeisterarbeiten |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ [sonstiger Termin] |
| □ | Spatenstich: \_\_\_\_ Tage nach rechtskräftiger Baubewilligung |
| □ | Ingebrauchnahme: \_\_\_\_ Tage nach Spatenstich, spätestens aber bis \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Bauabnahme |
| □ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Dokumentation/Schlussrechnung |

E. Gerichtsstand

9

[Ort des Gerichtsstandes]

F. Weitere Abreden

10

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

G. Anhänge

11

[Auflistung der zugehörigen Beilagen]

II. Architekturvertrag, Allgemeine Abreden (AAA)

Art. 1 Vertragsbestandteile und ihre Rangfolge bei Widersprüchen

12

Art. 1.1

Die Unterlagen, welche Bestandteile und Grundlagen des Vertragsverhältnisses bilden, sind in den Besonderen Abreden zum Architekturvertrag (BAA) aufgelistet.

Soweit zwischen ihnen ein Widerspruch besteht, bestimmt sich ihr Rang nach ihrer Einordnung.

13

Art. 1.2

Ist die Wirksamkeit einer in einer vorrangigen Unterlage enthaltenen Bestimmung an die Bedingung geknüpft, dass keine andere Abrede getroffen wurde, so ist diese Bedingung erfüllt, wenn in keiner ranghöheren oder ranggleichen Unterlage eine widersprechende Bestimmung enthalten ist. Eine widersprechende Bestimmung in einer rangtieferen Unterlage ist diesbezüglich unbeachtlich.

14

Art. 1.3

Unabhängig von den in den Vertragsbestandteilen getroffenen Regelungen sind öffentlich-rechtliche Vorschriften (insbesondere des Bundes, des Kantons und der Gemeinde), welche das Bauwerk oder Tätigkeiten im Zusammenhang mit dessen Ausführung betreffen, vom Architekten strikt zu befolgen. Ihre Kenntnis wird beim Architekten vorausgesetzt.

15

Art. 1.4

Folgende Artikel der Ordnung SIA 102, Ausgabe 2014 (im Folgenden: SIA-Norm 102) finden keine Anwendung auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und dem Architekten:

Art. 1.4.1. Abs. 2 (Honorarzurückbehaltungs- und Verrechnungsverbot).

Art. 7.5.14 (Katalogmobiliar und -ausstattung sind mit 50% aufwandbestimmend).

16

Art. 1.5 Die nachfolgenden Artikel der SIA-Norm 102 werden wie folgt geändert:

Art. 7.5.11 gilt in diesem Architekturvertrag wie folgt:  
Aufwandberechtigt sind grundsätzlich die in der letzten (genehmigten) Kostenprognose ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten des Bauwerks, nach Abzug der in Art. 7.5.15 umschriebenen nicht-aufwandbestimmenden Positionen sowie nach Abzug der gegenüber den Bauleistungsträgern zulässigerweise vorgenommenen Reduktionen für Rabatte, Skonti, Bauschäden und Minderwerte.

Art. 7.5.12 gilt in diesem Architekturvertrag wie folgt:  
Lieferungen oder Leistungen des Bauherrn gegenüber Bauleistungsträgern, welche auf «Gegenrechnung» erfolgen und die Verrechnung mit bzw. Reduktionen bei deren Rechnungen zur Folge haben, sind als aufwandbestimmende Baukosten hinzuzurechnen. Nicht hinzuzurechnen sind unübliche Vergünstigungen, die dem Auftraggeber von Unternehmern oder Lieferanten gewährt wurden.

Art. 2 Übersicht über die wesentlichen Pflichten der Vertragsparteien

17

Art. 2.1 Wesentliche Pflichten des Architekten

Der Architekt verpflichtet sich, die ihm im Rahmen dieses Architekturvertrages zukommenden Pflichten gewissenhaft zu erfüllen. Insbesondere ist er für eine fristgerechte und einwandfreie Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben besorgt, er wahrt die Treuepflicht gegenüber dem Bauherrn, beachtet die Regeln des lauteren Wettbewerbs sowie das Urheberrecht von Dritten, versichert angemessen die mit seiner Arbeit verbundenen Haftungsrisiken und weist den Bauherrn auf Verhältnisse hin, die eine optimale Ausführung des Bauwerkes hindern, gefährden und/oder verzögern.

Der Architekt weist den Bauherrn ferner frühzeitig auf Handlungen hin, welche dieser mit Blick auf die einwandfreie und wirtschaftliche Verwirklichung des Bauwerkes gegenüber Dritten (z.B. Bauleistungsträgern, Behörden, Gerichten und Nachbarn) vornehmen bzw. allenfalls unterlassen sollte, sofern und soweit der Bauherr nicht ohnehin und zweifelsfrei um sie bzw. um ihre Zweckmässigkeit weiss. Der Architekt nimmt, in Vertretung des Bauherrn, die notwendigen Handlungen gegenüber den Dritten von sich aus vor, wenn dadurch eine Schranke für die von ihm selber geschuldete Leistung gegenüber dem Bauherrn entfällt, und im Übrigen auf dessen Ersuchen.

18

Art. 2.2 Wesentliche Pflichten des Bauherrn

Der Bauherr verpflichtet sich, dem Architekten frist- und ordnungsgerecht die für dessen Leistungen geschuldete Vergütung zu leisten.

Dem Bauherrn obliegt es ausserdem, jene Mitwirkungshandlungen vorzunehmen, welche erforderlich sind, damit der Architekt die von diesem geschuldeten Leistungen ordnungsgemäss erbringen kann.

Art. 3 Besondere Regelungen zum Auftragsumfang des Architekten

19

Art. 3.1 Inangriffnahme weiterer Leistungsphasen

Eine gegenteilige schriftliche Vereinbarung vorbehalten, entscheidet der Bauherr nach Abschluss jeder (Leistungs-)Phase gemäss Art. 3.2.1 der SIA-Norm 102 und ausserdem nach Abschluss der Teilphasen gemäss Art. 4.31 (Vorprojekt) sowie Art. 4.51 (Ausführungsprojekt) der SIA-Norm 102 frei über die Inangriffnahme der nächstfolgenden Phase. Vor Inangriffnahme jeder entsprechenden Phase holt der Architekt für die entsprechenden Leistungen das schriftliche Einverständnis des Bauherrn ein; unterlässt er dies und werden seine Leistungen in der Folge nicht genehmigt, so verliert er seinen entsprechenden Vergütungsanspruch. Nimmt der Bauherr von der Inangriffnahme einer oder mehrerer entsprechender Phasen Abstand, so schuldet er dem Architekten für die nicht in Angriff genommenen Leistungen, mit der nachstehenden Ausnahme, keine Entschädigung. Eine Ausnahme gilt, wenn der Bauherr innert den [drei] folgenden Jahren Leistungen eines anderen Architekten für ein Bauwerk am gleichen Standort beansprucht; die Entschädigung beträgt diesfalls einen [Fünftel (20%)] dessen, was er für die nicht abgenommenen Leistungen geschuldet hätte.

20

Art. 3.2 Eigenleistungen und Drittleistungen

Erbringt der Bauherr selber gewisse Grundleistungen gemäss Art. 4 der SIA-Norm 102 oder überträgt er solche einem spezialisierten Dritten (z.B. einem anderen Planer, Unternehmer oder Lieferanten), so reduziert sich der Leistungsumfang und das Honorar des Architekten entsprechend.

Art. 4 Besondere Vorgaben für die Kostenplanung und Kostenkontrolle

21

Art. 4.1 Genauigkeitsgrade der Kostenprognosen

Der Architekt liefert dem Bauherrn, sofern nichts Anderes vereinbart ist, während des Planungs- und Bauablaufs mindestens die folgenden Kostenprognosen und haftet für die nachstehenden Genauigkeitsgrade:

|  |  |
| --- | --- |
| Grobe Kostenschätzung (Vorprojekt): | ± [15%] |
| Kostenvoranschlag (Projektierung): | ± [10%] |
| Kostenzusammenstellung (im Zeitpunkt des Vergabeantrags für die Aushubs- und Baumeisterarbeiten): | ± [7.5%] |

22

Art. 4.2 Gesamtverantwortung für Kostenkontrolle im Projektablauf

Entsprechend seiner Gesamtverantwortung für die koordinierte und konsolidierte Kostenbewirtschaftung hat der Architekt auch die von Nebenplanern (Ingenieuren, Spezialisten usw.) und ggf. vom Bauherrn selber bewirtschafteten Kostenwerte in die Gesamt-Kostenkontrolle zu integrieren.

23

Art. 4.3 Koordination und Kostenkontrolle der Bauleistungen im Planungs- und Bauablauf

Dem Architekten obliegt die Gesamtverantwortung für die Koordination und für die Kostenkontrolle der Bauleistungen im Planungs- und Bauablauf.

Art. 5 Bauinformationen, Kostenprognosen und Kostenrapporte, Datenaustausch, Protokolle

24

Art. 5.1 Grundsatz

Architekt und Bauherr verpflichten sich wechselseitig, dem andern Vertragspartner Informationen und Unterlagen, welche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen und für diesen wesentlich sein können, innert nützlicher Frist zugänglich zu machen und erforderlichenfalls eine Erklärung über die voraussichtlichen Auswirkungen abzugeben. Der Architekt ist ausserdem dafür verantwortlich, dass die anderen Bauleistungsträger zeitgerecht die für eine ordnungsgemässe Erfüllung ihrer Arbeiten erforderlichen Informationen erhalten.

25

Art. 5.2 Kostenprognosen

Der Architekt ist verpflichtet, die Kostenprognosen wie überhaupt die Kosteninformationen in allen Phasen des Planungs- und Bauablaufs in der vom Bauherrn gewünschten Art und Weise darzustellen und die den Kostenaufstellungen zugrundeliegenden Leistungen unmissverständlich (Basis: Baukostenplan BKP mit den einschlägigen Normenpositionskatalogen) zu beschreiben. Kostenaufstellungen und Beschreibung/Definition der Leistungen bilden eine Einheit und sind entsprechend gleichzeitig vorzulegen. Grundsätzlich ist jeder einzelne Kostenwert (BKP-Position) an eine definierte Leistung gebunden. Bei Kostenschätzungen nach summarischem Verfahren sind Hinweise auf die Vergleichsobjekte erforderlich.

26

Art. 5.3 Kostenrapporte

Der Architekt ist verpflichtet, die Investitionsaufwendungen im Sinne einer Gesamt-Kostenkontrolle laufend zu überwachen und dem Bauherrn periodisch, ohne gegenteilige Abrede je am Ende jeden Kalendermonats, in der für den Datenaustausch vereinbarten Form einen konsolidierten Kostenrapport, das Baukosten-Journal und die Baukosten-Kontrolle zu erstatten.

Der Kostenrapport besteht aus folgenden Dokumenten:

– Baukostenübersicht (Zusammenfassung, Gesamtübersicht)

– Qualifikation des Projektzustandes

– Kostenentwicklung:

– Letzte genehmigte Kosteninformation

– Zwischenzeitlich genehmigte Projektänderungen mit Kostenfolge

– Sonstige Kostenabweichungen

– Aktueller Kostenstand

– Nachgeführter Kostenvoranschlag (prognostizierte Endkosten)

– Genauigkeitsgrad der Prognose

*Baukosten-Journal*

Dieses Journal dokumentiert in chronologischer Übersicht die Entwicklung der Baukosten vom ursprünglich genehmigten Kostenvoranschlag bis zum aktuellen Kostenstand und beinhaltet:

– Kurzbeschreibung und Ursache der Projektabweichung und deren mutmassliche Kostenfolge

*Baukosten-Kontrolle*

Aktueller Output aus dem EDV-Baukostenbewirtschaftungssystem (Baubuchhaltung)

Soweit sich die erforderlichen (detaillierten) Kosteninformationen bereits im Rahmen des Datenaustausches gemäss Art. 5.4 AAA ergeben, kann in den Kostenrapporten darauf verwiesen werden, vorausgesetzt, dass die Übersichtlichkeit der Kostenrapporte nicht beeinträchtigt wird.

27

Art. 5.4 Datenaustausch

Standard für den Datenaustausch ist MS Windows [Version …], MS Office [Version …] und das CAD System […., z.B. Autocad, Version …]. Der Architekt ist für die Kompatibilität seines Systems mit dem Standard und für eine zuverlässige Datensicherung während 10 Jahren verantwortlich.

In der Wahl des EDV-Kostenbewirtschaftungssystems ist der Architekt grundsätzlich frei, vorausgesetzt, dass es die Abstimmung mit den entsprechenden Kostenbewirtschaftungssystemen der Nebenplaner (Ingenieure, Spezialisten) sowie den Datenaustausch im vorstehenden Rahmen mit dem Bauherrn erlaubt.

Der Datenaustausch erfolgt, eine gegenteilige Regelung vorbehalten, je am Ende eines Kalendermonats per E-Mail sowie auf einem elektronischen Datenträger. Pläne sind sowohl in Papierform als auch in digitaler Form zu übergeben.

28

Art. 5.5 Protokolle

Der Architekt führt über jede Sitzung mit dem Bauherrn sowie über wichtige Sitzungen mit Bauleistungsträgern, Behörden und Dritten (z.B. Anstössern) ein Protokoll. Dieses hält in knapper Form die getroffenen Beschlüsse fest und ist dem Bauherrn in der Regel innert [drei] Tagen nach abgehaltener Sitzung, längstens aber innert [sieben] Tagen, zuzustellen. Korrekturen sind vom Bauherrn seinerseits innert [sieben] Tagen anzubringen, ansonsten die Vermutung der Richtigkeit des Protokolls begründet wird.

Art. 6 Termine

29

Art. 6.1 Grundsatz

Die in den Besonderen Abreden zum Architekturvertrag (BAA) vereinbarten Termine und das Bauprogramm (mit den darin enthaltenen Zwischenterminen) sind für den Architekten verbindlich. Vorbehalten bleibt eine Erstreckung, sofern und soweit sie auf eine oder mehrere vom Architekten nicht zu vertretende Leistungsänderungen, abweichende Anweisungen, höhere Gewalt oder Einwirkungen von Dritten (z.B. anderen Bauleistungsträgern) zurückzuführen ist und durch zumutbare Anstrengungen des Architekten nicht vermieden werden kann.

30

Art. 6.2 Sanktionen bei Terminüberschreitung

Mit dem Ablauf eines Termins kommt der Architekt, unter Vorbehalt der vorstehend umschriebenen Erstreckungsgründe, je ohne Weiteres in Verzug. Dem Bauherrn stehen die Erfüllungsklage und die weiteren gesetzlichen Behelfe offen. Ausserdem ist der Architekt dem Bauherrn für den Verzugsschaden ersatzpflichtig, sofern er nicht nachweist, dass ihn am Verzug kein Verschulden trifft.

Dauert der Verzug des Architekten mehr als [10 Tage] (sog. «Gnadenperiode») an, so schuldet der Architekt dem Bauherrn unabhängig von dessen vorstehenden Ansprüchen, aber unter Anrechung auf den allfälligen Schadenersatz, eine Konventionalstrafe. Diese beträgt für jeden (Kalender-)Tag ab Ablauf der Gnadenperiode einen [Hundertstel (1%)] der Vergütung, welche der Bauherr für die jeweilige (volle) Leistungsphase, in der sich der Verzug ereignet hat, schulden würde, mindestens aber CHF [100.–] im Tag. Ab dem [31. Tag] nach Ablauf der Gnadenperiode verdoppelt sich die Konventionalstrafe. Der Architekt kann sich von der Pflicht zur Leistung der Konventionalstrafe durch den Nachweis befreien, dass ihn und seine Hilfspersonen am Verzug kein Verschulden trifft, und er ausserdem alle zumutbaren Anstrengungen zu dessen Beseitigung getroffen hat.

Art. 7 Bauleitung

31

Art. 7.1 Vollmacht des Architekten

Der Architekt vertritt den Bauherrn (nur) soweit gegenüber den Bauleistungsträgern, und insbesondere gegenüber den Unternehmern, als es

– um die Koordination von Leistungen mehrerer Bauleistungsträger,

– um Planänderungen (soweit mit ihnen keine oder nur unerhebliche Mehrkosten verbunden sind),

– um die Anordnung unaufschiebbarer Regiearbeiten,

– um Mängelrügen,

– um zeitliche Vorgaben,

– um die Festlegung technischer Anforderungen an die Konstruktion, an die Materialien sowie an die Verarbeitung, und ferner

– um die Feststellung von Ausmassen (bei den nach Einheitspreisen verrechneten Arbeiten) bzw. des Arbeitsaufwandes (bei Regiearbeiten) geht.

32

Art. 7.2 Grenzen der Vertretungsbefugnis des Architekten

Zu anderen als den vorstehend umschriebenen Vertretungshandlungen ist der Architekt nicht befugt. Insbesondere kommt dem Architekten keine Befugnis zur Entgegennahme irgendwelcher Willenserklärungen von Dritten (namentlich von Bauleistungsträgern und Behörden) zu, welche geeignet sind, sich auf die rechtliche Stellung des Bauherrn nachteilig auszuwirken. Vorbehalten bleibt eine weiterreichende Ermächtigung oder Genehmigung im Einzelfall; sie bedarf zu ihrer Gültigkeit einer durch Text nachweisbaren Form.

33

Art. 7.3 Bekanntgabe der Stellvertretungsordnung gegenüber den Bauleistungsträgern

Der Architekt hat die Bauleistungsträger auf die Grenzen seiner Vertretungsbefugnis aufmerksam zu machen.

Er hat sie auch darauf hinzuweisen, dass die von ihm allenfalls ausgeübte Bauaufsicht sie in keinem Falle der Verantwortung für die vorschriftsgemässe Ausführung ihrer Arbeiten enthebt, dass seine Festlegung des von ihnen erbrachten Ausmasses und/oder des Arbeitsaufwandes nur eine vom Bauherrn widerlegbare Vermutung für die Richtigkeit begründet, und dass Willenserklärungen der Unternehmer, welche geeignet sind, sich auf die rechtliche Stellung des Bauherrn nachteilig auszuwirken, gültig nur gegenüber diesem (mit Kopie an den Architekten) vorgenommen werden können. Erfolgen solche Erklärungen in für den Architekten erkennbarer Weise gleichwohl allein gegenüber dem Architekten, so hat er sie, unter gleichzeitiger Verständigung des Bauherrn, ungesäumt zurückzuweisen.

34

Art. 7.4 Weisungsrecht des Bauherrn gegenüber den Bauleistungsträgern

Der Bauherr ist jederzeit berechtigt, den Bauleistungsträgern Weisungen zu erteilen. Er hört nach Möglichkeit den Architekten vorgängig an und verständigt ihn in jedem Fall ungesäumt nach erteilter Weisung.

35

Art. 7.5 Bearbeitung der Zahlungsgesuche und Rechnungen der Bauleistungsträger durch den Architekten

Der Architekt nimmt ausdrücklich Vormerk, dass der Bauherr gegenüber den Bauleistungsträgern in der Regel für die Bezahlung der Rechnungen und Akontogesuche eine Zahlungsfrist von [30 Tagen] beansprucht, wobei die Besonderheit gilt, dass die Zahlungsfrist erst ab dem [15. Tag] des Kalendermonats, der auf den Eingang des Zahlungsgesuches folgt, zu laufen beginnt. Der Architekt ist dafür verantwortlich, dass die von ihm geprüften und visierten Zahlungsgesuche der Bauleistungsträger spätestens [15 Tage] vor Ablauf der Zahlungsfrist beim Bauherrn eintreffen. Allfällige Konsequenzen zufolge Zahlungsverzuges des Bauherrn gegenüber den Bauleistungsträgern, welche auf die nicht fristgerechte Bearbeitung der Zahlungsgesuche durch den Architekten zurückzuführen sind, trägt der Architekt.

36

Art. 7.6 Gefahren auf der Baustelle

Der Architekt ist, unabhängig von der Verantwortlichkeit anderer Bauleistungsträger, dafür verantwortlich, dass die mit der Erstellung des Bauwerkes verbundenen Gefahren auf der Baustelle so weit wie zumutbar und möglich beseitigt oder begrenzt werden. Auf die Risiken, welche sich nicht beseitigen bzw. begrenzen lassen, weist der Architekt den Bauherrn schriftlich hin.

37

Art. 8 Entsorgung der bei der Bauausführung anfallenden Abfälle

Variante ohne Entsorgungskonzept:

Der Architekt sorgt für eine getrennte Erfassung der beim Abbruch/Rückbau/Umbau/Neubau anfallenden Abfälle und für deren korrekte und wirtschaftliche Entsorgung. Er sorgt insbesondere dafür, dass möglichst wenige Abfälle entstehen, nicht vermeidbare Abfälle möglichst verwertet und nicht verwertbare Abfälle umweltgerecht entsorgt werden. Abfälle dürfen nur Entsorgungsbetrieben und Deponien zugeführt werden, die über eine Betriebsbewilligung verfügen. Seiner Arbeit sowie den Ausschreibungsunterlagen für die übrigen Bauleistungsträger legt der Architekt die Empfehlung SIA 430 (Ausgabe 1993) zugrunde. Von der Ausarbeitung eines detaillierten Entsorgungskonzeptes ist er aber entbunden.

Variante mit Entsorgungskonzept:

Der Architekt sorgt für eine getrennte Erfassung der beim Abbruch/Rückbau/Umbau/Neubau anfallenden Abfälle sowie für deren korrekte und wirtschaftliche Entsorgung. Er sorgt insbesondere dafür, dass möglichst wenige Abfälle entstehen, nicht vermeidbare Abfälle möglichst verwertet und nicht verwertbare Abfälle umweltgerecht entsorgt werden. Dazu arbeitet er ein detailliertes Entsorgungskonzept aus, welches das Erreichen dieser Ziele sicherstellt. Er legt dem Entsorgungskonzept sowie überhaupt seiner Arbeit und den Ausschreibungsunterlagen für die übrigen Bauleistungsträger die Empfehlung SIA 430 (Ausgabe 1993) zugrunde.

Varianten bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Altlasten):

Der Architekt veranlasst (auf Kosten des Bauherrn) eine stichprobenweise (Variante: detaillierte) Prüfung, ob Teile des Bauwerkes oder des Untergrundes verunreinigt sind, und legt dem Bauherrn den Prüfungsbericht sowie mögliche Lösungsansätze vor. Bei der Reinigung des Untergrundes und beim Abbruch/Rückbau/Umbau/Neubau sorgt er für die korrekte und wirtschaftliche Entsorgung der anfallenden Abfälle. Er sorgt insbesondere dafür, dass möglichst wenige Abfälle entstehen, nicht vermeidbare Abfälle möglichst verwertet und nicht verwertbare Abfälle umweltgerecht entsorgt werden. Dazu arbeitet er ein detailliertes Entsorgungskonzept aus, welches das Erreichen dieser Ziele sicherstellt. Er legt dem Entsorgungskonzept sowie überhaupt seiner Arbeit und den Ausschreibungsunterlagen für die übrigen Bauleistungsträger die Empfehlung SIA 430 (Ausgabe 1993) zugrunde.

Oder:

Gegebenenfalls unterbreitet der Architekt dem Bauherrn einen allfälligen Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Altlasten), veranlasst er in Absprache mit diesem (und auf dessen Kosten) eine stichprobenweise Prüfung, ob Teile des Bauwerkes oder des Untergrundes verunreinigt sind und legt er dem Bauherrn den Prüfungsbericht sowie mögliche Lösungsansätze vor. Bei der Reinigung des Untergrundes sorgt er für die korrekte und wirtschaftliche Entsorgung der anfallenden Abfälle.

Art. 9 Vergütung

38

Art. 9.1 Vergütungsart

Die Art der dem Architekten geschuldeten Vergütung bestimmt sich nach den Besonderen Abreden zum Architekturvertrag (BAA).

Soweit dort eine Regelung unterlassen worden sein sollte, erfolgt die Honorierung des Architekten nach den Baukosten und ist Art. 7 der SIA-Norm 102, mit den nachstehenden Präzisierungen und Ausnahmen, anwendbar. Die massgeblichen (aufwandbestimmenden) Baukosten ermitteln sich diesfalls nach der letzten von den Parteien genehmigten Kostenprognose (z.B. Kostenvoranschlag) und nur subsidiär, wenn keine Kostenprognose erstellt und genehmigt wurde, nach den effektiven (aufwandbestimmenden) Baukosten. Abzüge gegenüber Bauleistungsträgern für Rabatte, Skonti, Bauschäden und Minderwerte sind in keinem Falle aufwandberechtigt.

39

Art. 9.2 Anpassung der Honorare sowie der Nebenkosten bei Leistungsänderungen

Verändert sich aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat, der Inhalt oder der Umfang der vom Architekten zu erbringenden Leistungen, so hat der Architekt im nachstehenden Rahmen Anspruch auf Anpassung der Honorare und Nebenkosten.

Der Architekt ist verpflichtet, den Bauherrn vor Inangriffnahme derartiger (veränderter oder zusätzlicher) Leistungen schriftlich über die mit ihnen verbundenen zeitlichen, qualitativen (z.B. bautechnischen) und finanziellen Auswirkungen (einschliesslich der Auswirkungen auf das Architektenhonorar) aufzuklären. Veränderte oder zusätzliche Leistungen berechtigen den Architekten nur dann zur Anpassung der Honorare und Nebenkosten, wenn erstens der Bauherr die Ausführung dieser veränderten oder zusätzlichen Leistungen in Kenntnis der zeitlichen, qualitativen und finanziellen Auswirkungen bewilligt sowie freigibt, und wenn und soweit zweitens die Leistungsänderung gegenüber dem insgesamt vereinbarten Leistungsumfang ein (vom Architekten selber zu tragendes) «Sockelausmass» von [5%] übersteigt.

Unterlässt der Architekt eine solche Anzeige vor Inangriffnahme von veränderten oder zusätzlichen Leistungen, so verwirkt er den Anspruch auf eine ihm allenfalls zustehende Zusatzvergütung. Bei fehlender Anzeige ist der Anspruch auf Zusatzvergütung (einzig) dann nicht verwirkt, wenn die veränderten oder zusätzlichen Leistungen im Rahmen einer angemessenen Massnahme zur Abwehr von unmittelbar drohendem Schaden oder Gefahr erbracht wurden.

Werden die Aufwendungen für die veränderten oder zusätzlichen Leistungen nach dem Zeitaufwand berechnet, so gelten die vereinbarten Stundenansätze auch für diese.

40

Art. 9.3 Anpassung an die Teuerung und die Änderung der MWST-Sätze

Ohne gegenteilige Abrede gilt die vereinbarte Vergütungsregelung fest bis zur Auftragserfüllung und wird die Inflation oder Deflation nicht berücksichtigt. Ändert jedoch der Mehrwertsteuersatz, so erfährt die dem Architekten geschuldete Vergütung eine entsprechende Anpassung.

41

Art. 9.4 Minderkostenbeteiligung des Architekten

Vereinbaren die Vertragsparteien in den Besonderen Abreden zum Architekturvertrag (BAA) eine Minderkostenbeteiligung des Architekten, so schuldet der Bauherr dem Architekten bei erfüllten Voraussetzungen einen Ausgleichsbetrag, welcher dem vereinbarten Anteil an den anrechenbaren Minderkosten entspricht.

Die Minderkosten ermitteln sich als Differenz zwischen der in den BAA vereinbarten Baukostengrösse (je nach Vereinbarung das sog. Baukostenziel, eine beliebig benutzerdefinierte Summe oder das Baukostendach) und dem Total der einschlägigen effektiven Baukosten. Die einander gegenüber zu stellenden Vergleichsbeträge ermitteln sich in Analogie zu den in den AAA (Art. 1.4, 1.5, 9.1) und in der SIA-Norm 102 (Art. 5 ff.) getroffenen Abreden. Je zusätzlich sind die Vergütungen, welche der Bauherr dem Architekten und den an der Projektierung und Ausführung beteiligten Spezialisten und Beratern schuldet, sowie die auf allen Rechnungen der Bauleistungsträger erhobenen Mehrwertsteuern zu erfassen.

Art. 10 Haftung des Architekten

42

Art. 10.1 Grundsatz

Die Haftung des Architekten bestimmt sich, mit den nachstehenden Präzisierungen und Ausnahmen, nach dem Gesetz.

43

Art. 10.2 Haftung für mangelhafte Leistungen werkvertraglicher Natur

Bei Leistungen des Architekten, welche werkvertraglicher Natur sind, ist der Bauherr weder zu deren sofortiger Prüfung noch zur sofortigen Rüge von Mängeln, welche er bei der Prüfung erkannt hat, verpflichtet. Der Bauherr kann unter Vorbehalt der Verjährung jederzeit prüfen und rügen.

Für Mängel des Bauwerkes, welche auf die mangelhafte Erbringung des dem Architekten übertragenen Werkes zurückzuführen sind, und für deren Folgen haftet der Architekt auch ohne Verschulden.

44

Art. 10.3 Berufshaftpflichtversicherung

Der Architekt sichert den Bestand einer Berufshaftpflichtversicherung zu, welche Personen- und Sachschäden für mindestens CHF [5 Mio] und Schäden an der Baute sowie am Vermögen des Bauherrn für mindestens je CHF [2 Mio] pro Ereignis deckt. Der Architekt hat dem Bauherrn eine Bestätigung der Versicherungsgesellschaft vorzulegen, welche die entsprechende Versicherungsdeckung bescheinigt und die Zusicherung enthält, den Bauherrn unverzüglich über einen Wegfall der Versicherungsdeckung zu orientieren. Soweit der Versicherungsvertrag kein Abtretungs- oder Verpfändungsverbot enthält, tritt der Architekt hiermit dem Bauherrn auf den Zeitpunkt des jeweiligen Schadensereignisses seine daraus resultierenden Deckungsansprüche gegenüber der Versicherungsgesellschaft ab bzw. verpfändet sie ihm (je sicherungshalber).

Art. 11 Urheberrecht

45

Das Urheberrecht an seinem Werk verbleibt beim Architekten. Der Bauherr (sowie jeder an dessen Stelle tretende Grundeigentümer) ist aber berechtigt, auf eigene Kosten von den Arbeitsergebnissen des Architekten Kopien zu erstellen und das den Arbeitsergebnissen des Architekten entsprechende Bauwerk (sog. Bauobjekt gemäss den BAA) im Rahmen seiner eigentumsrechtlichen Verfügungsfreiheit zu nutzen sowie umzugestalten. Vorbehalten bleibt das Urheberpersönlichkeitsrecht des Architekten.

Will der Bauherr die Arbeitsergebnisse des Architekten oder Teile davon für weitere eigene Bauvorhaben verwenden, so ist er dazu gegen Mitteilung an den Architekten und eine (zusätzliche) Entschädigung im Umfang eines Fünftels dessen, was er dem Architekten nach Massgabe des vorliegenden Architekturvertrages für die fragliche Leistung schuldete, berechtigt, vorausgesetzt, dass er die Arbeitsergebnisse nicht oder nicht wesentlich verändert.

Der Bauherr weist gegenüber interessierten Dritten, der Öffentlichkeit und in Veröffentlichungen in geeigneter Weise auf das Urheberrecht des Architekten hin.

Art. 12 Beendigung des Architekturvertrages

46

Art. 12.1 Grundsatz

Die Beendigung des Architekturvertrages richtet sich, mit den nachstehenden Präzisierungen und Vorbehalten, nach dem Gesetz.

Ordentlicherweise wird der Architekturvertrag durch die ordnungsgemässe Erfüllung der beidseitigen Rechte und Pflichten beendet.

47

Art. 12.2 Vorzeitige Beendigung des Gesamt- und Multi-Architekturvertrages

Den Vertragsparteien ist die bisherige Rechtsprechung bekannt, dass bei Aufträgen das freie, jederzeitige Widerrufsrecht einer Partei nach Art. 404 OR nicht wegbedungen oder beschränkt werden könne. Erfasst der Architekturvertrag sämtliche Architektenleistungen für die Durchführung eines Bauvorhabens (sog. Gesamt-Architekturvertrag) oder jedenfalls mehrere Leistungspflichten (sog. Multi-Architekturvertrag), welche für sich allein genommen werkvertragliche wie auftragrechtliche Elemente (oder nur auftragsrechtliche Elemente) aufweisen, so erachten aber die Vertragsparteien für sich ein jederzeitiges, frei ausübbares Widerrufsrecht nicht als angemessen und schliessen es bewusst aus. Jede Vertragspartei ist nur aus wichtigem Grund (einschliesslich der im Gesetz vorgesehenen Nicht- und Schlechterfüllungstatbestände) zur vorzeitigen Beendigung des Architekturvertrages berechtigt.

Macht eine Vertragspartei von ihrem Recht auf vorzeitige Beendigung des Gesamt- oder Multi-Architekturvertrages Gebrauch, so schuldet ihr die andere Partei die Austauschleistung für die bis zur Vertragsbeendigung (ordnungsgemäss) erbrachten Leistungen, soweit ihr dies nach den Umständen nicht unzumutbar ist. Ausserdem hat jene Vertragspartei, welche den wichtigen Grund zur vorzeitigen Vertragsbeendigung nicht oder nicht massgeblich zu vertreten hat, Anspruch auf eine angemessene (zusätzliche) Entschädigung. Diese beläuft sich auf [20%] der Vergütung, welche nach dem Architekturvertrag bei ordnungsgemässer Erfüllung der nicht abgenommenen Leistungen des Architekten geschuldet gewesen wäre, bzw. auf den nachgewiesenen Schaden, falls dieser grösser ist. Art. 3.1 dieser AAA bleibt vorbehalten.

Art. 13 Vertragswille

48

Die Vertragsparteien anerkennen ihre in dieser Vertragsurkunde sowie in den übrigen Vertragsbestandteilen getroffenen Abreden, insbesondere ihre Besonderen und Allgemeinen Abreden (BAA und AAA), einschränkungslos als verbindlich.

[Ort, Datum, Unterschriften]