Architekturvertrag

zwischen

**Max Mustermann Besteller**

vertreten durch

und

**Erika Mustermann als Architekt**

betreffend

**Umfassende Erneuerung**

**Liegenschaft V, Kat. Nr. xyz, in Musterdorf, Musterkanton**

Auftragsumschreibung

Der Besteller ist Eigentümer der Liegenschaft V, Kat. Nr. xyz, in Musterdorf. Die ganze Liegenschaft samt Umgelände ist vermietet. Die ganze Liegenschaft soll umfassend erneuert, teilweise umgebaut und das Umgelände angepasst werden, so dass das Mietobjekt dem vorausgesetzten Zweck dienen kann.

Die Liegenschaft wird in einer ersten Phase geräumt, teilweise zurück gebaut und in einer zweiten Phase erneuert und wieder ausgebaut. Die Bezugsbereitschaft soll per (Tag.Monat.Jahr) erreicht werden.

1. Vertragsbestandteile und ihre Rangfolge bei Widersprüchen

1.1 Das Projekt definiert sich vorwiegend aus folgenden Dokumenten, welche dem Architekten bekannt sind:

* Planskizzen vom Beilage 1
* Leistungsbeschrieb vom Beilage 2
* Besprechungsprotokoll vom Beilage 3
* Grundbuchauszug Beilage 4
* Katasterplan Beilage 5
* Mietvertrag vom Beilage 6

1.2 Das Vertragsverhältnis besteht aus diesem Architekturvertrag mitsamt den bezeichneten Beilagen. Es basiert nicht auf den entsprechenden SIA Ordnungen 102, 103 und 108. Es gilt das Schweizerische Obligationenrecht; insbesondere das Werkvertragsrecht und für Beratungsleistungen oder die ausführende Bauleitung das Auftragsrecht.

*Kommentar: Es ist sorgfältig abzuwägen, ob der Vertrag tatsächlich nur dem OR und nicht vorrangig der SIA Ordnung 102 folgen soll. dieses Beispiel will ohne SIA Ordnung 102 die Vertragsleistungen regeln.*

1.3 Der Architekt zieht auf eigene Kosten und Verantwortung alle notwendigen Fachkräfte bei, wie insbesondere sämtliche Haustechnik-Ingenieure, Bauphysiker, Akustiker, Betriebsplaner, Fassadenplaner, Landschaftsarchitekt usw. Der Architekt hat neben der planerischen Gesamtleitung auch für die architektonisch einwandfreie Umsetzung am Bau zu sorgen.

Der Architekt hat Vorleistungen oder später folgende Weisungen und Wünsche der Bestellerin auf deren fachtechnische Richtigkeit, sowie der Qualitäts-, Termin und Kostenvorgaben hin zu überprüfen. Er übernimmt auch für diese Planerleistungen (inkl. allf. Folgeschäden) volle Verantwortung.

1.4 **Projektorganisation**

* Die Bestellerin lässt sich in allen Belangen durch
* Frau/Herr …., [Funktion], [Firma] vertreten.
* Der Architekt handelt durch
* Frau/Herr …, [Funktion], [Firma].

2. Leistung des Architekten

2.1 **Leistungen**

Der Architekt hat, unter Beachtung der Regeln der Baukunde und Baukunst, der Architektur und der Wirtschaftlichkeit, alle für die Erneuerung und den Umbau notwendigen Planerleistungen zu erbringen. Der Architekt übernimmt die integrale Planung und trägt die Gesamtverantwortung für die qualitative, ökonomische und termingerechte planerische Entwicklung für genanntes Projekt. Er koordiniert, terminiert, leitet und überwacht die dazu erforderlichen Personen (Hilfspersonen, Parteien und Mieterinnen) in eigener Kompetenz und Verantwortung. Er hat Entscheide der Besteller rechtzeitig abzurufen.

Der Architekt beachtet die zum Zeitpunkt der Planung und Bauausführung am Erfüllungsort geltenden öffentlich-rechtlichen, gesetzlichen und grundbuchlichen Grundlagen.

Die Leistungen des Architekten setzen sich aus Teilleistungen zusammen, welche in die drei nachfolgend bezeichneten Phasen gegliedert sind:

Der Architekt erstellt monatlich ein Qualitätssicherungs-Rapport, in welchem kurzgefasst Planungsstand, Termin- und allenfalls der Kostenstand gegenüber der Sollvorgabe festgehalten wird.

Der Architekt unterstützt nach Absprache den Besteller in Bemühungen zur Abwendung von Einsprachen oder in der Führung von Bauprozessen.

Dem Besteller sind alle Detail- und Ausführungspläne elektronisch und in Papier in den üblichen Massstäben zur Beurteilung vorzulegen. Der Besteller behält sich das Korrekturrecht vor. Die Kenntnisnahme der Pläne durch den Besteller entbindet den Architekten nicht vor seiner Verantwortung und Garantiepflicht für Pläne und Konstruktion.

2.2 **Gliederung**

**Phase 1: Planung bis Baueingabe**

Vorprojekt

Bauprojekt

Bewilligungsverfahren

**Phase 2: Submission, bis und mit Vergabe**

Leistungsverzeichnisse

Ausschreibungspläne

Offertvergleich (GU-Angebote)

**Phase 3: Ausführung**

Ausführungspläne

Gestalterische Leitung

Dokumentation und Revisionseingabe

Die einzelnen Phasen und Teilleistungen werden vom Besteller, auf rechtzeitig vorangehende Anfrage des Architekten hin, je separat freigegeben. Honorarzuschläge wegen der Vergabe von Teilleistungen entfallen. Für den Fall, dass der Besteller den Architekturvertrag vor Vollendung des Bauprojekts auflöst oder der Besteller eine nachfolgende Phase oder Teilleistung nicht dem Architekten überträgt, verzichtet dieser, daraus etwelche Ansprüche abzuleiten. In diesem Fall werden die bis dannzumal erforderlichen und erbrachten und verwendbaren Leistungen vergütet.

Der Architekt verzichtet auf etwelche Entschädigungen wegen Terminverschiebungen oder Arbeitsunterbrüchen, welche der Besteller angeordnet oder verursacht hat oder welche durch höhere Gewalt entstehen mögen.

2.3 **Leistungsumfang**

Der Architekt hat alle Leistungen zu erbringen, welche zur Zielerreichung notwendig sind. Insbesondere verpflichtet sich der Architekt zu folgenden Leistungen:

**In allen Phasen:**

* Führen und Koordinieren von involvierten Dritten;
* Organisation der Bausitzungen und führen der entsprechenden Protokolle;
* Führen einer Planliste und eines Planlieferprogrammes;
* Führen des Entscheidungskataloges;
* Führen der Planer- und Unternehmeradressliste;
* Erstellen der Flächen- und Volumenberechnungen und aller Nachweise;
* Vornahme der Projektanpassungen sowie Ausarbeitung von Projektvarianten;
* Kostenkontrolle

**Phase 1: Planung bis Baueingabe**

Projektierung bis und mit Baueingabe:

* Begleitung des Baugesuchs bis Erteilung der Baubewilligung und Baufreigabe;
* Erarbeitung sämtlicher für die Kostenermittlung relevanten Unterlagen;
* Zusammenstellen aller relevanten Projektkennwerte;
* Mitwirkung gegenüber Mieterbelangen;
* Kostenschätzung (10 % genau)

**Phase 2: Submission**

* Durchführung der Submission, Erstellen der Submissionsunterlagen;
* Kostenoptimierung / Projektoptimierung, sofern das Kostenziel nicht erreicht wird;
* Detailstudien (Fassadenschnitte und anderes mehr) der speziellen und kostenrelevanten Projektelemente;
* Kontrolle und Auswertung der Angebote; Vergabeanträge;
* Kostenvoranschlag (5 % genau)

**Phase 3: Ausführungsphase**

* Vertragsgestaltung gegenüber Unternehmen gemäss WV Vorgaben Bauherrin;
* Sicherstellen der planerischen Vorgaben;
* Bauleitung und Baujournal;
* Abnahme und Mängelbehebung;
* Kostenabrechnung, Schlussabrechnung;
* Dokumentation und Revisionseingabe.

Genehmigte Pläne werden mit der beidseitigen Signierung zu Vertragsbestandteilen.

Die Rangfolge ist von den Parteien gemeinsam festzulegen.

3. Vergütung

3.1 **Pauschalhonorar**

Die Parteien vereinbaren Pauschalhonorare pro Phase / Teilphase:

CHF

|  |  |
| --- | --- |
| Phase 1: Planung bis Baueingabe  Vorprojekt  Bauprojekt  Bewilligungsverfahren | …  …  … |
| Phase 2: Submission, bis und mit Vergabe  Leistungsverzeichnisse  Ausschreibungspläne  Offertvergleich (GU-Angebote) | …  …  … |
| Phase 3: Ausführung  Ausführungspläne  Gestalterische Leitung  Abnahme  Dokumentation  Mängelbehebung | …  …  …  …  … |

Das jeweilige Honorar wird pro abgeschlossener Teilleistung nach Rechnungsstellung fällig.

Zu allen vereinbarten Honoraren ist die MWST zuzüglich offen auszuweisen und zu vergüten.

Zusatzleistungen werden nur nach vorgängiger schriftlicher Vereinbarung vergütet.

Der Besteller hat ein Rückbehaltungsrecht von 10 % an allen Honoraren, welche erst fällig werden, wenn die Parteien festgestellt haben, die geleistete Arbeit sei (soweit erkennbar) mängelfrei.

Der Architekt trägt alle Nebenkosten und Kosten seiner Hilfskräfte selber. Er verpflichtet sich, diese rechtzeitig zu bezahlen. Sollte eine Hilfskraft des Architekten ein Bauhandwerkerpfandrecht anstreben, so verpflichtet sich der Architekt, dieses umgehend abzulösen und die Bestellerin schadlos zu halten. Die Bestellerin kann auch diese Hilfskräfte selber und direkt bezahlen. Entsprechende Zahlungen können mit Ansprüchen des Architekten verrechnet werden.

3.2 **Zeithonorar**

Der Architekt wird nach Stundenaufwand honoriert. Er hat auf 5 Minuten genau abzurechnen und jederzeit über geleitstete Stunden Rechenschaft (Rapportpflicht) abzulegen.

Das Zeithonorar deckt auch Nebenkosten ab.

Als Stundensatz wird dem Architekten CHF … /h vergütet.

Hilfskräfte des Büros des Architekten werden zum Satz von CHF … /h vergütet.

Reisezeiten und administrative Belange werden zum Satz von CHF … /h vergütet.

3.3 **Zahlungsbedingungen**

Weder pauschalierte Honorare noch der vereinbarte Stundensatz werden an die Teuerung angepasst.

Die Vergütung von speziell bewilligten Nebenkosten oder beigezogenen Dritten sind offen auszuweisen und werden ohne Zusatz vergütet.

Die Zahlungsfrist für Honorare beträgt 30 Tage, nach Rechnungseingang beim Besteller.

Die MWST ist stets offen auszuweisen und zum jeweils gültigen Satz geschuldet.

Kostenfolgen aus Planerfehlern werden dem Honorar in Abzug gebracht.

4. Termine und Fristen

Die Realisierung des Projekts erfolgt gemäss folgenden Meilensteinen:

Definition Bauvorhaben liegt vor

Baueingabe Monat/Jahr

Submission Monat/Jahr

Vergabe Monat/Jahr

Baufreigabe Monat/Jahr

Beginn Teilrückbau Monat/Jahr

Beginn Erneuerung, Umbau Monat/Jahr

Übergabe Geschoss 2 für Mieterausbau Monat/Jahr

Übergabe Gesamtmietobjekt Monat/Jahr

Fertigstellung Umgebung Monat/Jahr

Die vom Besteller vorgegebenen Fristen und Termine sind verbindlich. Der Architekt erstellt ein auf Wochen detailliertes Planlieferprogramm und ein auf Monate genaues Projektprogramm. Fristen oder Termine können nur mit dem schriftlichen Einverständnis des Bestellers angepasst werden.

5. Urheberrecht, Diskretion und Werbung

Das Urheberrecht steht beiden Parteien je selbständig zu. Es steht dem Besteller frei, in Publikationen über das Projekt den Architekten zu nennen.

Der Architekt verpflichtet sich zu Stillschweigen und Diskretion über alle Umstände, welche er im Zusammenhang mit diesem Architekturauftrag Kenntnis erlangt. Er hat die Geschäftsgeheimnisse der Bestellerin zu wahren. Der Architekt verzichtet darauf, mit diesem Projekt zu werben.

Mit der Ablieferung der Arbeitsergebnisse in Plan, Schrift und Bild geht das Recht zur Weiternutzung uneingeschränkt auf die Bestellerin über.

6. Gewährleistung und Versicherung

6.1 **Gewährleistungen, Verjährung und Rügefristen**

Der Architekt bietet Gewähr für einwandfreie Planung und sorgfältige Leitung der Bauarbeiten.

Der Architekt bietet Gewähr für die von ihm beeinflussbaren Termine, wie insbesondere der rechtzeitigen Bereitstellung von Plänen und Akten, des Baubewilligungsgesuches und dem rechtzeitigen Abrufen von Entscheiden des Bestellers.

Der Architekt ist im Sinne seiner Planungsverantwortung für eine einwandfreie und gesetzeskonforme Baueingabe verantwortlich.

Der Architekt haftet für alle durch Planungsfehler verursachten Kosten, insbesondere auch für Vermögens- oder Folgeschäden, unabhängig des Zeitpunktes der Rüge. Die Rügefrist für werkvertragliche Leistungen des Architekten (z.B. Pläne, Berechnungen, Kostenberechnungen) beträgt 5 Jahre ab Ablieferung, bzw. 5 Jahre ab Übergabe des Bauwerkes, falls sich die entsprechenden Architektenleistungen am Bau selbst manifestieren. Planungsfehler verjähren erst mit Ablauf von 5 Jahren ab Abnahme des Gesamtwerkes. Vorbehalten bleiben Ansprüche die aus arglistig oder vorsätzlich verursachten Mängeln entstehen oder Ansprüche die aus strafbaren Handlungen abgeleitet werden, mit entsprechend längeren gesetzlichen Verjährungsfristen.

Die Genehmigung von Plänen und anderen Arbeitsergebnissen durch den Besteller beinhaltet nicht auch die Erklärung, dass diese seitens Besteller geprüft und für mangelfrei befunden wurden.

Der Architekt hat den Besteller auf allfällig negative Folgen seiner Weisungen, insbe-sondere hinsichtlich Terminen, Qualität und Kosten aufmerksam zu machen und von unzweckmässigen Anordnungen oder Begehren unverzüglich abzumahnen.

**6.2 Versicherungen**

Der Architekt schliesst auf eigene Rechnung nachfolgende Versicherungen ab:

Deckung für Personen-, Sachschäden: CHF 10 Mio

Deckung für Schäden an Bauten: CHF 15 Mio

Deckung von Vermögensschäden: CHF 10 Mio

Police Nr.: 1

7. Stellvertretung und Vollmacht

Der Architekt wird bevollmächtigt, mit Behörden zu verhandeln und Aufträge an diese zu richten oder ins Grundbuch Einsicht zu nehmen.

Der Architekt wird jedoch insbesondere nicht dazu ermächtigt:

* Verträge über Bauleistungen abzuschliessen
* Bestehende Verträge mit Dritten abzuändern
* Leistungen Dritter anzuerkennen und abzunehmen, insb. Regieleistungen
* Weisungen an Dritte zu erteilen

Der Architekt hat keine finanziellen Vollmachten.

8. Streiterledigung und anwendbares Recht

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Es gibt keine mündlichen Nebenabreden. Die bezeichneten Beilagen bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages. Die Abänderung oder Aufhebung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Weisungen der Bestellerin und Information des Architekten sind in Schriftform zu führen.

8.1 **Gerichtbarkeit**

Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

Gerichtsstand ist der Ort der gelegenen Sache: Musterdorf, Schweiz.

8.2 **Anwendbares Recht**

Für alle Fragen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertragsverhältnis ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar.

Ort und Datum Ort und Datum

Der Besteller: Der Architekt:

……………………………………………… ………………………………………………..

**Beilagenverzeichnis**

Datierte und beidseitig unterzeichnete resp. visierte Beilagen

* Planskizzen vom Beilage 1
* Genehmigte Pläne Beilage 1b
* Leistungsbeschrieb vom Beilage 2
* Besprechungsprotokoll vom Beilage 3
* Grundbuchauszug Beilage 4
* Katasterplan Beilage 5
* Mietvertrag vom Beilage 6
* Baubewilligung vom Beilage 7