Patrick Stach von Rechtsanwälte Stach: Was sind Architekturverträge?
Anwalt Patrick Stach mit Informationen über Architekturverträge

Sobald das Grundstück für das eigene Haus erworben wurde, wird es Zeit, mit dem Bau zu beginnen und die unterschiedlichen Firmen und Gewerke zu beauftragen, erläutert Patrick Stach von der Kanzlei Rechtsanwälte Stach aus St. Gallen. Für diesen Fall werden sogenannte Architekturverträge geschlossen. Immer wieder hat Rechtsanwalt Patrick Stach aber mit Streitigkeiten wegen Architekturverträgen zu tun. Was Architekturverträge sind, was mit ihnen geregelt wird, welche Leistungen in einen Architekturvertrag gehören und ob es sich bei einem Architekturvertrag um einen Werksvertrag handelt, erklärt uns Stach.

RECHTSANWALT PATRICK STACH: WAS SIND ARCHITEKTURVERTRÄGE?

Mit dem Begriff Architekturvertrag, auch Architektenvertrag, sind nicht zwingend nur Leistungen gemeint, die ein Architekt erbringt, informiert Patrick Stach. Vielmehr gehören in diese Verträge alle Teilleistungen, die in der SIA-Ordnung 102 vermerkt sind. Dazu gehören:

? Studien
? Kostenprognosen
? Planerstellung
? Bauleitung

Generell gilt die rechtliche Qualifikation des Architekturvertrages als strittig, da darin verschiedene Vertragsarten mit eingeschlossen sind. Leider suggeriert der Begriff, dass hierbei ein Abschluss mit einem Architekten stattgefunden hat, betont Stach. Da der Begriff Architekt aber nicht geschützt ist, kann eine Architektenleistung von jeder Person erbracht werden. Lediglich die Zusätze "ETH", "HTL" und "SIA" sind geschützt und dürfen nur von berechtigten Personen verwendet werden. Nicht jeder abgeschlossene Vertrag mit einem Architekten ist ein Architektenvertrag. Der Architektenvertrag bezeichnet allgemein Verträge, die Architekturleistungen beinhalten, unabhängig von der ausführenden Person.

WAS KANN DER ARCHITEKTURVERTRAG BEINHALTET?

Mit dem Vertrag können Bauherren einzelne Phasen oder den gesamten Bau regeln. Oftmals wird der "Vertrag für Architekturleistungen Nummer 1002" des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins abgeschlossen, führt Patrick Stach weiter aus. Dieser Vertrag baut auf die "Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten" gemäß SIA-Ordnung 102 auf. Darin sind die wichtigsten Punkte geregelt:

? Die Vertragsparteien werden genannt.
? Die Vertragsgrundlage, die SIA-Ordnung 102, und unterstützend das OR.
? Das Bauobjekt so wie bereits bekannte Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn.
? Die zu erbringenden Leistungen.
? Das Architektenhonorar und anfallende Zusatzkosten.
? Die Aufgaben und Befugnisse des Architekten
? Die Vertretungsbefugnis
? Die Fertigstellungsfristen
? Die mögliche außerordentliche Kündigung des Vertrages
? Haftung und Versicherung

Natürlich besteht auch die Möglichkeit einen Architekturvertrag, ohne die SIA-Ordnung 102 anzuschließen. In diesem Fall gilt allein das Obligationsrecht (OR). Dabei wird aber weder der Vertragsinhalt noch die Form vorgeschrieben. Grundsätzlich sind all diese Verträge schriftlich aufzusetzen, unterstreicht Rechtsanwalt Stach.

WELCHE LEISTUNGEN GEHÖREN IN EINEN ARCHITEKTURVERTRAG?

Um eine vollumfängliche Ausführung der gewünschten Aufgaben zu erhalten, sollten alle gewünschten Leistungen vertraglich festgehalten und vereinbart werden, informiert Rechtsanwalt Patrick Stach. Dabei gliedern sich die Leistungen in einem Architekturvertrag in einzelne Phasen. Im Vertrag sollte zudem das Projektziel benannt werden, zum Beispiel Neubau Gewerbe oder Sanierung Altbau. Allgemein gliedern sich die Leistungen in 5 Phasen mit jeweils unterschiedlichen Inhalten:

? In der Vorprojektphase soll eine ungefähre Kostenschätzung und Zeitplanung erstellt werden.
? Projektphase: Diese beinhaltet die Abgabe eines Kostenvoranschlags, die Baubewilligungsverfahren sowie eine genauere Kostenschätzung und terminliche Vereinbarung.
? Die Vorbereitungsphase der Ausführung verlangt die Erstellung eines Terminplans, die Durchführung von Ausschreibungen und die Prüfung von Vergebungsanträgen.
? Die Ausführungsphase beinhaltet die definitiven Ausführungspläne und Themen wie Bauleitung sowie Unternehmen- und Lieferantenverträge.
? In der Abschlussphase müssen die Schlussabrechnung gestellt werden sowie die Dokumentation über das Bauwerk erfolgen und Garantiearbeiten geleitet werden.

PATRICK STACH: ARCHITEKTURVERTRAG IST NICHT AUSSCHLIEßLICH EIN WERKSVERTRAG

Der Architekturvertrag ist nicht ausschließlich ein Werksvertrag, erläutert Patrick Stach. Darin enthalten sind sowohl Elemente des Auftrags- als auch Werkvertragsrecht. Sind die Arbeitsergebnisse messbar und als ein Werk zu verstehen, dann ist es ein Auftragsrecht. Dazu zählen Kostenvoranschläge oder die Projektleitung. Werden aber Aufträge an weitere Firmen vergeben, wie beispielsweise einem Maurer, greifen die Rechten und Pflichten des Werkvertragsrechts. Im Grunde genommen sind die Grenzen hier fließend. In der Regel neigen Gerichte aber bei Streitigkeiten dazu, alle Ergebnisse, die ein Ziel hatten, dem Werkvertragsrecht zuzuordnen, merkt Rechtsanwalt Patrick Stach von Rechtsanwälte Stach aus St. Gallen an.

Pressekontakt

Stach Rechtsanwälte AG

Herr Patrick Stach
Poststrasse 17
9001 St. Gallen

https://stach.ch/
info@stach.ch

Firmenkontakt

Stach Rechtsanwälte AG

Herr Patrick Stach
Poststrasse 17
9001 St. Gallen

https://stach.ch/
info@stach.ch

PROFESSIONALITÄT, EFFIZIENZ UND SERVICE.

Im Zentrum unseres Engagements stehen stets die individuellen Bedürfnisse und Ziele unserer Klientschaft, mit welchen wir eine langfristige Partnerschaft anstreben. Unser Team an qualifizierten und erfahrenen Juristen gewährleistet Ihnen jederzeit eine umfassende individuelle Betreuung von der Beratung in verschiedenen rechtlichen Angelegenheiten bis hin zur Vertretung vor Gerichten und Behörden.

Die bestmögliche Wahrung Ihrer Interessen sowie das zielorientierte Erarbeiten pragmatischer, wirtschaftlicher Lösungen sind unsere Herausforderungen, denen wir mit Kompetenz, Kreativität und Leidenschaft begegnen.

Unsere Rechtsanwälte sind Mitglieder des Schweizerischen Anwaltsverbandes und im Anwaltsregister und im Register der Notare des Kantons St.Gallen eingetragen.

Unsere Kanzlei wurde von der SIX Exchange Regulation als sachkundige Vertreterin nach Art. 43 Kotierungsreglement in den Produktbereichen Aktien (inkl. Partizipations- und Genussscheine), Hinterlegungsscheine und kollektive Kapitalanlagen anerkannt.

Unsere Kanzlei wurde von der BX Swiss AG als Listing Partner in sämtlichen Produktbereichen anerkannt.

Stach Rechtsanwälte AG wurde in der BILANZ Liste der Top Anwaltskanzleien der Schweiz 2019 im Rechtsgebiet "Private Equity und Venture Capital" ausgezeichnet.

Anlage: Bild