

## MUSTERVERTRAG ARCHITEKT / BAUHERR

PROJEKT

---

---

---

BAUHERR

---

**art. 32.- Betrag der Honorare**

Der Betrag der Honorare für die definierten Dienstleistungen setzt sich zusammen wie folgt:

<input type="checkbox"/> <b>Honorare gemäss realen Baukosten</b>	
Vereinbarter Honorarsatz (siehe Anhang 02):	

<input type="checkbox"/> <b>Honorare gemäss Pauschale</b>	
Grund-Dienstleistungen (siehe Anhang 04):	
Spezielle Dienstleistungen (siehe Anhang 04):	
Zusätzliche Dienstleistungen (siehe Anhang 04):	

Die Pauschalen Honorare unterliegen den Variationen des Verbraucherindex ( indice des prix à la consommation) und werden diesem angepasst. Bei der Vertragsunterzeichnung lag der Verbraucherindex bei .....

<input type="checkbox"/> <b>Honorare gemäss Zeitaufwand</b>	
Grund-Dienstleistungen (siehe Anhang 02, 04):	
Spezielle Dienstleistungen (siehe Anhang 02, 04):	
Zusätzliche Dienstleistungen (siehe Anhang 02, 04):	

**art. 33.- Zahlung der Honorare**

<input type="checkbox"/> Gemäss voranschreiten der Architektenmission
<input type="checkbox"/> Gemäss Zahlungsplan, siehe Anhang 02

Aufgestellt zu	den
----------------	-----

<b>Der Baumeister / ARCHITEKT</b>	<b>Der Kunde / BAUHERR</b>
-----------------------------------	----------------------------

Name, Vorname	Name, Vorname
---------------	---------------

Unterschrift	Unterschrift
--------------	--------------

## HONORAR-TABELLE IN % DER ARBEITEN

### Neubauten - Honorar ohne MwSt. / Honorar MwSt. inbegriffe.

	Kategorie I %	Kategorie II %	Kategorie III %	Kategorie IV %	Kategorie V %
	5,00 / <b>6,05</b>	5,50 / <b>6,66</b>	6,00 / <b>7,26</b>	6,50 / <b>7,87</b>	7,50 / <b>9,08</b>
<b>Grund-Vergütung</b> ohne MwSt.	3.000,00 €	4.500,00 €	9.000,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €

Die Vergütung der Phase A unterliegt einem Mindest-Honorar, das nicht unterschritten werden kann. Entsprechend der zugehörigen Gebäude-Kategorie werden die folgenden Grund-Vergütungen angewendet.

### Renovierung/ Umbau - Honorar ohne MwSt. / Honorar MwSt. inbegriffe.

Budget des Projektes in €	Kategorie I %	Kategorie II %	Kategorie III %	Kategorie IV %	Kategorie V %
25 000 - 400 000	6,25 / <b>7,56</b>	6,75 / <b>8,17</b>	7,25 / <b>8,77</b>	7,75 / <b>9,38</b>	8,75 / <b>10,59</b>
400 000 - 1 000 000	5,25 / <b>6,35</b>	6,25 / <b>7,56</b>	6,75 / <b>8,17</b>	7,25 / <b>8,77</b>	8,25 / <b>9,98</b>
1 000 000 - 10 000 000	6,25 / <b>7,56</b>	6,75 / <b>8,17</b>	7,25 / <b>8,77</b>	7,75 / <b>9,38</b>	8,75 / <b>10,59</b>
10 000 000 - ...	6,00 / <b>7,26</b>	6,50 / <b>7,87</b>	7,00 / <b>8,47</b>	7,50 / <b>9,08</b>	8,50 / <b>10,29</b>

Für Renovierungen oder Umbauten erhöht sich das Honorar um 25 % im Verhältnis zu Neubauten. Dieser Prozentsatz ist bereits in der oben aufgeführten Tabelle enthalten.

Die sich ergebenden Prozentsätze sind Mindest-Empfehlungen und können je nach Anforderung und Komplexität des Baus erhöht werden.

## HONORAR-SÄTZE \*

Honorar ohne MwSt. / Honorar MwSt. inbegriffe.

Funktion	Ausbildung / Erfahrung	Stundensatz (€ / Stunde)
F1 Architekt	UNI/TH > 10 Jahre	84,32 € / <b>102,03 €</b>
F2 Architekt	UNI/TH > 5 Jahre	76,28 € / <b>92,29 €</b>
F3 Architekt	UNI/TH < 5 Jahre	68,25 € / <b>82,58 €</b>
F4 Innen-Architekt	IST/FH < 5 Jahre	53,97 € / <b>65,30 €</b>
F5 Technischer Zeichner	TS < 5 Jahre	53,97 € / <b>65,30 €</b>
F6 Bauzeichner	T < 5 Jahre	53,97 € / <b>65,30 €</b>
F7 Projektzeichner	CATP > 5 Jahre	41,62 € / <b>50,36 €</b>
F8 Ausführungszeichner	CATP > 5 Jahre	39,25 € / <b>47,49 €</b>
F9 Sekretariat BAC + 2	BAC + 2 > 10 Jahre	53,97 € / <b>65,30 €</b>
F10 Sekretariat BAC	BAC > 10 Jahre	45,46 € / <b>55,00 €</b>

La date d'obtention du diplôme constitue le départ pour établir la durée d'expérience.

\* Ce tableau est mis à jour selon l'indice des prix à la consommation, échelle mobile des salaires  
L'indice est de 775,17 points. Base = Indice 12/2004.

## UNKOSTEN (ohne MwSt. 21% / mit MwSt. 21% ):

Kilometer-Pauschale	0,36 / <b>0,43 € / km</b>
Pläne Schwartz/Weiss	2,50 / <b>3,02 € / m²</b>
Pläne Farbe	5,00 / <b>6,05 € / m²</b>
Kopie Schwartz/Weiss	0,10 / <b>0,12 € / A4</b>
Kopie Farbe	0,20 / <b>0,24 € / A4</b>
Kopie A3	0,40 / <b>0,48 € / A3</b>

Die Honorare sind abhängig von den gefragten und gelieferten Leistungen.

## BESCHREIBUNG DER GRUND-LEISTUNG / Aufteilung nur bei globaler Architektenleistung gültig

### Projektphasen / Provisionschema in % der Honorare für:

#### A/ Planungsphase (45%)

- 1/ Nachforschungen, Skizzen (10%)
- 2/ Vor-Projekt (10%)
- 3/ Ausarbeitung des definitiven Projektes (5%)
- 4/ Städtebaugenehmigung. Vorbereitung der Dokumente und Pläne zur Anfrage der notwendigen Genehmigungen (20%)

#### B/ Ausführungsphase (55%)

- 5/ Ausführungsdossier (22,5%)
  - / Erstellung der Ausführungspläne.
  - / Beschreibende Mengenbezeichnung, Angebots-Anfragen
  - / Angebots-Analyse, Mithilfe bei der Vergabe.
- 6/ Projektausführung (30%)
  - / Baubegleitung
  - / Koordination und Ausführung mit den Unternehmen
- 7/ Mithilfe bei der Abnahme (2,5%)
  - / Auflistung der Vorbehalte und Bemerkungen
  - / Abrechnung

Sie sind gesetzlich nicht dazu angehalten, alle angebotenen Phasen/Leistungen in Anspruch zu nehmen. Im Sinne eines qualitativ hochwertigen Gesamtprojektes raten wir jedoch, dies zu tun.

Es sei abschließend erwähnt, dass Sie lediglich die Phasen (4) Städtebaugenehmigung und (6) Projektausführung in Anspruch nehmen müssen, alle anderen Leistungen stehen frei zur Auswahl.

## Anpassung der Honorare gemäss den Ausführungsmodalitäten für den Bau

<b>1</b>	Für die gesamten Lose	/ Getrennte Firmen / General-Unternehmer	% der Tabelle. % der Tabelle - 1,0%.	% der Tabelle. % der Tabelle - 1,0%.
<b>2</b>	Für die Lose des geschlossenen Rohbaus	/ Getrennte Firmen / General-Unternehmer	% der Tabelle - 1,5%. % der Tabelle - 2,0%.	% der Tabelle - 1,5%. % der Tabelle - 2,0%.
<b>3</b>	Für die Ausführung in Eigenregie (1-3) Leitung der Baustelle in Eigenregie zu Lasten des/ Bauherren	/ Bauherr	% der Tabelle - 3,0%.	/

Bauaufsicht der Projektausführung (6) nur auf ausdrückliche Anfrage des Bauherrn fakturiert gemäss Honorar-Stundensätze.

*art. 2.-* Der vorliegende Vertrag ist ein Dienstleistungsvertrag. Der Architekt ist nicht der Mandatar/Bevollmächtigte des Bauherrn, ausser anderslautender schriftlicher Vereinbarung. Die Verantwortung des Architekten beschränkt sich auf die im folgenden Vertrag definierte Mission, seine Verpflichtung ist ausschliesslich eine Verpflichtung der Mittel/Fähigkeiten und keine Verpflichtung des Resultats. Der Architekt kann nicht zu einer permanenten Anwesenheit auf der Baustelle, noch zu einer allgemeinen unbegrenzten Überwachungspflicht verpflichtet werden, ausser anderslautender vorausgehender Vereinbarung. Er verpflichtet sich jedoch zu einer regelmässigen, periodischen Überwachung der Arbeiten gemäss den Plänen im Falle einer Vollständigen Mission. Der Architekt informiert den Bauherrn und den Unternehmer über Mängel, Versäumnisse sowie schlechte Ausführungen, die er entdeckt. Er berät den Bauherrn über die zu unternehmenden Vorkehrungen. Die Bauaufsichten und Visiten werden mittels Bericht protokolliert. Für den Fall dass der säumige Unternehmer sich weigert oder es unterlässt, einen Mangel oder die Unordnung gemäss seinen Vorgaben zu beheben ist der Architekt von jeder daraus resultierenden Verantwortung befreit. In keinem Fall ist der Architekt verantwortlich für Mängel und Fehlausführungen die sich aus der gängigen Technik und Arbeit des Unternehmers oder anderer Beteiligter ergeben. Es ist dem Bauherrn untersagt, die finanziellen Konsequenzen/Kosten, die sich aus Fehlern, Verspätungen oder der Schuld von Unternehmern ergibt durch den Architekten tragen zu lassen. Der Architekt ist nicht für fehlerhaft entworfene Materialien oder Materialfehler verantwortlich.

## VERPFLICHTUNGEN DES ARCHITEKTEN (Nur in FR)

*art. 3.-* L'architecte s'engage à assumer au mieux sa mission en observant les règles de l'art. Ses obligations sont exclusivement de moyens. Ses différentes responsabilités professionnelles sont limitées aux études et missions telles que décrites au présent contrat et excluent en conséquence toute responsabilité même subsidiaire concernant les fautes propres aux intervenants, notamment les bureaux d'études et aux entreprises. L'architecte n'assume aucune responsabilité in solidum avec aucun autre intervenant, dont il n'est jamais obligé à la dette à l'égard du maître d'ouvrage. De même, il n'assumera aucune responsabilité pour les vices cachés qui pourraient exister tant dans le sol que dans les constructions.

*art. 4.-* Dans le cadre des prestations convenues l'architecte à le devoir de tenir le maître d'ouvrage au courant de l'avancement des travaux, ainsi que des incidents qui peuvent survenir en cours d'exécution. Lorsqu'il s'avère que les frais de construction seront dépassés, l'architecte est tenu d'en informer sans retard le maître d'ouvrage. Sur demande, l'architecte fournira des renseignements relatifs aux frais déjà engagés et à ceux encore à prévoir.

*art. 5.-* L'architecte a l'obligation de défendre les intérêts du maître d'ouvrage dans le cadre de sa mission, conformément aux pratiques et usages de sa profession. Il ne pourra prendre des engagements financiers au nom du maître d'ouvrage que lorsqu'il y a péril en la demeure et que l'accord du maître d'ouvrage ne peut être obtenu à temps.

*art. 6.-* Lorsqu'il estime que le recours à des spécialistes s'impose, l'architecte en informera le maître d'ouvrage. Celui-ci choisira lesdits spécialistes en accord avec l'architecte, lequel définira leurs missions.

*art. 7.-* Les commandes aux entrepreneurs, fournisseurs et artisans sont passées par le maître d'ouvrage sur avis de l'architecte. Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

*art. 8.-* L'architecte est tenu de veiller à pouvoir faire face aux conséquences financières qui pourraient découler de ses responsabilités professionnelles vis-à-vis du maître d'ouvrage. A cet effet, l'architecte souscrit une police d'assurance professionnelle en responsabilité civile. L'architecte supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

*art. 9.-* Dans le cadre des prestations convenues l'architecte est tenu de fournir au maître d'ouvrage l'ensemble des documents réalisés dans le cadre de la mission de base jusqu'à 5 exemplaires papier au format adapté. Sauf convention contraire, l'architecte n'est pas tenu de fournir les documents sur support informatique.

## VERPFLICHTUNGEN DES BAUHERRN (Nur in FR)

*art. 10.-* Le maître d'ouvrage s'engage à verser à l'architecte des honoraires dont le montant et le plan de paiement sont définis au présent contrat.

*art. 10bis.-* Le maître d'ouvrage s'engage à informer l'architecte si un confrère a déjà travaillé sur le projet.

*art. 11.-* Pour le cas où le barème des honoraires serait amendé ou remplacé par un nouveau barème des honoraires pendant la durée du contrat, les parties s'engagent à négocier une adaptation du contrat aux nouvelles dispositions.

*art. 12.-* Le maître d'ouvrage s'engage à tenir l'architecte quitte et indemne de toute action qui pourrait être dirigée contre ce dernier du fait de la violation des droits de tiers, notamment par l'empiètement de la construction sur la propriété de ceux-ci. Préalablement aux premières études, le maître d'ouvrage communique à l'architecte les titres de propriété et les caractéristiques du lieu, notamment les plans de bornage et de nivellement, les équipements et toutes autres informations utiles. Le maître d'ouvrage certifie que le terrain est quitte et libre de toute charge réelle et personnelle, ainsi que toute servitude, qui feraient obstacles à l'exécution du projet. De façon générale, le maître d'ouvrage assume la responsabilité des renseignements et documents fournis par lui à l'architecte.

*art. 13.-* Le maître d'ouvrage s'engage à favoriser, pour autant que cela dépend de lui, un prompt déroulement des travaux. Il fera notamment diligence pour mener à bonne fin toutes les formalités administratives requises. En cas de retards ou de défaillances graves des entreprises commises par le maître d'ouvrage et dénoncés par l'architecte, il appartient au maître d'ouvrage de prendre, avec l'assistance de l'architecte, toutes les mesures utiles à l'égard de ses contractants, et le cas échéant de procéder à leur remplacement.

*art. 14.-* Le maître d'ouvrage s'engage à remettre à l'architecte toutes les factures relatives au projet de construction.

*art. 15.-* Le maître d'ouvrage ne donnera des instructions aux personnes intervenant dans la construction que par l'intermédiaire de l'architecte.

*art. 16.-* Les réceptions sont effectuées par le maître d'ouvrage avec l'assistance de l'architecte.

*art. 17.-* Concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur de sécurité et santé sera désigné par le maître d'ouvrage.

*art. 18.-* Le maître d'ouvrage est tenu de faire réaliser les analyses nécessaires à la détection de toute pollution (amiante, hydrocarbures, ...), l'architecte ne peut pas être tenu pour responsable des conséquences financières, de retards dans la réalisation ou de la modification du projet, dus à une pollution.

## AUTORENRECHTE, NUTZUNG DER PLÄNE UND VERÄNDERUNG DES GEBÄUDES

*art. 19.-* Der vorliegende Vertrag beinhaltet keinen Transfert von Autorenrechten.

*art. 20.-* Der Bauherr darf die erstellten Pläne nur zur Ausführung des in Art. 1 beschriebenen Gebäudes verwenden.

*art. 21.-* Bedeutende Veränderungen am Gebäude dürfen nur mittels gegenseitigem Einverständnis vorgenommen werden.

*art. 22.-* Der Bauherr darf Projektrelevante Dokumente und Grafiken nur dann veröffentlichen, wenn er das Einverständnis des Architekten einholt und den Namen des Architekten mit der Veröffentlichung publiziert.

## VORZEITIGE BEENDIGUNG DES VERTRAGES

*art. 23.-* Sollte der Vertrag aufgrund eines schwerwiegenden, dem Architekten zuzuschreibenden Fehlers vorzeitig aufgekündigt werden, so hat dieser nur Anspruch auf die Honorare der bis dahin effektiv geleisteten Dienstleistungen.

*art. 24.-* In allen anderen Fällen hat der Architekt Anspruch auf die vertraglich festgehaltenen Honorare für die ausgeführten Dienstleistungen und 25 % der Honorare aller noch ausstehenden Dienstleistungen.

## VERANTWORTUNG DES ARCHITEKTEN (Nur in FR)

*art. 25.-* Le présent contrat est soumis aux dispositions légales en vigueur relatives à la responsabilité des architectes. Sauf disposition légale contraire, le délai de la responsabilité décennale court à partir de la réception de la construction et au plus tard à partir de son occupation. Pour les prestations isolées ultérieures et les prestations particulières ultérieures, le délai de responsabilité décennale commence à courir à partir de leur achèvement. L'architecte n'est pas responsable de vices cachés survenant à des matériaux, produits et/ou éléments préfabriqués. Il ne peut être tenu responsable des erreurs commises par d'autres partenaires de construction, sauf s'il avait pu découvrir l'existence de ces fautes par la connaissance émanant de sa formation.

## VERÄNDERUNG DES VERTRAGES (Nur in FR)

*art. 26.-* Tous compléments, modifications, avenants et conventions accessoires ou supplémentaires à la présente sont à faire par écrit.

### Modifications / Augmentation de la mission de l'architecte

Toute augmentation de la mission ou aggravation de la responsabilité de l'architecte, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification, même partielle, des documents approuvés, demandée par le maître d'ouvrage, emportera une augmentation du montant des honoraires à proportion des études et autres interventions qui s'avèreront nécessaires à sa satisfaction. En particulier, le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur ou de tout fait extérieur à la mission de l'architecte donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier.

Cette augmentation doit faire l'objet d'un accord entre les parties et donne lieu à l'établissement d'un avenant au présent contrat.

### Faillite d'un entrepreneur

Dans le cas de la faillite d'un entrepreneur en cours d'exécution du projet, la tranche d'honoraires proportionnelle au montant des travaux concernés est à considérer. Des honoraires complémentaires sont octroyés à l'architecte pour: Prestations effectuées dans le cadre des négociations avec la curatelle et pour l'établissement des métrés de travaux, des moins-values (réactions), des malfaçons constatées, etc.

### Cas de force majeure et événements imprévus

Toute augmentation de la mission ou aggravation de la responsabilité de l'architecte, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification, même partielle, des documents approuvés, imposée par un tiers ou par un changement de législation ou de réglementation, ou rendue nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, emportera une augmentation du montant des honoraires à proportion des études et autres interventions qui s'avèreront nécessaires à sa satisfaction. Cette augmentation doit faire l'objet d'un accord entre les parties et donne lieu à l'établissement d'un avenant au présent contrat. Si par un fait indépendant de la volonté de l'architecte, une partie de ses prestations sont à refaire, celles-ci sont à rémunérer sur base des taux horaires ou sur base de la tranche d'honoraires prévue pour tout ou partie de la phase d'opération concernée.

## GERICHTBARKEIT

*art. 27.-* Im Falle von Beanstandungen ist der Ort der Gerichtsbarkeit zwingend in Belgien/Gerichtsbezirk Eupen.