

EIN ARCHITTEKT
FÜR MEIN PROJEKT

Sie planen, ein Haus zu bauen oder Ihren Lebensraum zu renovieren? Das, was häufig als schwere, gar beängstigende Entscheidung angesehen wird, ist insbesondere **eine großartige Gelegenheit, etwas zu erschaffen, das Ihnen ähnelt** und das Ihren Erwartungen entspricht.

Einen unabhängigen Architekten zu beauftragen, bedeutet vor allen Dingen, Ihren Wünschen und Bedürfnissen ein Aussehen zu verleihen. Es bedeutet, ein Zeichen für die Zukunft zu setzen.

Die Rolle des Architekten bei der Planung oder Kontrolle der Arbeiten ist entscheidend. Die Architektur ist nicht nur eine rein mathematische Angelegenheit. Sie ist eine Vereinigung aus Kunst, Wissenschaft und Technik, die ermöglicht, den Raum entsprechend Ihren Anforderungen an Komfort, Ästhetik und Langlebigkeit zu organisieren.

Mit dieser Broschüre soll versucht werden, bestmöglich Ihre Fragen zu beantworten, die Sie sich stellen könnten.

0001	WAS IST EIN ARCHITEKT?	1
0002	WELCHE AUFGABEN HAT EIN ARCHITEKT?	5
0003	WARUM EINEN ARCHITEKTEN WÄHLEN?	8
0004	NACH WELCHEN KRITERIEN EINEN ARCHITEKTEN AUSWÄHLEN?	12
0005	WANN SOLLTE MAN EINEN ARCHITEKTEN HINZUZIEHEN?	14
0006	WIE VIEL KOSTET DIE ARBEIT EINES ARCHITEKTEN?	16
0007	MUSS MAN EINEN VERTRAG ABSCHLIESSEN?	21

0008	DIE ETAPPEN MEINES PROJEKTS	25
0009	DIE VERSCHIEDENEN AUFTRAGSARTEN DES ARCHITEKTEN	45
0010	ZUSÄTZLICHE AUFGABEN DES ARCHITEKTEN	50
0011	IM STREITFALL	54
0012	PRAKTISCHE INFORMATIONEN	59

0001

WAS IST
EIN ARCHITEKT?

> EIN KOMPETENTER FACHMANN

Ob es sich um Renovierung, Bau oder Umbau handelt: Der Architekt ist der qualifizierteste Fachmann, der Ihnen bei der Realisierung eines Bauprojekts zur Seite stehen kann. Er beherrscht die Technik, er erstellt und verwaltet das Projekt.

> EIN FACHMANN, DER SICHERHEIT BIETET

- Der Beruf des Architekten ist ein **geschützter und anerkannter Beruf**, genau wie Rechtsanwalt und Arzt.
- Der Architekt **unterliegt einem deontologischen Regelwerk**.
- Der Architekt **verrichtet einen Auftrag von öffentlichem Interesse**: Er verpflichtet sich, Bauwerke zu errichten, die die Landschaft bereichern und das Kulturerbe wahren.
- Der Architekt ist verpflichtet, seine **beruflichen Haftungspflichten zu decken, und zwar im Hinblick auf**: Planungsfehler, Versäumnisse bei der Kontrolle der Ausführung der Arbeiten sowie die Zehnjahresgarantie (schwere Mängel, die die Stabilität des Gebäudes betreffen).

> IHR ENGSTER BERATER

Der Architekt ist Ihr Partner und Ihr Berater: Er ist dazu da, Ihre Interessen zu verteidigen.

Mehr als nur jemand, der Pläne zeichnet oder Berechnungen anstellt, verfügt Ihr Architekt als einziger über eine globale Sicht auf das Projekt, indem er gleichermaßen städtebauliche, finanzielle, umweltspezifische und weitere Vorgaben im Blick hat.

0002

**WELCHE AUFGABEN HAT
EIN ARCHITEKT?**

> DER ARCHITEKT: PLANER UND PRÜFER

Bevor der Architekt ein Projekt entwirft, identifiziert er so genau wie möglich Ihre Bedürfnisse.

Bereits bei Ihren ersten Überlegungen kann Ihnen der Architekt hinsichtlich der Auswahl des Grundstücks, der Planung, der Behördengänge, der Ausschreibungen usw. Orientierung geben. Er wird zu Ihrem Betreuer und Berater, der Ihrem Projekt Leben einhaucht.

Ihr Architekt ist für die Planung (Erstellung der Pläne zu Ihrem Projekt) und die Kontrolle der Ausführung der Arbeiten (die vom Bauunternehmer durchgeführt werden) verantwortlich.

Bauen wird technisch zunehmend komplex: Weiterentwicklung der Baumethoden, mehr Akteure, neue Anforderungen an die Energieleistung usw.

Überdies muss jedes Projekt zahlreiche, auf regionaler und kommunaler Ebene geltende städtebauliche Bestimmungen berücksichtigen.

Der Architekt ist ein Fachmann, der Ihr Projekt unter Berücksichtigung all dieser Vorgaben ausarbeitet.

0003

WARUM EINEN
ARCHITEKTEN WÄHLEN?

> EIN QUALIFIZIERTER UND UNABHÄNGIGER FACHMANN

Die Architektur stellt einen ergänzenden Bestandteil unseres Berufs- und Privatlebens dar. Sie trägt zu unserer Lebensqualität bei. Somit ist es wichtig, dass Sie den Architekten, mit dem Sie zusammenarbeiten möchten, selbst auswählen.

Der Architekt hat ein offenes Ohr für Sie und trifft sämtliche Vorkehrungen, um Ihr Projekt erfolgreich abzuschließen. Seine Unabhängigkeit gegenüber anderen Akteuren auf der Baustelle (insbesondere den Unternehmern), seine berufliche Deontologie und seine Pflicht, nur Ihnen gegenüber Rechenschaft abzulegen, bieten Ihnen zusätzliche Sicherheit.

> IST DIE BEAUFTRAGUNG EINES ARCHITEKTEN VERPFLICHTEND?

Die Beauftragung eines Architekten ist für die Erstellung von Plänen und die Kontrolle der Ausführung von Arbeiten verpflichtend, die aufgrund von Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften einer vorherigen Baugenehmigungspflicht unterliegen (städtebauliche Genehmigung usw.). Beachten Sie bitte, dass die Einholung einer Baugenehmigung (und somit die Beauftragung eines Architekten) entgegen der weitverbreiteten Meinung nicht nur für Arbeiten verpflichtend ist, die mit der Stabilität des Gebäudes oder der Modifizierung des architektonischen Erscheinungsbilds von Bauwerken in Verbindung stehen. In gleicher Weise erfordert die Änderung des Verwendungszwecks einer Immobilie (Wohnung, Gewerbe usw.) oder der Anzahl an Wohnungen in einem Gebäude im Allgemeinen ebenfalls eine Baugenehmigung.

Kurzum: In den meisten Fällen ist ein Architekt gesetzlich verpflichtend.

> WAS BEDEUTET „SCHLÜSSELFERTIG“?

Bei „schlüselfertig“ verkauften Häusern handelt es sich um „Standardhäuser“, die von Bauunternehmen errichtet werden. Diese Unternehmen arbeiten mit selbst beauftragten Architekten. Falls Sie ein Haus bauen möchten, das Ihrem Charakter entspricht, ist es unerlässlich, dass Sie Ihren Architekten selbst wählen.

Beachten Sie, dass der Architekt unabhängig von dem Unternehmer sein muss, dessen Arbeit er kontrolliert. Ein Architekt, der von einem Unternehmen für „schlüselfertige“ Häuser beauftragt wird, ist kein Berater und Verfechter Ihrer Interessen.

Ein „schlüselfertiges“ Haus ist nicht IHR Projekt, sondern EIN Projekt, auf das Sie keinerlei Kontrolle ausüben: Sie geben den Gedanken auf, einen Lebensraum zu haben, über den Sie in sämtlichen Aspekten entschieden haben.

0004

**NACH WELCHEN KRITERIEN
EINEN ARCHITEKTEN
AUSWÄHLEN?**

> DAS ARCHITEKTENVERZEICHNIS

Rufen Sie das Architektenverzeichnis auf unter www.ordredesarchitectes.be

Verfeinern Sie Ihre Suche unter Berücksichtigung der Region, der gewünschten Spezialisierungen usw. Sie erhalten auf diese Weise die Kontaktinformationen jener Architekten, die Ihren Auswahlkriterien entsprechen.

Die Nutzung dieses Verzeichnisses garantiert Ihnen, dass die Person, mit der Sie zusammenarbeiten möchten, ordnungsgemäß zugelassener Architekt ist.

0005

**WANN SOLLTE MAN
EINEN ARCHITEKTEN
HINZUZIEHEN?**

> VON ANFANG AN: EIN ARCHITEKT FÜR IHR PROJEKT

Es ist nie zu früh, einen Architekten hinzuzuziehen. Da er der Betreuer und Berater für das Projekt Ihres Lebens ist, sollten Sie ihn aufsuchen, sobald Sie eine Vorstellung von Ihren Bedürfnissen, Ihren Mitteln und dem Ergebnis haben, das Sie erreichen möchten. Es ist von enormer Wichtigkeit, **dass Sie Ihren Architekten wählen, bevor Sie sich an einen Unternehmer binden.**

Werfen Sie daher einen Blick in das **Architektenverzeichnis*** unter www.ordredesarchitectes.be Architekten suchen. Sie können Ihren Architekten bequem entsprechend seiner geografischen Lage, seinen besonderen Fähigkeiten (Renovierung, Bau) sowie seinen Referenzen usw. auswählen.

** eingetragen in eine der Tafeln oder eins der Verzeichnisse der Praktikanten entsprechend des Mitgliedbeitrags sowie in Besitz einer Genehmigung, den Beruf auszuüben*

0006

WIEVIEL KOSTET
DIE ARBEIT EINES
ARCHITEKTEN?

> DIE HONORARE DES ARCHITEKTEN

Es gibt keinen festen Tarif: Jeder Architekt legt seinen Honorarsatz selbst fest.

Zögern Sie bei Ihrem Erstgespräch mit einem Architekten nicht, ihn nach seinen Konditionen zu fragen, und bitten Sie ihn um einen Kostenvoranschlag für die Realisierung des Vorentwurfs.

In jedem Fall ist es unerlässlich, dass die Honorare und Zahlungsbedingungen in dem Vertrag (den Sie mit Ihrem Architekten abschließen) festgehalten werden.

DIE METHODEN ZUR BERECHNUNG DER HONORARE

Es existieren mehrere Berechnungsmethoden für die Honorare, z.B. prozentual anteilig am Wert der Arbeiten, ein Betrag, der sich nach der Baufläche richtet, eine Pauschale, ein Stundensatz usw.

Wissenswert ist, dass die marktüblichen Sätze für Umbauten aufgrund Art und Anzahl der Leistungen (Dienstbarkeitsanalyse, Untersuchung des Gebäudes usw.) höher liegen als bei Neubauten.

Des Weiteren schlagen sich bestimmte Kosten und Leistungen (Erhebungen und Messungen, Pläne der bestehenden Situation, Verwaltungskosten usw.) in zusätzlichen Honoraren nieder.

> EINE BERECHNUNGSSHILFE

Um Ihnen bei der Abschätzung des Architektenhonorars zu helfen, hat die Architektenkammer ein Berechnungsprogramm erstellt, mit der Sie die für Ihr Projekt erforderlichen Arbeitsstunden berechnen können.

Das Leistungsberechnungsprogramm finden Sie online auf der Seite der Architektenkammer.

www.ordredesarchitectes.be

> DIE ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Die Zahlungsmodalitäten sind nicht fest geregelt. Im Allgemeinen werden die Honorare nach und nach im Verlaufe der Arbeiten gezahlt. Die vom Architekten vorgeschlagene Vereinbarung muss zwingend die Zahlungsbedingungen beinhalten.

0007

MUSS MAN EINEN
VERTRAG
ABSCHLIESSEN?

> DER VERTRAG: EINE NOTWENDIGKEIT

Der Architekt ist (deontologisch) dazu verpflichtet, einen Vertrag mit Ihnen abzuschließen. Dieser muss spätestens dann geschlossen werden, wenn der Auftrag festgelegt wird. Sowohl Sie als auch der Architekt signalisieren damit Einvernehmen über den Auftrag. Der Vertrag enthält verschiedene wichtige Elemente wie¹:

- die Identität der Parteien
- der Ort des Projekts
- die Art des Bauwerks
- die Nummer der Berufshaftpflichtversicherung Ihres Architekten
- den detaillierten Auftrag
- die Planung
- die Urheberrechte
- die Verpflichtungen beider Parteien
- das geschätzte Budget
- die Fristen
- die Honorare
- die Zahlungsmodalitäten
- die Abnahmemodalitäten
- die Kündigungsbedingungen

[1] Empfehlung des Nationalrats vom 11.04.1985 bezüglich der Anwendung des Artikels 20 des deontologischen Regelwerks (Vertrag Architekt-Bauherr)

> EXISTIERT EIN MUSTERVERTRAG?

Bestimmte Versicherungsgesellschaften hingegen bieten Musterverträge für Architekturleistungen an. In jedem Fall muss der Vertrag² zwischen Architekt und Kunde Gegenstand einer individuellen Verhandlung sein.

[2] Gesetz vom 3. April 1997 über missbräuchliche Klauseln in Verträgen zwischen Freiberuflern und ihren Kunden.

> VERSICHERUNGEN

Ihr Architekt ist gesetzlich verpflichtet, durch eine „zehnjährige Garantiever sicherung“ abgedeckt zu sein. Diese umfasst verdeckte Mängel, die auf die Konzipierung des Bauwerks zurückzuführen sind und dessen Stabilität oder Dichtigkeit beeinträchtigen. Der Unternehmer ist seinerseits ebenfalls an eine „Zehnjahresgarantie“ gebunden, die für die Ausführung der Arbeiten gilt. Dennoch kann es sich je nach Umfang oder Art der Baustelle für den Bauherrn als sinnvoll erweisen, eine Versicherung gegen „alle Baustellenrisiken“ abzuschließen, welche im Wesentlichen materielle Schäden abdeckt, die während der Ausführung der Arbeiten auftreten können.

> weitere Informationen unter www.assurance-trc.be

0008

DIE ETAPPEN MEINES PROJEKTS

> IHR TRAUM ...

Damit beginnt alles. Das ist die erste Etappe.

Sammeln Sie all Ihre Ideen, um Sie später mit Ihrem Architekten zu erörtern.

Diese sind für ihn die Wegweiser zu Ihren Wünschen und zu Ihrer Perspektive auf Ihr Projekt.

> DIE SUCHE NACH IHREM ARCHITEKTEN

Um Ihren Architekten zu wählen, konsultieren Sie bitte www.ordredesarchitectes.be > Architekten suchen das **Architektenverzeichnis** der französisch- und deutschsprachigen Architekten, die in der Architektenkammer eingetragen sind. Verfeinern Sie Ihre Suche unter Berücksichtigung der Region, der gewünschten Spezialisierungen usw. Sie erhalten auf diese Weise die Kontaktinformationen jener Architekten, die Ihren Auswahlkriterien entsprechen. Die Nutzung dieses Verzeichnisses garantiert Ihnen, dass die Person, mit der Sie zusammenarbeiten möchten, ordnungsgemäß zugelassener Architekt ist.

> DER ERSTE KONTAKT MIT IHREM ARCHITEKTEN

Das erste Gespräch mit Ihrem Architekten stellt die **Vorbereitungsphase** dar.

Im Anschluss an dieses Gespräch beurteilt der Architekt, ob Ihr Projekt realisierbar ist (unter Berücksichtigung der finanziellen, städtebaulichen und behördlichen Vorgaben).

Bei diesem ersten Kontakt ist es also unerlässlich, dass Sie gemeinsam alle Facetten Ihres Projekts erörtern, selbst solche, die Ihnen belanglos erscheinen. Besprechen Sie mit Ihrem Architekten alle beruflichen und/oder privaten Gesichtspunkte Ihres Projekts.

> DER VERTRAG

Der Architekt ist (deontologisch) dazu verpflichtet, mit Ihnen einen Vertrag abzuschließen. Dieser muss spätestens dann abgeschlossen werden, wenn der Auftrag festgelegt wird. Sowohl Sie als auch der Architekt signalisieren damit Einvernehmen über den Auftrag.

Mit der Unterzeichnung des Vertrags, der alle auf Seite 22 angeführten Punkte beinhalten muss, werden Sie der **Bauherr Ihres Projekts.**

> DER ZUSAMMENFASSENDE VORENTWURF (SKIZZE)

Der Architekt erstellt einen zusammenfassenden Vorentwurf (Skizze): Es handelt sich hierbei um die erste Darstellung Ihres Bauprojekts.

> DER DETAILLIERTE VORENTWURF

Der detaillierte Vorentwurf enthält bereits das gesamte Bauprojekt: Pläne, Budget, Eigenschaften des Grundstücks, städtebauliche Vorschriften usw. Dies ist somit ein **entscheidender Moment** in Ihrem persönlichen Projekt, da die in dieser Etappe getroffenen Entscheidungen für die Zukunft Ihres Projekts ausschlaggebend sind.

Falls der detaillierte Vorentwurf nicht Ihren Erwartungen entspricht, zögern Sie bitte nicht, dies **mit Ihrem Architekten zu besprechen**. Das Dokument dient als „**Gedächtnisstütze**“ für Ihr Projekt. Ihr Architekt wird es nach und nach um alle notwendigen Elemente erweitern, um die Baukosten so gut wie möglich beurteilen zu können.

Ihr Architekt kann Ihnen **mehrere Folgeversionen** des Vorentwurfs vorlegen.

Konkret ist der **detaillierte Vorentwurf** ein grafisches Dokument, mit dem die Konzipierung des Gebäudes (Räume, Fassaden, Volumen) in klarer Weise dargestellt wird.

> DAS PROJEKT UND DIE STÄDTEBAULICHE GENEHMIGUNG

Auf Grundlage des gewählten Vorentwurfs erstellt Ihr Architekt anschließend den Antrag auf die städtebauliche Genehmigung, der bei der betreffenden Gemeinde eingereicht wird. Der Antrag führt sämtliche technische Bauelemente im Detail auf.

Diese Etappe ist maßgeblich: Die städtebauliche Genehmigung wird auf Grundlage des eingereichten Antrags erteilt. Jegliche Änderung des Projekts nach Einreichen des Antrags ist problematisch. Zu diesem Zeitpunkt ist es ebenfalls wichtig, dass die Schätzung des Architekten mit Ihrem Budget übereinstimmt.

> DAS AUSFÜHRUNGSDOSSIER (ARBEITEN)

Die städtebauliche Genehmigung wurde Ihnen bewilligt.

Ihr Architekt erarbeitet nun ein Dossier über die Ausführung der Arbeiten, welches die Realisierungspläne, die detaillierten Zeichnungen des Projekts, das Lastenheft und vorzugsweise ein Aufmaß beinhalten. Je genauer das Ausführungsdossier gestaltet ist, desto genauer fallen auch die Kostenvoranschläge aus.

DAS LASTENHEFT

Das Lastenheft besteht aus zwei Teilen: **Der administrative Teil** beschreibt die Pflichten des Unternehmers sowie Ihre Pflichten. Dieser Teil legt die vertraglichen Bestimmungen mit den Unternehmern hinsichtlich der Realisierung Ihres Projekts, Preis, Kündigungsfrist usw. fest. **Der technische Teil** beschreibt sämtliche Einzelheiten des Gebäudes, die gewählten Materialien und die bauliche Umsetzung.

DAS AUFMASS

Das Aufmaß ist kein verpflichtendes, jedoch dringend empfohlenes Dokument, da es präzise die Mengen aller verwendeten Materialien bestimmt. Somit können die angefragten Unternehmer genaue und detaillierte Preisangebote abgeben.

> DIE WAHL DES UNTERNEHMERS

DIE AUSSCHREIBUNG

Mit Ihrem Ausführungsdossier können Sie Ihr Projekt nun bei verschiedenen Unternehmern ausschreiben.

ANGEBOTSVERGLEICH UND AUSWAHL DES UNTERNEHMERS

Mithilfe Ihres Architekten vergleichen Sie die eingereichten Angebote und wählen anschließend einen oder mehrere Unternehmer aus. Die Ratschläge Ihres Architekten sind unerlässlich, um die Angebote detailliert und begründet nach verschiedenen Gesichtspunkten (technisch, finanziell, Zuverlässigkeit) zu beurteilen. **Ihr Architekt ist Ihr Berater:** Man stellt tatsächlich immer wieder fest, dass der Preisunterschied für ein- und dieselbe Arbeit von Unternehmer zu Unternehmer bis zu 30 % betragen kann!

Man sollte nicht nur das Preis-Leistungs-Verhältnis prüfen. Die fachliche Kompetenz, die Referenzen sowie die Seriosität des Unternehmers sind wichtige Faktoren.

Falls Ihnen bestimmte Architekten Unternehmer vorschlagen, mit denen sie bereits zusammengearbeitet haben, denken Sie stets daran, dass Sie der Bauherr sind und die endgültige Entscheidung treffen. Unabhängig vom gewählten Unternehmer ist der Architekt beruflich dazu verpflichtet, jederzeit **Ihre Interessen zu vertreten**.

Sobald die Wahl erfolgt ist, unterstützt Sie Ihr Architekt beim Abschluss des Vergabevertrags/der Vergabeverträge mit dem/den Unternehmer(n).

GUT ZU WISSEN!

Achten Sie darauf, einen solventen Unternehmer zu wählen. Sie müssen sichergehen können, dass er keine steuerlichen Schulden oder Rückstände bei der Sozialversicherung hat. Ein Bonitätsmangel seitens des Unternehmers kann die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten beeinträchtigen. Außerdem könnten Sie in bestimmten Fällen für die Schulden Ihres Unternehmers gegenüber Sozialversicherung und Steuerbehörden mit zur Verantwortung gezogen werden.

Weitere Informationen zu Ihren diesbezüglichen Pflichten unter:

http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/construction/trouver_entrepreneur

> BAUSTELLE UND KONTROLLE DER AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN

Die Arbeit Ihres Architekten endet nicht mit der Planung und dem Ausführungsdossier. Ihr Architekt muss regelmäßig (mit Ihnen oder ohne Sie) auf der Baustelle zugegen sein, um die Ausführung der Arbeiten zu kontrollieren:

- Besichtigung der Arbeiten gemeinsam mit dem Unternehmer
- Auflisten der notwendigen Korrekturmaßnahmen
- Überprüfen der Materialqualität (gelegentlich wählt der Unternehmer bestimmte Materialien minderwertigerer Qualität aufgrund ihres niedrigeren Selbstkostenpreises, was der Bauherr ohne die Hilfe seines Architekten zweifelsohne nicht merkt)
- Überwachen der terminlichen Einhaltung der Arbeiten ...

Die Kontrolle der Ausführung der Arbeiten ist eine gesetzliche Verpflichtung Ihres Architekten.

Bei jeder Besichtigung verfasst er einen mit Datum versehenen Bericht über den Fortschritt der Baustelle samt Anmerkungen zu den realisierten Arbeiten unter eventueller Angabe der klimatischen Bedingungen oder anderer Umstände, die zu einer Verzögerung der Arbeiten geführt haben können, einschließlich aller Entscheidungen, die auf der Baustelle getroffen wurden (Baustellenprotokoll).

Im Allgemeinen gilt: Zahlen Sie während der Ausführung der Arbeiten niemals eine Rechnung, ohne zuvor mit dem Architekten Rücksprache gehalten zu haben!

> VORLÄUFIGE ABNAHME UND ENDABNAHME

Sobald die Arbeiten beendet sind, müssen sie abgenommen werden. Dies erfolgt im Allgemeinen in zwei Etappen:

DIE VORLÄUFIGE ABNAHME

Die vorläufige Abnahme muss vom Unternehmer gefordert werden, sobald seine Arbeit beendet ist oder die Immobilie als bewohnbar erachtet wird.

Sie führen daraufhin gemeinsam mit Ihrem Architekten eine genaue Begehung des Gebäudes durch, um zu prüfen, ob sämtliche Arbeiten ordnungsgemäß unter den vorgegebenen Qualitätsanforderungen durchgeführt wurden. Diese Begehung wird in einem Protokoll festgehalten, das von Ihnen und dem Unternehmer unterzeichnet wird.

DIE ENDABNAHME

Sie haben sich nunmehr in Ihrem neuen Zuhause eingerichtet. Auch in diesem Stadium ist die Verantwortung Ihres Architekten noch nicht beendet.

Im Allgemeinen erfolgt ein Jahr nach der vorläufigen Abnahme die Endabnahme, die vereinbart wird, sobald die etwaigen Vorbehalte, die bei der vorläufigen Abnahme ausgesprochen wurden, gegenstandslos geworden sind und während dieses Zeitraums keinerlei versteckte Mängel aufgetreten ist.

> DIE ZEHNJÄHRIGE HAFTUNG

Ab dem Zeitpunkt der Endabnahme haften Ihr Architekt und der Unternehmer über einen Zeitraum von zehn Jahren für schwerwiegende Mängel.

Der Artikel 1792 des Bürgerlichen Gesetzbuchs legt Folgendes fest: „Falls das erbaute Gebäude (...) durch einen Baumangel, auch Mangel im Bauuntergrund, ganz oder teilweise zerfällt, haften die Architekten und Unternehmer hierfür über einen Zeitraum von zehn Jahren“.

Schwerwiegende Mängel, die die Stabilität des Bauwerks vollständig oder teilweise beeinträchtigen, können insofern einen Haftungsgrund darstellen, als dass sie während der Abnahmen nicht sichtbar waren.

ACHTUNG!

Die Haftung kann nur für schwerwiegende Mängel geltend gemacht werden, die die Stabilität des Bauwerks betreffen.

Dies bedeutet, dass die Reparatur eines tropfenden Wasserhahns oder einer schleifenden Tür nach der vorläufigen Abnahme als normale Instandsetzungsarbeit gewertet wird.

„Haftung“ bedeutet auch nicht, dass Sie während dieser zehn Jahre Ihren Architekten herbeirufen können, ohne dass sein Einsatz kostenpflichtig wird.

0009

DIE VERSCHIEDENEN
AUFTRAGSARTEN
DES ARCHITEKTEN

Die Architektenkammer legt die Art der Aufträge, mit denen ein Architekt betraut werden kann, im Einzelnen fest.

> GESETZLICHER AUFTRAG DES ARCHITEKTEN

Durch das Gesetz vom 20. Februar 1939 über den Schutz des Berufsbilds des Architekten ist der gesetzliche Auftrag verpflichtend und ergibt sich aus der Monopolstellung des Berufs.

Der Auftrag des Architekten besteht aus zwei Phasen:

DIE PLANUNG: Sie umfasst die Erstellung von Plänen und Dokumenten, die für die Beantragung von offiziellen Genehmigungen erforderlich sind, sowie die Koordinierung von technischen (z. B. durch für die Gebäudestruktur zuständige Ingenieure) oder technologischen (z. B. durch technische Ingenieure) Analysen und deren Integration in das Bauprojekt. Der Inhalt der Pläne und der weiteren Dokumente richtet sich nach dem Umfang des Bauwerks, seiner sozioökonomischen und umweltspezifischen Auswirkung, dem Verwendungszweck des Gebäudes usw.

DIE KONTROLLE DER AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN: Diese Phase besteht aus der Kontrolle der Arbeiten, die von den verschiedenen auf der Baustelle arbeitenden Berufsgruppen ausgeführt werden bis das Bauwerk seinem Verwendungszweck entspricht.

> VOLLSTÄNDIGER UND VON DER ARCHITEKTENKAMMER EMPFOHLENER ARCHITEKTONISCHER AUFTRAG

Zusätzlich zu den Pflichtaufgaben, die sich aus dem gesetzlichen Auftrag ergeben, umfasst der vollständige (von der Architektenkammer empfohlene) architektonische Auftrag weitere Aufgaben wie:

- Die Ausarbeitung „administrativer“ und juristischer Klauseln für die Vergabe und Realisierung der Ausschreibung (Lastenheft, „administrative Klauseln“);

- Besondere technische Klauseln des Lastenheftes;
- Etwaige Aufmaße;
- Ausschreibungen und deren Analyse;
- Überprüfung der Aufmaße und Gedächtnisstützen.

Das komplette Dossier zu den Aufgaben des Architekten finden Sie unter www.ordredesarchitectes.be > Veröffentlichungen „L'architecte et ses missions“

0010

**ZUSÄTZLICHE
AUFGABEN
DES ARCHITEKTEN**

Zu den Zusatzaufgaben, mit denen der Architekt betraut werden kann, gehören:

> DIE GEBÄUDEENERGIEEFFIZIENZ (PEB)

Die Regionen haben Vorschriften bezüglich der energetischen Leistung der Gebäude erlassen. Durch diese werden jedem potenziellen Hausbauer oder Renovierer eine Vielzahl von Pflichten auferlegt. Die Normen betreffen Wärmedämmung, Belüftung, Beleuchtung, technische Anlagen zur Beheizung und Klimatisierung usw. Diese Bereiche müssen grundsätzlich zu Energieeinsparungen führen und folglich einen verringerten Energieverbrauch aufweisen. Jedes veräußerte Gebäude muss derzeit eine PEB-Bescheinigung vorweisen können. Bestimmte Arbeiten erfordern zusätzlich einen PEB-Berater (Region Brüssel-Hauptstadt) oder einen PEB-Verantwortlichen (Region Wallonien), der die Einhaltung dieser Vorschriften gewährleisten kann. Ihr Architekt ist nicht zwingend PEB-Verantwortlicher bzw. PEB-Berater. Er kann diese Funktion jedoch über einen separaten Vertrag ausüben.

> PRÄMIEN MEHRWERTSTEUERENTLASTUNG ENERGIEEINSPARUNGEN

Als Hausbauer oder Renovierer können Sie in den Genuss einer Vielzahl wirtschaftlicher Vorteile kommen. Ihr Architekt kann Sie gegen ein zusätzliches Entgelt bei den Verfahren unterstützen, die für die Inanspruchnahme dieser Vorteile notwendig sind. Ihr Architekt unterstützt Sie, ggf. mit Beistand des PEB-Verantwortlichen, ebenfalls bei der Auswahl von Materialien und Strukturen, mit denen Energieeinsparungen erzielt werden können und die für eine nachhaltige Entwicklung Ihres Hauses sorgen.

> SICHERHEITS- UND GESUNDHEITSKOORDINATOR

Für alle Baustellen, auf denen mehr als ein Unternehmer arbeitet, ist ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator verpflichtend, um die Anzahl von Arbeitsunfällen während der Bauarbeiten zu reduzieren. Der Sicherheits- und Gesundheitskoordinator erstellt verschiedene Dokumente, die die Sicherheit während des Baus und der Nutzung des Gebäudes sowie im Falle späterer Arbeiten gewährleisten sollen. Einige dieser Dokumente müssen im Falle eines Verkaufs der Immobilie vorgelegt werden.

Sofern Ihr Architekt über eine entsprechende Zusatzqualifikation verfügt, kann er mit dieser Aufgabe betraut werden, was zusätzliche Leistungen des Architekten nach sich zieht.

0011 | IM **STREITFALL**

> HONORARSTREITIGKEITEN

Die Parteien können auf gemeinsamen Antrag hin den Rat der zuständigen Architektenkammer¹ bitten, das Honorar festzulegen.

> BAUMÄNGEL

Falls ein Baumangel auftritt, der unter die Zehnjahresgarantie des Architekten fallen könnte, ist es ratsam einen **Rechtsanwalt aufzusuchen**. Für eine eventuelle Klage sind die Gerichte zuständig. Die Architektenkammer ist in diesem Fall weder entscheidungsbefugt noch für eine Stellungnahme zuständig. www.avocats.be

[1] Je nach Provinz: Rat Hennegau, Rat Luxemburg, Rat Brüssel-Hauptstadt und Wallonisch-Brabant, Rat Lüttich oder Rat Namur.

> SCHWEIGEN DES ARCHITEKTEN

Falls Sie über einen längeren Zeitraum keine Reaktion von Ihrem Architekten erhalten, ist es ratsam, sich an die zuständige Architektenkammer zu wenden. Diese ergreift sämtliche Maßnahmen, um den Streit zu schlichten. Dem betroffenen Architekten können ggf. Disziplinarstrafen auferlegt werden.

> PFLICHTVERLETZUNGEN

Im Falle von Pflichtverletzungen (Versäumnisse bei der Kontrolle der Baustelle, Verletzung der Sorgfaltspflicht usw.) sollten Sie eine Beschwerde bei der zuständigen Architektenkammer einlegen, die sich um eine entsprechende Weiterverfolgung der Angelegenheit kümmert.

> WEITERE STREITPUNKTE

Alle weiteren Streitpunkte zwischen dem Architekten und dem Bauherrn sind vor Gericht auszutragen.

Man sollte jedoch bedenken, dass es unter Berücksichtigung der mit einem Gerichtsverfahren verbundenen Kosten und Zeit oftmals vorteilhafter für die Parteien ist, im gemeinsamen Dialog einen Kompromiss zu finden. Zu diesem Zwecke stehen Ihnen in jeder Region und in einigen größeren Städten eine oder mehrere **Schieds- und Schlichtungskammern** zur Verfügung.

www.ccai.be

> KÜNDIGUNG ODER VORZEITIGE BEENDIGUNG IHRES VERTRAGS?

Sie können den Vertrag vorzeitig beenden, indem Sie die Honorare, die dem Architekten für seine erbrachten Leistungen zustehen, sowie eine Vertragsauflösungsschädigung zahlen.

Letztere wird nicht fällig im Falle eines schwerwiegenden Versäumnisses seitens des Architekten, welches die Beendigung des Vertrags rechtfertigt.

Allerdings können Sie die Ausführung der Arbeiten nicht beginnen oder fortsetzen, ohne dass Sie einen neuen Architekten beauftragen. Dieser ist verpflichtet, die Vorschriften für die Wiederaufnahme des Auftrags zu erfüllen, die in Artikel 26 des **deontologischen Regelwerks** bestimmt sind.

0012

PRAKTISCHE
INFORMATIONEN

Die Architektenkammer steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Sie können uns gerne kontaktieren.



Architektenkammer

Französisch- und deutschsprachiger Rat

rue du Moulin à Papier 55, 1160 Bruxelles

T +32 (0)2/643.61.00

F +32 (0)2/626.10.49

secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be

RAT DER KAMMER
Brüssel-Hauptstadt und
Wallonisch-Brabant

rue du Moulin à Papier 55

1160 Bruxelles

T +32 (0)2/626.10.40

F +32 (0)2/626.10.49

conseil.bcbw@ordredesarchitectes.be

RAT DER KAMMER
Provinz Hennegau

Résidence Le Lucidel

rue P.J. Duménil 7/14 (6^e étage)

7000 Mons

T +32 (0)65/33.81.67

F +32 (0)65/33.46.18

conseil.hainaut@ordredesarchitectes.be

**RAT DER KAMMER
Provinz Lüttich**

Quai des Ardennes 12

4020 Liège

T +32 (0)4/342.27.60

F +32 (0)4/343.81.47

conseil.liege@ordredesarchitectes.be

**RAT DER KAMMER
Provinz Luxemburg**

avenue Général Patton 148

6700 Arlon

T +32 (0)63/22.10.01

F +32 (0)63/23.20.36

conseil.luxembourg@ordredesarchitectes.be

RAT DER KAMMER
Provinz Namur

Résidence Paola

avenue Gouverneur Bovesse 117/31

5100 Jambes

T +32 (0)81/30.25.01

F +32 (0)81/30.76.23

conseil.namur@ordredesarchitectes.be

Die Informationen in dieser Broschüre sind unverbindlich und legen weder die vertraglichen Verpflichtungen des Architekten noch dessen Haftungspflichten fest. Verantwortlicher Herausgeber: Ordre des Architectes - Deutsch- und französischsprachiger Rat, Rue du Moulin à Papier 55 - 1160 Brüssel / Ausgabe 08/2016