

ARCHITEKTENVERTRAG

Entwurf als Anhaltspunkt und Orientierungshilfe für den individuell auszuarbeitenden Vertrag

Telefon (07 11) 21 96-0
Telefax (07 11) 21 06-103
info@akbw.de
www.akbw.de



Inhalt:

Seite:

Anwendungshinweise	2
Architektenvertrag für Gebäude:	
§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten	4
§ 2 Aufgaben des Bauherrn	8
§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten	9
§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers	12
§ 5 Verlängerung der Planungs- und/oder Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages	12
§ 6 Abnahme und Verjährung	13
§ 7 Mängelansprüche und Haftung	13
§ 8 Haftpflichtversicherung	14
§ 9 Aufrechnung	14
§ 10 Vorzeitige Auflösung des Vertrages	14
§ 11 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten	15
§ 12 Schlussbestimmungen	15
§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen	15
Unterschriften	15

Anwendungshinweise

Die Novelle der HOAI hat eine Überarbeitung der Orientierungshilfe zum Abschluss eines Vertrages für Leistungen bei Gebäuden (Architektenvertrag) erforderlich gemacht.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden inhaltlichen Änderungen durch die HOAI 2009 sind:

- Die Honorarberechnung erfolgt jetzt grundsätzlich nach der Kostenberechnung gemäß der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008.
- Alternativ ist auch die Honorarermittlung auf Grundlage einer Baukostenvereinbarung möglich, die in der Umsetzung jedoch schwierig ist. Da sie aufgrund der in § 6 Abs. 2 HOAI genannten Voraussetzungen nur als Ausnahmefall anzusehen ist, ist sie in die Orientierungshilfe nicht aufgenommen. Im Falle einer Baukostenvereinbarung als Grundlage für die Honorarermittlung besteht im Übrigen die Gefahr, dass hierin eine werkvertragliche Beschaffensvereinbarung mit haftungsrechtlichen Folgen gesehen wird.
- Änderungen des Leistungsumfanges, die auf Vorgaben des Bauherrn zurückgehen, haben Auswirkungen auf die anrechenbaren Baukosten in Form einer Anpassungspflicht der Kostenberechnung oder auf eine Baukostenvereinbarung.
- Honorare für Besondere und Sonstige Leistungen sowie für sogenannte „Beratungsleistungen“ nach Anlage 1 der HOAI und für Objekte mit anrechenbaren Kosten außerhalb der Honorartafel können frei vereinbart werden. Lediglich die in Leistungsbildern geregelten Leistungen (= bisherige Grundleistungen) bleiben verpreist.
- Die HOAI regelt nicht mehr die Höhe der Stundensätze. Es ist deshalb unbedingt notwendig, einen eigenen Bürostundensatz betriebswirtschaftlich zu ermitteln und der Vereinbarung zugrunde zu legen.
- Eine dem § 10 Abs. 3a HOAI (alt) vergleichbare Regelung wurde in die Neufassung nicht mehr aufgenommen. Dies soll dadurch kompensiert werden, dass ein höherer Umbauschlag bis 80 % vereinbart werden kann. Auf eine gesonderte Ausweisung der vorhandenen Bausubstanz bei den betreffenden Kostengruppen nach Ziff. 3.6.6 DIN 276:2008-12 wird aufmerksam gemacht.
- Die Überwachung der Beseitigung von Mängeln in der Leistungsphase 9 ist nunmehr honorarrechtlich nach § 33 HOAI i. V. m. Anlage 11 auf eine Dauer von vier Jahren beschränkt. Da diese zeitliche Vorgabe nicht mit der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist des BGB für Bauleistungen übereinstimmt, wird weiterhin zu der Vereinbarung der fünfjährigen Überwachungsdauer geraten. Eine Honorierung dieser Verlängerung kann frei vereinbart werden.
- Nach § 7 Abs. 7 HOAI kann unter den dort genannten Voraussetzungen für Kostenunterschreitungen bzw. Kostenüberschreitungen ein Bonus- oder Malushonorar vereinbart werden.



Wegen der nach wie vor geltenden Rechtsprechung des BGH zum vertraglich vereinbarten Leistungsbild im Architektenvertrag wird bei der Formulierung des Gegenstandes des Vertrages und den Leistungen des Architekten (§ 1) auf die Übernahme des Leistungsbildes aus § 33 HOAI i. V. m. Anlage 11 verzichtet. Eine Übernahme dieses Leistungsbildes in den Vertrag oder auch nur eine begriffliche Orientierung daran kann zu einer Honorarminderung führen, wenn nicht alle dort aufgelisteten Leistungen vollständig erbracht wurden, auch wenn diese zum Erreichen des Werkerfolges überhaupt nicht erforderlich waren. Daher wurde in dieser Orientierungshilfe auf eine Bezugnahme auf die Leistungsbilder der HOAI verzichtet.

Zum erforderlichen Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung wird auf Abschnitt 1 Abs. 9 der Berufsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg wie folgt hingewiesen:

Kammermitglieder sind verpflichtet, sich im Falle der eigenverantwortlichen Tätigkeit für Andere gegen Haftungsrisiken, die sich aus der ausschließlichen Wahrnehmung der Berufsaufgaben nach § 1 Architektengesetz ergeben, entsprechend dem Umfang und der Art der ausgeführten Berufstätigkeiten zu versichern.

Die Mindestversicherungssumme für jeden Versicherungsfall muss dabei 1.500.000,00 € für Personenschäden sowie 250.000,00 € für Sachschäden betragen. Die Leistung des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden dürfen auf den zweifachen Betrag der Mindestversicherungssumme begrenzt werden.

Stuttgart, August 2009

Zwischen

- nachfolgend Bauherr(in) genannt -

- nachfolgend Architekt(in) genannt -

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziffer 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen für folgende Baumaßnahme
(genaue Beschreibung des Bauvorhabens², ggf. des wirtschaftlichen Rahmens, energetische Anforderungen, Ausstattungsgrad etc):

Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren. Darüber hinaus sollte die Baumaßnahme gemeinsam mit dem Bauherrn so detailliert dargestellt werden, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich. Verwenden Sie dafür ggf. ein weiteres Blatt, das diesem Vertrag angeheftet wird.

1.2 Vertragsziele

Der Architekt wird beauftragt, folgende Ziele im Sinne des Werkerfolges für die unter Ziffer 1.1 genannte Baumaßnahme zu erreichen:

- ☐ Ziel 1*): Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes
Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:
- a. Grundlagenermittlung:
Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung
.....
 - b. Vorplanung:
Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe
.....
- ☐ Ziel 2*): Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes
Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:
- a. Entwurfsplanung:
Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
.....
 - b. Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen
Erarbeiten der Vorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Genehmigungsfreistellungen, Kenntnissgaben und Anzeigen des Bauvorhabens gemäß den Vorschriften der für die Durchführung des Bauvorhabens einschlägigen Landesbauordnung.
.....
- ☐ Zusatzvereinbarung³:
Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil
Dies führt nicht zu einer Kürzung des Honorars.
- ☐ Ziel 3*): Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe
Zum Erreichen dieses Zieles ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:
- Ausführungsplanung
Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung
.....
- ☐ Ziel 4*): Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung
Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:
- a. Vorbereitung der Vergabe
Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
.....
 - b. Mitwirkung bei der Vergabe
Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe
.....



*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Ziele isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

3 Zusatzvereinbarung für den Fall, dass die Genehmigungsfähigkeit von vornherein ausgeschlossen oder fraglich ist, der Auftraggeber hierüber aufgeklärt ist, aber dennoch den Planungsauftrag erteilt.

- ☐ Ziel 5*): Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude
Zum Erreichen dieses Zieles ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:
- Objektüberwachung (Bauüberwachung)
Überwachung der Ausführung des Objektes
-

Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeitung von Bauverträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen).



1.3 Zusätzlich wird beauftragt:

- 1.3.1 ☐ Bestandsaufnahme
-

- 1.3.2 ☐ Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung) ⁴
-

- 1.3.3 ☐ Leistungen nach der Energieeinsparverordnung
-

- 1.3.4 ☐ Erstellung eines Entwässerungsgesuchs
-

- 1.3.5 ☐
-

- 1.3.6 ☐
-

1.4 Zusätzlich wird gesondert beauftragt:

- ☐ Objektbetreuung und Dokumentation
Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren⁵ seit Abnahme der Bauleistungen, auftreten und Dokumentation des Gesamtergebnisses
-

Ziffer 1.2 letzter Absatz gilt entsprechend.

*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Ziele isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.
4 Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne des Ziels 5 nach Ziffer 1.2 (Objektüberwachung, Bauüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch § 3 Ziffer 3.4 des Vertrages).
5 Zur Honorarfolge siehe § 3 Ziffer 3.3. des Vertrags

1.5

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig hat der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung zu setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. In dieser Erklärung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Erklärungsfrist die neu ermittelten Kosten die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die neu ermittelten Kosten als genehmigt, sofern nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.



1.6

Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

1.7

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten zu beraten und die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten.

1.8

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Vertragsziele aus Ziffer 1.2 und Leistungen aus Ziffer 1.3 und 1.4 begründet und begrenzt.

§ 2 Aufgaben des Bauherrn

2.1

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich entscheiden.

2.2

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten schriftlich sein Einverständnis mit den erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung setzen. In dieser Erklärung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.



2.3

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute⁶ (soweit der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziffer 1.3 beauftragt ist) für:

- ☐ Bodengutachten (Gründungsberatung)
- ☐ Tragwerksplanung (Statik)
- ☐ Vermessungstechnische Leistungen
- ☐ Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch*
- ☐ Leistungen nach der Energieeinsparverordnung,
- ☐ Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination auf Baustellen nach BaustellenVO
- ☐

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

2.4

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

2.5

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

⁶ Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein.

*) Nichtzutreffendes Streichen; siehe auch § 1 Ziffer 1.3.4

§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten

Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

3.1

Honorarzone, der das Objekt nach §§ 5, 34 HOAI und Ziffer 3.1 Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 Satz 2 HOAI voraussichtlich angehört⁷

Honorarsatz (§ 7, Abs. 1 HOAI)

3.2

Die gem. § 1 Ziffer 1.2 übertragenen Leistungen werden gem. § 33 HOAI wie folgt vergütet⁸. Diese Vergütung umfasst nicht Besondere und sonstige Leistungen, die nach Ziffer 3.6 bis 3.10 zu honorieren sind⁹:

	v.H. des Honorars nach § 34 HOAI
Grundlagenermittlung	3 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	11 %
Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen	6 %
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung	31 %

3.3

Die gem. § 1 Ziffer 1.4 gesondert übertragenen Leistungen werden gem. § 33 HOAI wie folgt vergütet¹⁰. Diese Vergütung umfasst nicht Besondere und sonstige Leistungen, die nach Ziffer 3.6 bis 3.10 zu honorieren sind¹¹:

	v.H. des Honorars nach § 34 HOAI
Objektbetreuung und Dokumentation	___ % ¹²

7 Die Honorarzone ist zwischen den Parteien grundsätzlich nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges des Architektenvertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.

8 Vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1 HOAI. Dies entspricht den Grundleistungen der HOAI 1996..

9 Ersetzende Besondere Leistungen nach Ziffer 2.6 Anlage 2 zu § 3 Abs. 3 HOAI sind entsprechend berücksichtigt.

10 Vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1 HOAI. Dies entspricht den Grundleistungen der HOAI 1996.

11 Ersetzende Besondere Leistungen nach Ziffer 2.6 Anlage 2 zu § 3 Abs. 3 HOAI sind entsprechend berücksichtigt.

12 Nach § 33 Nr. 9 i.V.m. Anlage 11 beträgt das Honorar für vier Jahre Objektbetreuung 3 %. Für die vereinbarte Verlängerung der Objektbetreuung um ein Jahr ist ein angemessener Aufschlag zu vereinbaren.



3.4

- ☐ Zuschlag für Umbau und Modernisierung¹³ (§ 35 HOAI) %
- ☐ Zuschlag für Bauüberwachung bei Instandhaltungen
und Instandsetzungen¹⁴ (§ 36 HOAI) %
- ☐ Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung
abweichend von Ziffer 3.2 als Einzelleistung¹⁵ (§ 9 HOAI) %
- ☐ Überwachen der Herstellung des Objekts gem. § 1.3.2 des Vertrages hinsichtlich der
Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
vom Honorar %
oder
pauschal EUR



3.5

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist¹⁶. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist¹⁷.

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, sind die Parteien verpflichtet durch schriftliche Vereinbarung die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars anzupassen (vgl. § 7 Abs. 5 HOAI).

3.6

Leistungen nach § 1 Ziffer 1.3 und Leistungen, die über die durch § 1 Ziffer 1.2 und 1.4 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Vertragsziele erforderlich und/oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart¹⁸:

- a) für den Architekten EUR
- b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen,
soweit sie nicht unter c) fallen EUR
- c) für Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer
Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen EUR

¹³ Nach § 35 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 80 % des Honorars vereinbart werden

¹⁴ Nach § 36 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50 % des Honorars vereinbart werden.

¹⁵ Die in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 10%, Entwurfsplanung bis zu 18 %; Zur Objektüberwachung siehe die Berechnung in § 9 Abs. 2 HOAI.

¹⁶ Vgl. zur Zusammensetzung der anrechenbaren Baukosten die §§ 4 und 32 HOAI.
Nach Ziffer 3.3.6 DIN 276-1:2008-12 ist auch der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

¹⁷ Vgl. zur Zusammensetzung der anrechenbaren Baukosten die §§ 4 und 32 HOAI.
Nach Ziffer 3.3.6 DIN 276-1:2008-12 ist auch der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

¹⁸ Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. Vgl. dazu beispielsweise die Ansätze in Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, 5. Auflage 2007, RN 1280, die 100 € bis 220 € für den Auftragnehmer, 80 € bis 140 € für technische und wirtschaftliche Mitarbeiter und 60 € bis 90 € für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter; jeweils zzgl. gesetzlicher USt., als Stundensätze vorschlagen.

- ☐ Nachstehende aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:

..... EUR
 EUR
 EUR
 EUR
 EUR

- ☐ Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs nach § 1 Ziffer 1.3.4 richtet sich nach § 51ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart:



3.7

Sind aufgrund von Entscheidungen des Bauherren bereits erbrachte Leistungen zu wiederholen, nachdem Planungsergebnisse im Sinne des § 2 Ziffer 2.2 bereits freigegeben oder die jeweiligen Ziele im Sinne des § 1 Ziffer 1.2 erreicht wurden, so sind diese Leistungen gesondert entsprechend Ziffer 3.1-3.6 zu vergüten. § 10 HOAI bleibt unberührt.

3.8

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- ☐ insgesamt mit einer Pauschale von % des Nettohonorars
- ☐ Post- und Fernmeldegebühren
 pauschal mit EUR oder % des Nettohonorars
 die übrigen Nebenkosten auf Nachweis
- ☐ insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
- Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw EUR/km
 sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
 - eine Tagesgeldpauschale von EUR
 - Übernachtungskosten EUR
- ☐

3.9

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI)

3.10

Das Honorar für Leistungen nach Ziffer 1.2 des Vertrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Wird die Objektbetreuung und Dokumentation nach Ziffer 1.4 in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistung vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

☐ Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungsstand entsprechen.

oder

☐ Die Parteien vereinbaren einen gesonderten Zahlungsplan. Der Zahlungsplan ist von den Vertragsparteien eigenhändig zu unterzeichnen. Er ist dem Vertrag als Anlage beizufügen.

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers

4.1

Vom Architekten erbrachte Leistungen und Arbeitsergebnisse dürfen nur für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

4.2

Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk oder an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden.

Der Bauherr ist zur Veröffentlichung des vom Architekten geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

4.3

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

§ 5 Verlängerung der Planungs- und/oder Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages

5.1

Dauert die Planungszeit – beginnend mit dem Vertragsabschluss – länger als Monate¹⁹ oder dauert die Bauzeit länger als Monate²⁰ als die im ersten Bauzeitenplan Vorgesehene und ist die Verlängerung nicht vom Architekten zu vertreten, wird für jede Verlängerungswoche folgendes Honorar vereinbart:

Planungszeit Euro/Woche
Bauzeit Euro/Woche

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Planungs- und/oder Bauzeit zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Falle zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Verlängerung zu vertreten hat.

¹⁹ Hier ist die Gesamtplanungszeit zzgl. eines angemessenen Zeitaufschlages anzusetzen, der im Regelfall mindestens 20 % der Gesamtplanungszeit betragen wird.

²⁰ Hier ist ausschließlich der Zeitaufschlag anzusetzen, der im Regelfall mit 20 % der Bauzeit anzunehmen ist.

5.2

Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

§ 6 Abnahme und Verjährung

6.1

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend § 1 Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. § 640 BGB bleibt unberührt.²¹



6.2

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

§ 7 Mängelansprüche und Haftung

7.1

Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit unter Ziffer 7.2 nichts anderes vereinbart ist.

7.2

Die Haftung kann für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz nicht beschränkt werden.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich im Falle leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, der Höhe nach auf folgende Haftungssumme:

..... EUR²²

21 § 640 BGB Abnahme (1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

(2) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

22 Der Betrag muss angemessen sein und zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt werden. Die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung kann hierzu eine Orientierungshilfe sein.

7.3

Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird.²³ Wird der Architekt wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, kann er vom Bauherrn verlangen, dass der Bauherr sich gemeinsam mit ihm außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Mängelansprüche bemüht.

§ 8 Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen²⁴ dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden	 EUR
für sonstige Schäden	 EUR



§ 9 Aufrechnung

Bei Aufträgen, die im Rahmen einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit des Bauherrn erteilt werden, kann der Bauherr gegen den Honoraranspruch des Architekten nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 10 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, wenn die Leistungen brauchbar sind und einen selbständigen Wert besitzen. In allen anderen Fällen steht dem Architekten trotz Kündigung das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

23 Vor einem solchen Verlangen soll der Auftragnehmer Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten.

24 Die Mindestdeckungssummen betragen für jeden Versicherungsfall nach Abschnitt 1 Abs. 9 Berufsordnung AKBW 1,5 Mio. € für Personenschäden und 250.000,00 € für Sachschäden.

§ 11 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien und Pausen der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherren Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben.²⁵ Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren²⁶. Der Architekt ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.



§ 12 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen

[illegible]

Unterschriften

.....
(Ort, Datum) (Ort, Datum)

(Bauherr) _____ (Architekt) _____

25 Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung.

26 Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.