

Architektenvertrag Kurzfassung

zur Objektplanung für Gebäude, Freianlagen und Innenräume – Neubauten und Erweiterungsbauten

Zwischen

– Auftraggeber (AG) –

4

und

– Auftragnehmer (AN) –

wird auf der Grundlage der Honorarordnung in der Fassung 2013 und der anhängenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) folgender Architektenvertrag abgeschlossen:

1. Planungsaufgabe

1.1 Gegenstand dieses Vertrags ist die Planung gemäß Ziffer 2 der im Nachfolgenden näher beschriebenen Baumaßnahme (§ 2 HOAI)^{1), 2)}

Objektplanung: Herstellung eines zweiten Rettungswegs einer Gewerbeeinheit im KG

Grundstück:¹⁾

Flurstücknummer:¹⁾

Eigentümer:¹⁾

1.2 Leistungsziele¹⁾

1.2.2 Anforderungen an Qualität/Standard: Mittlerer Standard

1.2.6 Anforderungen an die Technik: (betrifft nur Entwässerung) Entwässerungsnetz gem. den anerkannten Regeln der Technik

1.3 Leistungsablauf:

Bis Einreichung des Bauantrags einschließlich eventueller Nachträge

2. Leistungsumfang (werkvertraglicher Teil)

2.1 **Beauftragte Grundleistungen** nach Maßgabe der angeführten Leistungsphasen gemäß § 3 Abs. 2, § 34 HOAI und Anlage 10 Nr. 10.1 zur HOAI bzw. § 39 HOAI und Anlage 11 Nr. 11.2 zur HOAI:²⁾

2.1.1 Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

2.1.2 Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

2.1.3 Leistungsphase 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

2.1.4 Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

2.2 **Beauftragte Besondere Leistungen**

Bestandsaufnahme, Bauvoranfrage

3. Honorierung des Auftragnehmers (preisrechtlicher Teil)²⁾

3.1 Honorierung der beauftragten Grundleistungen

Da die geschätzten Gesamtkosten des Bauvorhabens weniger als 25.000 € betragen, wird gem. §35 der HOAI, die Honorierung frei vereinbart. Die Honorierung erfolgt durch ein vereinbartes Pauschal von €.

für den AN selbst: € (davon durch eine Abschlagsrechnung vom AG schon überwiesen) + Mwst.

3.2 Honorierung Besonderer Leistungen

Das Honorar für Besondere oder nachträgliche Leistungen rechnet sich nach Arbeitsstunden. Der Stundensatz beträgt 30 € + Mwst.

Das Honorar für Besondere Leistungen vereinbaren die Parteien für den Fall, dass Besondere oder nachträgliche Leistungen erforderlich werden (§ 3 Abs. 3 HOAI). Die Abrechnung erfolgt nach Stunden.

4. Zuschläge (§§ 36, 40 Abs. 6; § 6 Abs. 2 Satz 2 HOAI)

keine Zuschläge vereinbart

5. Umsatzsteuer

Sämtliche anfallenden Honorare werden mit der gesetzlichen Umsatzsteuer entsprechend § 16 HOAI beaufschlagt.

6. Nebenkosten^{1), 2)}

Die Nebenkosten werden nach Einzelnachweis abgerechnet.

Der AN ist zur Stellung von Teilschlussrechnungen berechtigt.

7. Rechnungsstellung und Fälligkeit

7.1 Abschlagsrechnungen

Abschlagrechnung von 750 € schon bezahlt, 7.09.2018

7.2 Schlussrechnung

Das Honorar aus einer Schlussrechnung wird fällig mit der Fertigung der Bauantragsunterlagen. Eventuelle nachträgliche Änderungen des Bauantrags sind durch zusätzliche Honorierung auf Stundenbasis zu vergüten.

8. Verlängerung der Planungs-/Bauzeit

Die von AN einzubringenden Leistungen reichen nur bis Einreichung des Bauantrags und dessen eventuelle nachträgliche Änderungen (falls sie vom Bauamt verlangt werden).

9. Änderungen des Leistungsumfangs (§ 10 Abs. 1, 2 HOAI)
entfällt

10. Haftpflichtversicherung

Der AN hat dem AG den Abschluss einer Haftpflichtversicherung vor Ausführung des Vertrags nachzuweisen. Die Deckungssummen belaufen sich auf 3.000.000 €¹⁾ für Personenschäden und 300.000 €¹⁾ für Sach- und Vermögensschäden. Wird der Nachweis auch nach Fristsetzung nicht geführt, kann der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt werden.

11. Zusatzvereinbarungen

Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung, Objektbetreuung werden vom AG anderen Subjekten übertragen.

Der AN entzieht sich jeder Verantwortung für Mängel die durch Fehler bei der Bauausführung oder nach Fertigstellung des Bauwerkes auftreten könnten.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer

1) Bitte Leerstelle oder Abweichendes ausfüllen

2) Bitte wählen Sie das Gewollte durch Ankreuzen.

3) Die Neufassung der HOAI kennt seit 2009 keine Regelung der Stundensätze. Diese sind frei vereinbarungsfähig.

4) Der Modernisierungs- und Umbauszuschlag darf bis zu 33 % des für die beauftragten Grundleistungen ermittelten Honorars schriftlich vereinbart werden (§ 36 Abs. 1 HOAI). Fehlt eine Regelung, wird nach § 6 Abs. 2 HOAI unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 % ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.

5) Der Prozentsatz für die Leistungsphase 8 kann durch Vereinbarung um bis zu 50 % erhöht werden (§ 12 Abs. 2 HOAI).

Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

1. Pflichten des Auftragnehmers (AN)

- 1.1 AN ist verpflichtet, die ihm übertragene Leistung unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und rechtlichen Bestimmungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik zu erbringen. AN hat dabei die gültigen DIN-Normen, sonstigen einschlägigen Regelwerke und öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Dies gilt, wenn nicht in der letzten Ziffer des Vertrags ein anderer Technikstand als maßgeblich vereinbart wird oder sich ein solcher nach dem Objektzuschnitt ergibt. Sollten Regelwerke in Überarbeitung oder sonstige Unklarheiten vorhanden sein, die von Einfluss auf die Leistungserfordernisse oder die Güte und die Qualität der Leistung sein könnten, ist der AG hierauf schriftlich aufmerksam zu machen.
- 1.2 AN hat die Leistungen in enger Koordinierung mit den anderen Planungsbeteiligten und mit Rücksicht auf deren Leistungen zu erbringen. Auf Planungsgesichtspunkte mit Auswirkungen auf die Planungen und Berechnungen anderer Planungsbeteiligter ist aufmerksam zu machen.
- 1.3 AN hat seine Leistungen so rechtzeitig zu erfüllen, dass die anderen Planungsbeteiligten ihrerseits zur ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Leistung in der Lage sind.
- 1.4 Pläne sind eindeutig zu kennzeichnen. Werden Pläne anderen Planungsbeteiligten überlassen, erfolgt dies nachweisbar unter Erstellung entsprechender Planlieferlisten.
Die auftragsgemäß erstellten Zeichnungen, Beschreibungen, Berechnungen usw. sind in dreifacher Fertigung, sachgerecht gefaltet und in Ordnern gesammelt sowie unter vorangestellter Auflistung der für die Planung wichtigen Daten (Auftragsdatum, Erhalt der Pläne, erteilter Änderungsauftrag usw.) zu übergeben; sämtliche Zeichnungen hat AN als Verfasser zu unterzeichnen.
- 1.5 Änderungen des Leistungsumfanges im Verlauf der Planungsabwicklung sind nachweisbar zu dokumentieren.
- 1.6 Nach Beendigung der Leistungen des AN und nach deren Honorierung kann der AG verlangen, dass ihm die Pausen der Originalzeichnungen und die sonstigen Unterlagen ausgehändigt werden. Die Aufbewahrungsfrist beträgt fünf Jahre; vor Vernichtung der Unterlagen wird der AN diese dem AG zur Übernahme anbieten.

2. Pflichten des Auftraggebers (AG)

- 2.1 AG hat AN bei Durchführung des Auftrags zu unterstützen, gestellte Fragen unverzüglich zu beantworten, erforderliche Planungsunterlagen rechtzeitig vorzulegen, erforderliche Genehmigungen so schnell wie möglich herbeizuführen und das Ergebnis einer Prüfstatik den betroffenen Planungsbeteiligten mitzuteilen.
- 2.2 Weisungen an die am Bau Beteiligten erteilt der AG nur im Einvernehmen mit den betroffenen Planungsbeteiligten.
- 2.3 Die Abnahme von Leistungen der ausführenden Unternehmer erfolgt durch AG in Abstimmung mit AN. Vorbehalte, z.B. hinsichtlich einer verwirkten Vertragsstrafe, erklärt der AG. Die auch mit der Lph 8 beauftragten Architekten und Ingenieure für Objektplanung Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen haben den AG auf die Notwendigkeit einer Vorbehaltserklärung aufmerksam zu machen.

3. Vertretung des AG

- 3.1 AN ist nicht der Vertreter des AG und deshalb zum Abschluss von Verträgen oder zur Erteilung von Zusatzaufträgen namens des AG nicht bevollmächtigt.
- 3.2 Ergibt sich die Notwendigkeit des Einsatzes weiterer Planungs- oder Baubeteiligter, macht AN den AG nachweisbar darauf aufmerksam.
- 3.3 Im Rahmen seines Auftrags ist AN berechtigt und verpflichtet, die Rechte des AG zu wahren; Weisungen sind im Bedarfsfall gegenüber den betroffenen Baubeteiligten zu erklären. Ist Gefahr im Verzug, darf der AN zur Vermeidung eines erheblichen Schadens oder sonstiger erheblicher Nachteile überschaubare finanzielle Verpflichtungen für den AG eingehen, wenn dessen Einverständnis nachweisbar und situationsbedingt nicht mehr zu erhalten war, die Maßnahme dringend zu ergreifen war und der Vermeidung eines Schadens diene.

4. Leistungen des AN

Der seitens des AG mit dem Planungsauftrag verfolgte Erfolg bestimmt Leistungsinhalt, Leistungsumfang und die Art und Weise der Leistung. Stellt die beauftragte Leistung diesen Erfolg nicht sicher, macht AN schriftlich hierauf aufmerksam (Bedenkenanmeldung).

5. Vergütung und Fälligkeit – Rechnungstellung

- 5.1 AN ist auch zur Stellung von Teilschlussrechnungen berechtigt. Teilschlussrechnungen können für abzunehmende Teilleistungen gestellt werden, insbesondere bei Stufenbeauftragung und gemäß Nr. 10 AVB.
- 5.2 Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten sind Rabatte, Boni, Provisionen und Abgebote zu berücksichtigen. Skonti, Mängelansprüche, Mängelbeseitigungskosten, Sicherheitseinbehalte oder Vertragsstrafeansprüche und sonstige den Bauwert nicht beeinflussende Ansprüche des AG bleiben unberücksichtigt.

5.3 Scheitert die Objektrealisierung, sodass es zur Kostenberechnung nicht kommt, bestimmen sich die anrechenbaren Kosten nach der Kostenschätzung. Verwirklicht der AG das Objekt unter Zuziehung eines Planers oder allein, hat der AN einen Auskunftsanspruch hinsichtlich der Kostenermittlungsergebnisse.

6. Aufrechnungsmöglichkeit

Gegen die Honorarforderung des AN kann nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufgerechnet werden. Das gilt nicht, wenn die Gegenforderung Fertigstellungsmehrkosten oder Mängelbeseitigungskosten zum Gegenstand hat, die infolge Leistungsmängel entstanden sind.

7. Haftung des AN

7.1 Für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet AN unbeschränkt. Das gilt auch bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

7.2 Bei einfacher (leichter, gewöhnlicher) Fahrlässigkeit beschränkt sich die Haftung des AN dem Grunde und der Höhe nach auf den Schadensumfang, der dem Grunde und der Höhe nach durch den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung gedeckt ist oder hätte objektangemessen gedeckt werden können. Diese Einschränkung gilt nicht bei der Verletzung von Kardinal- oder Hauptpflichten mit der Folge, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet wird, und bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

7.3 Im Fall seiner Inanspruchnahme kann AN verlangen, dass zunächst ihm die Schadensbeseitigung übertragen wird.

8. Kündigung

8.1 Die Kündigungsmöglichkeiten bestimmen sich nach dem BGB.

8.2 Erfolgt die Kündigung aus einem Grund, den AN zu vertreten hat, steht diesem ein Honorar nur für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu.

8.3 In den übrigen Fällen erhält der AN das volle Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen; für die infolge der Kündigung entfallenden Leistungen erhält der AN das volle Honorar abzüglich ersparter Aufwendungen. Anrechnungspflichtig ist auch, was AN aus Ersatzaufträgen erhält oder zu erwerben böswillig unterlässt.

9. Urheberrecht, Nutzung und Planung

9.1 Urheberrechte werden durch diesen Vertrag nicht übertragen.

9.2 AG hat das Recht, die Planung nur für die in Ziffer 1 des Vertrags beschriebene Baumaßnahme zu nutzen.

9.3 Der AG ist in der Regel – auch nach Honorierung der Planungsleistungen bis zur Lph 4 – nicht berechtigt, das Bauwerk ohne Mitwirkung des AN zu vollenden, wenn urheberrechtliche Gesichtspunkte dies ausschließen.

9.4 Änderungen des Bauwerks sind bei Einschlägigkeit urheberrechtlicher Gesichtspunkte ohne Mitwirkung des AN unzulässig, es sei denn, dessen Mitwirkung ist für AG unzumutbar.

9.5 AG ist verpflichtet, AN auch nach Beendigung des Vertrags den Zutritt zum Bauobjekt zu gestatten, damit dieser den Zustand der seine Planungen betreffenden Leistungen feststellen und fotografische oder sonstige Aufnahmen anfertigen kann.

10. Abnahme

10.1 Es gilt § 640 BGB.

10.2 Anwendungsbereich: Leistungsbilder nach Teil 2, 3 und Teil 4 Abschnitt 2 HOAI. Ist AN, soweit nach dem beauftragten Leistungsbild einschlägig, auch die Leistungsphase 9 übertragen, ist AG nach Erbringung der Leistungsphase 8 zur Teilabnahme verpflichtet. Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen.

10.3 Anwendungsbereich: Tragwerksplanung. Ist AN zusätzlich mit der Mitwirkung bei der Vergabe (Lph 7), Objektüberwachung (Lph 8), Dokumentation und Objektbetreuung (Lph 9) als Besondere Leistungen – insgesamt oder teilweise – beauftragt, ist AG nach Erbringung der Lph 1 bis 6 zur Teilabnahme der Leistungen in diesen beauftragten Leistungsphasen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt auch für jede der genannten Besonderen Leistungen nach deren Erbringung.

10.4 Anwendungsbereich: Bauphysik, Anlage 1 Nr. 1.2 zur HOAI – Leistungsbild Bauphysik: Ist AN zusätzlich mit der Lph 8 oder der Lph 9 der Anlage 1 Nr. 1.2 zur HOAI als jeweils Besondere Leistung beauftragt, ist AG nach Erbringung der Lph 1 bis 7 zur Teilabnahme der Leistungen in diesen beauftragten Leistungsphasen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt auch für jede der genannten Besonderen Leistungen nach deren Erbringung.

10.5 Anwendungsbereich: Geotechnik, Anlage 1 Nr. 1.3 zur HOAI – Leistungsbild Geotechnik: Ist AN zusätzlich mit den Besonderen Leistungen Mitwirken während der Planung oder Ausführung des Objekts sowie Besprechungs- und Ortstermine und/oder geotechnischen Freigaben beauftragt, ist AG nach Erbringung der beauftragten Grundleistungen zur Teilabnahme dieser Leistungen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt auch für die genannten Besonderen Leistungen.

10.6 Anwendungsbereich: Ingenieurvermessung, Anlage 1 Nr. 1.4: Die Abnahme erfolgt nach Erbringung der beauftragten Leistungen.

10.7 Stufenweise Beauftragung: Bei stufenweiser Beauftragung erfolgt eine Abnahme der einzelnen erbrachten Stufen.

11. Verjährung

11.1 Für die Verjährung der Sachmängelansprüche des AG gegen AN ist die gesetzliche Regelung maßgebend (fünf Jahre nach § 634a BGB), es sei denn, die Vertragspartner haben im Vertrag Abweichendes vereinbart.

11.2 Beginn der Verjährung der Sachmängelansprüche

11.2.1 Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der Gesamtleistung des AN oder bei zulässiger Teilabnahme mit der insoweit abgenommenen Teilleistung.

11.2.2 Werden AN nur einige Leistungen übertragen, beginnt die Verjährung mit deren Abnahme, die, soweit AN lediglich Planungsleistungen übertragen worden sind, auch in der beanstandungsfreien Entgegennahme und Benutzung der Leistungen des AN bei der weiteren Objektverwirklichung liegt.

11.3 Die Verjährung des Honoraranspruchs beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Abschlags-, Teilschluss- oder Honorarschlussrechnung – deren Prüfbarkeit vorausgesetzt – übergeben worden und bei Teilschlussrechnung oder Honorarschlussrechnung auch die Abnahme der Leistungen erfolgt ist.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden erfolgen aus Beweisgründen schriftlich.

12.2 Soweit in diesem Vertrag bestimmte Honorarordnungen zitiert sind, gelten bei Inkrafttreten neuer Honorarordnungen deren Bestimmungen sinngemäß.

12.3 Sollten Bestimmungen des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, wird davon die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestandteile nicht berührt, wenn davon auszugehen ist, dass diese Regelungen auch ohne den nichtigen oder unwirksamen Teil getroffen worden wären. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen Teile gelten nach Maßgabe des § 306 Abs. 2 BGB die gesetzlichen Vorschriften.