

ARCHITEKTEN-/HOCHBAUINGENIEURVERTRAG

ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE FÜR DEN VERWENDER

Mit Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts zum 1.1.2018 wurde erstmalig der Architekten- und Ingenieurvertrag im Werkvertragsrecht des BGB implementiert. Damit hat der Gesetzgeber die Architekten- und Ingenieurleistungen eindeutig dem Werkvertragsrecht unterworfen.

Erläuterungen zum Vertragsabschluss mit Verbrauchern

Bei einem Vertrag mit Verbrauchern sind vom Architekten/Ingenieur diverse Hinweis- und Informationspflichten zu beachten (siehe auch die Erläuterungen zur Ziffer 2.0 Sonderkündigungsrecht). Die Verletzung der Informationspflichten hat zur Folge, dass dem Verbraucher Widerrufs- und / oder Kündigungsrechte zeitlich unbegrenzt zur Verfügung stehen. Weiterhin kann Folge sein, dass kein Anspruch auf Honorar oder Wertersatz für erbrachte Leistungen besteht oder der Architekt/Ingenieur sich schadensersatzpflichtig macht. Deshalb muss auf die Einhaltung der Informationspflichten besonderes Augenmerk gelegt werden.

Für innerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge bestehen nach § 312a Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246 EGBGB Informationspflichten. Die Informationen nach Art. 246 EGBGB müssen dem Verbraucher **vor Abgabe** von dessen Vertragserklärung in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung gestellt werden. Die Information nach Art 246 EGBGB sind nicht Gegenstand dieses Mustervertrags. Weitergehendes Informationsmaterial und ggf. Musterhinweise können Sie grundsätzlich bei Ihrer Architekten- und Ingenieurkammern erfragen.

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen gelten weitergehende Informationspflichten nach § 312d BGB in Verbindung mit Artikel 246a § 1 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB). In diesen Fällen wird den Verbrauchern zudem ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB eingeräumt, über das der Architekt / Ingenieur den Verbraucher mit gesetzlich vorgeschriebenem Inhalt gem. Artikel 246a § 1 Abs. 2 EGBGB informieren muss. Die Informationspflichten über das Widerrufsrecht können durch Übermittlung einer zutreffend ausgefüllten Widerrufsbelehrung in Textform erfüllt werden. Das Muster einer Widerrufsbelehrung können Sie auf der Internetseite der AIA AG im passwortgeschützten Bereich abrufen.

Erläuterungen zu Baukosten und Terminen

Bei der Vereinbarung einer bestimmten Bausumme oder eines Kostenrahmens ist Vorsicht geboten. Dasselbe gilt bei der Vereinbarung eines bestimmten Fertigstellungstermins. Denn für Haftpflichtansprüche aus Garantien sowie aus Beschaffenheitsvereinbarungen über Baukosten, Fristen und / oder Termine besteht kein Versicherungsschutz. Ob eine Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt ist eine Auslegungsfrage und wird im Zweifelsfall vom zuständigen Gericht entschieden.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die im Rahmen der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen eines Bauherrn in dem Sinne verbindlich sind, dass sie den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt (also zur Beschaffenheitsvereinbarung) werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht. Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nur Angaben zur ungefähren Bausumme enthalten, mit denen ein Kostenrahmen abgesteckt wird (BGH, Urteil vom 21.03.2013 – VII ZR 230/11).

Die Entscheidung verdeutlicht den hohen Stellenwert der Grundlagenermittlung für die gesamte Baumaßnahme und stellt sehr hohe Anforderungen an die Aufklärungs- und Beratungs-

leistungen der Architekten/Ingenieure. Da viele Kostenfaktoren (Baugrundverhältnisse, Qualität des Gebäudebestands, Qualitätsstandard der Bauleistung, Sonderwünsche der Bauherren etc.) im Stadium der Grundlagenermittlung noch nicht abschließend feststehen oder bekannt sind, sind eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Wünschen des Bauherrn, die frühzeitige Festlegung der Baustandards und eine intensive Beratung über sämtliche Kostenfaktoren unerlässlich.

Um eine konkludente Vereinbarung einer Baukostengrenze zu vermeiden, muss der Auftragnehmer den Kostenvorstellungen des Bauherrn ausdrücklich widersprechen. Hierzu empfehlen wir die Verwendung des von der AIA AG herausgegebenen Musteraufklärungsschreibens (**Anlage 1**). Dessen ungeachtet sollte der Auftragnehmer den Bauherrn stets fortlaufend über die Kostenentwicklung beraten und über sämtliche verbleibende Unwägbarkeiten der bislang ermittelten Baukosten aufklären. Des Weiteren empfehlen wir dringend von der Angabe einer Baukostensumme im Vertrag abzusehen.

Erläuterungen zum Vertragsmuster

Zu Ziffer 2.0 (Zielfindungsphase):

§ 650p Abs. 1 BGB definiert die vertragstypischen Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen. Im § 650p Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber eine neue Leistungspflicht geschaffen, die sog. „Zielfindungsphase“, die gelegentlich auch als „Phase 0“ bezeichnet wird.

In der Begründung des Regierungsentwurfs heißt es dazu: „Mit dieser Vorschrift soll Fällen Rechnung getragen werden, in denen sich der Besteller mit noch vagen Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben oder der Außenanlage an den Architekten oder Ingenieur wendet, und daher bei Vertragsschluss noch keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vorliegt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn zwar feststeht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse oder ähnliche für die Planung grundlegende Fragen offen sind. In solchen Fällen soll der Architekt oder Ingenieur die Wünsche und Vorstellungen des Bestellers erfragen und unter deren Berücksichtigung eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der noch offenen Planungs- und Überwachungsziele erstellen. Der Besteller soll nach Abschluss der Zielfindungsphase in die Lage versetzt werden eine fundierte Entscheidung zu treffen, ob er das Bauprojekt mit dem Planer realisieren oder von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte.“ Zugleich soll die Einführung der Zielfindungsphase die Architekten und Ingenieure vor einer zu weitgehenden Ausdehnung der unentgeltlichen Akquisetätigkeit zu ihren Lasten schützen.

Wir empfehlen den Vertragsparteien, die konkreten Leistungspflichten bzw. den konkreten Leistungsumfang im Rahmen der Zielfindungsphase möglichst genau im Vertrag zu regeln, da der Gesetzgeber dies bewusst offen gelassen hat. Der Gesetzgeber hat im Regierungsentwurf ausgeführt, dass in diesem Rahmen eine kurze Beschreibung des Bauvorhabens erstellt werden kann. Als eine Orientierungshilfe zur Festlegung der notwendigen Leistungen zur Ermittlung des Planungsbedarfs dient die Checkliste Zielfindungsphase (**Anlage 2**). Für komplexere Bauvorhaben könnten gegebenenfalls die Besonderen Leistungen der Leistungsphase 1 nach Anlage 10 der HOAI 2021 vereinbart werden. Zur Festlegung des Leistungskatalogs kann die DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen) herangezogen werden. Das Vertragsmuster sollte an dieser Stelle auf den konkreten Einzelfall bezogen ergänzt werden.

Mit der Einführung einer vertraglichen Pflicht des Architekten oder Ingenieurs an der Ermittlung von Planungs- und Überwachungszielen mitzuwirken, hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass zum Zeitpunkt der grundlegenden Konzeption des Bauprojekts durchaus bereits ein Vertrag geschlossen sein kann. Zudem lässt sich aus § 650r Abs. 3 BGB entnehmen, dass für die Leistungen im Rahmen der Zielfindungsphase ein Honorar beansprucht werden kann.

In der Gesetzesbegründung führt der Gesetzgeber jedoch aus, dass mit der Einführung einer Zielfindungsphase ins BGB die bisherige Problematik der Abgrenzung einer entgeltlichen Tätigkeit zu einer unentgeltlichen Akquiseleistung nicht obsolet geworden ist. Angesichts der vielfältigen und unterschiedlichen Rechtsprechung zum Problem der unentgeltlichen Akquisetätigkeit und deren Abgrenzung zur vergütungspflichtigen Beauftragung, sollte ein Streit hierüber von vornherein vermieden werden. Aus diesem Grund empfehlen wir die im Rahmen der Zielfindungsphase nach § 650p Abs. 2 BGB zu erbringenden Leistungen und deren Vergütung unter Verwendung dieses Mustervertrages schriftlich zu vereinbaren.

zu Ziffer 2.0 b) (Kosteneinschätzung):

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll es sich bei der Kosteneinschätzung lediglich um eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für die Finanzierungsplanung des Bestellers handeln.

Zu Ziffer 2.0 (Sonderkündigungsrecht / Vorlage der Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung / Mitwirkungsverpflichtung / Frist zur Zustimmung):

Nach Fertigstellung der Leistungen der Zielfindungsphase ist der Auftragnehmer gemäß § 650p Abs. 2 Satz 2 BGB verpflichtet dem Auftraggeber die Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen. Nach Vorlage der Unterlagen gemäß § 650p Abs. 2 BGB steht dem Besteller ein Sonderkündigungsrecht nach § 650r Abs.1 BGB zu.

Die Vorlage dieser Unterlagen hat wesentliche Bedeutung und sollte in der Praxis auf keinen Fall vernachlässigt werden, weil der Beginn des Sonderkündigungsrechts nach § 650r BGB an die Vorlage der Unterlagen geknüpft ist. Wird die Vorlage der Unterlagen versäumt, besteht die Gefahr, dass der Bauherr das Sonderkündigungsrecht zeitlich unbeschränkt ausüben kann.

Das Sonderkündigungsrecht des Bestellers (Auftraggebers) erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur, wenn der Architekt/Ingenieur ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der das Sonderkündigungsrecht ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat. Eine im Vertrag enthaltene Unterrichtung des Verbrauchers über das Sonderkündigungsrecht reicht nicht aus, da das Gesetz die Unterrichtung bei Vorlage der Unterlagen fordert. Bei einem Vertrag mit einem Verbraucher kann zur Erfüllung der Unterrichtungspflicht die Musterbelehrung **(Anlage 3)** verwendet werden.

Korrespondierend zum Sonderkündigungsrecht des Bestellers sieht das Gesetz in § 650r Abs. 2 BGB auch eine Kündigungsrecht für den Architekten/Ingenieur vor. Danach kann der Architekt/Ingenieur dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Abs. 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

Der Mustervertrag sieht für die Frist zur Zustimmung einen Zeitraum von drei Wochen vor. Parallel hierzu enthält die Musterbelehrung **(Anlage 3)** die Aufforderung an den Auftraggeber die Zustimmung binnen der Dreiwochenfrist zu erteilen. Die Dreiwochenfrist ist keine vom Gesetzgeber vorgesehene Frist und kann von den Vertragsparteien bei Vertragsschluss individuell festgelegt werden. Es bietet sich an, die Dauer der Zustimmungsfrist einvernehmlich mit dem Besteller auszuhandeln und im Vertrag schriftlich zu fixieren.

zu Ziffer 2.1 (Leistungsumfang):

Bei Vereinbarung der HOAI als Vertragsgrundlage bzw. Bezugnahme auf die Leistungsphasen der HOAI, schuldet der Architekt/Ingenieur sämtliche der in den jeweiligen Leistungsphasen aufgeführten Grundleistungen. Die Nichterbringung einzelner Grundleistungen stellt damit einen Mangel des Architektenwerks dar und berechtigt den Auftraggeber zur Minderung des Honorars.

Für den Fall, dass dem Auftragnehmer nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen werden, sind die Honoraransprüche gemäß § 8 Abs. 2 HOAI entsprechend zu mindern.

Sofern einzelne Leistungsphasen oder Grundleistungen für das konkrete Bauvorhaben nicht erbracht werden sollen oder nicht erforderlich sind, beispielsweise die Vorabstimmung der Genehmigungsfähigkeit mit Behörden bei einem genehmigungsfreien Bauvorhaben, empfehlen wir, in der jeweiligen Leistungsphase konkret die nicht zu erbringenden Grundleistungen vom geschuldeten Leistungsumfang herauszunehmen und einen entsprechend Honorarnachlass zu vereinbaren.

Dies kann unter Ziff. 2.5 beispielhaft wie folgt formuliert werden: „Aus der Leistungsphase 7 gem. Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI wird die Grundleistung d) „Führen von Bietergesprächen“ nicht beauftragt. Der Preisnachlass hierfür ergibt sich aus der Tabelle in Ziff. 5.2./ 5.4.“

Korrespondierend zu Ziffer 2.5 muss im Vertrag in Ziffer 5.2 / 5.4 eine Minderung des Honorars erfolgen. Die Höhe der Minderung bzw. des Nachlasses kann frei vereinbart werden und muss sich nicht zwingend an Regelwerken wie z.B. der Steinfort-Tabelle orientieren. Der Vorteil einer einvernehmlichen Regelung bei Vertragsunterzeichnung ist, dass die Höhe des Nachlasses einer späteren Überprüfung durch ein Gericht entzogen sein dürfte.

zu Ziffer 3.2 (Freigabeerklärung):

Mit der Freigabeerklärung genehmigt der Auftraggeber die Leistungen des Auftragnehmers. Sie ist insbesondere bei allen für das Bauvorhaben wesentlichen Leistungen sinnvoll. Im Auftragsauftragsschreiben zur Erklärung der Freigabe ist der Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass nach fruchtlosem Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen als genehmigt gelten und die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen werden.

zu Ziffern 3.8, 6 (Abnahme/Verjährungsbeginn):

Das Gesetz knüpft den Verjährungsbeginn für Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche an die Abnahme der Architektenleistungen (§ 634a Abs. 2 i.V.m. § 640 Abs. 1 BGB). Die Abnahme der Architektenleistung ist eine Hauptleistungspflicht des Auftraggebers. Zu Beweis Zwecken sollte die Abnahme schriftlich erklärt werden, da Unklarheiten bezüglich des Verjährungsbeginns zu Lasten des Architekten gehen.

Der Auftraggeber sollte in der Abnahmeerklärung bestätigen, dass alle Auftragnehmerleistungen im Wesentlichen vollständig und ordnungsgemäß ausgeführt wurden und damit als Vertragserfüllung anerkannt werden. Textmuster sind in der **(Anlage 4)** hinterlegt.

In § 650s BGB hat der Gesetzgeber nun ausdrücklich das Recht des Architekten/Ingenieurs geregelt, eine **Teilabnahme** ab dem Zeitpunkt der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer zu verlangen. Wichtig ist, dass eine Teilabnahmeaufforderung an den Bauherrn ergeht und eine Teilabnahme tatsächlich durchgeführt wird. Mit der Teilabnahme beginnt die Verjährungsfrist für sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Planungs- und Überwachungsleistungen.

Die nach der Teilabnahme vom Architekten/Ingenieur noch zu erbringenden Leistungen, zum Beispiel die Rechnungsprüfung, die systematische Zusammenstellung der Dokumentation, die Auflistung der Verjährungsfristen, etc., müssen nach Fertigstellung ebenfalls abgenommen werden. Bei Beauftragung des Architekten/Ingenieurs mit Leistungen der Leistungsphase 9 darf nach Beendigung der Leistungsphase 9 die Schlussabnahme nicht vergessen werden.

Verweigert der Bauherr die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat der Architekt/Ingenieur nach § 650g BGB das Recht eine gemeinsame Feststellung des Zustands des Werks zu verlangen. Die **Zustandsfeststellung** ist eine Mitwirkungspflicht des Bauherrn. Verweigert sich

der Bauherr einer gemeinsamen Zustandsfeststellung, kann dies zu einer Umkehr der Beweislast führen.

Fälligkeitsvoraussetzung für den Honoraranspruch

Die Abnahme und die Stellung einer prüffähigen Schlussrechnung sind gemäß § 15 HOAI 2021 in Verbindung mit §§ 650g Abs. 4 BGB Voraussetzungen für die Fälligkeit des Honoraranspruchs.

zu Ziffer 4 (Zeitablaufplanung):

Termine und Fristen, die die eigenen Architektenleistungen (z.B. die Fertigstellung der Entwurfs-, Genehmigungsplanung, etc.) betreffen, sog. Erfüllungsfristen, sowie verbindlich vereinbarte Fristen/Termine (z.B. Zwischen- und Fertigstellungstermine) und Termingarantien sind nicht vom Versicherungsschutz umfasst.

Sofern die Bauherren auf eine Vereinbarung von Fristen und Terminen im Architektenvertrag bestehen, kann alternativ zu Ziffer 4 folgende Regelung vorgesehen werden:

„Für die zeitliche Abwicklung der Leistungen des Auftragnehmers werden folgende Zeiträume avisiert:

- | | | |
|----|---------------------|---------------------------------------|
| a) | Vorplanung | ca.Wochen nach Vertragsabschluss |
| b) | Entwurfsplanung | ca.Wochen nach Vertragsabschluss |
| c) | Genehmigungsplanung | ca.Wochen nach Vertragsabschluss |

Diese Zeiträume können nur eingehalten werden, wenn der Auftragnehmer in seiner Leistung nicht von Dritten behindert wird und der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nach Ziffer 3 nachkommt. Sollte es zu Verschiebungen kommen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wird dies dem Auftraggeber unverzüglich angezeigt und ein neuer Zeitablaufplan erstellt.“

Von einer Vereinbarung über einen Baubeginnstermin sowie (Zwischen-) bzw. Fertigstellungstermine ist abzuraten.

zu Ziffer 5.1.1 (Honorar)

In Umsetzung des Urteils des EuGH vom 04.07.2019 (Az: C-377/17) stellen die Vergütungsregelungen der HOAI 2021 kein verbindliches Preisrecht mehr dar, an das sich Bauherren und Architekten halten müssen. Die bisherigen Mindest- und Höchstsätze sind entfallen. Allerdings ist die Anwendung der HOAI als Orientierungshilfe für die Vereinbarung eines angemessenen Honorars weiter zu empfehlen. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

Die Honorartafeln weisen nun sogenannte Orientierungswerte aus mit Honorarspannen zwischen einem unteren Honorarsatz und einem oberen Honorarsatz.

Regelungen, die bestimmte Höchstwerte z.B. für Zuschläge vorsehen, sind nur verbindlich, wenn die Parteien dies vertraglich vereinbart haben. Den Parteien steht es frei zu entscheiden, welches Vergütungsmodell sie zur Honorarermittlung wählen. Daher können auch weiterhin die Regelungen der HOAI als Grundlage für die Ermittlung der Honorarhöhe vertraglich vereinbart werden. Wenn sich die Parteien dem Regelungsmodell der HOAI unterwerfen, sind sie daran gebunden. Sogenannte Aufstockungsklagen sind dann allerdings nicht mehr möglich.

Die Parteien müssen die HOAI nicht als Ganzes vereinbaren. Sie können z.B. nur einzelne Bestandteile davon vereinbaren oder die HOAI zugrunde legen, aber einzelne Bestandteile anders ausgestalten. In der Begründung zu § 1 HOAI wird hierzu ausgeführt: „*Sofern die Vertragsparteien durch entsprechende vertragliche Vereinbarung von diesen Berechnungsparametern, ohne deren Änderung, Gebrauch machen, dienen diese als die maßgeblichen und von den Parteien anzuwendenden Regeln zur Honorarermittlung.*“

Diesem Mustervertrag liegt das Vergütungsmodell der HOAI 2021 zu Grunde. Der Vorteil der Einbeziehung der HOAI 2021 ist, dass es eine gefestigte Rechtsprechung zur HOAI gibt und der Verwender somit Rechtssicherheit erlangt. Zudem bieten sich die in den Anlagen 10 bis 15 für das jeweilige Leistungsbild vorgesehenen Leistungsphasen und Grundleistungen zur Bestimmung der geschuldeten Leistungspflichten an.

Nach neuem Recht reicht für eine wirksame Honorarvereinbarung die Einhaltung der Textform aus (§ 7 Abs.1 Satz 1 HOAI), d.h., dass eine eigenhändige Unterschrift der Vertragsparteien nicht mehr erforderlich ist. Mündliche Abreden stellen weiterhin keine wirksame Honorarvereinbarung dar.

Achtung: Hinweispflicht bei Verbraucher-Bauherren

Sofern der Auftraggeber ein Verbraucher ist, muss der Auftragnehmer diesen rechtzeitig vor dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann (§ 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI). Diese Hinweispflicht besteht immer unabhängig davon, welche Honorarhöhe der Planer vereinbaren möchte.

In der Begründung zu § 7 Abs. 2 HOAI heißt es: *„An den Inhalt des Hinweises sind allerdings insofern keine hohen Anforderungen zu stellen als nicht erforderlich ist, dass der Auftragnehmer die im Einzelfall gültigen Honorarwerte identifizieren muss. Es soll der allgemeine Hinweis ausreichen, dass es sich bei den vereinbarten Leistungen um solche handelt, für die es in der HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte gibt, und dass für die Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können. Es muss also insbesondere auf die Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI sowie den Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte hingewiesen werden.“*

zu Ziffer 5.2 (Vergütung der Grundleistungen)

Werden einzelne Grundleistungen gemäß Ziff. 2.5 nicht übertragen, so sind die daraus resultierenden verminderten Prozentsätze der betroffenen Leistungsphasen in die Tabelle unter Ziff. 5.2 einzutragen. Vermerken Sie zusätzlich dahinter jeweils den für die Leistungsphase gültigen HOAI-Prozentsatz, z.B. wie folgt:

	Gem. HOAI	vereinbart
Grundlagenermittlung	2%	1,8%
Vorplanung	7%	

zu Ziffer 5.5 (Umbauzuschlag)

Nach der HOAI 2021 ist der Umbauzuschlag in Textform zu vereinbaren. Wird keine Vereinbarung in Textform getroffen, gilt ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20% gem. § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI als vereinbart.

Die in § 36 HOAI genannten Höchstgrenzen für Zuschläge von 33 % bzw. 50 % auf das ermittelte Honorar können überschritten werden, es sei denn, § 36 HOAI selbst wird vertraglich als Grundlage für die Honorarermittlung einbezogen.

zu Ziffer 5.6 (Anrechenbare Kosten):

Bei Umbauten und Modernisierungen sollten Art, Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vor Vertragsunterzeichnung eingetragen werden, da rechtlich zumindest unsicher ist, ob eine solche Vereinbarung nachträglich (nach Vertragsabschluss) wirksam erfolgen kann.

zu Ziffer 5.12 (Pauschalhonorar):

Die Vereinbarung muss nicht schriftlich bei Auftragserteilung erfolgen. Maßgeblich ist, dass eine Honorarvereinbarung geschlossen wird, nicht wann. Eine einmal geschlossene Honorarvereinbarung kann daher jederzeit einvernehmlich in Textform abgeändert werden.

Für den Fall, dass keine oder keine wirksame Honorarvereinbarung vorliegt, gilt nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI der jeweilige unterer Honorarsatz als vereinbart.

Eventuell anfallende Umbauzuschläge sind im Pauschalhonorar einzurechnen.

Zu Ziffer 5.15 (Honorar für vertragliche Änderungen des Leistungsumfangs)

Die Vertragsparteien sollten idealerweise für Änderungsleistungen eine schriftliche (Textform genügt) Honorarvereinbarung treffen. Hierbei sind sie nicht an die in der ursprünglichen Honorarvereinbarung vereinbarten Honorarparameter gebunden. Je nach Komplexität und Aufwand der mit dem Änderungswunsch verbundenen Umplanung, kann der Honorarsatz neu verhandelt werden. Die Vereinbarung über die Änderungsleistung kann auch als Pauschal- oder Stundensatzhonorarvereinbarung ausgestaltet werden. Bei der Honorarvereinbarung für die Änderungsleistungen sollten der bereits in der ursprünglichen Honorarvereinbarung vereinbarte Umbauzuschlag und die Nebenkostenpauschale berücksichtigt und gegebenenfalls angepasst werden.

Kommt eine Honorarvereinbarung nicht zustande oder ist sie unwirksam, erfolgt die Anpassung des Honorars nach § 10 HOAI. In Bezug auf das im neuen Bauvertragsrecht geschaffene Anordnungsrecht des Bauherrn gemäß § 650b BGB wird in der juristischen Lehre diskutiert, ob für den Fall, dass eine ausdrückliche oder konkludente Einigung über die Änderungsleistung nicht zustande kommt und der Auftraggeber (Besteller) die Änderung einseitig anordnet, auf die Honorarberechnungsgrundsätze des § 10 HOAI zurückgegriffen werden kann. Die herrschende Meinung favorisiert insoweit eine entsprechende Anwendung des § 10 HOAI. In Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung sieht der Mustervertrag die entsprechende Anwendung des § 10 HOAI vor. Sofern für diese Fallkonstellation eine entsprechende Anwendung des § 10 HOAI nicht gewünscht wird, ist der letzte Satz in Ziffer 5.15 zu streichen.

zu Ziffer 8 (Haftung für Mängel der Auftragnehmerleistung)

Nach dem gesetzlichen Leitbild haftet jeder Schadenverursacher unabhängig vom Grad des Verschuldens in unbegrenzter Höhe für Fehler im Rahmen seiner vertraglich übernommenen Pflichten. Die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung stellt keine Haftungsbeschränkung dar, sondern regelt lediglich im Verhältnis des Versicherers und des Versicherungsnehmers in welchem Umfang der Versicherer bedingungsgemäß zur Freistellung des Versicherungsnehmers von berechtigten Haftpflichtansprüchen verpflichtet ist. Sofern ein Schaden die Deckungssumme der Versicherung übersteigt oder vom Versicherungsschutz nicht erfasst ist, haftet der Auftragnehmer mit seinem persönlichen Vermögen.

Um eine Haftung mit dem persönlichen Vermögen zu vermeiden, hat der Auftragnehmer die Möglichkeit, entweder in einer Rechtsform zu agieren, die einen Rückgriff auf das persönliche Vermögen nicht erlaubt, oder mit dem Bauherrn eine Haftungsbeschränkung zu vereinbaren.

Nahezu sämtliche Bundesländer gewähren den Architekten und Ingenieuren mittlerweile die Möglichkeit eine PartGmbH zu gründen, bei der die Haftung für berufliche Fehler gesetzlich auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt ist. Seit dem 01.01.2024 können sich Freiberufler auch in haftungsbeschränkten Handelsgesellschaften gründen, sofern es das jeweilige Landesrecht erlaubt. Das ist nach dem heutigen Stand die beste Möglichkeit für Freiberufler sich vor einer persönlichen Haftung zu schützen. Sollte die Gründung einer PartGmbH für Sie von Interesse sein, hält die AIA AG für Sie weitergehende Informationen und konkrete Hilfestellungen bereit (www.aia.de/Kunden/Informationen).

Viele Baukammern-, Architekten- und Ingenieurgesetze der Länder sehen zudem vor, dass die Haftung von Partnerschaftsgesellschaften oder Gesellschaften durch schriftliche Vereinbarung im Einzelfall oder durch vorformulierte Klauseln auf einen bestimmten x-fachen Betrag der Mindestversicherungssumme begrenzt werden kann. Bedeutung hat dabei sachlich die formularmäßige Haftungsbeschränkung. Voraussetzung dafür ist, dass der Versicherungsschutz sich auch auf die Höhe der vereinbarten Haftungsbeschränkung erstreckt. In einigen Bundesländern sind noch weitere Voraussetzungen notwendig, z.B. die Vereinbarung der Haftungsbeschränkung im Partnerschaftsgesellschaftsvertrag, eine Anzeige bei der Architektenkammer, etc. Wir empfehlen Ihnen dringend, die in Ihrem Bundesland geltenden Voraussetzungen für die formularmäßige Haftungsbeschränkung umzusetzen, die Formulierung mit Ihrer Kammer abzustimmen und die gesetzlich erlaubte formularmäßige Haftungsbeschränkung in den Architektenverträgen zu vereinbaren.

Für Einzelunternehmer oder eine GbR ist diese Form der formularmäßigen Haftungsbeschränkung weiterhin nicht vorgesehen.

In diesen Fällen sollten Haftungsbeschränkungen unbedingt individualvertraglich mit dem Bauherrn vereinbart werden (siehe hierzu nachfolgende Hinweise „zu Zusätzliche individuelle Vereinbarungen“), da sämtliche formularmäßigen Versuche die Haftung zu beschränken von der Rechtsprechung verworfen bzw. auf einen derart geringen Anwendungsbereich reduziert wurden, dass sie kaum noch praktische Relevanz haben.

Sofern mit dem Bauherrn eine individualvertragliche Haftungsbeschränkung vereinbart wird, ist zu beachten, dass die Haftungshöchstsumme angemessen und mit dem Auftraggeber ausgehandelt worden sein muss. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Haftungsbeschränkung sollten Umstände wie z.B. das Bauvolumen, die Gefahrenträchtigkeit der Baumaßnahmen, etc. berücksichtigt werden. Die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers kann als Anhaltspunkt herangezogen werden. Eine Haftungsbeschränkung für Personenschäden wird in der Regel auch individualvertraglich kaum wirksam ausgestaltet werden können.

zu Ziffer 9 (Verjährung):

Es sollten für alle Unternehmen entsprechend den Bestimmungen der VOB/B einheitlich 5 Jahre vereinbart werden (siehe auch Fußnote 14 des Mustervertrages).

zu Zusätzliche individuelle Vereinbarungen:

Sofern der Mustervertrag als Ganzes zur Verwendung gelangt, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen, damit von einer individuellen Vereinbarung ausgegangen werden kann. Es sollte:

- ein Protokoll über die Verhandlungen geführt und das Ergebnis anschließend in die dafür vorgesehenen Zeilen am Ende des Vertragsmusters eingetragen werden oder
- eine Vereinbarung schriftlich vorgeschlagen und auf demselben Blatt Änderungswünsche des Auftraggebers notiert und die geänderte Version anschließend in die dafür vorgesehenen Zeilen am Ende des Vertragsmusters eingetragen werden oder
- der Auftraggeber nach schriftlichen Regelungswünschen gefragt, anschließend eigene Änderungswünsche notiert und diese vom Auftraggeber abgezeichnet werden. Zum Schluss sollte die Endversion in die dafür vorgesehenen Zeilen am Ende des Vertragsmusters eintragen werden.

Merke: Auch wenn die oben dargelegte Vorgehensweise eingehalten wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gericht die getroffene Abrede nicht als individuelle Vereinbarung akzeptiert, sondern von einer AGB-Klausel ausgeht und diese durch die gesetzliche Regelung ersetzt.

Architekten-/Hochbauingenieurvertrag¹⁻² für Gebäude³

Zwischen Auftraggeber|in/ Bauherr|in⁴ (nachfolgend Auftraggeber genannt)

[REDACTED]
Name

[REDACTED]
Straße und Hausnummer

[REDACTED]
PLZ/Wohnort

vertreten durch

[REDACTED]
Name

[REDACTED]
Rumpfenstraße 22

[REDACTED]
PLZ/Wohnort

und dem Architekten|in/Hochbauingenieur|in⁵ (nachfolgend Auftragnehmer genannt)

Russbeh Naggary

Name

Klinikstraße 57

Straße und Hausnummer

44791/Bochum

PLZ/Wohnort

¹ Der Mustervertrag der AIA AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzung des Mustervertrages erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr. Sie ist den Kunden der AIA AG und den Mitgliedern der Vereinigung Freischaffender Architekten e. V. vorbehalten.

² Unzutreffendes bitte streichen.

³ Um- und Neubauten.

⁴ Unzutreffendes bitte streichen.

⁵ Unzutreffendes bitte streichen.

Vorbemerkung

- 1 Gegenstand und Grundlagen des Vertrages
- 2 Leistungen des Auftragnehmers
- 3 Aufgaben des Auftraggebers
- 4 Zeitablaufplanung
- 5 Honorar
- 6 Abnahme der Auftragnehmerleistungen
- 7 Kündigung / vorzeitige Auflösung des Vertrages
- 8 Haftung für Mängel der Auftragnehmerleistungen
- 9 Verjährung
- 10 Versicherungsschutz
- 11 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers
- 12 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten
- 13 Einverständnis zur Verarbeitung und Weiterleitung personenbezogener Daten
- 14 Schlussbestimmungen

Zusätzliche individuelle Vereinbarungen

1.2 Grundlagen des Vertrages

Dem Vertrag liegen ergänzend folgende Unterlagen zugrunde⁸:

1.2.1 (Anlage 1)

1.2.2 (Anlage 2)

1.2.3 (Anlage 3)

2 Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit folgenden Leistungen:

2.0

Leistungen der Zielfindungsphase gemäß § 650p Abs. 2 BGB

a) Erstellung einer Planungsgrundlage zur Ermittlung der wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele durch:

kurze Beschreibung des Bauvorhabens

.....

b) Erstellung einer Kosteneinschätzung

Die Kosteneinschätzung dient lediglich dazu dem Auftraggeber eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für seine Finanzierungsplanung zu geben. Die Kosteneinschätzung stellt keine Baukostenbeschaffensvereinbarung dar.

Nach Fertigstellung der Leistungen der Zielfindungsphase legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor. Nach Vorlage der Unterlagen wird der Auftraggeber innerhalb einer Frist von drei Wochen entscheiden, ob er seine Zustimmung zu dem Bauprojekt erteilt.

Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung liegen bereits vor.

2.1 Grundleistungen der Leistungsphasen gemäß § 34 HOAI:

1. Grundlagenermittlung

2. Vorplanung⁹

3. Entwurfsplanung

4. Genehmigungsplanung

5. Ausführungsplanung

6. Vorbereitung der Vergabe

7. Mitwirkung bei der Vergabe¹⁰

8. Objektüberwachung (Bauüberwachung u. Dokumentation)

2.2 Zusätzlich wird beauftragt:

Leistungen für thermische Bauphysik nach der Energieeinsparungsverordnung

.....

.....

⁸ Z.B. ergänzende Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, die HOAI, Unterlagen anderer Planer, Bodengutachten etc.

⁹ Es empfiehlt sich vertraglich zu regeln, bis zu welcher Gliederungstiefe nach DIN 276 die Kostenschätzung zu erstellen ist.

¹⁰ Es empfiehlt sich vertraglich zu regeln, bis zu welcher Gliederungstiefe die Kostenkontrolle zu erfolgen hat.

2.3 Besondere Leistungen eingeordnet in die unter Ziffer 2.1 übernommene(n) Leistungsphase(n)

Bestandsaufnahme¹¹

.....

2.4

Nach Fertigstellung des Objekts wird gesondert als Grundleistung die Objektbetreuung beauftragt gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 zu § 34 HOAI.

2.5 Besondere Vereinbarung zu Grundleistungen gem. Ziff. 2.1 und 2.4

.....
.....

3 Aufgaben des Auftraggebers

3.1 Der Auftraggeber fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung des Bauvorhabens. Insbesondere stellt er dem Auftragnehmer alle erforderlichen Informationen/Unterlagen zur Verfügung und trifft unverzüglich alle notwendigen Entscheidungen.

3.2 Der Auftraggeber erklärt nach Aufforderung durch den Auftragnehmer schriftlich sein Einverständnis mit den erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Auftragnehmer kann dem Auftraggeber eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung setzen.

3.3 Für den Fall, dass der Auftraggeber innerhalb der gesetzten Frist keine Erklärung abgibt, treffen die Parteien folgende Vereinbarung: Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer gelten die Leistungen als freigegeben, sofern nicht der entgegenstehende Wille des Auftraggebers offensichtlich ist.

3.4 Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer sämtliche das Bauvorhaben betreffende Rechnungen, soweit diese für die Vertragserfüllung und die Erstellung der Honorarrechnung benötigt werden.

3.5 Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs erteilt der Auftraggeber Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Auftragnehmer.

3.6 Der Auftraggeber verpflichtet sich ein Bodengutachten (Gründungsberatung) in Auftrag zu geben, sofern kein aktuelles Bodengutachten (Gründungsberatung) für das zu bebauende Grundstück vorliegt¹².

3.7 Beauftragung Sonderfachleute durch den Auftraggeber nach Beratung durch den Auftragnehmer:

Tragwerksplanung (Statik)

Technische Ausrüstung ohne/mit Entwässerungsgesuch

Leistungen für thermische Bauphysik nach

der Energieeinsparungsverordnung (Wärmeschutznachweis)

SiGeKo

Schallschutz durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (Schallschutznachweis)

¹¹ bei Bestandsbauten.

¹² Nach der Rechtsprechung ist der planende Architekt verpflichtet, die Bodenverhältnisse zu ermitteln, wenn durch die Baumaßnahme Fragen der Standsicherheit und Abdichtung betroffen sind. Hierfür ist die Einholung eines Bodengutachtens unverzichtbar. Geschieht das nicht, kann an dem Bauvorhaben ein Totalschaden eintreten. Zusätzlich riskiert der Auftragnehmer seinen Versicherungsschutz. Tipp: Die AIA bietet für ihre Kunden über einen Rahmenvertrag bundesweit günstige Bodengutachten an (www.aia.de).

3.8 Der Auftraggeber ist verpflichtet, die rechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen des Vergabeverfahrens sowie in diesem Zusammenhang aufkommende Rechtsfragen zu klären und rechtssicher zu gestalten.

Sofern der Auftraggeber zur Durchführung des Bauvorhabens Fördermittel oder Zuwendungen in Anspruch nehmen kann, ist der Auftraggeber verpflichtet, im Rahmen der Vergabe die rechtlichen Voraussetzungen der Bewilligung der Fördermittel und Zuwendungen juristisch klären zu lassen und dem Auftragnehmer schriftlich und verbindlich vorzugeben, welche Voraussetzungen bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen zu berücksichtigen sind, insbesondere welches Vergabe- (Ausschreibungs-) verfahren durchzuführen ist.

3.9 Der Auftraggeber ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung der vom Auftragnehmer übernommenen Leistungen zu deren Abnahme bzw. Teilabnahme gemäß Ziffer 6 des Architektenvertrages verpflichtet.

3.10 Der Auftraggeber nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

3.11 Der Auftraggeber erklärt sich bereit, dem Auftragnehmer im Schadenfall die Versicherungsbestätigungen der anderen am Bau Beteiligten heraus zu geben.

4 Zeitablaufplanung¹³

Der Auftragnehmer wird seine für die Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen so rechtzeitig erbringen, dass ein zwischen dem Auftraggeber und den ausführenden Unternehmern zu vereinbarenden Fertigstellungstermin nicht aus Gründen gefährdet oder verzögert wird, die in der Sphäre des Auftragnehmers liegen.

5 Honorar

5.1 Grundlagen

5.1.1 Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung. Bei den vereinbarten Leistungen handelt es sich um solche, für die die HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte vorsieht. Für die Leistungen können auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden.

5.1.2 Honorarzone, der das Objekt gemäß §§ 5, 35 HOAI i. V. m. Anlage 10.2 zu § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 7 HOAI voraussichtlich angehört¹⁴:

Honorarzone: II

5.1.3 Honorarsatz, § 7 Abs. 1 HOAI¹⁵:

Mittelsatz

¹³ Schäden, die aus der Nichteinhaltung verbindlich vereinbarter Termine entstehen, unterliegen nicht dem Versicherungsschutz (nicht versicherte Vertragserfüllung bzw. Termingarantie/Beschaffenheitsvereinbarung).

¹⁴ Nach der HOAI 2021 kann die Honorarzone zwischen den Parteien verhandelt und abweichend von den in der HOAI vorgesehenen Bewertungskriterien verbindlich vereinbart werden. Sofern sich während der Realisierung der Baumaßnahme die Honorarzone ändert, sollte hierüber eine schriftliche Nachtragsvereinbarung geschlossen werden.

¹⁵ Bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ist der Mittelsatz der jeweiligen Honorarzone als angemessene und damit übliche Vergütung im Sinne des § 632 BGB anzusehen, Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Kommentar, 9. Aufl., § 1 Rn. 3; Kniffka, Bauvertragsrecht, § 632 Rn. 30.

5.2

5.2.1 Als Honorar für die Leistungen der Ziffer 2.0 „Zielfindungsphase“ vereinbaren die Vertragsparteien ein Pauschalhonorar in Höhe von € netto.

Alternativ:

Die Leistungen der Ziffer 2.0 „Zielfindungsphase“ sind nach nachgewiesenem Stundenaufwand zu vergüten sind. Es gelten die Stundensätze gemäß Ziffer 5.16.

5.2.2 Die unter Ziffer 2.1 i.V.m. Ziffer 2.5 übertragenen Grundleistungen werden gemäß § 34 i. V. m. Anlage 10 zu § 34 HOAI wie folgt vergütet¹⁶:

	Gem. HOAI	vereinbart
Grundlagenermittlung	2%	
Vorplanung	7%	
Entwurfsplanung	15%	
Genehmigungsplanung	3%	
Ausführungsplanung	25%	
Vorbereitung der Vergabe	10%	
Mitwirkung bei der Vergabe	4%	
Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation)	32%	

5.3 Leistungen nach Ziffern 2.2, 2.3 und Leistungen, die über die nach Ziffern 2.1 und 2.4 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Vertragsziele erforderlich und/oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind nach nachgewiesenem Stundenaufwand zu vergüten.

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

..... € (netto)
..... € (netto)
..... € (netto)

5.4 Bei Übernahme von Grundleistungen nach Fertigstellung des Objekts gemäß Ziffer 2.4 i.V.m. Ziffer 2.5 beträgt der Honorarsatz nach § 7 Abs. 1 HOAI für die

	Gem.HOAI	vereinbart
Objektbetreuung bei Objektplanung Gebäude	2 %	

5.5 Zuschläge

- für Umbau und Modernisierung¹⁷%
- für Bauüberwachung bei Instandhaltung und Instandsetzungen¹⁸%

¹⁶ Die Gewichtung der Leistungsphasen kann im Einzelfall individuell abweichend vereinbart werden.

¹⁷ Sofern keine Vereinbarung in Textform geschlossen wurde, gilt ein Zuschlag von 20% bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart. Die in § 36 HOAI 2021 vorgesehene Prozentsätze bei Gebäuden 33 %, bei Innenräumen 50% stellen keine verbindlichen Höchstgrenzen dar, es sei denn, § 36 HOAI wird vertraglich als Grundlage für die Honorarermittlung einbezogen.

¹⁸ Der in § 12 Abs. 2 HOAI 2021 vorgesehene Prozentsatz von 50% stellt keine verbindliche Höchstgrenze dar, es sei denn, § 12 HOAI wird vertraglich als Grundlage für die Honorarermittlung einbezogen.

5.6 Anrechenbare Kosten:¹⁹

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts:

- auf Grundlage der Kostenberechnung
- auf Grundlage des Kostenanschlags
- auf Grundlage der Kostenfeststellung
- auf Grundlage der tatsächlichen Baukosten

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.

Bei Umbauten und Modernisierungen wird der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wie folgt vereinbart:

.....
.....
.....

Der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird in der Kostenberechnung mit € berücksichtigt.

Die anrechenbaren Kosten sind zu ermitteln nach:

- fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik
- der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12).

5.7 Einzelleistung (§ 9 HOAI)

- Vorplanung%
- Entwurfsplanung%
- Objektüberwachung%

5.8 Nebenkosten (§ 14 HOAI)

Die Nebenkosten werden in Rechnung gestellt

insgesamt mit einer Pauschale in Höhe von% des Nett Honorars
oder

auf Nachweis mit folgenden Sätzen

➤ Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw €/km

sonst Kosten für die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

➤ Versandkosten und Kosten für Datenübertragungen mit

.....% des Nettobetrag
oder

pauschal mit €

➤ Tagegeldpauschale von €

➤ Übernachtungskosten €

➤ €

5.9 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten gemäß § 16 HOAI zusätzlich in Rechnung gestellt.

5.10 Abschlagszahlungen

Die Parteien vereinbaren Abschlagszahlungen für vertragsgemäß erbrachte Leistungen

nach folgendem (sich am Leistungsfortschritt orientierenden) Zahlungsplan:

.....

¹⁹ Die HOAI 2021 lässt abweichende Regelungen zu, z.B. nach Kostenanschlag, Kostenfeststellung oder tatsächlichen Baukosten. Hierbei sollte vertraglich geregelt werden, bis zu welcher Gliederungstiefe nach DIN 276 der Kostenanschlag oder Kostenfeststellung zu erstellen ist.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

oder

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

5.11 Nach Erbringung seiner Leistungen wird der Auftragnehmer Schlussrechnung legen. Nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller gemäß Ziffer 2.1 bis Ziffer 2.3 dieses Vertrages übernommenen Leistungen kann er Teilschlussrechnung legen.

5.12 Pauschalhonorarvereinbarung
Für die unter Ziffer 2 zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses übertragenen Leistungen, vereinbaren die Parteien folgendes Netto-Pauschalhonorar: € netto.
Die Ziffern 5.8 und 5.9 kommen ergänzend zur Anwendung.

5.13 Verlängerung der Bauzeit²⁰
Dauert die Planungszeit länger als..... Monate oder dauert die Bauausführung länger als Monate, und ist die Verlängerung der Bauzeit vom Bauherrn zu vertreten, wird für jede Verlängerungswoche folgendes Honorar vereinbart:
Planungszeit €/Woche
Bauzeit €/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 Fall zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Verlängerung der Bauzeit zu vertreten hat.

5.14 Unterbrechung der Vertragsdurchführung
Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers unterbrochen und hat der Auftragnehmer den Auftraggeber fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Auftragnehmer für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

Wird ein Auftrag, der ein oder mehrere Gebäude umfasst, nicht einheitlich in einem Zuge, sondern abschnittsweise in größeren Zeitabständen ausgeführt, so ist für die das ganze Gebäude oder das ganze Bauvorhaben betreffenden, zusammenhängend durchgeführten Leistungen das anteilige Honorar zu berechnen, das sich nach den gesamten anrechenbaren Kosten ergibt. Das Honorar für die restlichen Leistungen ist jeweils nach den anrechenbaren Kosten der einzelnen Bauabschnitte zu berechnen.

5.15 Honorar für vertragliche Änderungen des Leistungsumfangs
Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang während der Laufzeit des Vertrages verpflichten sich die Parteien für die Änderungsleistung eine schriftliche Honorarvereinbarung zu treffen. Kommt eine Honorarvereinbarung nicht zu Stande richtet sich die Vergütung für die Änderungsleistung nach § 10 HOAI.

²⁰ Die Bauzeit muss realistisch bemessen und übliche Störungen müssen berücksichtigt werden.

Bei einseitigen Anordnungen des Auftraggebers gemäß § 650b BGB ist § 10 HOAI entsprechend anzuwenden, sofern die Parteien keine Einigung über die Änderungsleistung erzielen.

5.16 Stundensätze²¹

Sofern Leistungen nach diesem Vertrag nach nachgewiesenem Stundenaufwand zu vergüten sind, vereinbaren die Parteien folgende Stundensätze:

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

5.17

Jegliche außerhalb dieses Architektenvertrages gemachten Angaben, insbesondere zur Herstellungssumme im Bauantrag sowie in Erhebungsbögen oder sonstigen behördlichen Formularen, sind rein informatorischer Natur und dienen ausschließlich der Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben. Diese Angaben, ebenso wie etwaige mündliche oder schriftliche Preisnennungen des Architekten außerhalb dieses Vertrages, begründen keine vertragliche Verpflichtung und dürfen weder als verbindliche Baukostenobergrenze noch als vertraglich vereinbarte Kostenvorgabe ausgelegt werden. Eine solche Auslegung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

6 Abnahme der Auftragnehmerleistungen

Der Auftraggeber ist gem. § 640 BGB und § 650s BGB zur Abnahme / Teilabnahme des vertragsmäßig hergestellten Werks verpflichtet. Die Abnahme soll durch eine schriftliche Erklärung erfolgen.

7 Kündigung / vorzeitige Auflösung des Vertrages

Eine Kündigung des Vertrages muss schriftlich erfolgen. Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Vertrages verpflichten sich die Parteien eine gemeinsame Zustandsfeststellung durchzuführen.

8 Haftung für Mängel der Auftragnehmerleistung

8.1 Mängelansprüche des Auftraggebers richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

8.2 Hat der Auftragnehmer eine geschuldete Leistung unvollständig oder mangelhaft erbracht, hat ihm der Auftraggeber solange sich der Mangel nicht im Bauwerk realisiert hat Gelegenheit zu geben, die Leistung zu vervollständigen, vertragsgemäß zu vollenden oder mangelfrei nachzubessern (Nacherfüllung). Das gilt insbesondere für die Erstellung von Plänen oder sonstigen gegenständlichen und nachbesserungsfähigen Leistungen des Auftragnehmers.

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

²¹ Hier sollten in jedem Fall Stundensätze eingetragen werden, da an mehreren Stellen im Vertrag auf diese Ziffer Bezug genommen wird.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach Ziffer 10.1

9 Verjährung

Vertragliche Ansprüche des Auftraggebers, insbesondere Gewährleistungsansprüche, verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine kürzere Verjährungsfrist vereinbart haben²².

10 Versicherungsschutz

10.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen für

- Sach- und Vermögensschäden 326.000 €
- Personenschäden 1.961.000 €

10.2 Eine Abtretung von Versicherungsansprüchen des Auftragnehmers an den Auftraggeber bedarf der vorherigen Zustimmung des Versicherers.

10.3 Der Auftraggeber sollte zur Absicherung des Bauvorhabens sowie gegen Haftpflichtansprüche Dritter eine Bauleistungs-, eine Feuerrohbau-, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen²³. Außerdem sollte er bevorzugt solche Sonderfachleute und Bauunternehmen beauftragen, die Sicherheiten (Bankbürgschaft, Kautionsbürgschaft, Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung²⁴) bieten und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sind.

11 Schutz des Auftragnehmerwerkes und des Verfassers

11.1 Vom Auftragnehmer erbrachte Leistungen und Arbeitsergebnisse dürfen nur für das in Ziffer 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

11.2 Der Auftragnehmer ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrages – das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Dem Auftragnehmer steht das Recht zu, auf den Planungsunterlagen, am Bauwerk oder an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden.

11.3 Der Auftraggeber ist zur Veröffentlichung des vom Auftragnehmer geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Auftragnehmers berechtigt.

11.4 Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

²² Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung sollte der Auftraggeber auch mit den Bauunternehmen einheitlich eine 5-jährige Gewährleistungszeit vereinbaren.

²³ Bei der AIA AG, Kaistr. 13, 40221 Düsseldorf (www.aia.de), können Sie entsprechende Angebote einholen.

²⁴ S. Fußnote 22.

12 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten

12.1 Nach Beendigung der Leistungen des Auftragnehmers und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Auftraggeber verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien und Pausen der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Auftragnehmer 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.

12.2 Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme²⁵ der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren.

13 Einverständnis zur Verarbeitung und Weiterleitung personenbezogener Daten

Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Auftragnehmer zur Erfüllung der vertraglich übertragenen Architektenleistungen, personenbezogene Daten des Auftraggebers verarbeiten und weiterleiten darf. Insbesondere darf er zum Zwecke der Vertragserfüllung personenbezogene Daten des Auftraggebers an z.B. Nachunternehmer, Sonderfachleute (z.B. Bodengutachter, Statiker, etc.), zuständige Behörden und ausführende Unternehmen (auch im Rahmen von Ausschreibungen) bzw. deren Subunternehmer weitergeben.

Ferner erklärt sich der Auftraggeber damit einverstanden, dass der Auftragnehmer in einem Schadenfall die personenbezogenen Daten des Auftraggebers an die für die Schadenbearbeitung/-regulierung zuständigen Unternehmen, Sachverständige und Rechtsanwälte weiterleiten darf und diese Daten dort zur Bearbeitung des Schadenfalls verarbeitet und gespeichert werden dürfen.

14 Schlussbestimmungen

14.1 Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

14.2 Als ausschließlichen Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Parteien²⁶.....

14.3 Für den Fall, dass Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt; anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll gelten, was dem durch die Parteien beabsichtigten Zweck im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften am nächsten kommt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer

²⁵ Siehe Ziffer 6 dieses Vertrages.

²⁶ Merke: Nur zulässig, wenn es sich um einen gewerblich tätigen Auftraggeber handelt. Der Gerichtsstand muss mit dem Vertragsgegenstand (Ort des Bauvorhabens) oder dem Geschäftssitz des Auftragnehmers oder Auftraggebers in Zusammenhang stehen.

