

ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE

Inhalt:	Seite:
§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten	1
§ 2 Aufgaben des Bauherrn	5
§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten	6
§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers	10
§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages	10
§ 6 Abnahme und Verjährung	11
§ 7 Mängelansprüche und Haftung	11
§ 8 Haftpflichtversicherung	12
§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages	12
§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten	12
§ 11 Schlichtungsvereinbarung	13
§ 12 Schlussbestimmung	13
§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen	13
Unterschriften	13

ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE¹

Zwischen

Bauherr

vertreten durch

Bauherr

- nachfolgend Bauherr genannt -

Und dem Architekturbüro:

ArchitekturDesign Klein_Thierer

Dettingerstr. 150

73230 Kirchheim unter Teck

Vertreten durch Rüdiger Klein, freier Architekt

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten

1.1 Vertragsgegenstand / Planungs- und/oder Überwachungsziele

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziffer 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und Überwachungsziele² für das Bauvorhaben:³

1.1.1 Art des Objektes und der Maßnahme

Bsp. Neubau eines Mehrfamilienhauses

1.1.2. Bauort, Grundstück

Ort, Strasse

1.1.3 Angaben zum Umfang

Bsp. Grundstücksgröße 500m², Teilung in unterschiedliche Baukörper, Teilunterkellert 5 Wohnungen mit Garage, separates gemeinsames Treppenhaus, verschiedene Wohnungsgrößen (gesamte Wohnfläche ca. 530m²)

1.1.4 Angaben zur Qualität (z.B. Qualitätsstandards, Materialien, Ausstattung)

Bsp. Massivbauweise, offene Küchen in allen Wohnungen, Gebäude soll qualitativ und architektonisch modern und hochwertig aussehen

1.1.5 Angaben zur Gestaltung (z.B. Bauweise, Dachform, Fassade)

Bsp. Hoher Gestaltungsanspruch, Satteldach, keine vorgehängten Balkone, Klinkerfassade

¹ Stand Januar 2018

² Soweit die Erreichung entsprechender Leistungsziele nach Ziffer 1.3 vereinbart ist.

³ Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren.

1.1.6 Angaben zur Funktionalität (z.B. Flexibilität der Nutzung, Barrierefreiheit, Erweiterungsmöglichkeiten)

Bsp. in sich abgeschlossene Wohnungen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen. Wohnung im EG barrierefrei. Möglichkeit von offenen Wohngrundrissen

1.1.7 Angaben zur Technik und zur technischen Ausstattung (z.B. Akustik, Schallschutz, Aufzug)

Bsp. Schallschutz und Lüftungskonzept nach Anforderung, Aufzug

1.1.8 energetische Vorgaben (z.B. Passivhaus, KfW-Standard, Einsatz regenerativer Energien)

Bsp. KfW-Standard, Solar

1.1.9 vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ohne Kosten des Grundstückserwerbs

Bsp. Vorgabe: Gesamtkosten KG 200-700: 1.500.000,-- € incl. MwSt.

1.1.10 Sonstige Angaben

Bsp. Projektleiter ist Rüdiger Klein.

.....

1.2 Architektenleistungen

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

IXI Leistung 1*: Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a. Grundlagenermittlung:
 - Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung
 - Grundstücksbegehung und Fotodokumentation

- b. Vorplanung:
 - Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe
 - Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen
 - Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung
 - Kostenschätzung nach DIN 276
 - Vorverhandlungen mit Behörden

^{*)} Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

**IXI Leistung 2*:
Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes**

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a. Entwurfsplanung:
 - Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
 - Plandarstellung im M: 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
 - Kostenberechnung nach DIN 276
- b. Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen:
 - Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

**IXI Leistung 3*:
Erarbeiten einer ausführungsreifen Lösung der Planungsaufgabe**

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Ausführungsplanung:
Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung
.....

**IXI Leistung 4*:
Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung**

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a. Vorbereitung der Vergabe:
Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
.....
- b. Mitwirkung bei der Vergabe:
Kostenverfolgung und Unterstützung bei der Auftragsvergabe
.....

**IXI Leistung 5*:
Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude**

Für diese Leistung 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. Ausarbeiten von Bauverträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung – vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).

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 Wärmeschutz und Energiebilanzierung⁵
.....

1.3.4 Erstellen eines Entwässerungsgesuchs
.....

1.3.5 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung
.....

1.3.6 Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes⁶
.....

1.3.7
.....

1.4 Zusätzlich werden folgende Leistungen gesondert beauftragt:

1.4.1 Objektbetreuung

Fachliche Bewertung der festgestellten Mängel, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche auftreten, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen; Objektbegehung zur Mangelfeststellung.
.....

1.4.2 Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen
Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation
.....

Ziffer 1.2 letzter Absatz gilt entsprechend.

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 kann der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. Die Erklärung bedarf mindestens der Textform⁷. Stimmt der Bauherr nicht zu und kann der wirtschaftliche Rahmen im Sinne von Ziffer 1.1.9 nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten liegt, ist der Bauherr – sofern er an dem Vertrag festhält – verpflichtet, auf Kostenreduktionen für Leistungen Dritter hinzuwirken, einer kostenreduzierenden Anpassung der Baumaßnahme zuzustimmen oder den wirtschaftlichen Rahmen in angemessener Art und Weise zu erhöhen.

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

⁴ Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziffer 1.2 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 des Vertrages).

⁵ Vgl. zu diesen Leistungen die gesonderten Orientierungshilfen

⁶ Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungsphase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34, 35 Absatz 6 HOAI, 15. Spiegelstrich.

⁷ Textform i.S.d. § 126 b BGB sind z.B. E-Mail oder Telefax

zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

1.7

Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.

1.8

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

1.9

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele nach Ziffer 1.1 und die Leistungen nach Ziffer 1.2 bis 1.4 begründet und begrenzt.

§ 2 Aufgaben des Bauherrn

2.1

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe. Er hat alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Aufforderung nach Ziffer 1.5 (Baukostenänderungen) und Ziffer 2.2 (Freigabe von Leistungen).

2.2

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne diese Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgerecht sind oder 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 Sonderfachleute für (falls der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziffer 1.3 beauftragt ist):⁸

- Bodengutachten (Gründungsberatung)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Vermessungstechnische Leistungen
- Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben
- Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch⁹

⁸ Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein.

⁹ Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziffer 1.3.4

- Wärmeschutz und Energiebilanzierung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO
-
-

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – unverzüglich 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.

§ 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, 35 HOAI und Anlage 10.2 zu § 35 Absatz 7 HOAI voraussichtlich angehört:¹⁰

wird ermittelt

Honorarsatz (§ 7 Absatz 1 HOAI):

Mittelsatz

3.2

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.2 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

	vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI
Grundlagenermittlung	2 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	15 %
Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen	3 %
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung	32 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen. Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.¹¹

¹⁰ Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges des Architektenvertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzu-
passen ist.

¹¹ Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Absatz 4 HOAI sind entsprechend berücksichtigt.

3.3

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.4.1 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

	vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI
<input type="checkbox"/> Objektbetreuung	2 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen (insb. Ziffer 1.4.2). Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.

3.4

<input type="checkbox"/> Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§§ 6 Absatz 2 und 36 Absatz 1 HOAI) ¹² %
<input type="checkbox"/> Zuschlag für Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Absatz 2 HOAI) ¹³ %
<input type="checkbox"/> Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung abweichend von Ziffer 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI) ¹⁴ %
<input type="checkbox"/> Überwachen der Herstellung des Objekts gemäß Ziffer 1.3.2 des Vertrages hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)	
vom Honorar (netto) %
oder	
pauschal EUR
<input type="checkbox"/> Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Absatz 3 HOAI	
vom Honorar (netto) %
oder	
pauschal EUR

3.5

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Absatz 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist. 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 ist.

3.6

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Absatz 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Absatz 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang entsprechend Anlage 1 schriftlich zu vereinbaren.

¹² Nach § 36 Absatz 1 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden.

¹³ Nach § 12 Absatz 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden.

¹⁴ Die in § 9 Absatz 1 und 3 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 9 %, Entwurfsplanung bis zu 22 % Objektüberwachung bis zu 41 %.

3.7

Hat der Architekt in Erfüllung seines Vertrages

- vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn nach Ziffer 2.2 mehr als 3¹⁵ Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder
- mehr als 3¹⁶ Überarbeitungen der Entwurfsplanung oder
- Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.2 erneut oder
- mehr als 2¹⁶ Termine je Gewerk zur Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

zu erbringen, werden diese nach nachgewiesenem Stundenaufwand honoriert. Es gelten die Stundensätze nach Ziffer 3.8. Dieses Honorar ist in Verbindung mit Ziffer 3.1 durch den Höchstsatz des jeweiligen Tabellenwertes der HOAI begrenzt.

3.8

Leistungen nach Ziffer 1.3, 1.4.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziffer 1.2 und 1.4.1 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele erforderlich oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart:¹⁶

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| a) für den Architekten/Büroinhaber | 85,-- EUR |
| b) für Angestellte(r) Architekt(in) | 75,-- EUR |
| c) für Bauzeichner(in) | 70,-- EUR |

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

..... EUR
..... EUR

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziffer 1.3.4) richtet sich nach §§ 53 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart: EUR

3D-Rendering wird in angemessenem Umfang nicht separat berechnet.

Aufwendigeres Erstellen von 3D-Rendering oder Unterlagen zu Vermarktungszwecken (Werbung, Verkauf der Wohnungen) wird als besondere Leistung separat berechnet.

3.9

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, gilt die vom Architekten zu erstellende angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Absatz 1 HOAI).¹⁷ Führt die vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Auftragnehmers, gilt § 9.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen, sind diese Leistungen gesondert auf Basis der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Der Architekt ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziffer 3.8.

¹⁵ Die Anzahl ist in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben festzulegen.

¹⁶ Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln.

¹⁷ Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch schriftliche Vereinbarung angepasst werden.

3.10

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI, z.B. Telefon, Kopien, Planunterlagen) werden berechnet:

- Für Leistung 1-2 mit einer Pauschale von 5 % des Nettohonorars
- Für Leistung 3-5 mit einer Pauschale von 7 % des Nettohonorars

insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:

Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: 0,50 EUR/km, ab 15km Entfernung.

sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

eine Tagegeldpauschale von EUR

Übernachtungskosten EUR

.....

3.11

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

3.12

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

Werden Leistungen nach Ziffer 1.4 in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistung abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

3.13

Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen Stand der vertraglich vereinbarten Leistungen entsprechen.

oder

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

3.14

Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt Rechnungen auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers

4.1

Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten für das in Ziffer 1.1 beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Leistungen 1 und 2 nach Ziffer 1.2 beauftragt und erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nicht übertragen, es sei denn, das Einverständnis des Architekten liegt mindestens in Textform vor.

4.2

Wird der Architekt nur mit Leistung 1 nach Ziffer 1.2 beauftragt und soll das Bauvorhaben mit Vorplanungsleistungen des Architekten fortgeführt werden, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden, sofern der Weiterbeauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

4.3

Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen und zu nutzen, sofern nicht berechtigte Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

4.4

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages

5.1

Dauert die Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 länger als Monate¹⁸ und wird diese Zeit aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, überschritten, erhält der Architekt für jede Verlängerungswoche EUR.

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrages zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten.

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.

¹⁸ Hier ist die gesamte Zeit der Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 zzgl. eines angemessenen Zeitaufschlags anzusetzen, der im Regelfall mindestens 20% beträgt.

§ 6 Abnahme und Verjährung

6.1

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. §§ 640 sowie 650s BGB bleiben unberührt.¹⁹

6.2

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine anderen 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 in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 8.

7.3

Will der Bauherr einen vom Architekten mitverursachten Schaden am Bauwerk beseitigen, soll er dem Architekten, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens übertragen, wenn dem Bauherrn dies zumutbar ist.²⁰

Nimmt der Bauherr den Architekt wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr diesem Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

¹⁹ § 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.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) 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.

§ 650s BGB Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

²⁰ Vor der Übernahme der Schadensbeseitigung sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten.

§ 8 Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden	3.000.000,-- EUR
für sonstige Schäden	500.000,-- EUR

§ 9 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.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Absatz 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, soweit diese abnahmereif erbracht sind. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; 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. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten

Der Bauherr kann 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 Bauherrn Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben.²¹ Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.²² Er ist verpflichtet, die Bauunterlagen, auf die der Bauherr noch einen Herausgabeanspruch hat, vor deren Vernichtung diesem anzubieten.

²¹ Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung.

²² Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

§ 11 Schlichtungsvereinbarung

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

Diese Klausel findet dann keine Anwendung, wenn die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht.

§ 12 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen in Textform²³ erfolgen.

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen

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

Unterschriften:

.....
(Ort, Datum)

.....

.....

(Bauherr)

Kirchheim, den

.....
Rüdiger Klein, freier Architekt
ArchitekturDesign Klein_Thierer

(Architekt)

²³ Gesetzliche Schriftformerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten.