

ARCHITEKTENVERTRAG

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

ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE¹

Zwischen

.....

vertreten durch

.....

und

dem / der / den Architekten/in

- nachfolgend Bauherr genannt -

.....

- 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 Ziff. 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und/oder Überwachungsziele für das Bauvorhaben:²

Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel) und der Maßnahme (z.B. Neubau, Umbau, Modernisierung, Instandsetzung)

.....

Ort (Adresse, Flurstück)

.....

Angaben zum Umfang (z.B. Raum- und Flächenbedarf, Gebäudeteile)

.....

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

.....

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

.....

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

.....

¹ Rechtsstand Januar 2018

² Der Bauherr sollte seine Wünsche und Vorstellungen eingehend schriftlich niederlegen und mit dem Architekten abstimmen. Auf dieser Grundlage sollte das Bauvorhaben gemeinsam so detailliert, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, formuliert werden. Verwenden Sie dafür ggf. ein weiteres Blatt, das diesem Vertrag angeheftet wird. Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren.

Angaben zur Technik und technischen Ausstattung (z.B. Konstruktionsart (Massivbau, Holzbau u.Ä.), Akustik, Schallschutz)

.....

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

.....

Vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ohne Kosten des Grundstückserwerbs

.....

Sonstige Angaben

.....

1.2 Architektenleistungen

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

Leistung 1^{3,4} Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes⁵

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Grundlagenermittlung:

Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

.....

b. Vorplanung:

Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

.....

Leistung 2⁴: Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes⁵

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Entwurfsplanung:

Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

.....

b. Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen

Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

.....

Zusatzvereinbarung⁶

Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil

Dies führt nicht zu einer Kürzung des Honorars.

³ Die in diesem Vertrag mit versehenen Bestimmungen sind im Vereinbarungsfall anzukreuzen.

⁴ Sofern Arbeitsschritte einzelner Ziele isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

⁵ Siehe zur genaueren Bestimmung der Leistung auch Ziff. 3.7

⁶ Zusatzvereinbarung für den Fall, dass die Genehmigungsfähigkeit von vornherein ausgeschlossen oder fraglich ist, der Bauherr hierüber aufgeklärt ist, aber dennoch den Planungsauftrag erteilt.

Leistung 3⁴: Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Ausführungsplanung
 - Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Lösung
-

Leistung 4⁴: Erarbeitung der ausführungsfähigen Lösung⁵

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

.....

Leistung 5⁴: Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude⁵

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 öffentlichen Auftraggebern 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)⁷

.....

1.3.3 Wärmeschutz und Energiebilanzierung⁸

.....

1.3.4 Erstellen eines Entwässerungsgesuchs

.....

1.3.5 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO

.....

⁷ Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziff. 1.2 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziff.3.4 des Vertrages).

⁸ Zu diesen Leistungen sind gesonderte Orientierungshilfen erhältlich.

1.3.6 Wahrnehmung der Funktion als verantwortlicher Bauleiter nach Landesbauordnung
.....

1.3.7 Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes⁹
.....

1.3.8

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

.....

Ziff. 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 Textform.¹⁰ Stimmt der Bauherr nicht zu und kann der wirtschaftliche Rahmen aus Ziff. 1.1 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 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.

⁹ Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungsphase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34 Abs. 1, 35 Abs. 6 HOAI, 15. Spiegelstrich

¹⁰ Textform i. S. d. § 126 b BGB sind z. B. E-Mail, Telefax.

1.9

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele aus Ziff. 1.1 und die Leistungen aus Ziff. 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 Falle von Aufforderungen nach Ziff. 1.5 (Baukostenänderungen) und Ziff. 2.2. (Freigabe von Leistungen).

2.2

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit den bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen, ob die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen.

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 Ziff. 1.3 beauftragt wurde):¹¹

- Bodengutachten (Gründungsberatung)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Vermessungstechnische Leistungen
- Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben
- Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch¹²
- Wärmeschutz und Energiebilanzierung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO
-

Der Bauherr hat dem Architekten Arbeitsergebnisse von Sonderfachleuten – auch soweit diese erst 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.

¹¹ Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein.

¹² Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziff. 1.3.4

§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten

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

3.1

Honorarzone, der das Objekt nach §§ 5, 35 und Anlage 10.2 zu § 35 Abs. 7 HOAI voraussichtlich angehört¹³

Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)

3.2

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge aus Ziff. 1.2 Grundleistungen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden diese gem. § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet:

	vom Honorar nach § 35 Abs. 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 Ziff. 3.8 ff. honoriert.¹⁴

3.3

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge aus Ziff. 1.4.1 Grundleistungen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden diese gem. § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet:

	vom Honorar nach § 35 Abs. 1 HOAI
Objektbetreuung	2 %

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

3.4

- Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§§ 6 Abs. 2, 36 Abs. 1 HOAI)¹⁵ %
- Zuschlag für die Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI)¹⁶ %
- Vorplanung, Entwurfsplanung und/oder Objektüberwachung abweichend von Ziff. 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI)¹⁷ %

¹³ 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 anzupassen ist.

¹⁴ Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu §§ 34 Abs. 4 HOAI sind berücksichtigt.

¹⁵ Nach § 36 Abs. 1 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden.

¹⁶ Nach § 12 Abs. 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden.

¹⁷ Die in § 9 Abs. 1 und 3 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 9%, Entwurfsplanung bis zu 22%, Objektüberwachung bis zu 41%.

- Überwachen der Herstellung des Objekts gem. Ziff. 1.3.2 des Vertrages hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
 - vom Honorar (netto) %
 - oder
 - pauschal EUR

- Zusätzlicher Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Abs. 3 HOAI
 - vom Honorar (netto) %
 - oder
 - pauschal EUR
 - oder
 - auf Stundenbasis zu den in Ziff. 3.8 benannten Stundensätzen

3.5

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 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 Abs. 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung den Umfang und Wert entsprechend *Anlage 1* schriftlich zu vereinbaren.

3.7

Hat der Architekt

- vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn nach Ziffer 2.2 mehr als¹⁸ Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen,
- mehr als¹⁷ Überarbeitungen der Entwurfsplanung,
- Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.2 erneut oder
- mehr als¹⁷ 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 in Verbindung mit dem Honorar nach Ziffer 3.1 – 3.2 wird durch den Höchstsatz des jeweiligen Tabellenwertes der HOAI begrenzt.

3.8

Die Leistungen nach Ziff. 1.3 und 1.4.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziff. 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:¹⁹

- a) für den Architekten EUR

¹⁸ Die Anzahl ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Bauvorhaben festzulegen.

¹⁹ Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. Vgl. dazu beispielsweise die Ansätze in Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, 6. Aufl. 2012, Rn. 1280, die 100 - 220 € für den Auftragnehmer und 80 - 140 € für technische und wirtschaftliche Mitarbeiter (jeweils zzgl. gesetzlicher USt.) als Stundensätze vorschlagen.

b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen 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 (Ziff. 1.3.4) richtet sich nach den §§ 53 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart:

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 Abs. 1 HOAI).²⁰ Führt eine vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Architekten, gilt § 9 entsprechend.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen, sind diese Leistungen gesondert nach der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Werden als Wiederholungsleistungen lediglich Teile einzelner Leistungsphasen vereinbart und ist deshalb die Ermittlung des Honorars nach der HOAI nicht eindeutig möglich, ist der Architekt berechtigt, nach Zeitaufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziff. 3.8.

3.10

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- insgesamt mit einer Pauschale von % des Nettohonorars mit Ausnahme
 - der Kosten für Vervielfältigungen; diese werden auf Nachweis erstattet.
 - der Fahrtkosten mit folgender Maßgabe:
Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw EUR/km
sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
 -
- insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw EUR/km
oder 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

Die Honorare für die Leistungen nach Ziff. 1.2 dieses Vertrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen (ohne Ziff. 1.4.2) werden fällig, wenn der Architekt diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht hat.

²⁰ Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch schriftliche Vereinbarung angepasst werden

Werden Leistungen nach Ziff. 1.4 beauftragt, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn der Architekt auch diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht hat.

3.13

- Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet. Abschlagsrechnungen können vom Architekten für den jeweils nachgewiesenen Stand der bereits erbrachten Vertragsleistungen erteilt werden.
- 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 berechnete 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 der Pläne des Architekten sowie von fotografischen oder sonstigen Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Architekten berechnete.

4.4

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages

5.1

Dauert die Durchführung der Leistungen nach Ziff. 1.2 länger als Monate²¹ 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 nachgewie-

²¹ Hier ist die gesamte Zeit der Durchführung der Leistungen nach Ziff. 1.2 zzgl. eines angemessenen Zeitaufschlages anzusetzen, der im Regelfall mindestens 20 % beträgt.

sene 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.

§ 6 Abnahme und Verjährung

6.1

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung / Fertigstellung aller Leistungen entsprechend Ziff. 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 und 650s BGB bleiben unberührt.²²

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 Ziff. 7.2 nichts anderes vereinbart ist.

7.2

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 dieses für den Bauherrn zumutbar ist.²³

²²

§ 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.

²³

Vor einem solchen Verlangen sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten.

Nimmt der Bauherr den Architekten 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.

§ 8 Haftpflichtversicherung

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

für Personenschäden	EUR
für sonstige Schäden	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 Fall der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigt der Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Abs. 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.

§ 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 Unterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon 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.²⁴ Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.²⁵ Er ist verpflichtet, die Unterlagen, auf die der Bauherr noch einen Herausgabeanspruch hat, vor deren Vernichtung diesem anzubieten.

§ 11 Schlichtungsvereinbarung

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten, den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Niedersachsen auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Niedersachsen anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Ist der Bauherr ein Verbraucher, erklärt der Architekt zugleich seine Bereitschaft, an ei-

²⁴ Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung.

²⁵ Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

nem Schlichtungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle der Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover, www.aknds.de, nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) in Verbindung mit der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Niedersachsen 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 Textform erfolgen.²⁶

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen

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

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Bauherr

.....
Architekt

²⁶ Gesetzliche Schriftformerfordernisse - insbesondere aus der HOAI - sind zu beachten.