

ARCHITEKTENVERTRAG

ZUR OBJEKTPLANUNG FÜR GEBÄUDE

Bestehend aus:

Vertragsgrundlagen Inhalt:	Seite:
§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten	2
§ 2 Aufgaben des Bauherrn	9
§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten	10
§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers	15
§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung	15
§ 6 Abnahme und Verjährung	16
§ 7 Haftung und Mängelansprüche	16
§ 8 Haftpflichtversicherung	17
§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages	17
§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten	17
§ 11 Schlichtungsvereinbarung	18
§ 12 Schlussbestimmungen	19
§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen	19
Unterschriften	19
Baustellenverordnung (BaustellV)	

x → x² → x³

**ARCHITEKTURBÜRO
AXEL SCHMITT**

Parkstraße 6, 65549 Limburg/Lahn
TEL 06431-9351-0 FAX 06431-935123
office@architekt-axel-schmitt.de

ARCHITEKTENVERTRAG¹ FÜR GEBÄUDE

Limburg, XX.XX.XXXX

Zwischen
XXX
vertreten durch
s.o.

- nachfolgend Bauherr(in) genannt -

und
dem Architekten



- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrags und Leistungen des Architekten

1.1

Gegenstand des Vertrags sind die in Ziff. 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen für folgende Baumaßnahme (genaue Beschreibung des Bauvorhabens, eventuell wirtschaftlicher Rahmen, energetische Anforderungen, Ausstattungsgrad):²

Gemarkung: XXX, Flur: XXX, Flurstück: XXX

XXX

1.2.

Der Architekt wird beauftragt, folgende Ziele im Sinne des Werkerfolgs für die unter Ziffer 1.1. genannte Baumaßnahme zu erreichen. **Dabei sind sich die Parteien darüber einig, dass die Einzelleistungen innerhalb der jeweiligen Arbeitsschritte keine selbständigen Teilerfolge, sondern Pflichten darstellen. Diese Einzelleistungen können auch in nachfolgenden Arbeitsschritten erbracht werden, sofern dies nicht tatsächlich und vom Zweck her ausgeschlossen ist:**

Ziel 1: Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzepts

1 Bezug: HOAI 2009

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

Grundlagenermittlung (Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung):
 Klären der Aufgabenstellung; Beraten zum gesamten Leistungsbedarf und zur Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

Bestandsaufnahme nach Erfordernis (ggf. Planüberprüfung mit der Örtlichkeit)

.....
.....

Vorplanung (Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe):
 Erarbeiten und skizzenhafte zeichnerische Darstellung eines Planungskonzepts einschließlich der Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen (Varianten); Kostenschätzung nach DIN 276

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

Ggf. erforderliche Vorverhandlung mit Behörden und an der Planung fachlich Beteiligter (Statik/Brandschutz/Schallschutz)

.....
.....

Ziel 2: Erarbeitung einer mit dem Bauherrn abgestimmten Entwurfsplanung

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Arbeitsschritte vereinbart:

Entwurfsplanung (Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe):
 Objektbeschreibung; zeichnerische Darstellung des durchgearbeiteten Gesamtentwurfs; Kostenberechnung nach DIN 276 und Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

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

Ziel 3: Ausarbeitung eines mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen übereinstimmenden Entwurfs

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Arbeitsschritte vereinbart:

Erarbeiten der Bauvorlagen / **Genehmigungsplanung:**

Erarbeiten der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Genehmigungsfreistellungen, Kenntnissgaben und Anzeigen des Bauvorhabens gemäß den Vorschriften der für die Durchführung des Bauvorhabens einschlägigen Landesbauordnung

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

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

Der Architekt ist nicht verpflichtet, Genehmigungsvoraussetzungen, die außerhalb der inhaltlichen Gestaltung der Planung liegen, herbeizuführen oder für ihr Vorliegen oder ihre Herbeiführung einzustehen.

Zusatzvereinbarung ³

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

.....
.....

In diesem Fall führt die Nichterteilung der Baugenehmigung nicht zu einer Honorarkürzung.

Ziel 4: Erarbeitung einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Arbeitsschritte vereinbart:

Ausführungsplanung (Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung): Zeichnerische Darstellung des Objekts mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben; Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

.....

Ziel 5: Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Arbeitsschritte vereinbart:

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

Vorbereitung der Vergabe (Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen):
Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen; Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

.....
.....

Mitwirkung bei der Vergabe (Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe):
Einholen, Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels; Kostenanschlag nach DIN 276 und Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlages mit der Kostenberechnung nach DIN 276; Mitwirkung bei der Auftragserteilung durch fachliche Beratung

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

.....
.....

Die Leistungsverpflichtung des Architekten umfasst nicht die Bereitstellung oder Ausarbeitung der Bauvertragsbedingungen.

Ziel 6: Umsetzung der Planung

Zum Erreichen dieses Ziels werden folgende Arbeitsschritte vereinbart:

Objektüberwachung (Bauüberwachung):

Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung bzw. den nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erstellten Bauvorlagen, Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften; Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm); Führen eines Bautagebuches; gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen; technische Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln; Rechnungsprüfung; Kostenfeststellung nach DIN 276; Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel; Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

.....

.....

1.3 Zusätzlich wird beauftragt

1.3.1

Bestandsaufnahme oder Überprüfung der Bestandspläne mit der Örtlichkeit

1.3.2

Überwachen der Herstellung des Objekts ausschließlich hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung⁴

1.3.3

Leistungen nach der Energieeinsparverordnung

1.3.4

Erstellung eines Entwässerungsgesuchs (Leistung der Technischen Ausrüstung nach § 51 ff. HOAI)

1.3.5

.....

1.3.6

.....

⁴ Die Beauftragung dieser Leistung kommt nur in Betracht, wenn der Architekt (Auftragnehmer) nicht zugleich mit Ziel 6 (Arbeitsschritt der Objektüberwachung, Bauüberwachung) beauftragt ist. Die Übernahme dieser zusätzlichen Leistung ersetzt nicht die Bauüberwachung nach § 3 Abs. 4 Ziff. 8 HOAI.

1.4 Zusätzlich wird beauftragt

- Objektbetreuung und Dokumentation (Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses):

Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen gegenüber den bauausführenden Unternehmen; Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von vier Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten

Erforderlichenfalls weitere Leistungen (auch Besondere Leistungen gemäß Anlage 2 Ziff. 2.6 HOAI):

.....

.....

.....

1.5

Wenn über die vereinbarten Leistungen hinaus weitere Leistungen erforderlich werden, um die beauftragten Vertragsziele im Sinne des Werkerfolgs zu erreichen, so hat der Architekt diese zu erbringen.⁵

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet.

1.6

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.

1.7

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

5. Zur Honorierung siehe Ziff. 3.9

1.8

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten zu beraten und die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen, und in diese einzuarbeiten. Ebenso hat der Architekt den Bauherrn zum ggf. notwendigen Einsatz von Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

1.9

Die Hinweis-, Prüfungs-, Beratungs- und Verhandlungspflichten des Architekten sind durch die Erreichung der hauptsächlichen Vertragsziele begründet und begrenzt.

§ 2 Aufgaben des Bauherrn

2.1

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

2.1.1

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten schriftlich sein Einverständnis mit einem erreichten Planungsergebnis (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine Frist zur Erklärung setzen und bei Nichteinhaltung abmahnen, wenn eine alsbaldige Fortsetzung der Planung geboten ist. Die Frist wird hier generell auf 10 Tage nach Zugang angesetzt.

2.1.2

Die Planung gilt mit Unterschrift zur Baugesuchseinreichung als genehmigt, oder wenn auf Mahnung und angemessene Fristsetzung mit Hinweis auf die daraus abzuleitende Genehmigung nicht fristgerecht eine gegenteilige Erklärung erfolgt.

2.1.3

Die Ziffern 2.1.1 und 2.1.2 sind auf abgeschlossene Leistungen der Ziele 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.

2.2

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt, falls der Architekt mit diesen Leistungen gemäß Ziff. 1.3 nicht selbst beauftragt wird. Der Architekt empfiehlt zunächst die Beauftragung folgender Sonderfachleute für:

- Bodengutachten (Gründungsberatung).....
- Schallschutz.....
- Vorbeugenden Brandschutz.....
- Leistungen nach Energieeinsparverordnung.....
- Tragwerksplanung (Statik).....
- Technische Ausrüstung - nach Erfordernis
- Koordination nach Baustellenverordnung.....
-

Der Bauherr stellt dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute, auch soweit diese später beauftragt werden, rechtzeitig zur Verfügung.

2.3

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

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 der in der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) verpreisten Leistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI. Die Honorierung der übrigen im Vertrag unter Ziff. 1.3 ff. vereinbarten Leistungen kann frei vereinbart werden (Ziff. 3.9 bis 3.11).

3.1

Honorarzone⁶, der das Objekt nach §§ 5, 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 3 Ziff. 3.1 HOAI voraussichtlich angehört:

///

Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI) *Mittelsatz*

3.2

Die gem. § 1 Ziffer 1.2 übertragenen Leistungen werden gem. § 33 in Verbindung mit § 34 HOAI wie folgt bewertet⁷.

Grundlagenermittlung	3 Prozent
Vorplanung	7 Prozent
Entwurfsplanung	11 Prozent
Erarbeiten der Bauvorlagen/Genehmigungsplanung	6 Prozent
Ausführungsplanung	25 Prozent
Vorbereitung der Vergabe	10 Prozent
Mitwirkung bei der Vergabe	4 Prozent
Objektüberwachung	31 Prozent

3.3

Die gem. § 1 Ziff. 1.4 übertragenen Leistungen werden gem. § 33 in Verbindung mit § 34 HOAI wie folgt vergütet:

Objektbetreuung und Dokumentation	3 Prozent ⁸
-----------------------------------	------------------------

3.4

Werden nicht alle Leistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Leistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Leistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Das Gleiche gilt, wenn wesentliche Teile von Leistungen dem Auftragnehmer nicht übertragen werden. Ein zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand ist zu berücksichtigen (§ 8 HOAI). Dieser wird wie folgt bewertet:

6 Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar. Sie ist nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe der Planung kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.

7 Vergl. § 3 Abs. 2 Satz 1 HOAI und Anlage 11 HOAI.

8 Nach § 33 Nr. 9 HOAI iVm. Anlage 11 HOAI beträgt das Honorar für die Leistung der Objektbetreuung und Dokumentation (LP 9) über einen Zeitraum von 4 Jahren 3 %. Dieser Zeitraum kann bis auf maximal 5 Jahre verlängert werden. Eine entsprechende Verlängerung kann durch eine entsprechende Vereinbarung unter Ziff. 1.4 erfolgen. Bei einer Verlängerung dieses Zeitraums ist ein höherer Prozentsatz in angemessener Höhe zu vereinbaren.

15 Prozent

Besondere Leistungen und Sonstige Leistungen gem. Ziff. 1.2 bis 1.4 sind gesondert zu vergüten.

3.5

- Zuschlag für Umbau und Modernisierung¹⁰(§ 35 HOAI) XXX Prozent
- Zuschlag für Bauüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen¹¹ (§ 36 HOAI)
Prozent
- Vorplanung, Entwurfsplanung oder Objektüberwachung abweichend von Ziff. 3.2 als Einzelleistung¹¹ (§ 9 HOAI)
Prozent
- Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (Ziff. 1.3.2)¹¹
- Prozent vom Honorar nach § 33 Nr. 8 HOAI
Prozent
oder
 pauschal EUR

3.6

- Mehrere Vorentwurfs- und/oder Entwurfsplanungen nach § 10 HOAI
Prozent

3.7

- Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist¹². 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 276-1:2008-12 aufzustellen ist¹³.

oder:

10 Nach § 36 HOAI kann für die Bauüberwachung (Objektüberwachung) ein Zuschlag bis zu 50 Prozent des Honorars vereinbart werden. Bei Vertragsschluss kann noch offen sein, ob eine Maßnahme nach § 35 HOAI oder eine Maßnahme nach § 36 HOAI ausgeführt werden wird. Daher sollte vorsorglich für beide Fälle eine Honorarvereinbarung getroffen werden.

11 Die in § 9 Abs. 1 HOAI vorgesehenen Prozent-Sätze der Honorare sind einzusetzen: Vorplanung bis zu 10 %, Entwurfsplanung bis zu 18 Prozent. Zur Objektüberwachung siehe die Berechnung in § 9 Abs. 2 HOAI.

11 siehe Fußnote 5.1

12 Vgl. zur Zusammensetzung der anrechenbaren Baukosten die §§ 4 und 32 HOAI.

13 Vgl. zur Zusammensetzung der anrechenbaren Baukosten die §§ 4 und 32 HOAI.

- Das Honorar wird auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten unter Zugrundelegung folgender einvernehmlich festgelegter, nachprüfbarer Baukosten bestimmt (§ 6 Abs. 2 HOAI): EUR

Dieser Betrag ist als reine Honorarbemessungsgrundlage zu verstehen.

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrags mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch schriftliche Vereinbarung anzupassen (§ 7 Abs. 5 HOAI).

3.8

Anrechenbar sind insbesondere die Kosten für folgende Kostengruppen nach DIN 276 (§ 32 Abs. 3 HOAI):

Zusätzlich auch die Kosten der Außenanlage, wenn der AN diese Leistungen plant und fachlich überwacht, bis zu einem Gesamtkostenbetrag von 15.000,--€ darüber hinaus werden diese Kosten nach der HZ 2 Mindestsatz, Freianlage abgerechnet.

3.9

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

- nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart.

- | | | |
|---|--------|-----|
| a) für den Architekten | XXX,00 | EUR |
| b) für Mitarbeiter, die technische und wirtschaftliche Aufgaben erfüllen, soweit sie nicht unter c) fallen | XXX,00 | EUR |
| c) für Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen | XXX,00 | EUR |

- Nachstehend aufgeführte Leistungen werden als Festbetrag wie folgt vergütet:

..... EUR
(netto)¹⁴

..... EUR
(netto)

3.10 Bestandsaufnahme

Für die Bestandsaufnahme (Ziff. 1.3.1) kann ein Honorar frei vereinbart werden:

¹⁴ Vgl. Ziff. 3.13

3.15

Die Umsatzsteuer zu allen Honoraren, auch Pauschalhonoraren, und Nebenkosten, auch Nebenkostenpauschalen, wird zusätzlich in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI).

3.16

3.16.1

Das Honorar für Leistungen der Ziele 1 bis 6 (Ziff. 1.2) und der dort vereinbarten weiteren erforderlichen Leistungen (z. B. Besondere Leistungen) wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung, für den Fall der Beauftragung auch der Objektbetreuung und Dokumentation (Ziff. 1.4) eine prüffähige Honorarteilschlussrechnung, für diese Leistungen überreicht hat. Wird die Objektbetreuung und Dokumentation (Ziff. 1.4) in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen und auch die gemäß Ziff. 1.4 vereinbarten weiteren erforderlichen Leistungen (z. B. Besondere Leistungen) vertragsgemäß erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist (§ 15 HOAI).

3.16.2

- Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungsstand entsprechen.
- Zahlung innerhalb 10 Tagen nach Rechnungsstellung.

oder

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

3.16.3

Der Bauherr kann gegen den Honoraranspruch des Architekten nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

3.17

Sind aufgrund von Entscheidungen des Bauherrn bereits erbrachte Leistungen gemäß § 1 dieses Vertrags erneut zu erbringen, obwohl Planungsergebnisse im Sinne der Ziff. 2.1.1. und 2.1.2 bereits freigegeben oder Ziele im Sinne der Ziff. 1.2 erreicht wurden, so sind diese Leistungen erneut zu vergüten. § 10 HOAI bleibt unberührt.

3.18

- Für Kostenüberschreitungen, die unter Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, wird ein Erfolgshonorar in Höhe von bis zu 5 Prozent des vereinbarten Honorars vereinbart (§ 7 Abs. 7 HOAI)¹⁵.
- Im Falle des Überschreitens der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten wird ein Malushonorar in Höhe von bis zu 0 Prozent des vereinbarten Honorars vereinbart (§ 7 Abs. 7 HOAI)¹⁶.

§ 4 Schutz des Architektenwerks und des Verfassers

4.1

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

4.2

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

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

4.3

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz des Architektenwerks bleibt unberührt. Planungsergebnisse der Vor- und Entwurfsplanung obliegen auch nach Vergütung dem geistigem Eigentum des Urhebers. Eine Weiterführung durch Dritte ist nur mit Zustimmung des Autors durchzuführen.

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrags

5.1

Dauert die Durchführung des Vertrags länger als 3 Monate, und ist diese Verlängerung vom Bauherrn zu vertreten, so ist dem Architekten nach erfolgloser Mahnung der nachweislich entstandene Schaden zu ersetzen¹⁷.

¹⁵ Zulässig sind max. 20 Prozent (§ 7 Abs. 7 HOAI)

¹⁶ Zulässig sind max. 5 Prozent (§ 7 Abs. 7 HOAI)

¹⁷ Diese Regelung ist nicht anwendbar, wenn die Bauüberwachung innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsschluss zu erbringen ist.

5.2

Wird die Durchführung des Vertrags 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

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung aller Leistungen zur Abnahme verpflichtet, spätestens jedoch nach vertragsgemäßer Erreichung des in Ziff. 1.2 definierten Ziels 6 „Umsetzung der Planung“ (Teilabnahme). Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. § 640 BGB bleibt unberührt.

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

§ 7 Haftung und Mängelansprüche

7.1

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

7.2

Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird. Wird der Architekt wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, kann er vom Bauherrn verlangen, dass der Bauherr sich gemeinsam mit ihm außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Mängelansprüche bemüht¹⁸.

18 Vor einem solchen Verlangen soll der Architekt mit seiner Berufshaftpflichtversicherung Rücksprache halten.

§ 8 Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen und aufrecht zu erhalten¹⁹. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden	3.000.000,00 EUR
für sonstige Schäden	300.000,00 EUR

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrags

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 Vertrags entsprechend. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf

Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, wenn die Leistungen brauchbar sind und einen selbständigen Wert besitzen. In allen anderen Fällen steht dem Architekten trotz Kündigung das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Pausen der Originalzeichnungen und die sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind²⁰. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren²¹. Der Architekt ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

§ 11 Schlichtungsvereinbarung

Die Parteien vereinbaren, dass bei allen Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den

¹⁹ Die Mindestversicherungssummen werden in der Hauptsatzung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen verbindlich festgelegt. § 3 Abs. 4 Hauptsatzung lautet: Die Mindestversicherungssumme muss für jeden Versicherungsfall 1,5 Mio. Euro für Personenschäden sowie 250.000 Euro für Sach- und Vermögensschäden betragen. Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf den zweifachen Betrag der jeweiligen Mindestversicherungssumme begrenzt werden. Ist Auftragnehmerin eine Berufsgesellschaft, ist § 6 Abs. 4 Hessisches Architekten- und Stadtplanergesetz (HASG) zu beachten.

²⁰ Die weitergehende Herausgabe von Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten sowie der zusätzlichen Vergütung.

²¹ Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

ordentlichen Gerichten zunächst der Versuch einer außergerichtlichen Streitbeilegung vor dem Schlichtungsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen auf der Grundlage der Schlichtungsordnung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen erfolgen muss.

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

§ 12 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen. Änderungen und Ergänzungen gemäß § 7 Abs. 5 HOAI (Ziff. 3.7) **müssen** schriftlich erfolgen.

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen

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

.....
(Ort, Datum)

Limburg, XX.XX.XXXX
(Ort, Datum)

.....
(Bauherr)

.....
(Architekt)

VERORDNUNG ÜBER SICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ AUF BAUSTELLEN

Baustellenverordnung – BaustellV Vom 10. Juni 1998

Auf Grund des § 19 des Arbeitsschutzgesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. S. 1246) verordnet die Bundesregierung:

§ 1 Ziele, Begriffe

- (1) Diese Verordnung dient der wesentlichen Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf Baustellen.
- (2) Die Verordnung gilt nicht für Tätigkeiten und Einrichtungen im Sinne des §2 des Bundesberggesetzes.
- (3) Baustelle im Sinn dieser Verordnung ist der Ort, an dem ein Bauvorhaben ausgeführt wird. Ein Bauvorhaben ist das Vorhaben, eine oder mehrere bauliche Anlagen zu errichten, zu ändern oder abzubauen.

§ 2 Planung der Ausführung des Bauvorhabens

- (1) Bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens, insbesondere bei der Einteilung der Arbeiten, die gleichzeitig oder nacheinander durchgeführt werden, und bei der Bemessung der Ausführungszeiten für diese Arbeiten, sind die allgemeinen Grundsätze nach §4 des Arbeitsschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- (2) Für jede Baustelle, bei der
 1. die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden, oder
 2. der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitetist der zuständigen Behörde spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln, die mind. die Angaben nach Anhang I enthält.
Die Vorankündigung ist sichtbar auf der Baustelle auszuhängen und bei erheblichen Änderungen anzupassen.
- (3) Ist für eine Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, eine Vorankündigung zu übermitteln, oder werden auf einer Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, besonders gefährliche Arbeiten nach Anhang II ausgeführt, so ist dafür zu sorgen, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsplan erstellt wird. Der Plan muss für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für die besonders gefährlichen Arbeiten nach Anhang II enthalten. Erforderlichenfalls sind bei Erstellung des Planes betriebliche Tätigkeiten auf dem Gelände zu berücksichtigen.

§ 3 Koordinierung

- (1) Für Baustellen, auf denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, sind ein oder mehrere geeignete Koordinatoren zu bestellen. Der Bauherr oder der von ihm nach §4 beauftragte Dritte kann die Aufgaben des Koordinators selbst wahrnehmen.
- (2) Während der Planung der Ausführung des Bauvorhabens hat der Koordinator
 1. die in §2 Abs. 1 vorgesehenen Maßnahmen zu koordinieren,
 2. den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan auszuarbeiten oder ausarbeiten zu lassen und
 3. eine Unterlage mit den erforderlichen, bei möglichen späteren Arbeiten an der baulichen Anlage zu berücksichtigenden Angaben zu Sicherheit und Gesundheit zusammenzustellen.
- (3) Während der Ausführung des Bauvorhabens hat der Koordinator
 1. die Anwendung der allgemeinen Grundsätze nach §4 des Arbeitsschutzgesetzes zu koordinieren,
 2. darauf zu achten, dass die Arbeitgeber und die Unternehmer ohne Beschäftigte ihre Pflichten nach dieser Verordnung erfüllen,
 3. den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan bei erheblichen Änderungen in der Ausführung des Bauvorhabens anzupassen oder anpassen zu lassen,
 4. die Zusammenarbeit der Arbeitgeber zu organisieren und
 5. die Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung der Arbeitsverfahren durch die Arbeitgeber zu koordinieren.

§ 4 Beauftragung

Die Maßnahmen nach §2 und §3 Abs. 1 Satz 1 hat der Bauherr zu treffen, es sei denn, er beauftragt einen Dritten, diese Maßnahmen in eigener Verantwortung zu treffen.

§ 5 Pflichten des Arbeitgeber

- (1) Die Arbeitgeber haben bei der Ausführung der Arbeiten die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes insbesondere in Bezug auf die
 1. Instandhaltung der Arbeitsmittel,
 2. Vorkehrungen zur Lagerung und Entsorgung der Arbeitsstoffe und Abfälle, insbesondere der Gefahrstoffe,
 3. Anpassung der Ausführungszeiten für die Arbeiten unter Berücksichtigung der Gegebenheiten auf der Baustelle,
 4. Zusammenarbeit zwischen Arbeitgebern und Unternehmern ohne Beschäftigte,
 5. Wechselwirkungen zwischen den Arbeiten auf der Baustelle und anderen betrieblichen Tätigkeiten auf dem Gelände, auf dem oder in dessen Nähe die erstgenannten Arbeiten ausgeführt werden,zu treffen sowie die Hinweise des Koordinators und den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu berücksichtigen.
- (2) Die Arbeitgeber haben die Beschäftigten in verständlicher Form und Sprache über die sie betreffenden Schutzmaßnahmen zu informieren.
- (3) Die Verantwortlichkeit der Arbeitgeber für die Erfüllung ihrer Arbeitsschutzpflichten wird durch die Maßnahmen nach den §§ 2 und 3 nicht berührt.

§ 6 Pflichten sonstiger Personen

Zur Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten haben auch die auf einer Baustelle tätigen Unternehmer ohne Beschäftigte die bei den Arbeiten anzuwendenden Arbeitsschutzvorschriften einzuhalten. Sie haben die Hinweise des Koordinators sowie den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu berücksichtigen. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für die Arbeitgeber, die selbst auf der Baustelle tätig sind.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten und Strafvorschriften

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 des Arbeitsschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen §2 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit §4 der zuständigen Behörde eine Vorankündigung nicht , nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig übermittelt oder
 2. entgegen §2 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit §4 nicht dafür sorgt, dass vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird.
- (2) Wer durch eine im Absatz 1 bezeichnete vorsätzliche Handlung Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet, ist nach §26 Nr. 2 des Arbeitsschutzgesetzes strafbar.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.
- (2) Für Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor dem 1. Juli 1998 begonnen worden ist, bleiben die bisherigen Vorschriften maßgebend.
Der Bundesrat hat zugestimmt.

Anhang I

1. Ort der Baustelle,
2. Name und Anschrift des Bauherrn,
3. Art des Bauvorhabens,
4. Name und Anschrift des anstelle des Bauherrn verantwortlichen Dritten,
5. Name und Anschrift des Koordinators,
6. voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
7. voraussichtliche Höchstzahl der Beschäftigten auf der Baustelle,
8. Zahl der Arbeitgeber und Unternehmer ohne Beschäftigte, die voraussichtlich auf der Baustelle tätig werden,
9. Angabe der bereits ausgewählten Arbeitgeber und Unternehmer ohne Beschäftigte.

Anhang II

Besonders gefährliche Arbeiten im Sinne des §2 Abs. 3 sind:

1. Arbeiten, bei denen die Beschäftigten der Gefahr des Versinkens, des Verschüttetwerdens in Baugruben oder in Gräben mit einer Tiefe von mehr als 5 m oder der Absturzes aus einer Höhe von mehr als 7 m ausgesetzt sind,
2. Arbeiten, bei denen die Beschäftigten explosionsgefährlichen, hochentzündlichen, krebserzeugenden (Kategorie 1 oder 2), erbgutverändernden, fortpflanzungsgefährdenden oder sehr giftigen Stoffen und Zubereitungen im Sinne der Gefahrstoffverordnung oder biologischen Arbeitsstoffen der Risikogruppe 3 und 4 im Sinne der Richtlinie 90/679/EWG des Rates vom 26. November 1990 über den Schutz der Arbeitnehmer gegen Gefährdung durch biologische Arbeitsstoffe bei der Arbeit (ABI.EG Nr. L 374 S. 1) ausgesetzt sind,
3. Arbeiten mit ionisierenden Strahlungen, die die Festlegung von Kontroll- und Überwachungsbereichen im Sinne der Strahlenschutz- sowie im Sinne der Röntgenverordnung erfordern,
4. Arbeiten in einem geringen Abstand von 5 m von Hochspannungsleitungen,
5. Arbeiten, bei denen die unmittelbare Gefahr des Ertrinkens besteht,
6. Brunnenbau, unterirdische Erdarbeiten und Tunnelbau,
7. Arbeiten mit Tauchgeräten,
8. Arbeiten in Druckluft,
9. Arbeiten, bei denen Sprengstoff oder Sprengschnüre eingesetzt werden,
10. Aufbau oder Abbau von Massivbauelementen mit mehr als 10 t Einzelgewicht.