

# Architektenvertrag<sup>1</sup>

Zwischen

Bauherr

PLZ, Ort:

Straße:

vertreten durch:

nachfolgend Auftraggeber (AG) genannt

und

nachfolgend Auftragnehmer (AN) genannt-

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

## 1. Gegenstand des Vertrages

1.1 Gegenstand dieses Vertrages sind Architektenleistungen zur Objektplanung<sup>2</sup> für Gebäude und Innenräume gem. §§33 - 37 HOAI<sup>3</sup> für das Bauvorhaben

.....  
.....

auf dem Grundstück des AG  
(Flur/Flurstück).....

siehe Lageplan Anlage...

1.2. Die Architektenleistungen gemäß 1.1 beziehen sich auf die Objektplanung für<sup>4</sup>:

- Neubau
- Umbau<sup>5</sup>
- Wiederaufbau<sup>6</sup>
- Erweiterungsbau<sup>7</sup>
- Modernisierung<sup>8</sup>
- Instandsetzung<sup>9</sup>
- Instandhaltung

im Sinne von § 2 HOAI für:

- eine bauliche Anlage

□ mehrere bauliche Anlagen gemäß § 11 HOAI<sup>10</sup>

auf dem vorgenannten Grundstück.

**1. Alternative: Vollauftrag mit Leistungsphasen 1 - 8 und konkreter Beschreibung des Werkerfolgs<sup>11</sup>**

- 1.3. Der AN wird vom AG beauftragt mit der Gesamtplanung mit folgenden Leistungsphasen und schuldet die Erreichung folgender Ziele als Werkerfolg:

**Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung:** Darstellung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch Analyse des vom AG vorgegebenen Nutzungszwecks, der finanziellen, technischen, baurechtlichen, zeitlichen und örtlichen Rahmenbedingungen für das Projekt und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit **2 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 2: Vorplanung:** Erarbeitung der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe ggf. in Alternativen mit Planskizzen, Kostenschätzung nach DIN 276, Terminplan und Abstimmung der weiter zu bearbeitenden Variante mit dem AG und ggf. beauftragten Fachingenieuren und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit **7 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 3: Entwurfsplanung:** Ausarbeitung und Vorlage des genehmigungsfähigen Planentwurfs mit Objektbeschreibung in gestalterischer funktioneller, technischer und ökologischer Hinsicht unter Berücksichtigung der Leistungen der Fachplaner mit Kostenberechnung nach DIN 276, fortgeschriebenem Terminplan, Abklärung der Genehmigungsfähigkeit mit den zuständigen Behörden und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit **15 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung:** Erarbeitung und Zusammenstellung der Vorlagen und Nachweise zur Genehmigung des Vorhabens durch die zuständigen Behörden, Einreichen der vom AG gebilligten Bauanträge und Verhandlung mit den Behörden, erforderlichenfalls Ergänzung der Antragsunterlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Behörden. Die Leistungsphase wird mit **3 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 5: Ausführungsplanung:** Erarbeitung einer ausführungsfähigen Planung mit Einzelangaben in textlicher und zeichnerischer Form, Bereitstellung der Ergebnisse an die Fachplaner und Integration von deren Leistung in die Planung, Fortschreibung von Kostenberechnung und Terminplan und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit **25 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe:** Aufstellen der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen, Ermitteln der Mengen, Abstimmung mit den Fachplanern, Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der bepreisten Leistungsverzeichnisse und Vergleich mit der Kostenberechnung. Erstellung der Vergabeunterlagen und des Vergabeterminplans. Die Leistungsphase wird mit **10 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 7 Mitwirkung an der Vergabe:** Einholung der Angebote in Abstimmung mit den Fachplanern, Führung der Bietergespräche, Prüfung und Wertung der Angebote mit Erstellung eines Preisspiegels. Abgleich der in der Submission

erzielten Ausschreibungsergebnisse mit den Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung. Vorlage der Vergabevorschläge an den AG. Die Leistungsphase wird mit **4 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 8 Objektüberwachung:** Überwachung der Ausführung der Bauarbeiten vor Ort auf Übereinstimmung mit der Planung, der Baugenehmigung, den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen und Koordinierung der Objektüberwachung durch die Fachplaner sowie Berichterstattung an den AG. Fortschreibung des Terminplans, Führung des Bautagebuchs, Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, Prüfung der Aufmäße und Rechnungen der ausführenden Unternehmen auf sachliche und rechnerische Richtigkeit und Übereinstimmung mit den Vertragspreisen, Antrag auf Abnahme durch die Baubehörde und Teilnahme daran, Übergabe des Objekts an den AG, Überwachung der Mängelbeseitigung und Auflistung der Verjährungsfristen. Die Leistungsphase wird mit **32 %** der Gesamtleistung bewertet.

Soweit die **Leistungsphase 9 Objektbetreuung** vom AG gewünscht wird, wird dies in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.<sup>12</sup>

- 1.4 Der AN kann die Folge der einzelnen Planungsschritte nach seinem fachlichen Ermessen so gestalten, dass ein optimaler Projektablauf gesichert ist. Der Abschluss einer Leistungsphase ist dem AG schriftlich mitzuteilen.<sup>13</sup>

**2. Alternative: Vollauftrag mit Leistungsphasen 1- 8 und Beschreibung des geschuldeten Werkerfolgs in einer Splittertabelle mit Bewertung der Grundleistungen (Anlage...)**<sup>14</sup>

- 1.3 Der AN wird vom AG beauftragt mit der Gesamtplanung mit folgenden Leistungsphasen und schuldet die in der Anlage ... genannten und bewerteten Grundleistungen als Werkerfolg:

Soweit die **Leistungsphase 9 Objektbetreuung** vom AG gewünscht wird, wird dies in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

- 1.4 Der AN kann die Folge der einzelnen Planungsschritte nach seinem fachlichen Ermessen so gestalten, dass ein optimaler Projektablauf gesichert ist. Der Abschluss einer Leistungsphase ist dem AG schriftlich mitzuteilen.

**3. Alternative: Stufenweise Beauftragung**

- 1.3 Der AN wird vom AG zunächst mit folgenden Leistungsphasen beauftragt und schuldet die Erreichung folgender Ziele als Werkerfolg:

**Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung:** Darstellung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch Analyse des vom AG vorgegebenen Nutzungszwecks, der finanziellen, technischen, baurechtlichen, zeitlichen und örtlichen Rahmenbedingungen für das Projekt und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit **2 %** der Gesamtleistung bewertet.

**Leistungsphase 2 Vorplanung:** Erarbeitung der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe ggf. in Alternativen mit Planskizzen, Kostenschätzung nach DIN 276, Terminplan und Abstimmung der weiter zu bearbeitenden Variante mit dem AG und ggf. beauftragten Fachingenieuren und Dokumentation der Ergebnisse. Die

Leistungsphase wird mit 7 % der Gesamtleistung bewertet.

□ **Leistungsphase 3 Entwurfsplanung:** Ausarbeitung und Vorlage des genehmigungsfähigen Planentwurfs mit Objektbeschreibung in gestalterischer funktioneller, technischer und ökologischer Hinsicht unter Berücksichtigung der Leistungen der Fachplaner mit Kostenberechnung nach DIN 276, fortgeschriebenem Terminplan, Abklärung der Genehmigungsfähigkeit mit den zuständigen Behörden und Dokumentation der Ergebnisse. Die Leistungsphase wird mit 15 % der Gesamtleistung bewertet.

□ **Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung:** Erarbeitung und Zusammenstellung der Vorlagen und Nachweise zur Genehmigung des Vorhabens durch die zuständigen Behörden, Einreichen der vom AG gebilligten Bauanträge und Verhandlung mit den Behörden, erforderlichenfalls Ergänzung der Antragsunterlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Behörden. Die Leistungsphase wird mit 3 % der Gesamtleistung bewertet.

1.4 Der AN kann die Folge der einzelnen Planungsschritte nach seinem fachlichen Ermessen so gestalten, dass ein optimaler Projektablauf gesichert ist. Der Abschluss einer Leistungsphase ist dem AG schriftlich mitzuteilen.

1.5 Der AG beabsichtigt, den AN mit den weiteren Leistungsphasen zu beauftragen, wenn das Projekt realisiert wird, ohne dass der AN bereits jetzt darauf einen Anspruch hat. Der AN bietet bereits heute die Erbringung der weiteren Leistungsphasen an. Er wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen frei, wenn der AG ihn nicht innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistungen beauftragt.

1.6 Zur Abgeltung des besonderen Einarbeitungs- und Koordinierungsaufwandes der dem AN bei nur teilweiser Beauftragung entsteht, vereinbaren die Parteien gemäß § 8 Abs.3 HOAI ein Zusatzhonorar in Höhe von...% des Honorars für die beauftragten Leistungsphasen.<sup>15</sup>

## 2. Grundlagen des Vertrags

2.1 Der Vertrag enthält folgende Anlagen, die Vertragsbestandteil sind<sup>16</sup>

- Genehmigtes Raum- und Funktionsprogramm – Anlage ..
  - Anrechenbare Kosten – Anlage ..
  - Terminplan – Anlage.....
  - Lageplan - Anlage.....
  - Baugrundgutachten – Anlage.....
  - Bestandspläne – Anlage.....
  - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Anlage....
  - Grundbuchauszug aus Abteilung II Anlage..
  - Pläne für Versorgungsleitungen Anlage....
  - Leistungsbeschreibung<sup>17</sup>
  - Vereinbarung über besondere Leistungen – Anlage.....
  - Zahlungsplan<sup>18</sup>
- .....

2.2 Für das Vertragsverhältnis zwischen dem AG und dem AN gelten folgende Bestimmungen in der genannten Reihenfolge:

1. Dieser Architektenvertrag
2. Die HOAI 2013
3. Das Bürgerliche Gesetzbuch
4. <sup>19</sup> .....

## 5. Pflichten des AN

- 5.1 Der AN verpflichtet sich, die Interessen des AG in Bezug auf das Vorhaben gewissenhaft wahrzunehmen und seine Leistung nach den vereinbarten Zielvorgaben in Bezug auf Funktionalität, Qualität, Wirtschaftlichkeit und Termine, sowie den für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Vergaberechts und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik erbringen. Er ist berechtigt, den übrigen Projektbeteiligten hierzu fachliche Weisungen zu erteilen.
- 5.2 Der AN ist verpflichtet, den AG über die Notwendigkeit und den richtigen Zeitpunkt des Einsatzes von Fachplanern zu beraten und die Beauftragung und die Leistungen der Fachplaner zeitlich und fachlich zu koordinieren, sofern kein Projektsteuerer beauftragt ist. Die jeweiligen Verantwortlichkeiten sind in einem Schnittstellenprotokoll festzuhalten.
- 5.3 Der AN ist im Rahmen der Objektüberwachung berechtigt und verpflichtet, die ausführenden Unternehmen zur Erfüllung der vertragsgemäßen Leistungen aufzufordern und ihnen sowie den sonstigen an der Überwachung fachlich Beteiligten (Fachbauleiter etc.) Weisungen zu erteilen. Können diese Weisungen zu zusätzlichen Vergütungsansprüchen der Unternehmen und Planer führen, muss er den AG vorab informieren und seine Entscheidung einholen.
- 5.4. Der AN ist verpflichtet, den AG bzw. den von diesem benannten Projektsteuerer im Sinne von Ziffer 7 regelmäßig über den Fortgang des Projekts zu informieren und ihm Einblick in seine Projektunterlagen zu gewähren. Hat der AN Bedenken gegen projektbezogene Unterlagen oder Weisungen des AG, so hat er diese unverzüglich anzumelden. Finanzielle Verpflichtungen für den AG darf der AN nur eingehen, wenn

Gefahr in Verzug und das Einverständnis des AG nicht rechtzeitig zu erlangen ist.<sup>20</sup>

**Variante für den Fall, dass eine Baukostenobergrenze vereinbart werden soll**

- 5 Als voraussichtliche Baukostenobergrenze<sup>21</sup> wird ein Orientierungswert für die anrechenbaren Kosten aller Kostengruppen im Sinne von § 4 HOAI gemäß DIN 276 Dezember 2008 in Höhe von:

**EURO netto**

und für die anrechenbare Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 Dezember 2008 in Höhe von:

**EURO netto**

vereinbart. Basis ist die vom AN vorgelegte Entwurfsplanung und Kostenberechnung vom ..... Sie wird jeweils um die Kosten erhöht, die durch nachträglich vom AG gewünschte Zusatz- oder Änderungsleistungen entstehen.

- 5.6 Der AG versichert, dass die Finanzierung des Vorhabens zu den in Ziffer 5.5 genannten Kosten gesichert ist.<sup>22</sup>
- 5.7 Wird erkennbar, dass das Objekt aus technischen, grundstücks-, witterungsbedingten oder rechtlichen Gründen nicht in der ursprünglich vorgesehenen Ausführungsart, zu den geplanten Terminen oder Baukosten realisiert werden kann, ist der AN verpflichtet, den AG unverzüglich zu informieren und Alternativen vorzuschlagen und mit ihm zu beraten. Gleichzeitig hat er dem AG eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung zu setzen, ob die vorgeschlagenen Alternativen Grundlage der weiteren Leistungen des AN sein sollen. Er hat den AG darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Erklärungsfrist die vorgeschlagenen Alternativen Grundlage der weiteren Planung sind. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des AG gegenüber dem AN gelten die vorgeschlagenen Alternativen als Planungsgrundlagen, sofern nicht der entgegenstehende Wille des AG offensichtlich ist.
- 5.8 Der AN benennt folgende Mitarbeiter, die berechtigt sind, ihn gegenüber dem AG und Dritten zu vertreten:

Als Projektleiter:

Als Bauleiter:

Als.....

Veränderungen in diesen Positionen teilt der AN dem AG unverzüglich mit.

- 5.9 Während des Bauvorhabens ist der AN verpflichtet, dem AG auf Wunsch die Projektunterlagen zu den einzelnen von ihm zu erbringenden Leistungsphasen in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Die digitalen Ausfertigungen sind in folgendem Format abzugeben:

- Texte im Format Word Microsoft
- Zeichnungen im Format ?????
- Tabellen (Berechnungen und Leistungsverzeichnisse im Format ?

Nach Abschluss des Bauvorhabens oder bei Beendigung des Vertrages durch Kündigung hat der AN dem AG sämtliche noch nicht übergebenen Unterlagen in elektronischer Form zu übergeben.

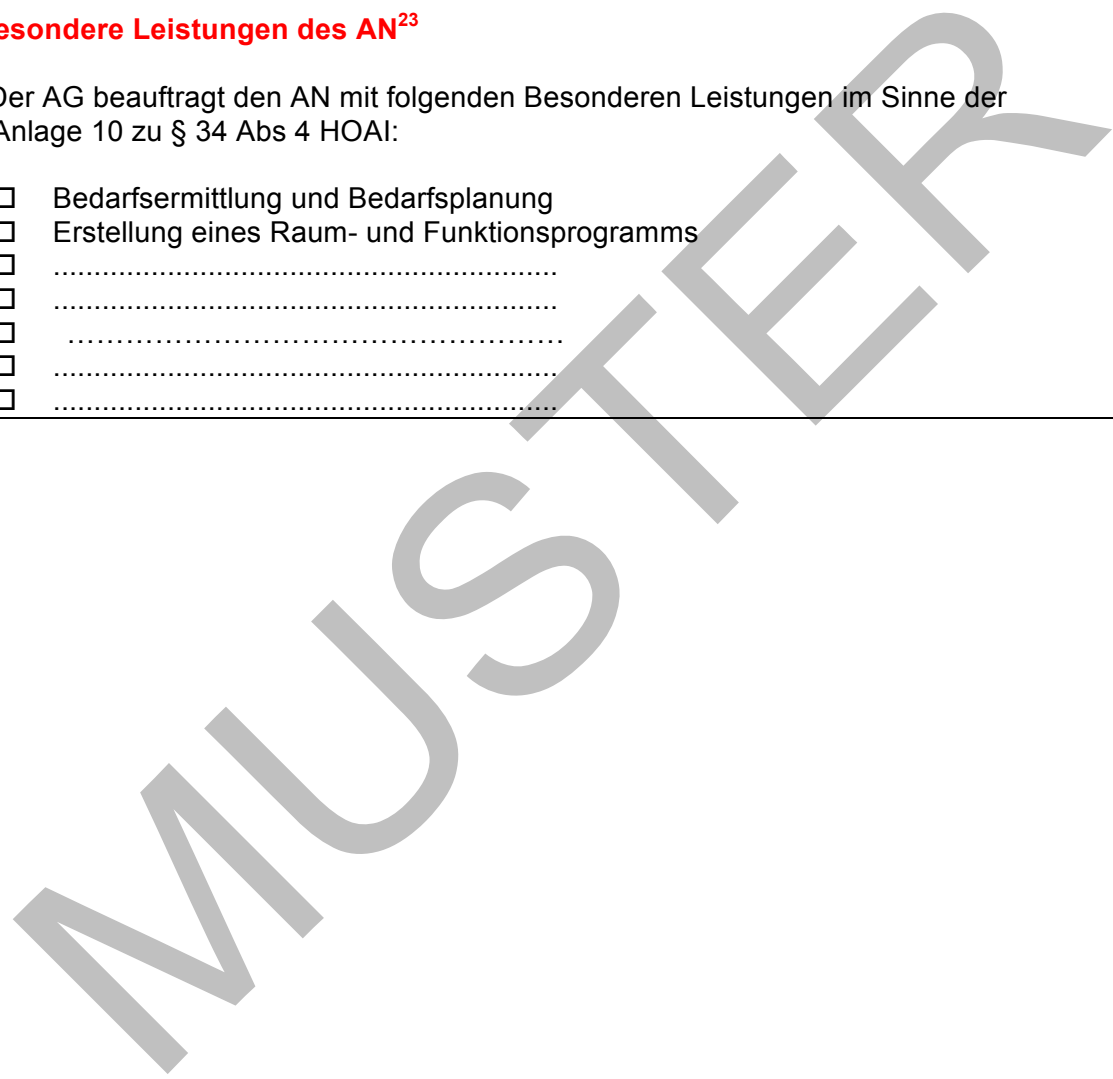
5.10 Der AN hat an den Baubesprechungen teilzunehmen, über deren Inhalt Niederschriften anzufertigen und dem AG unverzüglich zur Gegenzeichnung übermitteln.

5.11 Massenberechnungen, Aufmaße und Rechnungen wird der AN sachlich, fachtechnisch und rechnerisch prüfen und dem AG so rechtzeitig zuleiten, dass dieser unter Einhaltung der Prüfungsfrist nach § 16 Nr.1 VOB/B von 18 Werktagen bzw. § 16 Nr. 3 VOB/B von 2 Monaten, seinen Zahlungspflichten nachkommen kann. Für den Fall, dass die Rechnungen nicht prüffähig sind, hat der AN den AG unverzüglich zu informieren, damit innerhalb der vorgenannten Fristen die fehlende Prüfbarkeit der Rechnungen anzeigen kann. Die geprüften Rechnungen sind vom AN mit einem Prüfvermerk zu versehen.

**6. Besondere Leistungen des AN<sup>23</sup>**

Der AG beauftragt den AN mit folgenden Besonderen Leistungen im Sinne der Anlage 10 zu § 34 Abs 4 HOAI:

- Bedarfsermittlung und Bedarfsplanung
- Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....



## 7. Projektsteuerung<sup>24</sup>

### 1. Alternative: Projektsteuerung durch Projektsteuerer

Die Projektsteuerung, dh. die Wahrnehmung der Aufgaben im Rahmen der Mitwirkungspflichten des AG, erfolgt durch den Projektsteuerer..... und ist nicht Aufgabe des AN.

Weisungen und Anordnungen des Projektsteuerers gegenüber dem AN erfolgen im Namen des AG.

### 2. Alternative: Projektsteuerung durch den AG

Die Projektsteuerung, dh die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben und Mitwirkungspflichten des AG erfolgt durch den AG. Er benennt dazu als Ansprechpartner des AN.....

### 3. Alternative : Projektsteuerung durch den AN

Die Projektsteuerung, dh. die Wahrnehmung der Aufgaben im Rahmen der Mitwirkungspflichten des AG wird dem AN übertragen. Das Nähere wird in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

Veränderungen in diesen Positionen teilt der AN dem AG unverzüglich mit

## 8. Pflichten des AG<sup>25</sup>

8.1 Der AG fördert im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten nach § 642 BGB die Planung und Durchführung des Vorhabens. Er übergibt dem AN sämtliche für das Bauvorhaben notwendigen Unterlagen und Pläne, sorgt für die termingerechte Baufreiheit des Baugrundstücks, für die Vermessung und die Bereitstellung der bauherrenseitigen Vorleistungen. Auf berechtigtes Verlangen des AN hat er Entscheidungen zum Bau unverzüglich zu treffen besonders im Fall einer Aufforderung nach Ziffer 5.5 (Planungsänderungen) und dafür zu sorgen, dass vom AN angemeldete Baubehinderungen möglichst rasch beseitigt werden.

8.2 Der AG erklärt nach der Mitteilung des AN gemäß Ziffer 1.3 schriftlich sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen. Der AN kann dem AG dafür eine angemessene Frist setzen. Dabei hat er den AG darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen Grundlage der weiteren Leistungen sind. Nach Ablauf der Frist ohne schriftlichen Widerspruch des AG gegenüber dem AN gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgemäß sind und der entgegenstehende Wille des AG nicht offensichtlich ist.

8.3 Der AG beabsichtigt, für folgende Leistungsbereiche Fachingenieure zu beauftragen:

- Bodenbegutachtung
- Tragwerksplanung
- Brandschutz
- Bauphysik
- Vermessung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
- Umweltgutachter



## 9. Termine

- 9.1 Die zeitliche Ausführung der vom AN zu erbringenden Leistungen richtet sich nach dem vereinbarten Terminplan (Anlage..). Der AN hat die Termine mit den beauftragten Fachplanern zu koordinieren, sofern kein Projektsteuerer beauftragt ist. Erlangt der AN während der Projektabwicklung Kenntnis von Behinderungen des Projekts, hat er den AG hierüber unverzüglich zu unterrichten und seine Entscheidung einzuholen.
- 9.2 Der AN hat dem AG unverzüglich nach Abschluß der Leistungsphase 2 einen detaillierten Terminplan zur Freigabe zu übergeben. Der Terminplan ist ständig – mindestens jedoch mit Abschluss einer Leistungsphase – an den tatsächlichen Leistungsablauf anzupassen.
- 9.3 Der AN hat Behinderungen seiner Leistungen unter Angabe des Behinderungsgrundes unverzüglich dem AG schriftlich mitzuteilen, damit dieser die Behinderung beseitigen kann.
- 9.4 Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

## 10. Honorar des AN

### 10.1 1. Alternative: Honorar bei anrechenbaren Kosten im Rahmen der Tafelwerte

Für die Honorierung der nach diesem Vertrag übertragenen Grundleistungen gem. Ziffer 1.4 werden gemäß § 7 Abs.1 HOAI folgende Honorargrundlagen vereinbart:

Gemäß § 35 Abs. 2 bis 5 HOAI Anlage 10.2 wird vereinbart:

**die Honorarzone .....**

- unten
- mitte
- oben

Als anrechenbare Kosten des Objekts im Sinne von §§ 4,35 HOAI werden auf der Grundlage

- der Kostenberechnung nach DIN 276 Dezember 2008 vom.....
- der Kostenschätzung nach DIN 276 Dezember 2008 vom.....

**EURO**

festgelegt. Daraus ermittelt sich ein Honorar in Höhe von

**EURO**

zzgl. der Umsatzsteuer in Höhe von 19%.

Gemäß § 36 HOAI wird ein Umbau- bzw. Modernisierungszuschlag von % vereinbart: (bis zu 33%)

**Bei Instandsetzungen kann zusätzlich vereinbart werden:**

Für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) wird gemäß § 12 Abs.2 HOAI der Prozentsatz nach Ziffer 1.3 um .....% erhöht. (bis zu 50%)

Die Nebenkosten gem. § 14 Abs. 2 HOAI werden pauschal mit .....% des Nett honorars vereinbart.

Hinzu kommt jeweils die Umsatzsteuer in Höhe von 19%.

**2. Alternative: Pauschale Honorarvereinbarung bei anrechenbaren Kosten außerhalb der Tafelwerte 25.000.000 € < anrechenbare Kosten**

Die Vertragsparteien vereinbaren für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Grundleistungen ein Pauschalhonorar in Höhe von .....€ zzgl. der Umsatzsteuer in Höhe von 19%, mithin insgesamt in Höhe von .....€ brutto. Das Pauschalhonorar umfasst auch die Nebenkosten gemäß § 14. Abs. 2 HOAI und etwa anfallende Umbauzuschläge.

Diesem Pauschalhonorar liegen anrechenbare Kosten nach § 4 HOAI in Höhe gemäß

- der Kostenberechnung nach DIN 276 Dezember 2008 vom.....
- der Kostenschätzung nach DIN 276 Dezember 2008 vom.....

in Höhe von

**EURO**

zugrunde.

Das Pauschalhonorar wird entsprechend der vorgenannten Berechnungsweise angepasst, wenn eine Erhöhung von über ...% der anrechenbaren Kosten gegenüber der vom AG freigegebenen Kostenberechnung durch Planänderungen des AG oder durch Bauzeitverlängerungen, die nicht vom AN zu vertreten sind, vom AN nachgewiesen wird

**10.2 Honorar für Besondere Leistungen<sup>26</sup>**

**1. Alternative: Pauschalhonorar**

Für die gemäß Ziffer 6 vereinbarten Besonderen Leistungen wird pauschal folgendes Honorar vereinbart

**EURO**

zzgl. der Umsatzsteuer in Höhe von 19%.

**2. Alternative: Zeithonorar<sup>27</sup>**

Für die gemäß Ziffer 6 vereinbarten Besonderen Leistungen wird auf schriftlichen Nachweis des AN folgendes Zeithonorar vereinbart:

- Für die Inhaberinnen des AN ..... EURO je Stunde
- Für Architekten und Bauingenieure EURO je Stunde
- Für Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation EURO je Stunde

jeweils zzgl. der Umsatzsteuer in Höhe von 19%.

## **11. Erfolgshonorar und Malus- Honorar**

11. 1 Ist eine voraussichtliche Baukostenobergrenze gemäß Ziffer 5.5 vereinbart gelten nachfolgende Regelungen

### **11.2. Erfolgshonorar<sup>28</sup>**

Der AG wird dem AN gemäß § 7.Abs.6 bei Unterschreitung der Baukostenobergrenze gemäß Ziffer 11.1, die unter Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards erreicht wird, ein Erfolgshonorar i. H. v. .... % je ..... € Kosteneinsparung, höchstens jedoch 10 % des vereinbarten Honorars zzgl. der Umsatzsteuer von 19% als Erfolgshonorar zahlen.

### **11.3 Malus-Honorar<sup>29</sup>**

Der AG wird dem AN ab einer vom AN verschuldeten Überschreitung der vereinbarten Baukostenobergrenze von ..... % einen Malus i. H. v. .... % je EUR Kostenüberschreitung bis zu 3% des vereinbarten Honorars vom Honorar der Schlussrechnung in Abzug bringen.

MUSTER

## 12. Fälligkeit des Honorars und Abschlagszahlungen<sup>30</sup>

### **1.Alternative: Fälligkeit ohne Zahlungsplan**

12.1 Das vereinbarte Honorar und die Nebenkosten werden innerhalb von 14 Tagen nach Abnahme der Architektenleistung und Überreichung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung fällig. Die Leistung gilt innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Mitteilung der Abnahmefähigkeit durch den AN als abgenommen, es sei denn der AG hat die Abnahme in zulässiger Weise nach § 640 BGB verweigert.<sup>31</sup> Einwendungen gegen die Prüfbarkeit der Schlussrechnung können nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Rechnung erhoben werden.<sup>32</sup>

Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages.

Die Rechnung ist prüffähig, wenn sie unter Nennung der einschlägigen Bestimmungen der HOAI, die anrechenbaren Kosten, die Honorarzone, die Honorartafel und die erbrachten Leistungsphasen, sowie ggf. den vereinbarten Umbau- und Instandsetzungszuschlag enthält.<sup>33</sup> Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages ist die Schlussrechnung zusätzlich zu gliedern in die erbrachten und die nicht erbrachten Leistungen.

12.2 Der AN hat Anspruch auf Abschlagszahlungen gemäß § 15 Abs.2 HOAI. Diese werden jeweils fällig 14 Tage nach Anforderung durch den AN mittels einer prüffähigen Abschlagsrechnung<sup>34</sup> und der Mitteilung nach Ziffer 1.3. Einwendungen gegen die Prüfbarkeit können vom AG längstens 14 Tage nach Zugang der Rechnung erhoben werden.<sup>35</sup>

### **2.Alternative: Fälligkeit nach Zahlungsplan**

Die Zahlung des Honorars erfolgt gemäß dem als Anlage.... beigefügten Zahlungsplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist.

## 13. Änderungs- und Zusatzleistungen des AN, Bauzeitverlängerung<sup>36</sup>

13.1 Werden aus Sicht des AN aus technischen oder rechtlichen Gründen Änderungs- oder Zusatzleistungen notwendig, um die Zielvorgaben des AG zu erreichen, hat sie der AN schriftlich anzukündigen und zu begründen.

13.2 Werden auf Veranlassung des AG, oder durch Umstände, die nicht vom AN zu vertreten sind, zusätzliche Planungs- oder Änderungsleistungen erforderlich, so gilt gemäß § 10 HOAI als vereinbart, dass der AN für diese Leistungen Anspruch auf ein Wiederholungshonorar für die betroffenen Grundleistungen hat, das nach den fortgeschriebenen anrechenbaren Kosten berechnet wird.<sup>37</sup>

13.3 Im Falle einer Verlängerung der Bauzeit über den vereinbarten Terminplan hinaus, die nicht vom AN zu vertreten ist, z.B. bei Terminverzug von Lieferanten oder Baubehinderungen Dritter, hat er für die nachweislich gegenüber den Grundleistungen entstandenen Mehraufwendungen für die Objektüberwachung Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung in Höhe des Betrages, den er anteilig für die Objektüberwachung während der regulären Bauzeit erhalten hat.

## **14. Abnahme der Leistungen des AN und Verjährung<sup>38</sup>**

- 14.1 Die Leistung des AN wird vom AG mit Baubegehung und Protokoll innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Mitteilung der Abnahmefähigkeit förmlich abgenommen. Der AN kann die Abnahme von Teilleistungen im Sinne von Ziffer 1.3 des Vertrages verlangen.
- 14.2 Erfolgt trotz Mitteilung der Abnahmefähigkeit durch den AN innerhalb von 14 Tagen keine förmliche Abnahme, so gilt die Leistung des AN gemäß § 640 Abs.1 S.3 BGB als abgenommen
- 14.3 Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen

## **15. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung**

- 15.1 Die Haftung des AN bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.<sup>39</sup>
- 15.2 Zur Absicherung von Ersatzansprüchen des AG aus diesem Vertrag hat der AN eine Berufshaftpflichtversicherung mit den Mindestdeckungssummen
- für Personenschäden in Höhe von 2 Millionen €.
  - für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) in Höhe von 500.000 €.
- nachzuweisen, und für die gesamte Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten. Sollte der Versicherungsschutz nicht mehr bestehen, ist der AN verpflichtet, dies dem AG unverzüglich mitzuteilen.
- 15.3 Zum Nachweis des Versicherungsschutzes ist der AN verpflichtet, vor Unterzeichnung des Vertrages eine aktuelle Bestätigung seines Haftpflichtversicherers mit der Versicherungsnummer und den mit dem AG vereinbarten Deckungssummen zu überreichen, spätestens jedoch von 3 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages. Vor Vorlage dieses Nachweises über den Versicherungsschutz werden Honoraransprüche des AN nicht fällig.

## **16. Herausgabe von Unterlagen / Zurückbehaltungsrecht**

- 16.1 Die vom AN zur Erfüllung dieses Vertrages angefertigten Original-Unterlagen (Zeichnungen, Pläne, Berichte, Berechnungen etc.) sind dem AG auf Wunsch auszuhändigen. Sie werden dessen Eigentum. Dies gilt auch bei Beendigung des Vertrages durch Kündigung einer der beiden Vertragsparteien.
- Die Unterlagen sind binnen vier Wochen nach Anforderung durch den AG vorzulegen.
- 16.2 Der AN ist berechtigt, die von ihm im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung erstellten Unterlagen dem AG zur Übernahme anzubieten, bei dessen Ablehnung zu vernichten, jedoch nicht vor Ablauf von 5 Jahren nach Vertragsbeendigung.
- 16.3 Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an den in Ziffer 15.1 genannten Planungs- und Bauunterlagen ist ausgeschlossen.

## **17. Urheberrecht des AN<sup>40</sup>**

- 17.1 Die vom AN erbrachten Leistungen dürfen vom AG nur für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

17.2 Der AN ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk in Abstimmung mit dem AG zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Dem AN steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der AG ist zur Veröffentlichung des vom AN geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des AN berechtigt.

17.3 Im übrigen gilt der gesetzliche Urheberrechtsschutz

MUSTER

## 18 Vorzeitige Beendigung des Vertrages

18.1 Der Vertrag ist für den AG jederzeit, für den AN nur aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere vor, wenn

- der AN seine Zahlungen eingestellt hat, das Insolvenzverfahren über sein Vermögen beantragt worden oder die Leistungsfähigkeit des AN aus anderen Gründen so nachhaltig beeinträchtigt ist, dass ein Vertrauen in die weitere vertragsgerechte Erfüllung nicht mehr besteht.
- der AN trotz wiederholter schriftlicher Abmahnung gegen seine Vertragspflichten verstößt.

18.2 Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt Ziffer 14.1 des Vertrages entsprechend. Hat der AN die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, wenn diese brauchbar sind und einen selbständigen Wert besitzen. In allen anderen Fällen steht ihm das vertraglich vereinbarte Honorar zu; 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 § 649 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem AN 60 % 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.<sup>41</sup>

## 19. Schlussbestimmungen

19.1 Vereinbarungen zwischen den Parteien sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen wurden

19.2. Erweist sich eine Bestimmung dieses Vertrags als rechtsunwirksam oder nicht durchführbar, wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, eine Regelung zu treffen, die dem angestrebten Ergebnis wirtschaftlich und rechtlich möglichst nahekommt.

....., den

Für den Auftraggeber

....., den

Für den Auftragnehmer

<sup>1</sup> Der Vertrag ist als Verhandlungsgrundlage modular aufgebaut: Schwarz sind die Texte aufgeführt, die stets zu verwenden sind, rot die Texte, die jeweils passend für das einzelne Vorhaben auszuwählen sind.

Der Mustervertrag ist eine sehr architektenfreundliche Variante und es muss sicherlich gut verhandelt werden. Aus der Ablehnung bestimmter Klauseln können Rückschlüsse auf das zu erwartende Verhalten des AG gezogen werden. Grundsätzlich sind aber alle Regelungen vom Recht gedeckt und der Rechtsprechung gebilligt.

Generell gilt: Der Architektenvertrag kann auch durch mündliche Erklärung oder konkludentes Handeln der Parteien zustande kommen. Dabei ist der Wille und das Handeln der Parteien im Einzelfall durch Auslegung zu ermitteln. Dem Architekten obliegt die Darlegungs- und Beweislast für das Zustandekommen des Vertrages und das kann ihn in Nöte bringen

Es sollte deshalb so früh wie möglich ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen werden, spätestens nach der Leistungsphase 1. Nach der Rechtsprechung (Preussner S.160) soll die Grenze zwischen honorarfreier und honorarpflichtiger Leistung des Architekten spätestens mit der Erbringung von Leistungen der Leistungsphase 2 überschritten sein.

Dies auch aus zwei weiteren Gründen:

Der Architekt haftet auch bei unentgeltlicher Leistungserbringung für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben (Preussner S.161)

Vereinbarungen über die Mindestsätze der HOAI hinausgehender Honorare sind gemäß § 7 Abs. 1 und 5 HOAI, Nebenkostenpauschalen gemäß § 14 Abs.1 HOAI, Umbauszuschläge über 20% gemäß § 6 Abs.1 S.4 HOAI, Leistungen bei nur teilweiser Beauftragung gemäß § 8 HOAI, Instandsetzungszuschläge nach § Abschlagszahlungen gemäß § 15 HOAI, mitzuverarbeitende Bausubstanz gemäß § 4 Abs.3 HOAI müssen schriftlich vereinbart sein, um wirksam zu sein.

<sup>2</sup> Der Vertrag ist nur für die Objektplanung abgefasst. Für andere Planungen (Freianlagen, Ingenieurbauwerke etc. muss er entsprechend angepasst werden

<sup>3</sup> Gemeint ist jeweils die HOAI in der Fassung vom 10.Juli 2013

<sup>4</sup> Für die in der Bestimmung genannten Objektarten gelten zT unterschiedliche Honorarbemessungen. Deshalb ist es sinnvoll, die Objektart zu konkretisieren. Was jeweils darunter zu verstehen ist, ergibt sich aus § 2 HOAI

<sup>5</sup> Bei Umbauten fällt der Umbauschlag nach § 36 HOAI an bei Gebäuden bis zu 33%, bei Innenräumen bis zu 50%, wenn er schriftlich vereinbart wurde. Fehlt die Vereinbarung gilt nach § 6 Abs.2 Nr.4 HOAI ab Honorarzone III ein Zuschlag von 20% als vereinbart. Wichtig: Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten bei Umbauten stets an mitzuverarbeitende Bausubstanz denken § 4 Abs.3 HOAI. Beispiel Generalsanierung KKL, Psychiatrie WKG

<sup>6</sup> Wiederaufbauten liegen vor, wenn noch Bauteile des alten Objekts vorhanden sind, die erhalten bleiben und ergänzt werden Sie gelten als Neubauten, wenn ein neue Planung erforderlich ist. Die Bezeichnung empfiehlt sich, weil bei Wiederaufbauten mitzuverarbeitende Bausubstanz anfällt und honorarmäßig nach § 2 Abs.7 iVm § 4 Abs.3 HOAI zu berücksichtigen ist. Beispiel

<sup>7</sup> Aufstockung, Anbau, Aufbau. Auch hier gibt es idR mitzuverarbeitende Bausubstanz. **Beispiel Schuhschachtel SHS, OP Zentrum WKG**

<sup>8</sup> Modernisierung liegt vor, wenn die Maßnahme kein Erweiterungs- oder Umbau und keine Instandsetzung ist, aber der Gebrauchswert erhöht wird. Auch hier gilt der Umbauschlag. **Beispiel Empfang SRH Holding, KKL**



---

<sup>9</sup> Instandsetzung liegt vor, wenn der ursprüngliche Sollzustand nach Beschädigung wieder hergestellt werden soll, ohne dass die Gebäudestruktur umgestaltet wird (zB Abdichten eines undichten Daches). Wichtig, weil bei Instandsetzungen nach § 12 Abs.2 HOAI für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) der Prozentsatz um bis zu 50% erhöht werden kann, dh anstatt der regulären 32% werden dann 48% angesetzt. **Beispiel Dachabdichtung Neckargemünd.**

<sup>10</sup> Wesentlich gemäß § 11 für die Honorarberechnung. „Mehrere“ Objekte liegen vor, wenn sie technisch und konstruktiv keine Einheit bilden. Das ist der Fall, wenn die Baukörper äußerlich getrennt sind, selbständig erschlossen werden und konstruktiv voneinander unabhängig sind (Messerschmidt S.358) Da dies häufig umstritten ist, empfiehlt sich gleich zu Beginn die Klarstellung **Beispiel KKH (Hauptgebäude und Nebengebäude).**

<sup>11</sup> Eine Schwachstelle der bisherigen D&U Verträge liegt darin, dass sie zur Beschreibung der Leistungspflichten pauschal auf die Leistungsbilder der HOAI verweisen. Die HOAI beschreibt jedoch keine Vertragspflichten, sondern ist nur eine Preisregelung. Sie beschreibt insbesondere nicht den Leistungsumfang. Wird pauschal auf die Leistungsbilder verwiesen, ohne den konkret geschuldeten Erfolg zu konkretisieren, muss dies durch Auslegung ermittelt werden. Die Rechtsprechung ist dabei eher architektenunfreundlich. So hat der BGH entschieden, dass der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg nicht darauf beschränkt ist, dass er nur Aufgaben wahrnimmt, die für die mangelfreie Errichtung des Bauwerks erforderlich sind. In der Praxis führt das dazu, dass die Auftraggeber stets versuchen den Leistungsumfang auszudehnen. Notwendig ist deshalb eine möglichst konkrete Leistungsbeschreibung. Dies auch deshalb, um zu vermeiden, dass der AG geltend macht, bestimmte Grundleistungen einer Leistungsphase seien nicht erbracht und deshalb nach § 8 Abs.2 HOAI das Honorar mindert.

Hierzu sieht der Mustervertrag 3 Alternativen vor, von denen im konkreten Einzelfall die beste zu wählen ist

Die 1. Alternative „**Leistungsumfang ohne Splittertabelle**“ beschreibt die zu erbringenden Leistungen entsprechend der Anlage 10 zu § 34 HOAI mit den wichtigsten Grundleistungen ohne gesonderte Bewertung. Geschuldet sind die hier genannten Leistungen und der Teilerfolg ist eingetreten, wenn sie erbracht sind. Diese Variante empfiehlt sich bei wenig komplexen Vorhaben zB im privaten Bereich

<sup>12</sup> Die Objektbetreuung ist sehr aufwendig und honorararm und hat zu dem den Nachteil, dass sie die Architekten noch 4 Jahre nach Ende der eigentlichen Bauphase bindet. Das führt dazu, dass die Verjährung für Mängelansprüche erst nach 4 Jahren beginnt und dann nochmal 5 Jahre läuft. UU kann der Bauherr seine Sicherungseinbehalte so lange behalten oder Honorarschlussabrechnungen verweigern, da der Architekt ja den Gesamterfolg schuldet, der erst eintritt, wenn alle vereinbarten Leistungsphasen erbracht sind. Generell sollte deshalb diese Leistungsphase nicht vereinbart werden.

Besteht der AG jedoch darauf und macht die Vergabe davon abhängig, muss man uU in den sauren Apfel beißen. Dann aber sollte die Leistungsphase 9 in einem gesonderten Vertrag vereinbart werden. Dann muss der AG die Leistungsphasen 1- 8 abnehmen und die Verjährung beginnt unmittelbar nach der Abnahme von Leistungsphase 8.

<sup>13</sup> Die Klausel stellt sicher, dass der Architekt Herr des Planungsprozesses bleibt und die Grundleistungen in dem Umfang und in der Reihenfolge erbringt, die nach seinem fachlichen Ermessen die optimale Planung ermöglicht. Sie soll vor ständigen Eingriffen des AG in den Planungsprozess schützen, die den zügigen Planungsprozess behindern

Die Mitteilung der Beendigung einer Leistungsphase führt zwar nicht dazu, dass das auf sie entfallende Honorar bereits fällig wird, weil dies nach § 15 HOAI erst nach Abnahme der Gesamtleistung der Fall ist. Etwas anderes gilt nur, wenn eine Teilabnahme gemäß § 641 Abs.1 S.2 BGB vertraglich vereinbart wurde, worauf sich die AG allerdings meistens nicht einlassen, weil sie dann für möglicherweise im Endergebnis nicht brauchbare Leistungen zahlen. (Probieren kann

---

man es dennoch). Die Mitteilung ist dennoch sinnvoll, weil die Abschlagszahlungen sinnvollerweise nach Leistungsphasen vereinbart werden sollten und dann

- <sup>14</sup> Die 2. Alternative verweist auf eine Anlage, in der die einzelnen Leistungsphasen 1- 8 gegliedert nach den einzelnen in Prozentsätzen bewerteten Grundleistungen als geschuldeter Werkerfolg aufgelistet sind (Splittertabelle). Durch die höhere Präzision kann Streit über den Umfang der zu erbringenden Leistungen vermieden werden, vorausgesetzt sie sind jeweils im Projektordner sauber dokumentiert. Im übrigen erleichtert eine solche Tabelle die Geltendmachung von Abschlagszahlungen bzw. die Vereinbarung eines Zahlungsplans nach Ziffer 11.
- <sup>15</sup> Dieses Honorar kann frei vereinbart werden. Es sollte jedoch in den Verhandlungen dargelegt werden, woraus sich der besondere Aufwand ergibt.
- <sup>16</sup> Dem AG obliegt es im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht, vorhandene Unterlagen, z.B. Raum- und Funktionsprogramm oder zum Bestand oder vorzulegen. Erweisen sich diese als falsch oder werden sie nachträglich korrigiert und entsteht daraus Zusatz- und Änderungsaufwand kann dies auch durch konkludentes Handeln zu einer Vereinbarung von Wiederholungshonorar nach § 10 HOAI führen **Beispiele Krankenhaus Oberndorf und Klinik Saulgau**. Je präziser die Ursprungsvorgaben waren, um so leichter die Darlegung und der Beweis bei der Geltendmachung.
- <sup>17</sup> Für den Fall, dass die Leistungsbeschreibung mit Splittertabelle vereinbart wird
- <sup>18</sup> Wenn ein Zahlungsplan gemäß Ziffer 11 vereinbart ist
- <sup>19</sup> zB VOB, Förderrichtlinien, Verwaltungsvorschriften usw. Aber Vorsicht, Falle !!!
- <sup>20</sup> Der Architektenvertrag ist keine Vollmacht des Architekten, den Bauherrn zu vertreten. Tut er es dennoch haftet er als vollmachtloser Vertreter gemäß § 179 BGB und ist für etwaige Schäden haftbar. Deshalb werden hier die dringlichsten Fälle geregelt, in denen der AN den AG vertreten darf, zB zur Gefahrenabwehr.
- <sup>21</sup> Die Festlegung einer Baukostenobergrenze ist im Gegensatz zu der in § 6 Abs.3 HOAI geregelten Baukostenvereinbarung zulässig, Allerdings ist es nach der Rechtsprechung des BGH (Preusner S.289 unzulässig, dass eine Baukostenobergrenze festgelegt wird, die erkennbar unter den realistischen Baukosten (zB nach Vergleichskosten BKI oder anderer öffentlicher Baukostenindizes) liegt, um damit die Honorare der Architekten zu drücken. Bei der Festlegung der Baukostenobergrenze empfiehlt es sich deshalb, dem AG solche Vergleichskosten nachzuweisen. Grundsätzlich sollte eine Baukostenobergrenze möglichst vermieden werden. Bei Vereinbarung kann sie ein Beschaffenheitsmerkmal, dessen Nichterfüllung ein Mangel der Architektenleistung ist. Besteht der AG auf einer solchen Obergrenze, dann sollte sie, wie im Text erfolgt, so relativiert werden, dass das Risiko einer Überschreitung nicht als Mangel des Werkes angesehen werden kann. Der Verweis auf Ziffer 5.7 bedeutet, dass die Überschreitung der Baukostenobergrenze als gebilligt gilt, wenn der AN seiner Warn- und Hinweispflicht genügt und der AG diese unwidersprochen hingenommen hat. Durch die Formulierung Orientierungswert, gilt keine starre Obergrenze, sondern ein Toleranzwert
- <sup>22</sup> Nach der Rechtsprechung hat der Architekt im Rahmen der Grundlagenermittlung zu klären, dass die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist und darauf seine Planung auszurichten (Preusner S.290)
- <sup>23</sup> Es muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass der AG nicht Besondere Leistungen in die Grundleistungen interpretiert, die vom Honorar nicht gedeckt sind. Die Besonderen Leistungen sind im Prinzip Aufgaben des AG. Der Katalog wurde in der HOAI 2013 erweitert und präzisiert. Besonders wichtig ist hier das Raum- und Funktionsprogramm, das manchmal dem Architekten ohne Vergütung aufs Auge gedrückt werden soll. Wird dies nicht klar geregelt und schriftlich vereinbart, kann trotz erbrachter Leistung das Honorar verweigert werden

- 
- <sup>24</sup> Mit dieser Regelung soll das immer wieder bei institutionellen Kunden bestehende Problem. „Wer ist als Bauherr mein Ansprechpartner“ gelöst werden, um zu vermeiden, dass bei Zuständigkeitswirrwarr oder Personalwechseln das Projekt „hängen“ bleibt. Ist der Ansprechpartner klar definiert, ist das Einfordern von Mitwirkungspflichten (Abnahme, Bereitstellung von Unterlagen, Entscheidungen zum Projektfortgang, Zahlungen etc)
- <sup>25</sup> Die Mitwirkungspflichten des AG werden meistens stiefmütterlich behandelt, ob wohl sie nach dem Gesetz ganz klar Bestandteil des Vertrages sind. Je besser sie behandelt werden (Denkbar ist zB, das so zu regeln, dass immer zu einer Vertragspflicht des AN die korrespondierende Pflicht des AG genannt wird. Beispiel in der Grundlagenermittlung: „Der AG beschreibt vor Beginn der Planungsarbeiten seine Wünsche und Vorstellungen und nennt die Bausumme“ Der AN prüft, ob diese Vorstellungen technisch und wirtschaftlich realisierbar sind, nennt etwaige Zielkonflikte und klärt die baurechtliche Realisierbarkeit bei den Baubehörden!)
- <sup>26</sup> Besondere Leistungen können frei vereinbart werden und bedürfen auch nicht der Schriftform. Der Architekt hat die Darlegungs- und Beweislast. Deswegen ist der schriftliche Abschluss zu empfehlen. Ist die Vereinbarung zustande gekommen, z.B auch durch konkludentes Handeln, wurde jedoch keine Vergütungsvereinbarung getroffen, gilt gemäß § 632 Abs.2 BGB die „übliche Vergütung“ als vereinbart. Dazu kann auf das Zeithonorar als Maßstab zurückgegriffen werden (siehe
- <sup>27</sup> Auch wenn keine Besonderen Leistungen schriftlich vereinbart aber tatsächlich erbracht wurden und konkludent als vereinbart anzusehen sind, empfiehlt sich immer die Aufnahme einer Regelung über das Zeithonorar, da sie als Auslegungshilfe für die übliche Vergütung gemäß § 632 Abs.2 BGB herangezogen werden kann.
- <sup>28</sup> Gemäß § 7 Abs.6 HOAI kann ein Erfolgs- und ein Malus-Honorar vereinbart werden. Das sollte ebenfalls nur akzeptiert werden, wenn eine Baukostenobergrenze vereinbart ist. Zulässig ist ein Erfolgshonorar bis zu 20% und ein Malus-Honorar bis zu 5% des vereinbarten Honorars
- <sup>29</sup> Siehe 29
- <sup>30</sup> Um Streitigkeiten über die Fälligkeit des Honorars künftig zu vermeiden, wird eine klare Regelung vorgesehen, die mit dem BGB konform ist
- <sup>31</sup> Die Abnahme darf nicht wegen unwesentlicher Mängel verweigert werden. Ebenso wenig bei unbedeutenden Restleistungen, wohlgernekt nicht des Baus, sondern der Architektenleistung. Summieren sich allerdings unwesentliche Mängel, so dass sie in ihrer Gesamtheit als wesentlich zu werten sind, kann das zur Abnahmeverweigerung führen. Deshalb immer genau dokumentieren. Ist die Nutzung des Baus beeinträchtigt, liegt immer ein wesentlicher Mangel vor Messerschmidt S.392
- <sup>32</sup> Ganz entscheidend ist, dass die Leistungen nachgewiesen werden können, um Abschlagszahlungen zu erhalten. Hier empfiehlt sich wiederum eine genaue Dokumentation, wie im Formular Leistungsnachweis dargestellt. Die nachgewiesene Leistung muss frei von wesentlichen Mängeln sein. Einwendungen gegen die Prüfbarkeit können vom AG nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Rechnung erhoben werden. Dem AN steht auch die Ust. auf die AZ zu. Messerschmidt S.407
- <sup>33</sup> Dies entspricht der Rechtsprechung des BGH. Messerschmidt S.397
- <sup>34</sup> Prüffähig ist eine Rechnung nach der Rechtsprechung (Preussner S.397), wenn sie der Berechnungsmethode der HOAI folgt, Angaben zu den anrechenbaren Kosten, zur Honorarzone, zur Honorartafel und zu den erbrachten Leistungen einschließlich ihrer Bewertung enthält. Hier kann die Splittertabelle nach Ziffer 1.3 wertvolle Dienste leisten

<sup>35</sup> Nach § 286 Abs.3 BGB kommt der AG spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung in Verzug, mit der Folge, dass er gemäß § 288 BGB Verzugszinsen zahlen muss. Die Fälligkeit kann frei vereinbart werden und wurde auf 14 Tage verkürzt.

<sup>36</sup> Nach der Rspr. des BGH ist eine realistische Bauzeit Geschäftsgrundlage des Architektenvertrages. (BGH Urt. V. 30.9.2004, ZfBR 2007, 256). Die hier aufgenommene Klausel verpflichtet den Bauherrn für die insoweit wichtigste Bauphase (Lph 8) direkt zu einer angemessenen Honoraranpassung.

<sup>37</sup> Ein häufiger Streitfall zwischen AG und AN ist die Honorierung von zusätzlichen Planungsleistungen, die durch Entscheidungen des AG während der Bauphase notwendig werden (**Beispiel Hotel Chester**). Klar ist, dass der Architekt keinen Anspruch hat, wenn er fehlerhaft geplant hat oder Anpassungsplanungen erforderlich werden, um das ursprüngliche Planungsziel zu erreichen. Nur wenn es zu Zieländerungen durch den AG kommt und diese Umplanungen oder Erweiterungsplanungen erfordern, kann ein Wiederholungshonorar beansprucht werden. Dies aber auch nur, wenn es zwischen den Parteien schriftlich dem Grunde und der Höhe nach vereinbart wurde. Der AN hat in diesem Falle einen Anspruch auf Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung (Messerschmidt S.341). Um zu verhindern, dass die Honorarzahung durch Verzögerung einer solchen Vereinbarung seitens des AG hinausgeschoben wird, wird sie hier bereits vorsorglich vereinbart. Sie darf allerdings nicht zur Überschreitung der Höchstsätze führen. Deshalb wird hier das Wiederholungshonorar nach den üblichen Bemessungsgrundlagen berechnet.

Dies gilt ebenso für den häufigen Fall der Bauzeitverlängerung, die der Architekt nicht zu vertreten hat. Auch hierfür wird entsprechend der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf eine Honorierung vorsorglich vorgesehen.

<sup>38</sup> Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der AG seiner Abnahmepflicht rechtzeitig nachkommt und die Zahlung der Schlussrechnung nicht durch Untätigkeit hinauszögert. Die Leistung der Architekten ist für sich abnahmefähig und nicht von der Abnahme des Bauwerks insgesamt abhängig. Meist wird sie vom AG dennoch damit verbunden. Die Abnahme von Teilleistungen, also zB. der einzelnen Leistungsphasen ist gemäß § 641 Abs.1 S. 2 BGB grundsätzlich möglich und hier vorgesehen. Dies durchzusetzen ist nicht einfach. In jedem Falle muss eine Teilabnahme bis LPh 8 vereinbart werden, wenn LPh 9 vereinbart ist. S.O.

<sup>39</sup> Der Architekt haftet nach § 633 Abs.2 für Sach- und Rechtsmängel. Ein Sachmangel liegt vor, wenn das Werk nicht die vereinbarte oder die übliche Beschaffenheit aufweist. Deshalb muss der AN die Beschaffenheitsvereinbarung möglichst präzise gestalten, um die Auslegungsspielräume für die Beschaffenheit möglichst gering zu halten. Für Architekten sind der wichtigste Maßstab der Mangelfreiheit die Übereinstimmung mit den mit dem AG vereinbarten Beschaffenheitsmerkmalen (auch Kosten und Termine gehören dazu, !!!) und dann die anerkannten Regeln der Technik. (DIN, ETB, VDE, VDI usw) . Ein wesentlicher Mangel ist, wenn das Bauwerk nicht für den vereinbarten Zweck genutzt werden kann! Der AG hat jede Menge Mängelrechte (Nacherfüllung, Selbstvornahme gegen Kostenersatz, Minderung, Rücktritt vom Vertrag, Schadensersatz statt Leistung, Ersatz von Mangelfolgeschäden) Der Architekt ist in erster Linie zur Mängelbeseitigung verpflichtet.

Weitere Haftungstatbestände:

Verletzung der Aufklärungspflicht über fehlende Architekteneigenschaft, über die Honorarhöhe, die Zulässigkeit einer bestimmten Honorarvereinbarung.

Planungsfehler in Bezug auf Eignung des Baugrundes, die Baukonstruktion, die fehlende Genehmigungsfähigkeit, Fehler bei Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnissen nach VOB, Kostenschätzung und Kostenberechnung

Fehler bei der Objektüberwachung und Rechnungsprüfung, fehlende oder nicht rechtzeitige Anzeige von Kostenüberschreitungen

---

<sup>40</sup> Dies ist eine sehr architektenfreundliche Fassung. Zumeist wird sich der AG das Urheberrecht übertragen lassen. Aber ein Vertrag muss auch Sollbruchstellen haben

<sup>41</sup> Zum Teil gehen einige Autoren auch von pauschalitem Kostenersatz von 90% aus. Dies dürfte jedoch nicht zu halten sein. Die 60% werden auch von der Rechtsprechung akzeptiert, wenn sie vereinbart sind

MUSTER