



Architektenrecht u. privates Baurecht



Vorlesungsveranstaltungen

16.10.2012

~~30.10.2012~~ → 06.11.2012

13.11.2012

27.11.2012

~~11.12.2012~~ → 04.12.2012

08.01.2013

22.01.2013



Gliederung

Architektenrecht

- Vertragsrecht
- Honorarrecht
- Haftungsrecht
- Urheberrecht

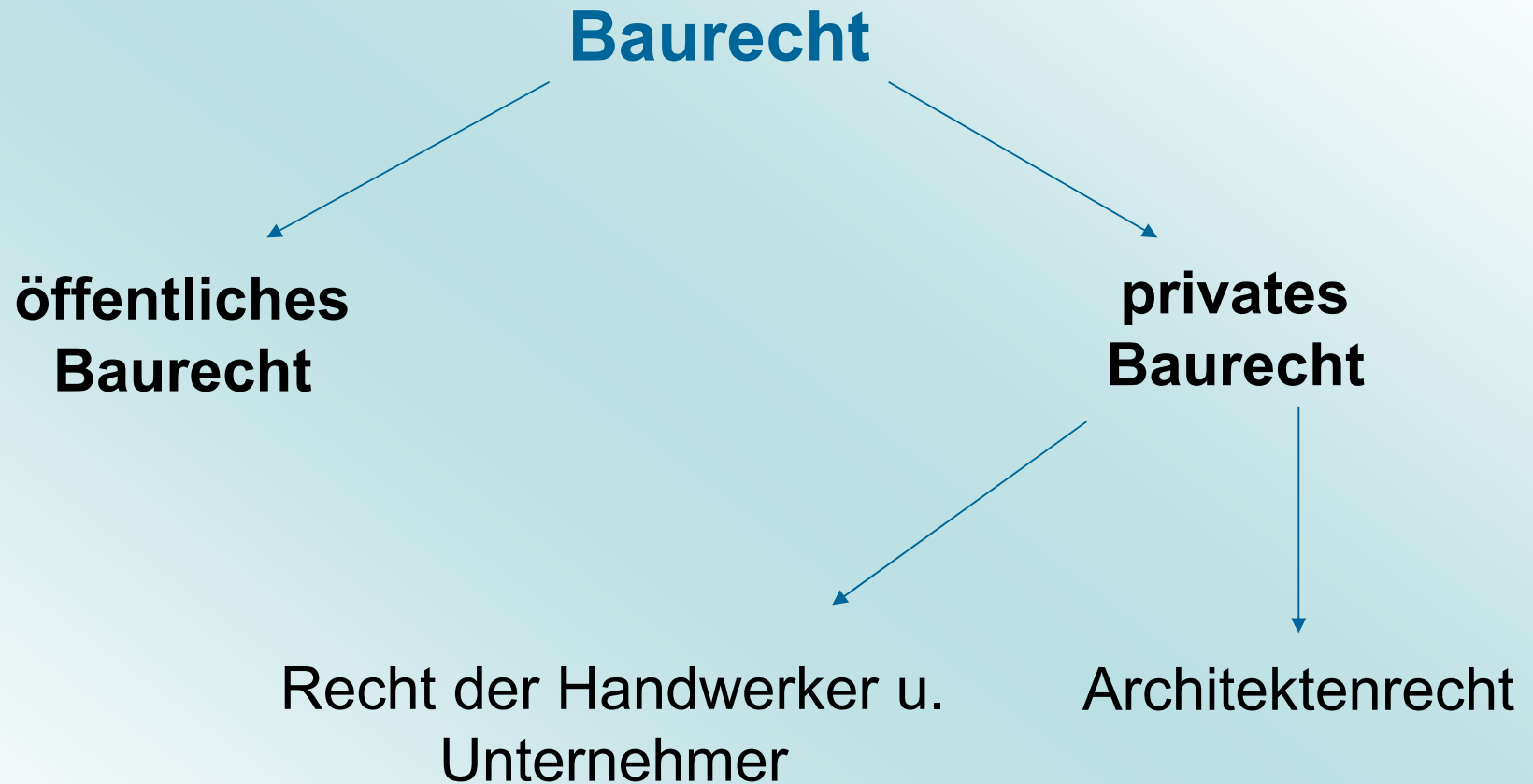
Privates Baurecht

- Der Bauvertrag
- Die beiderseitigen Leistungsverpflichtungen
- Werklohn/Vergütung
- Fristen und Bauzeit
- Störungen im Bauablauf
- Die Abnahme am Bau
- Mängelhaftung
- Sicherheiten



Sie benötigen:

- Text der HOAI
- Text der VOB/B
- Text Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631 ff.)





privates Baurecht

-Rechtsbeziehungen der am Bau Beteiligten untereinander –

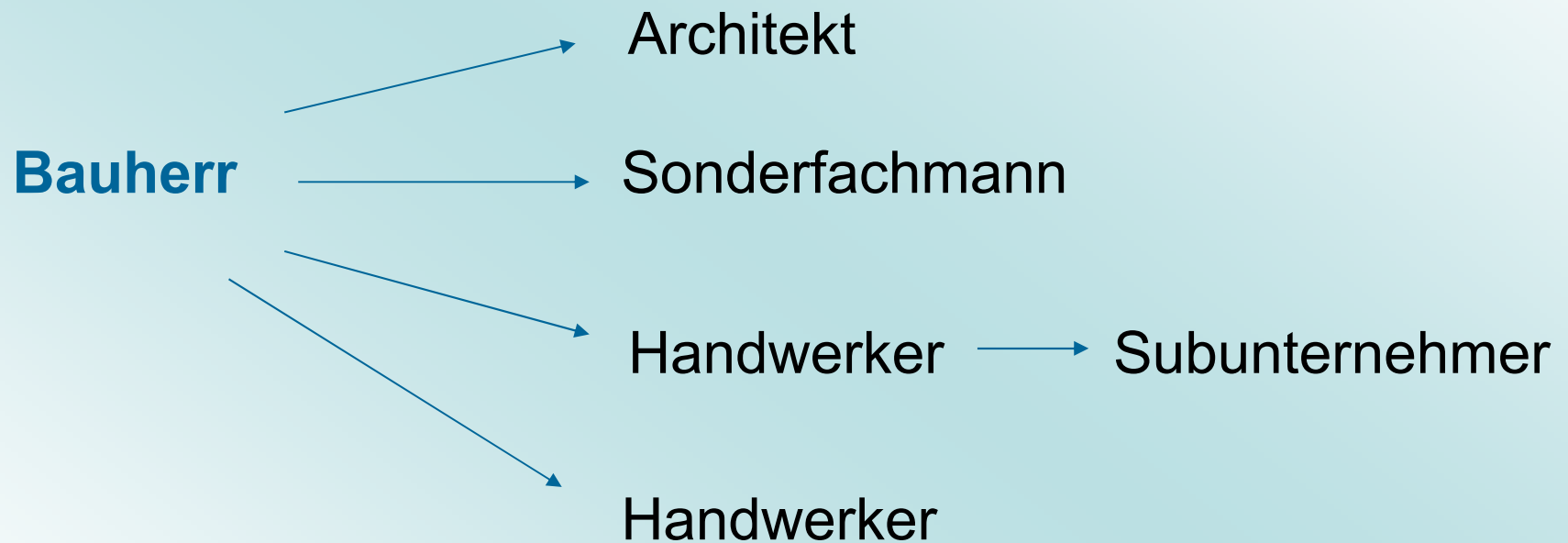
also:

Bauherr	→	Projektsteuerer
Bauherr	→	Architekt
Bauherr	→	Sonderfachmann
Bauherr	→	Handwerker
Bauherr	→	Generalunternehmer
Generalunternehmer	→	Subunternehmer
Generalplaner	→	Subplaner
Hauptunternehmer	→	Nachunternehmer



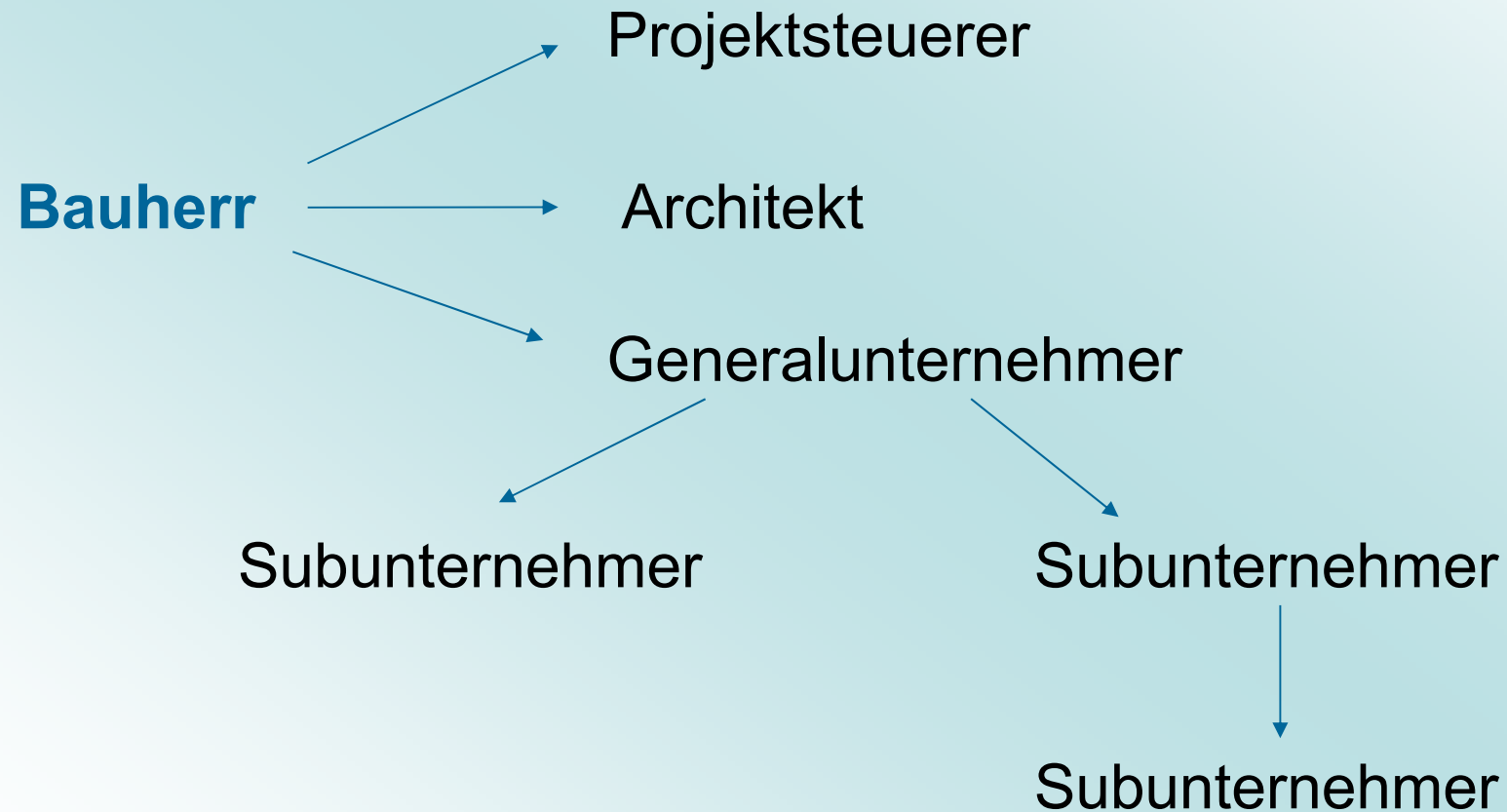


Rechtsbeziehungen „am Bau“



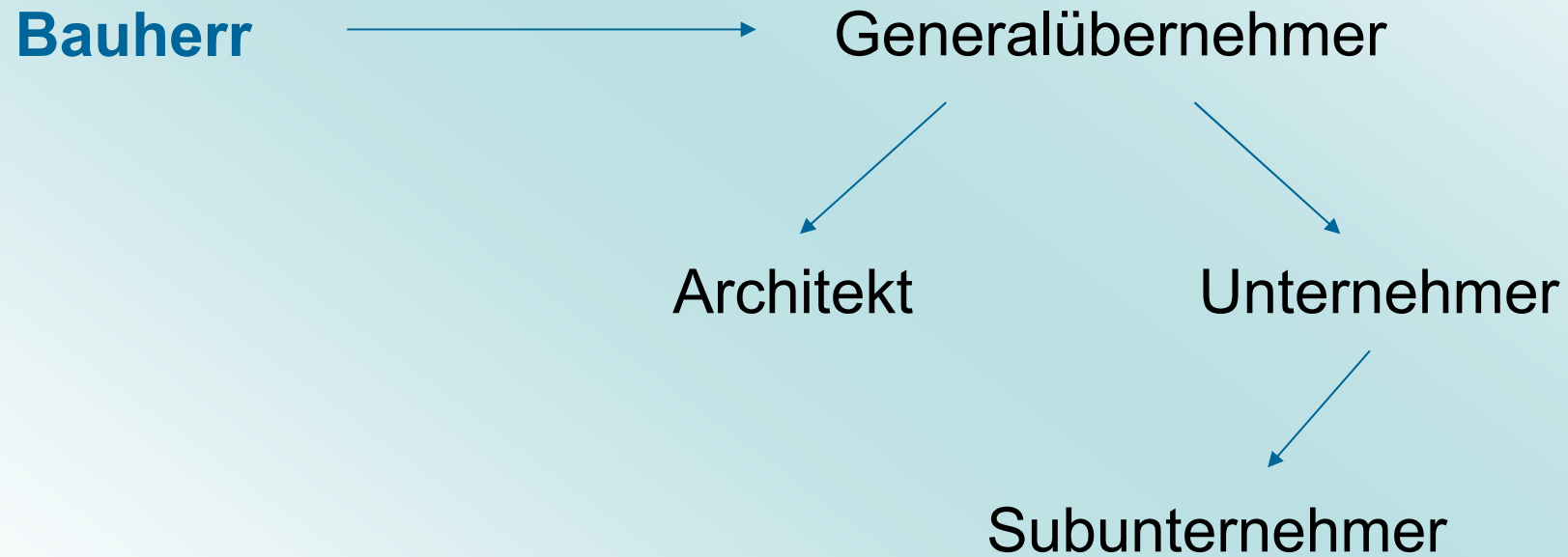


Rechtsbeziehungen am Bau





Rechtsbeziehungen am Bau (Schlüsselfertigbau)





Auftraggeber (Bauherren)

- private Auftraggeber
- öffentliche Auftraggeber



öffentliche Auftraggeber

- Bundesrepublik Deutschland
- Bundesländer
- Gemeinden
- Landkreise
- Gebietskörperschaften
- juristische Personen des öffentlichen Rechts
- öffentlich-rechtliche Verbände
- Stiftungen des öffentlichen Rechts



öffentliche Auftraggeber

müssen:

- Bauaufträge nach VOB/A
- Verträge über Lieferungen u. Leistungen nach VOL/A vergeben

bei Überschreiten der „Schwellenwerte“:

- Architekten- u. Ingenieuraufträge nach VOF

europaweite Ausschreibung erforderlich



Die Rechtsnatur der Verträge

Planungs- u. Ausführungsverträge sind
Werkverträge gemäß § 631 ff BGB



Grundsätzliche Rechte u. Pflichten beim Werkvertrag:

- Erstellung des Werks (Herbeiführung des Erfolgs)
- Zahlung des Werklohns bzw. des Honorars



wichtig:

Bauwerk \neq Architektenwerk
(der Architekt stellt nicht das Bauwerk her)



der Architekt

- plant
- schreibt aus
- hilft bei Vergabe mit
- überwacht Ausführung



Folge:

- **nicht jeder Mangel am Bauwerk ist Mangel des Architektenwerks**
- **wenn Fehler des Architekten bereits zu Baumangel geführt hat, kann Architekt nicht nachbessern, sondern schuldet Schadenersatz**



Grundsätze des Werkvertragsrechts

- Erfolgsbezogenheit
- freies Kündigungsrecht des AG
- Werkleistungen sind abzunehmen
- Mängelansprüche:
 - Nacherfüllung (§ 635)
 - Selbstbeseitigungsrecht (§ 637)
 - Rücktritt (§§ 636, 323)
 - Minderung (§ 638)
 - Schadenersatz (§§ 636, 280)



- Individualverträge**
- AGB - Verträge**



Anwendung des AGB-Rechts auf Planungs- und Bauverträge

- **vorformulierte Vertragsbedingungen**
- **gedacht für mehrere Verträge**
- **von einer Partei der anderen gestellt**
- **nicht im Einzelnen ausgehandelt**



Die VOB

(Vergabe- u. Vertragsordnung für Bauleistungen)

3 Teile:

VOB/A

(Ausschreibung)

VOB/B

(Vertragsbedingungen)

VOB/C

(technische Vorschriften)



wichtig:

VOB gilt für Bauleistungen

- **Architektenleistungen sind keine Bauleistungen!**
- ⇒ **VOB findet auf Architektenverträge keine Anwendung!**



Wesentliche Rechtsvorschriften für Architekten:

- **das Werkvertragsrecht des BGB**
- **die HOAI**



Bedeutung der HOAI:

- **reines Preisrecht!**
- **HOAI regelt, für welche Leistungen der Architekt welche Vergütung erhält**
- **HOAI begründet keine Rechte und Pflichten,**
- **HOAI ist kein Vertragsrecht**
- **aus der HOAI kann nicht entnommen werden, was Architekt schuldet**



**Rechte und Pflichten von Architekt und Auftraggeber
ergeben sich ausschließlich aus dem Inhalt des
konkreten Vertrages**



- **aber: HOAI kann auf „Umwegen“ Vertragsinhalt beeinflussen:**
- **wenn im Vertrag vereinbart, dass Architekt einzelne Leistungsphasen schuldet, dann sind die Grundleistungen i.d.R. als selbständige Leistungserfolge geschuldet.**



der Abschluss des Architektenvertrags

- **Angebot und Annahme**
- **mündlich**
- **schriftlich**
- **„konkludent“**



Schriftform ausnahmsweise erforderlich:

- **bei öffentlichen Auftraggebern (GemO, LandkreisO)**
- **bei kirchlichen Auftraggebern**



Vorsicht:

**Wenn HOAI Schriftform vorschreibt führt
Nichtbeachtung nicht zur Unwirksamkeit
des Vertrages!**

Bsp: § 7 Abs. 1, § 14 Abs. 3 HOAI



Zustandekommen eines Vertrages durch „stillschweigende Beauftragung“

- wenn AG Pläne verwertet
- Änderungswünsche vorbringt



unterscheide:

**stillschweigende Beauftragung / honorarfreie
Akquisition**



wenn Auftrag, dann gilt § 632 BGB

-> in der Regel ist Tätigkeit zu vergüten



„Unverbindlicher“ Auftrag

- unverbindlich ist nicht kostenlos!
- in der Regel: AG will sich nicht weiter binden



Arbeiten „auf eigenes Risiko“

- zulässig,
- es wird vereinbart, dass A nur Honorar erhält,
wenn ...



Häufige Probleme bei nur mündlich geschlossenen Verträgen:

- unklar wer Vertragspartner
- Umfang des Auftrags unklar
- Honorarvereinbarungen sind unwirksam



Die Besonderheit des Architektenvertrages:

- „Zielfindungsvertrag“
- „Erfolg“ steht in der Regel bei Vertragsabschluss noch nicht fest



Vereinbarung einer Vergütung muss nicht getroffen werden:

ob: **BGB (§ 632)**

wieviel: **HOAI**



Besondere Vertragsarten:

- **Vorvertrag**
- **Rahmenvertrag**
- **stufenweise Beauftragung**



Die vorzeitige Beendigung des Vertrages

Kündigung ohne besonderen Grund: nur AG

Kündigung aus wichtigem Grund: AG, AN



**Kündigung durch AG ohne besonderen Grund:
§ 649 BGB**



§ 649 BGB:

Besteller kann bis zur Vollendung des Werks jederzeit den Vertrag kündigen.

Aber: (S. 2): Kündigt Besteller, ist Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen (abzügl. ersparter Aufwendungen)



Kündigung aus wichtigem Grund

- für AG und AN möglich
- bei Kdgg durch AG:
AN erhält Vergütung für erbrachte Leistungen, keine Vergütung für nicht erbrachte Leistungen
- bei Kdgg durch AN:
wird gestellt wie bei ordentlicher Kdgg durch AG



Wichtige Kündigungsgründe für AG:

Generell: Wenn Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar

- AN arbeitet grob fahrlässig
- erhebliche Baukostenüberschreitung
- AN nimmt Provisionen an
- AN beleidigt den AG schwer
- Durchführung des BV wird unmöglich



Finanzielle Folgen:

- a) **AN hat Kdgg durch AG zu vertreten:**
Erhält nur Honorar für erbrachte Leistungen, soweit brauchbar

- b) **AN hat Kdgg nicht zu vertreten:**
Wie ordentliche Kdgg durch AG, d.h. Vergütung für erbrachte und nicht erbrachte Leistungen



Wichtige Kündigungsgründe für AN

- **AG weigert sich Teilzahlungen zu leisten**
- **AG fordert AN auf ohne Baugenehmigung zu bauen**
- **AG verlangt Abweichung der Bauausführung von genehmigten Plänen**
- **schwere Beleidigung**
- **Beauftragung offensichtlich unzuverlässiger AN**
- **AN erkrankt schwer und kann Auftrag nicht mehr ausführen**



Finanzielle Folgen

- a) **hat AG Grund nicht zu vertreten:
AN hat Honoraranspruch nur für erbrachte
Leistungen**

- b) **hat AG Grund zu vertreten:
AN hat Honoraransprüche für erbrachte und
nicht erbrachte Leistungen**



Einvernehmliche Vertragsaufhebung

Grundsätzlich: wie ordentliche Kündigung

Aber: entscheidend die Hintergründe für Vertragsauflösung



Die Unwirksamkeit von Architektenverträgen

- durch Anfechtung
 - Irrtum (Bsp. fehlende Architekteneigenschaft)
 - arglistige Täuschung
- Verstoß gegen Koppelungsverbot



Koppelungsverbot

Architekten- und Ingenieurverträge sind unwirksam, wenn Erwerber eines Grundstücks sich „im Zusammenhang“ mit Erwerb verpflichtet, einen bestimmten Architekten oder Ingenieur zu beauftragen



Folgen des Verstoßes gegen Koppelungsverbot

- **Architektenvertrag ist unwirksam**
- **Kaufvertrag bleibt wirksam**



Die Abnahme von Architektenleistungen

- **erforderlich, da Werkvertrag (§ 640 BGB)**
- **gegebenenfalls Fristsetzung zur Abnahme**
(§ 640 Abs. 1 S .3 BGB)



Wirkung der Abnahme

**u. a. Beginn des Laufs der Mängelhaftungsfrist
(5 Jahre)**

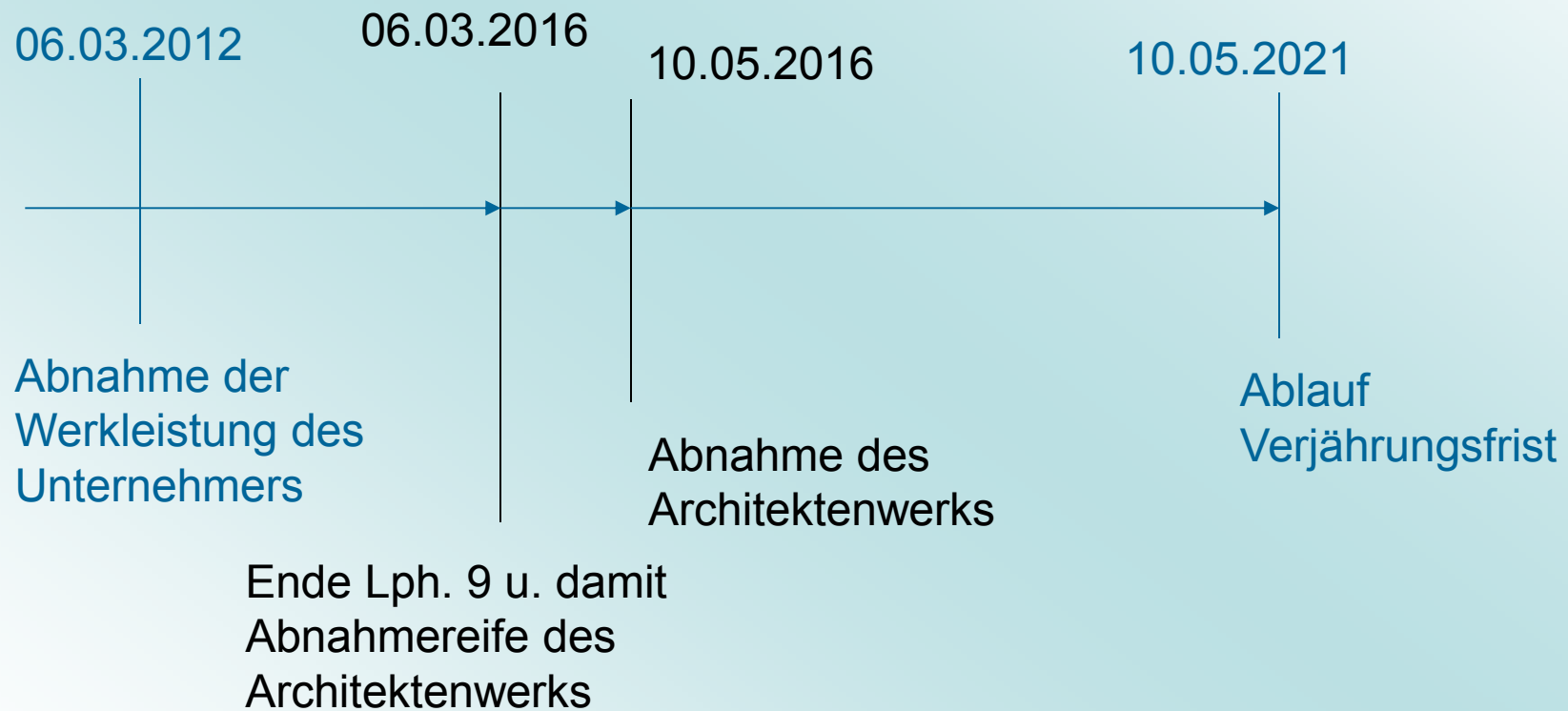


Problem aber bei Architekten und Ingenieuren, da

- Abnahmezeitpunkt häufig fraglich
- Beauftragung der Leistungsphase 9 schiebt Abnahmezeitpunkt und damit Verjährungszeitpunkt um bis zu 5 Jahre hinaus.



Beispiel:





Der Inhalt von Architektenverträgen

- **Beschaffenheitsvereinbarungen**
- **genaue Beschreibung der Planungs- und Bauaufgabe**
- **Vereinbarungen zu Kosten**
- **Vereinbarungen zur Ausstattung**



Änderung des Planungsauftrags

- **Ist AG zur Änderung berechtigt?**
- **Änderung kann zur Folge haben, dass bereits erbrachte, abgeschlossene Leistungen erneut erbracht werden müssen!**



Wichtige Vertragspunkte:

- Gegenstand und Umfang des Auftrags
- Beschaffenheit der geschuldeten Leistung
- Zielvorgaben
- Vergütung
- Zahlungsmodalitäten (Bsp.: Abschlagszahlungen in Lph. 8)
- Regelbauzeit
- Regelplanungszeit
- Urheberrechte
- Vollmacht
- Haftungsregelungen



Architektenvertrag

Zwischen

.....

- Auftraggeber (AG) -

und

.....

- Auftragnehmer (AN) -

wird nachfolgender Architektenvertrag geschlossen:



§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind die Rechte und Pflichten beider Vertragspartner im Rahmen der Erbringung von Architektenleistungen durch den AN für das vom AG beabsichtigte Bauvorhaben.

Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass das Gelingen des vom AN geschuldeten Werkes einer intensiven Kooperation der Vertragspartner bedarf.



§ 2 Das vom AG beabsichtigte Bauvorhaben

Der AG beabsichtigt, folgende Baumaßnahme durchführen zu lassen:

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

**Kurzbezeichnung des Bauvorhabens mit dem Grundstücksbescrieb*



§ 3 Zielvorgaben des AG

3.1 Zielvorgaben

Der AN hat bei der Erbringung der ihm übertragenen Leistungen nachfolgende Zielvorgaben zu beachten und im Rahmen seiner Tätigkeit umzusetzen:

3.1.1 Vorgaben zu Quantitäten

.....

.....

.....



3.1.2 Funktionale Vorgaben

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

3.1.3 Technische Vorgaben

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



3.1.4 Wirtschaftliche Vorgaben

.....

.....

.....

**Hier kann – wenn gewünscht – ein Kostenrahmen oder ein Kostenlimit vorgegeben werden. Wichtig ist zu definieren, welche Kosten in dieser Vereinbarung enthalten sein sollen. Am besten orientiert man sich an den Kostengruppen der DIN 276 Fassung 2008.*



3.1.5 Zeitliche Vorgaben

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

3.1.6 Vorgaben zur Qualität

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



3.1.7 Gestalterische Vorgaben

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

3.1.8 Weitere Vorgaben

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



3.2 Zielvorgaben konkretisieren

Der AG ist berechtigt, im Laufe des Planungsprozesses sowie der Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung Zielvorgaben gemäß Ziff. 3.1 zu konkretisieren. Diese Vorgaben hat der AN dann auch zu beachten. Auf eventuelle Zielkonflikte hat der AN hinzuweisen.

Soweit durch die Konkretisierung von Zielvorgaben bereits abgeschlossene und vom AG genehmigte Planungsschritte erneut erbracht werden müssen, steht dem AN in diesem Fall ein angemessener zusätzlicher Vergütungsanspruch zu.



3.3 Zielvorgaben als Beschaffenheit

Die Parteien vereinbaren, dass der AN das Erreichen der Zielvorgaben als Erfolg seiner Werkleistung schuldet (Beschaffenheitsvereinbarung).



§ 4 Grundlagen des Vertrages

4.1 Grundlagen des Vertrages sind im nachstehender Reihenfolge:

- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Architektenleistungen (AVB)
- die Bestimmungen über den Werkvertrag (§ 631 ff. BGB)
- die HOAI in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung



4.2 Der AN hat weiterhin unter anderem zu beachten:

- die baurechtlichen, umweltrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die Unfallverhütungsvorschriften
- die Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB)
-



§ 5 Die Leistungsverpflichtungen des AN

5.1 Allgemeines

Die vom AN auszuführenden Leistungen werden nach Art und Umfang durch diesen Vertrag bestimmt. Der AN hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die Zielvorgaben des AG gemäß § 3 erfüllt werden.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die mit diesem Vertrag formulierten Leistungsverpflichtungen nur vorläufig sind. Es ist Aufgabe des AN, den AG umfassend darüber zu beraten, welche ggf. auch zusätzlichen Leistungen durch ihn oder Dritte (z.B. Sonderfachleute) zu erbringen sind, um die Zielvorgaben des AG zu erreichen. Dabei hat der AN stets die Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Im Falle der Beauftragung mit zusätzlichen Leistungen ist der AN verpflichtet, diese auszuführen, sofern es sich um Leistungen handelt, die in sein Berufsbild fallen oder auf die er bzw. sein Büro/Unternehmen eingerichtet ist.



Änderungen anzuordnen, bleibt dem AG vorbehalten.

Die für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen des AN werden in fünf Abschnitten erbracht:

- Abschnitt 1: Grundlagenermittlung/Vorplanung
- Abschnitt 2: Entwurfsplanung/ Genehmigungsplanung
- Abschnitt 3: Ausführungsplanung
- Abschnitt 4: Ausschreibung und Vergabe
- Abschnitt 5: Objektüberwachung

In einem 6. Abschnitt wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Objektbetreuung und Dokumentation erbracht.



5.2 stufenweise Beauftragung

Der AG behält sich vor, dem AN die Abschnitte 1 bis 6 stufenweise in Auftrag zu geben.

Der AN sichert im Falle stufenweiser Beauftragung zu, die Leistungen der weiteren beauftragten Abschnitte zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten Leistung eines übertragenen Abschnitts nicht mehr als 6 Monate vergangen sind.

Die Beauftragung mit weiteren Leistungen/Stufen steht dem AG frei. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht.

Aus der stufenweisen Beauftragung kann der AN keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Bei Abruf eines weiteren Abschnitts gelten die Bestimmungen dieses Vertrags.
Der Abruf erfolgt schriftlich.



5.3 Der dem AN erteilte Auftrag

Der AN wird mit diesem Vertrag mit den Leistungen folgender Abschnitte beauftragt:

- Abschnitt 1: Grundlagenermittlung/Vorplanung
- Abschnitt 2: Entwurfsplanung/ Genehmigungsplanung
- Abschnitt 3: Ausführungsplanung
- Abschnitt 4: Ausschreibung und Vergabe
- Abschnitt 5: Objektüberwachung
- Abschnitt 6: Objektbetreuung und Dokumentation



5.4 Die vom AN in den einzelnen Abschnitten zu erbringenden Leistungen

Inhalt und Umfang der vom AN zu erbringenden Leistungen sowie der ihm obliegenden Sachwalterpflichten bestimmen sich nach den objektspezifischen Anforderungen zur Erreichung der in § 2 genannten Ziele. Unabhängig davon schuldet der AN das Erreichen der Ziele der ihm übertragenen Abschnitte.

Der AN hat nachfolgende Ziele in den jeweiligen Abschnitten – soweit diese beauftragt sind – zu erreichen. Das Erreichen dieser Ziele und die Erbringung der jeweiligen Arbeitsschritte sind als selbständige Teilerfolge der dem AN übertragenen Werkleistung geschuldet.



Ziel in Abschnitt 1:

Erarbeitung eines mit dem AG abgestimmten Planungs-konzeptes.



Zum Erreichen dieses Ziels sind folgende Arbeitsschritte erforderlich und vom AN jedenfalls zu erbringen:

- a.) Grundlagenermittlung:
Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

- b.) Vorplanung:
Ermitteln der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

.....

.....

.....

**Hier sind jeweils die Leistungen (es können auch Grundleistungen der jeweiligen Leistungsphase sein) aufzunehmen, auf die der AG besonderen Wert legt, wenn er es nicht bei der funktionalen Beschreibung belassen will. Dazu dürfte üblicherweise die Erstellung der Kostenermittlungen zählen.*



Ziel in Abschnitt 2:

Die Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfs.



Zum Erreichen dieses Ziels sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a.) Entwurfsplanung:
Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

- b.) Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen:
Erarbeiten der Vorlagen 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



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

.....

.....

.....



Sondervereinbarung:

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen darüber, dass der AN keine genehmigungsfähige Planung schuldet.

Begründung:

.....

.....

.....



Im Rahmen der Genehmigungsplanung schuldet der AN jedoch:

.....

.....

.....



Ziel in Abschnitt 3:

Die Erarbeitung einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe.

Zum Erreichen dieses Ziels ist erforderlich:

Sämtliche erforderliche Ausführungs- und Detailpläne zu erarbeiten.



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

.....

.....

.....



Ziel in Abschnitt 4:

Das Erarbeiten einer vergabereifen Lösung.

Zum Erreichen dieses Ziels ist es erforderlich:

- a.) die Vergabe vorzubereiten und in diesem Zusammenhang erforderliche Mengen zu ermitteln und die Leistungsverzeichnisse zu erarbeiten.
- b.) an der Vergabe mitzuwirken.



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

-
-
-



Ziel in Abschnitt 5:

Die Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies, termingerecht erstelltes, im Kostenrahmen liegendes Bauwerk.

Zum Erreichen dieses Ziels ist erforderlich:

Die in Anlage 11 zu § 33 HOAI hinsichtlich Leistungsphase 8 beschriebenen Leistungen zu erbringen, mit Ausnahme folgender Leistungen:

.....

.....



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

-
-
-



Ziel in Abschnitt 6:

Feststellung vorhandener Mängel während der Mängelhaftungszeit der ausführenden Unternehmer sowie Überwachung der Beseitigung dieser Mängel; Erstellung der Dokumentation.



Zum Erreichen dieses Ziels ist erforderlich:

Die in Anlage 11 zu § 33 HOAI hinsichtlich Leistungsphase 9 beschriebenen Leistungen zu erbringen, mit Ausnahme folgender Leistungen:

-
-



Der AN hat (auch) folgende Leistungen zu erbringen:

-
-
-



5.5 Weiterhin wird der AN beauftragt mit:

- der Bestandsaufnahme
- dem Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
- der Leistungen nach der Energieeinsparverordnung
- der Erstellung eines Entwässerungsgesuchs
-
-



§ 6 Das Honorar des AN

Die Honorierung der vom AN geschuldeten Leistungen erfolgt auf Grundlage der HOAI in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung.



6.1 Honorarzone

Honorarzone, der das Objekt nach §§ 5, 34 HOAI voraussichtlich angehört (§§ 5, 34 HOAI, Ziff. 3.1. Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 Satz 2 HOAI):

.....

**Die Honorarzone steht nicht zur Disposition, allerdings ist in Graubereichen ein Beurteilungsspielraum eröffnet. Soweit das rechnerische Endergebnis in der Honorarvereinbarung sich innerhalb des Honorarrahmens hält, ist aber auch hier eine abweichende Vereinbarung zulässig.*



6.2 Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI):

.....



6.3 Leistungsbewertung

Die Leistungen gemäß den neun Leistungsphasen werden in § 33 Abs. 1 HOAI wie folgt bewertet:

Grundlagenermittlung	3 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	11 %
Genehmigungsplanung	6 %
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung - Bauüberwachung	31 %
Objektbetreuung u. Dokumentation	3 %



Aufgrund der besonderen projektspezifischen Anforderungen dieses Auftrags werden die Leistungsphasen von den Vertragsparteien (gegebenenfalls abweichend von den Prozentsätzen der HOAI) wie folgt bewertet*:

Abschnitt 1

Grundlagenermittlung

.... %

Begründung:

.....

**Eine abweichende Bewertung sollte detailliert begründet werden.*



Vorplanung %

Begründung:

.....



Abschnitt 2

Entwurfsplanung %

Begründung:

.....

Genehmigungsplanung %

Begründung:

.....



Abschnitt 3

Ausführungsplanung

.... %

Begründung:

.....



Abschnitt 4

Vorbereitung der Vergabe %

Begründung:

.....

Mitwirkung bei der Vergabe %

Begründung:

.....



Abschnitt 5

Objektüberwachung - Bauüberwachung %

Begründung:

.....

Abschnitt 6

Objektbetreuung u. Dokumentation %

Begründung:

.....



6.4 anrechenbare Kosten



Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 (DIN 276–1: 2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der AN 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 von Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) aufzustellen ist.



Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des AG, während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, ist eine bereits erstellte Kostenberechnung anzupassen (§ 7 Abs. 5 HOAI analog). Gleiches gilt, wenn sich die Geschäftsgrundlage einer bereits erstellten Kostenberechnung ändert.



Gemäß § 6 Abs. 2 HOAI wird vereinbart, das Honorar auf der Grundlage folgender Kosten nach DIN 276 Ausgabe 2008 zu ermitteln:

Kostengruppe 300 Baukonstruktionen €

Kostengruppe 400 Technische Anlagen €

Diese Kosten sind Netto-Kosten (ohne Mehrwertsteuer).

Diese Baukostenvereinbarung erfolgt lediglich im Hinblick auf die Honorarberechnung und stellt keine Beschaffensvereinbarung des Architektenwerkes dar.



6.5 Die Vergütung der gem. 5.5 beauftragten Leistungen



Die Vergütung erfolgt nach Zeitaufwand. Es werden folgende Stundensätze vereinbart:

- für den Architekten: EUR
- für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen ... EUR
- für technische Zeichner u. vergleichbare qualifizierte sonstige Mitarbeiter ... EUR

Der Nachweis des Zeitaufwands ist durch Stundenbelege zu führen.
Die Abrechnung erfolgt monatlich.



Es werden folgende Pauschalhonorare vereinbart:

Bestandsaufnahme ... EUR

Überwachen der Herstellung des Objekts
hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung
(baukünstlerische Oberleitung) ... EUR

Leistungen nach der Energieeinsparverordnung ... EUR

Erstellung eines Entwässerungsgesuchs ... EUR

.....

.....



6.6

Soweit zur Erfüllung der mit diesem Vertrag dem An übertragenen Aufgaben weitere Leistungen erforderlich werden, für die nach diesem Vertrag keine Vergütung vereinbart wurde, erfolgt deren Honorierung nach Zeitaufwand zu den in 6.5 vereinbarten Stundensätzen sofern die Vertragsparteien keine andere Vergütung (etwa Pauschale) schriftlich vereinbaren.



6.7 Umbau-/Modernisierungszuschlag (§ 35)*

Es wird ein Zuschlag in Höhe von % vereinbart.

Die vorhandene und mitverarbeitete Bausubstanz ist dabei angemessen berücksichtigt.

**Der Umbau- und Modernisierungszuschlag darf bis zur Höhe von 80 % vereinbart werden.*



6.8 Zuschlag bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 36)*

Der Prozentsatz für die Bauüberwachung wird um %-Punkte erhöht.

**Der Prozentsatz für die Bauüberwachung kann um bis zu 50 % erhöht werden.*



6.9 Erfolgs-Malus-Honorar*

Die Parteien vereinbaren für den Fall einer Unterschreitung der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten um % ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards ein Erfolgshonorar von % des vereinbarten Honorars.

Werden die einvernehmlich festgelegten Kosten um % überschritten, reduziert sich das Honorar um %.

Dies gilt nicht, wenn die Erhöhung der anrechenbaren Kosten auf kostensteigernde Anordnungen des AG zurückgeht und der AN auf die Auswirkungen im Hinblick auf die Erhöhung der anrechenbaren Kosten hingewiesen hat.

**Das Erfolgshonorar darf bis zu 20 % des vereinbarten Honorars betragen. Das Malus-Honorar kann bis zu 5 % des Honorars vereinbart werden.*



6.10 Nebenkosten

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden wie folgt berechnet:

- mit einer Pauschale von % des Netto-Honorars
- Post- und Fernmeldegebühren pauschal mit EUR oder % des Netto-Honorars, die übrigen Kosten auf Nachweis
- auf Nachweis zu folgenden Bedingungen:

Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw´s EUR/km
sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher
Verkehrsmittel bis zur Höhe fiktiver Pkw-Benutzung
eine Tagespauschale von EUR
Übernachungskosten EUR



§ 7 Haftpflichtversicherung

Der AN hat gem. § 11 AVB folgende Mindestdeckungssummen seiner Haftpflichtversicherung nachzuweisen:

für Sachschäden: EUR

für Personenschäden: EUR



§ 8 Planungs- und Bauzeit

Die Vertragsparteien gehen von folgender Planungszeit (einschließlich Ausführungsplanung) aus:

..... Monate

Die Vertragsparteien gehen von folgender Bauzeit (Beginn der Bauarbeiten bis Abnahme des letzten Gewerks) aus:

..... Monate



§ 9 Ergänzende Vereinbarungen

.....

.....

.....

_____, den _____

_____, den _____

Auftraggeber

Auftragnehmer



Die Vollmacht des Architekten

- Keine Befugnis:**
- Zusatzaufträge zu erteilen
 - Verträge mit zu ändern
 - Stundenlohnarbeiten zu vereinbaren
- generell: keine Befugnis, soweit finanzielle Folgen
- zur Kündigung von Bauverträgen
- Befugnis für:**
- technische Anweisungen
 - typ. Bauleitertaufgaben:
Mängelrüge, Inverzugsetzung



- die ausdrückliche Vollmacht
- die Duldungsvollmacht
- die Anscheinsvollmacht



Folgen vollmachtlosen Handelns

- AN haftet selbst auf Erfüllung oder Schadensersatz
- außer: Vertragspartner kannte Mangel der Vollmacht oder musste kennen