



Architektenrecht u. privates Baurecht



Vorlesungsveranstaltungen

15.10.2013

~~29.10.2013~~

12.11.2013

26.11.2013

10.12.2013

07.01.2014

21.01.2014



Gliederung

Architektenrecht

- Vertragsrecht
- Honorarrecht
- Haftungsrecht
- Urheberrecht

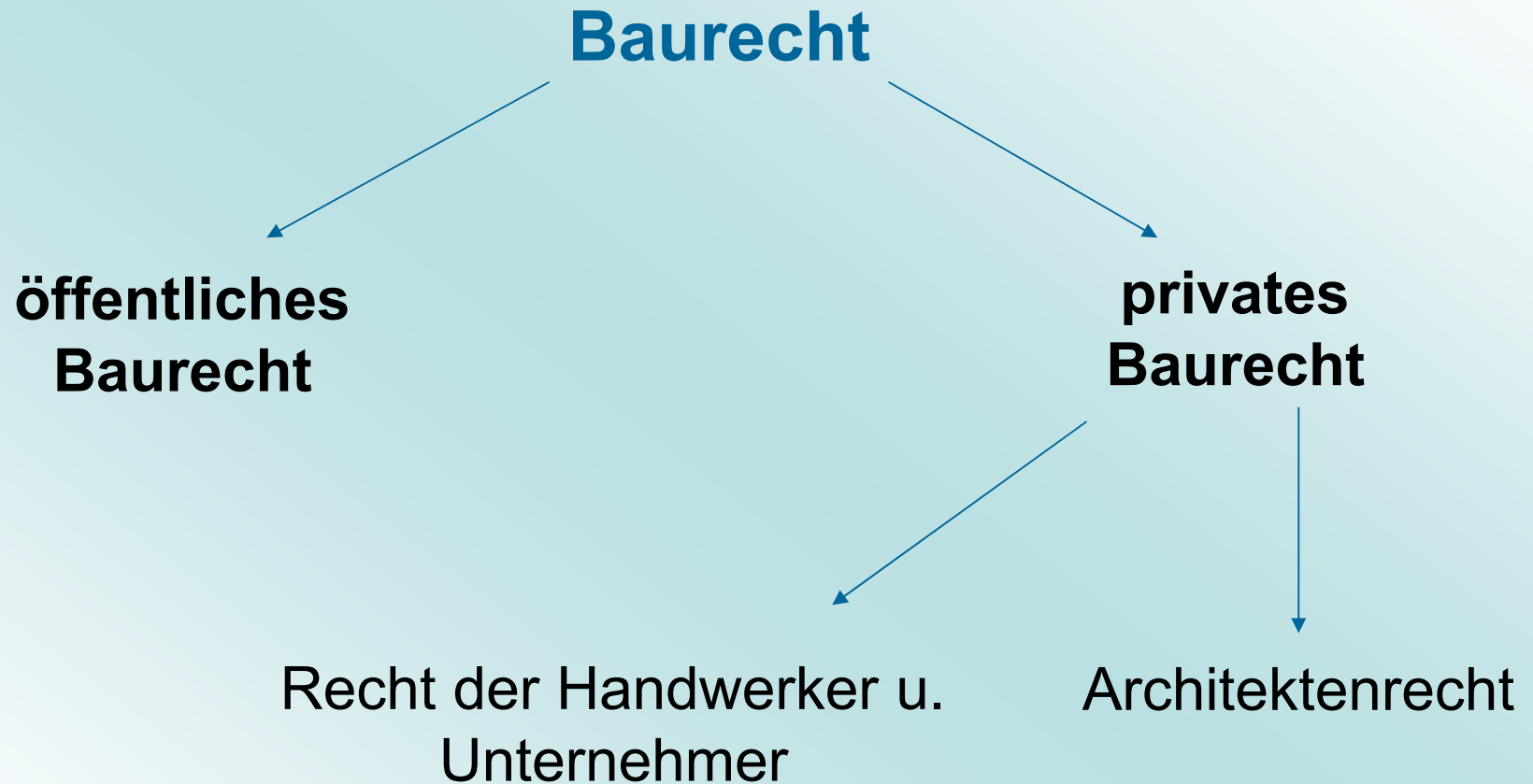
Privates Baurecht

- 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 –

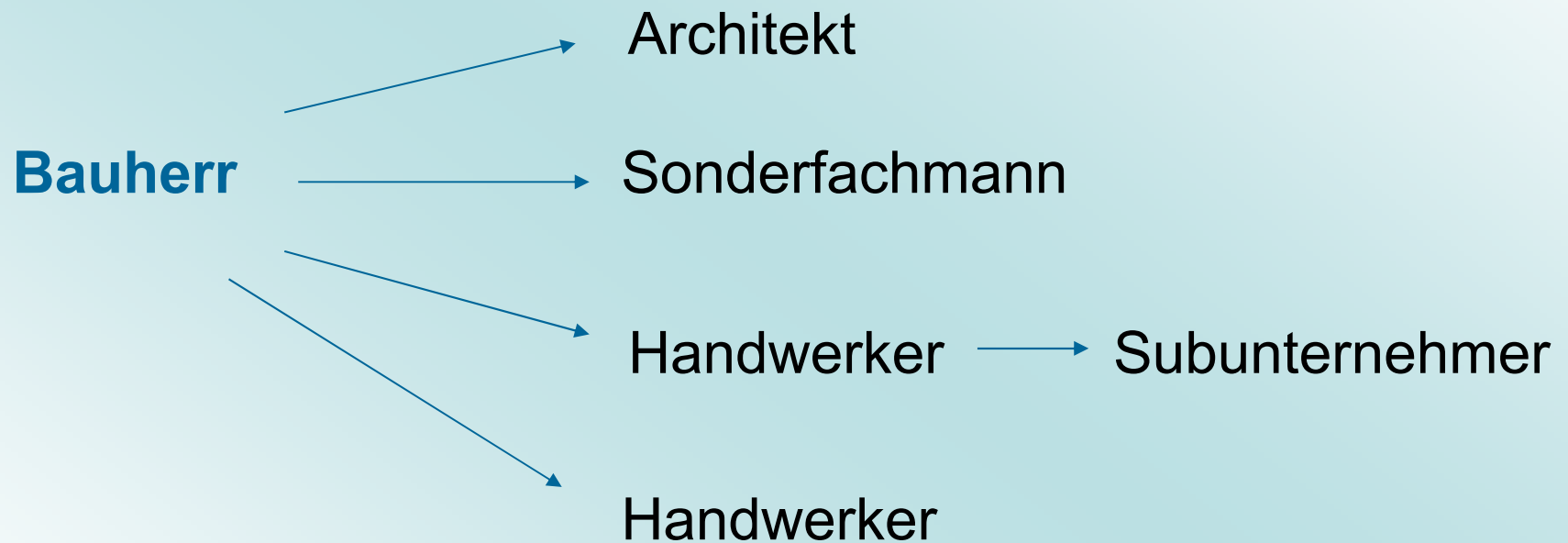
also:

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



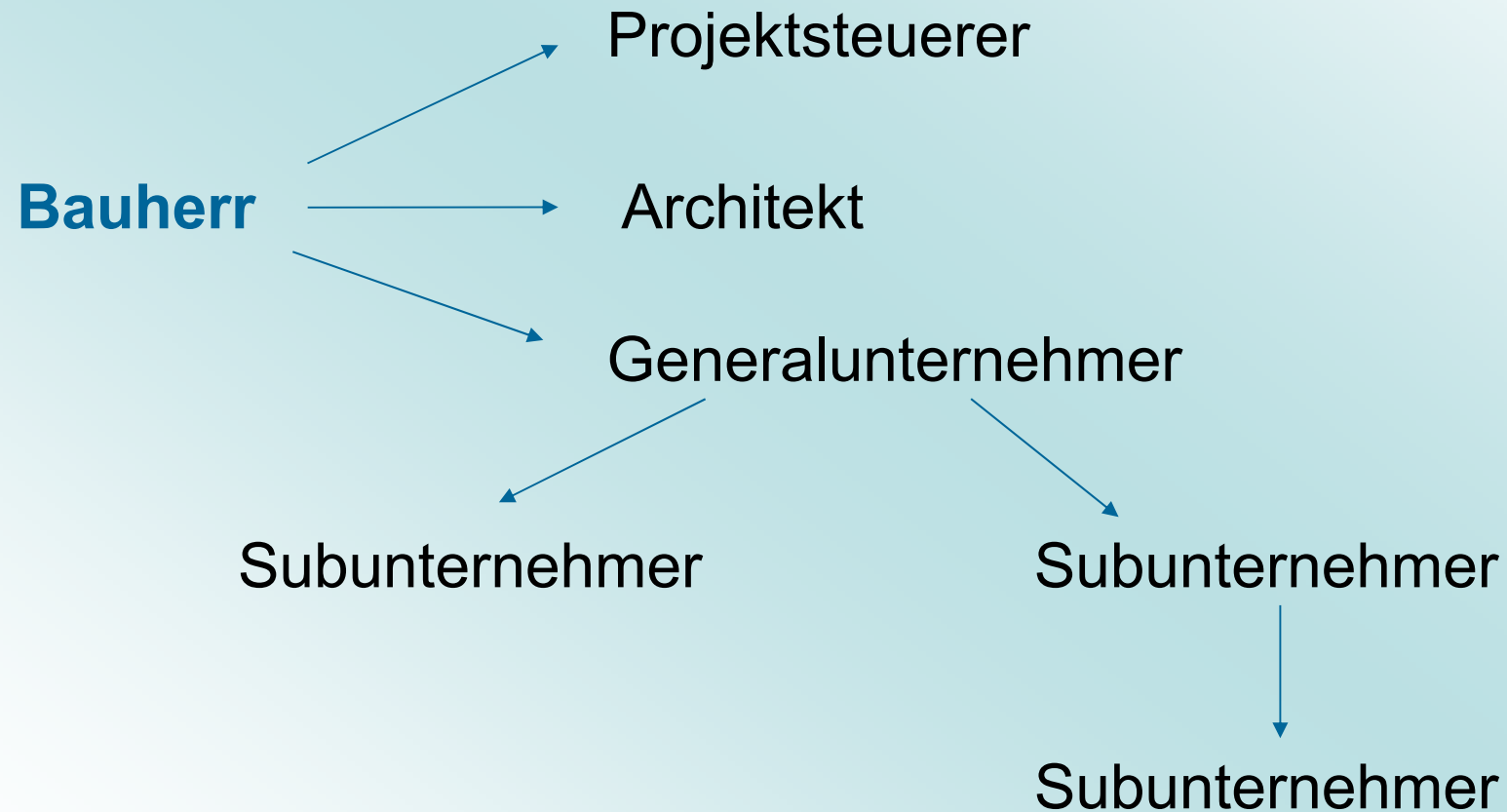


Rechtsbeziehungen „am Bau“



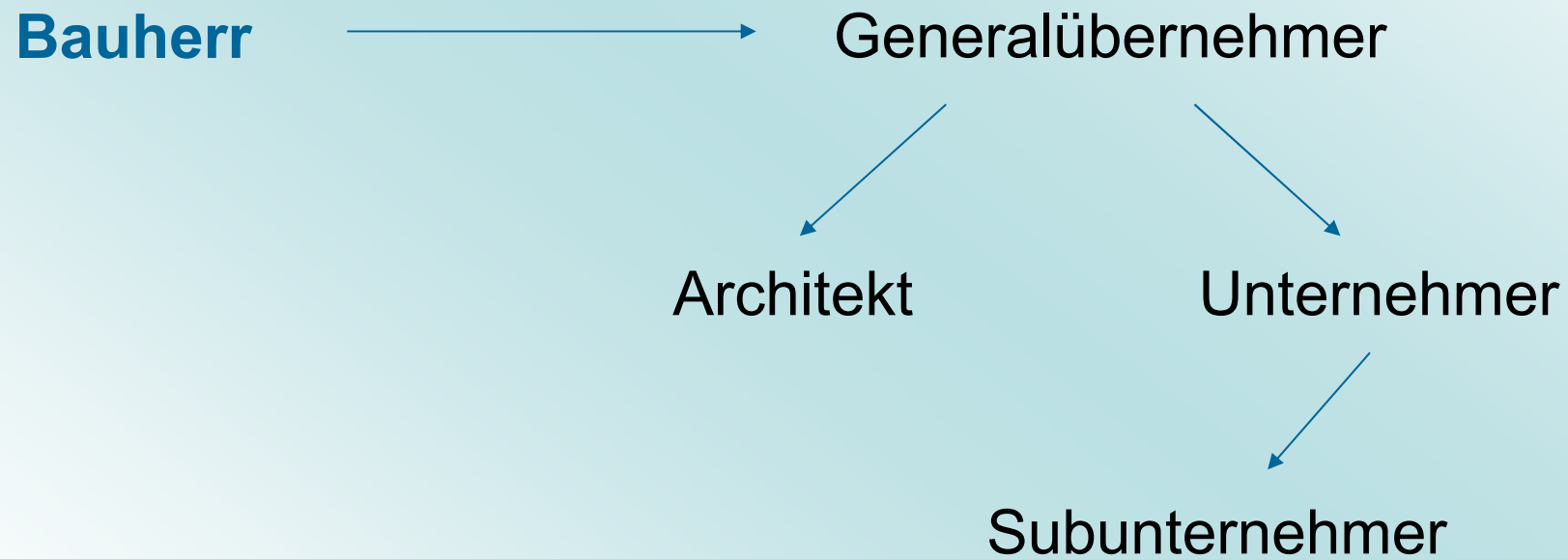


Rechtsbeziehungen am Bau





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 Schadensersatz



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 im konkreten Vertragsverhältnis Architekt schuldet



Anlage 10.1

Grundleistungen

LPH 1 Grundlagenermittlung

- 1.1 *Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der
Bedarfsplanung des Auftraggebers*
- 1.2. *Ortsbesichtigung*
- 1.3. *Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf*
- 1.4. *Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der
Planung fachlich Beteiligter*
- 1.5 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*



LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- 2.1 *Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten*
- 2.2 *Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte*
- 2.3 *Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts*
- 2.4 *Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)*
- 2.5 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*
- 2.6 *Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit*
- 2.7 *Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen*
- 2.8 *Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs*
- 2.9 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*

LPH 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

3.1 *Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen*

(z.B.: städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20

3.2 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*

3.3 *Objektbeschreibung*

3.4 *Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit*

3.5 *Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung*

3.6 *Fortschreiben des Terminplans*

3.7 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*



LPH 4 Genehmigungsplanung

4.1 *Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*

4.2 *Einreichen der Vorlagen*

4.3 *Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen*



LPH 5 Ausführungsplanung

- 5.1 *Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen*
- 5.2 *Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1*
- 5.3 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*
- 5.4 *Fortschreiben des Terminplans*
- 5.5 *Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung*
- 5.6 *Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung*



LPH 6 Vorbereitung der Vergabe

- 6.1 *Aufstellen eines Vergabeterminplans*
- 6.2 *Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*
- 6.3 *Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten*
- 6.4 *Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse*
- 6.5 *Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung*
- 6.6 *Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche*



LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe

- 7.1 *Koordinieren der Vergaben der Fachplaner*
- 7.2 *Einholen von Angeboten*
- 7.3 *Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise*
- 7.4 *Führen von Bietergesprächen*
- 7.5 *Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens*
- 7.6 *Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche*
- 7.7 *Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse oder der Kostenberechnung*
- 7.8 *Mitwirken bei der Vergabe*



LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

- 8.1 *Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik*
- 8.2 *Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis*
- 8.3 *Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten*
- 8.4 *Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)*
- 8.5 *Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)*
- 8.6 *Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen*
- 8.7 *Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen*
- 8.8 *Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen*
- 8.9 *Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen*
- 8.10 *Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276*
- 8.11 *Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber*
- 8.12 *Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran*
- 8.13 *Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts*
- 8.14 *Übergabe des Objekts*
- 8.15 *Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche*
- 8.16 *Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel*



LPH 9 Objektbetreuung

- 9.1 *Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen*
- 9.2 *Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen*
- 9.3 *Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen*



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



zu beachten: Schriftformerfordernisse im Kommunalrecht

Erklärungen, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform.

Vertrag kommt zustande, wenn:

- schriftliche Beauftragung und Annahme des Auftrags durch den Architekten/Ingenieur (schriftlich, mündlich, konkludent)
- Abschluss eines schriftlichen Vertrages und Zugang des unterschriebenen Exemplars jeweils beim anderen Vertragspartner



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



folgende Kriterien können für einen Vertragsschluss sprechen:

- Entgegennahme und Verwertung von Architektenleistungen, die dem Willen des Bauherrn entsprechen
- Unterschrift auf Plänen des Architekten
- Erteilen einer Vollmacht zum Führen von Verhandlungen mit Behörden oder Nachbarn
- Verwendung einer Kostenermittlung zu Finanzierungszwecken
- Vorbringen von Änderungswünschen und Berücksichtigung derselben
- Begleichung von Abschlagszahlungen



folgende Kriterien können für Akquisition sprechen:

- schlichte Entfaltung von Tätigkeit durch den Architekten
- bloße Aufforderung des Bauherrn, sich mit dem Bauvorhaben zu befassen
- Bitte des Bauherrn um Information über die Bebaubarkeit des Grundstücks
- Überreichen eines Entwurfes in Eigeninitiative des Architekten
- unverbindliches Angebot des Architekten im Rahmen einer Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen
- bloße Entgegennahme unaufgefordert übermittelter Architektenleistungen



wenn Auftrag, dann gilt § 632 BGB

-> in der Regel ist Tätigkeit zu vergüten



§ 632 BGB:

- (1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.*
- (2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.*
- (3) Ein Kostenanschlag ist im Zweifel nicht 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)**

wie viel: **HOAI**



Besondere Vertragsarten:

- Vorvertrag
- Rahmenvertrag
- stufenweise Beauftragung



Der stufenweise Vertrag

kennzeichnend:

Beauftragung des Architekten erfolgt schrittweise in mehreren Vertragsstufen



- (1) Es liegt ein (einziger) Vertrag vor, in dem alle Vertragsbedingungen geregelt sind.
- (2) Der Auftraggeber hat das Recht einzelne Leistungsstufen nacheinander abzurufen.
- (3) Der Architekt/Ingenieur bindet sich einseitig, im Falle des Abrufs die Leistungen zu den im Vertrag vereinbarten Bedingungen zu erbringen.



Beispiel

Vertragsmuster HAV-KOM/Boorberg-Verlag:

"Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer stufenweise alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag (ZVB-Arch) Fassung 2010 beschriebenen Leistungen.

3.1. *Zunächst werden die Leistungen folgender Leistungsphasen beauftragt:*

Stufe 1:

Grundlagenermittlung und Vorplanung



3.2. *Der Auftraggeber **beabsichtigt**, die folgenden Leistungen in weiteren Auftragsstufen zu übertragen; der Auftragnehmer sichert zu, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistungen nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat.*

Stufe 2:

Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung

Stufe 3:

ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe

Stufe 4:

auüberwachung sowie Objektbetreuung und Dokumentation



- 3.3. *Die Beauftragung mit weiteren Leistungen steht dem Auftraggeber frei. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.*
- 3.4. *Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages; zur Anwendung kommen jedoch, soweit zum Zeitpunkt der Übertragung eine neue HOAI vorliegt, die in dieser enthaltenen Honorartafeln, jedenfalls die Mindestsätze der zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden HOAI.*
- 3.5. *Der Auftraggeber behält sich vor, die weiteren in § 3.2 genannten Leistungen jeweils nur für Abschnitte der Gesamtmaßnahme in Auftrag zu geben (abschnittsweise Beauftragung).*
- 3.6. *Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten*
- 3.7. *Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.*
- 3.8. *Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 649 BGB.“*



allen Vertragsmustern ist gemeinsam:

- Absichtserklärung des Auftraggebers bezüglich weiterer Beauftragung
- „Rechtsanspruchsverneinungsklausel“
- Option des Auftraggebers für weitere Beauftragung (ungebunden oder gebunden)
- Bindefrist für Auftragnehmer (unbefristet, 6, 24, 36 Monate)



Der wirtschaftliche Hintergrund

Auftraggeber verfolgt mit Vertragskonstellation **zwei** Ziele:

- (1) kein Vollauftrag
- (2) einseitige Bindung des Auftragnehmers



Auftraggeber will:

1. in der Entscheidungsmöglichkeit was die Fortführung des Projekts betrifft frei sein
2. finanziell aber so gestellt sein, wie wenn er nacheinander Einzelaufträge erteilen würde (Ausschluss der Ansprüche nach § 649 S. 2 und § 642 BGB)



Auftraggeber braucht die Entscheidungsfreiheit:

- die Planung und/oder Realisierung des Projekts zu stoppen,
- aus dem Projekt „auszusteigen“,
- oder die Planung und Realisierung zu „schieben“.



Vertragskonstellation bedeutet hohe Belastung für den Auftragnehmer.

- erhebliche Einschränkung der Dispositionsfreiheit
- finanzielle Einbußen (§§ 642, 649 S. 2 BGB)



Rechtliche Einordnung des Stufenvertrages

Kombination aus Architekten-Hauptvertrag und rahmenbezogenen Bauherrn-Optionsvertrag

- Hauptvertrag mit allen Vertragsbedingungen
- Beauftragung nur einer Teilleistung
- Rahmenvereinbarung hinsichtlich weiterer Leistungen
- Optionsvereinbarung hinsichtlich des Abrufs weiterer Leistungen



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)



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)
- **§ 15 Abs. 1 HOAI:**
Abnahme ist Fälligkeitsvoraussetzung für
Schlussrechnung



Wirkung der Abnahme

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

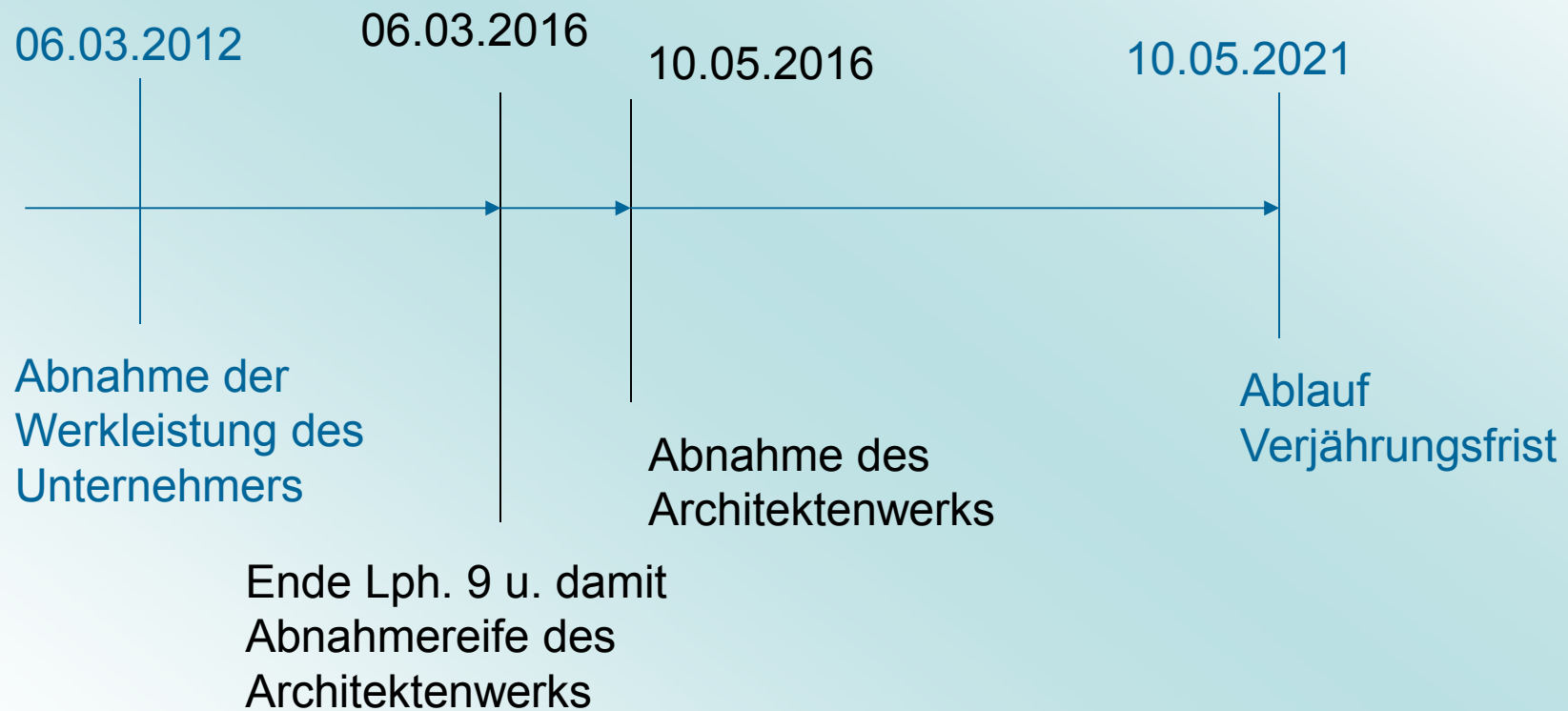


Problem aber bei Architekten und Ingenieuren, da

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



Beispiel:





- Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung
- Auftraggeber ist zur Abnahme verpflichtet, wenn das Werk vertragsgemäß hergestellt ist (§ 640 BGB).
- Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1 S. 2 BGB).

§ 640 Abs. 1 S. 3 BGB:

„Einer Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.“



Abnahme auch noch Kündigung notwendig

Abnahme nur dann entbehrlich, wenn Auftraggeber die Abnahme ernsthaft und endgültig verweigert.

Abnahme auch dann entbehrlich, wenn Auftraggeber Schadensersatz oder Minderung geltend macht.



Der Inhalt von Architektenverträgen

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



Sowohl beim Bauvertrag als auch beim Architekten-/Ingenieurvertrag kommt es für die Beurteilung der Mangelfreiheit der Werkleistung darauf an, ob die vereinbarte Beschaffenheit hergestellt wurde.



§ 632 Abs. 2 BGB:

„Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.“



Die Mangelfreiheit eines Werks steht und fällt mit dem Erreichen der geschuldeten Beschaffenheit!



wird vereinbarte Beschaffenheit nicht erreicht:

→ verschuldensunabhängige Rechte des AG:

- Nacherfüllung
- Recht auf Selbstvornahme nach Fristablauf
- Minderung
- Rücktritt (nur bei BGB)

→ verschuldensabhängig:

- Schadensersatz



Das Werk muss aber auch funktionstauglich sein!



Ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarungen:

„Als Beschaffenheit des Werks wird vereinbart: ...“

„Die vom Auftragnehmer erstellte Werkleistung hat folgende Beschaffenheit aufzuweisen: ...“

„Folgendes wird als Beschaffenheit des Werks vereinbart: ...“



Beschaffungsvereinbarungen sind auch:

- Leistungsbeschreibungen
- Leistungsverzeichnisse
- Pläne
- Textpassagen über die Ausführung von Leistungen oder herzustellende Werkerfolge



Beschaffensvereinbarung bei Architekten- u. Ingenieurverträgen:

- alle Grundleistungen eines Leistungsbildes, wenn im Vertrag darauf Bezug genommen
(Bsp.: Lph. 1-9 des Leistungsbildes § 34 HOAI)



Wenn Beschaffenheit nicht ausdrücklich vereinbart:

- Auslegung des Vertrags
- auch sonstige Umstände sind maßgeblich
(Bsp.: Prospekt)



stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarungen:

alles, woran der AG besonderes Interesse hat!

Beispiel:

- Dach muss dicht sein
- Plan muss genehmigungsfähig sein
- Dokumentation des Bauablaufs



Baukosten als Beschaffenheitsvereinbarung

Vereinbarung einer Kostengrenze: **kein** Toleranzspielraum



BGH:

„Sofern eine bestimmte Bausumme als Kostenrahmen vereinbart ist, hat der Architekt diesen einzuhalten. Wird der Rahmen überschritten, bedeutet das einen Mangel des geschuldeten Architektenwerks.“



Ausdrückliche Vereinbarung bei Vertragsabschluss

- „absolute Kostenobergrenze“
- „Baukostenlimit“
- „Baukosten € dürfen nicht überschritten werden“



Fazit:

- Beschaffenheitsvereinbarungen ernst nehmen!
- Beschaffenheitsvereinbarung hat gleiche Bedeutung wie (früher) zugesicherte Eigenschaft
- ggf. im Vertrag Vorsorge treffen.



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
- Höhe der Versicherungsdeckungssumme



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 10 zu § 34 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 10 zu § 34 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, 35 HOAI voraussichtlich angehört :

.....

**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 § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet:

Grundlagenermittlung	2 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	15 %
Genehmigungsplanung	3%
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung - Bauüberwachung	32 %
Objektbetreuung u. Dokumentation	2 %



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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 (§ 36)

Es wird ein Zuschlag in Höhe von % vereinbart.

**Der Umbau- und Modernisierungszuschlag darf bis zur Höhe von 33 % vereinbart werden.*



6.8 Zuschlag bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12)

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