

Architektenvertrag für Gebäude und Innenräume

(kein Verbraucherauftraggeber)

zwischen

[...]

– Auftraggeber, nachfolgend kurz „AG“ genannt –

und

[...]

– Architekt, Auftragnehmer, nachfolgend kurz „AN“ genannt –

1. Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrags sind die in Ziffer 3. definierten Architektenleistungen für das Bauvorhaben [...], Anschrift: [...].

Das Vertragsobjekt soll nach Fertigstellung als [...] genutzt werden. Die Architektenleistungen sind auf diesen Nutzungszweck auszurichten.

2. Vertragsgrundlagen

2.1 Grundlagen und Bestandteil dieses Vertrags sind:

- dieser Vertrag
- die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele, Anlage 1
- die Beschreibung der Architektenleistungen, Stand [...], Anlage 2
- der Rahmenterminplan Bau und Planung, Stand [...], Anlage 3
- folgende weitere Unterlagen: z. B. Raumbuch, Schnittstellenliste, Baugenehmigung
- [...]
- [...]
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen zum Architektenvertrag (AVA), (Anlage [...]),
- die Regelungen des BGB, insbesondere des Architekten- und Ingenieurvertrags nach §§ 650p BGB, des Bau- und Werkvertragsrechts, soweit in § 650q BGB auf diese verwiesen wird, mit Ausnahme von § 650e BGB.

2.2 Der AN hat sich bei der Durchführung der von ihm geschuldeten Leistungen an folgende Vorschriften, Regelwerke etc. zu halten:

- die baurechtlichen und sonstigen einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik mit der VOB/C
- die Unfallverhütungsvorschriften
- die Vorschriften der VOB/B
- die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL)

Soweit der AN gegenüber sonstigen am Bau Beteiligten, beispielsweise gegenüber vom AG beauftragten Bauunternehmen, Planern, Bauüberwachern, Sonderfachleuten oder dergleichen, Maßnahmen ergreift, hat er die vom AG mit diesen anderen am Bau Beteiligten vereinbarten vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen und seine Maßnahmen hiernach auszurichten.

2.3 Bei Widersprüchen zwischen einzelnen Vertragsgrundlagen gilt die Rangfolge in der Reihenfolge gemäß 2.1. Unbeschadet dessen hat der AG auf derartige Widersprüche schriftlich hinzuweisen,

sobald sie für ihn erkennbar sind. Gleiches gilt, wenn innerhalb einzelner Vertragsgrundlagen Widersprüche vorhanden sein sollten. Ein Widerspruch liegt nicht vor, wenn eine nachrangige Regelung eine allgemeinere vorrangige Regelung präzisiert.

3. Leistungen des AN

Nur soweit die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht bei Vertragsabschluss feststehen!

Soweit die wesentlichen Ziele des Vertrags noch nicht feststehen, § 650p Abs. 2 BGB, gelten ergänzend Nr. 3.1 und 3.2.

- 3.1 Der AN ist verpflichtet, zunächst in Zusammenarbeit mit dem AG eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele zusammen mit einer Kostenschätzung zur Erreichung des unter Ziffer 1 genannten Bauvorhabens zu erstellen. Der AN wird die nach Ziffer 3.1 zu erstellenden Planungen und Unterlagen dem AG bis zum [...] vorlegen.
- 3.2 Der AG wird darauf hingewiesen, dass ihm nach Vorlage der Unterlagen gemäß 3.1 ein zweiwöchiges Kündigungsrecht nach § 650r Abs. 1 BGB zusteht. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen. Verweigert der AG die Zustimmung innerhalb dieser Frist oder gibt er keine Erklärung ab, ist der AN seinerseits zur Kündigung berechtigt. Soweit der AG von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht, ist die gemäß Nr. 7.5 geschuldete sowie die anteilige Vergütung für bereits erbrachte weitergehende Leistungen fällig. Gleiches gilt im Fall einer Kündigung durch den AN gem. § 650r Abs. 2 BGB.
- 3.3 Der AG überträgt dem AN sämtliche Leistungen gemäß der Beschreibung der Architektenleistungen, Anlage 2.

[Oder]

Der AG überträgt dem AN die Grundleistungen folgender Leistungsphasen des Leistungsbilds Gebäude und Innenräume i. V. m. Anlage 10 HOAI

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)
3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation)
9. Objektbetreuung

[Ggf. ergänzend]

Folgende Grundleistungen werden nicht beauftragt:

[...],

[Oder]

Der AG überträgt dem AN die Grundleistungen der Anlage 10 HOAI für die Leistungsphasen [...] bis [...], soweit in der Beschreibung der Architektenleistungen nichts anderes vereinbart ist.

[Oder pauschal]

Der AG überträgt dem AN alle Architektenleistungen, die erforderlich sind, um das Leistungsziel zu erreichen, und zwar unabhängig davon, ob dies Grundleistungen oder Besondere Leistungen gemäß HOAI sind. Grundleistungen der HOAI sind soweit erforderlich, nicht aber zwingend vollumfänglich und vollständig zu erbringen.

- 3.4 Der AG überträgt dem AN folgende Besondere Leistungen:
- [...],
 - [...],
 - [...].
- Der AN nimmt an allen Planungs- und Baubesprechungen teil, führt die Protokolle und überlässt dem AG sowie den übrigen Beteiligten innerhalb von 14 Tagen, spätestens aber zwei Tage vor der nächsten Besprechung, die Protokolle.
 - Sollte der AG eine Abnahme verweigern, wird der AN die Zustandsfeststellung verantwortlich durchführen, § 650g BGB.
 - Sollte einer der Werk- oder Bauverträge aus wichtigem Grund nach § 648a BGB oder ordentlich gekündigt werden und eine Feststellung des Leistungsstands gefordert oder notwendig werden, wird der AN diese verantwortlich durchführen.
 - Der AN übernimmt die Pflichten des verantwortlichen Bauleiters nach Landesbauordnung.
- 3.5 Der AN ist verpflichtet, sämtliche Grundleistungen der ihm übertragenen Leistungsphasen auszuführen, falls nicht in Ziffer 3.3 etwas anderes vereinbart wurde.
- 3.6 Die Planung muss die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit jederzeit beachten. Der AG ist darüber aufzuklären, wenn niedrigere Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zulasten einer qualitativ höherwertigen Ausführung bzw. umgekehrt möglich sind.
- 3.7 Der AN muss den AG rechtzeitig darauf hinweisen, wenn Sonderfachleute, insbesondere Fachplaner, beauftragt werden sollten.
- 3.8 Der AN schuldet dem AG über den Kernbereich seiner Architektentätigkeit hinaus keine Rechtsdienstleistungen i. S. v. § 2 RDG.
- 3.9 Der AN hat mit der Schlussrechnung folgende Unterlagen und Nachweise geordnet zu übergeben, Pläne dabei sowohl in Papierform als auch im DWG-Format.
- [...],
 - [...],
 - [...].
- 3.10 [Zusätzlich, soweit dem AN auch Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 übertragen sind] Der AN ist nicht verpflichtet, vor Bauantragstellung in rechtlicher Hinsicht die Statthaftigkeit und Begründetheit möglicher Nachbareinwendungen gegen die zu genehmigende Planung zu prüfen.
- 3.11 [Zusätzlich, soweit **ausnahmeweise** der AG das Genehmigungsrisiko übernimmt] Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass der Architekt ausnahmsweise nicht das Risiko für eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung übernimmt, weil der AG aufgrund der ihm bekannten Randbedingungen die Genehmigungsfähigkeit mit den zuständigen Behörden selber verantwortlich klären wird. Die Tätigkeit des Architekten für die beauftragten Leistungsphasen bis zur Genehmigungsplanung erfolgt nach den Vorgaben des AG auf dessen Risiko.
- 3.12 [Zusätzlich, soweit dem AN auch Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 7 übertragen sind] Der AN ist nicht verpflichtet, dem AG rechtssichere Bauleistungsverträge vorzulegen. Er empfiehlt dem AG die Einschaltung eines Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht.

3.13 [Zusätzlich, wenn der AG stufenweise beauftragen will]

Die Parteien vereinbaren die Ausführung der übertragenen Planungsleistungen in folgenden Stufen:

- Stufe 1 [...]
- Stufe 2 [...]
- Stufe 3 [...]
- Stufe 4 [...]
- [...]

Der AG beauftragt die vom AN zu erbringenden Leistungen stufenweise wie folgt:

mit Unterzeichnung dieses Vertrags werden die Stufen [...] und [...] beauftragt.

Die Beauftragung weiterer Stufen (separat oder mehrere gleichzeitig) steht dem AG frei. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung dieser weiteren Leistungen besteht nicht. Die Bedingungen dieses Vertrags gelten für jede beauftragte Stufe. Die Beauftragung muss schriftlich erfolgen. Aufgrund der stufenweisen Beauftragung kann der AN keine Erhöhung seines Honorars verlangen, es sei denn, der AG beauftragt eine weitere Stufe nicht innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten seit Fertigstellung der letzten Stufe.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die stufenweise Beauftragung nichts an einem einheitlichen Vertrag für alle beauftragten Stufen ändert.

[Oder]

Jede beauftragte Stufe soll einen eigenständigen Vertrag bilden.

4. Pflichten des AG

- 4.1 Der AG hat die übrigen an Planung und Bau Beteiligten unverzüglich nebst Ansprechpartner schriftlich zu benennen.
- 4.2 Der AG wird die von ihm zu treffenden Entscheidungen innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist treffen.
- 4.3 Er wird dem AG sämtliche Informationen unverzüglich zur Verfügung stellen, die dieser für seine Tätigkeit benötigt. Hierzu zählen insbesondere Zahlungen an andere Planer und Sonderfachleute sowie ausführende Unternehmen, mündliche Vereinbarungen mit anderen Planern und Sonderfachleuten sowie ausführenden Unternehmen, Vereinbarungen mit Nachbarn, Abstimmungen mit der Baugenehmigungsbehörde oder Fachbehörden, Nachtragvereinbarungen mit Planern, Fachplanern und ausführenden Unternehmen.

5. Baukosten, Budget

- 5.1 Dem AN ist bekannt, dass dem AG für die Beauftragung und Durchführung der Baumaßnahmen ohne Grundstückserwerb, Planung und Gebühren ein Budget in Höhe von [...] Euro zur Verfügung steht.
- 5.2 Der AN ist zur durchgängigen Kostenverfolgung verpflichtet. Er wird dem AG in Form einer Gegenüberstellung/Fortschreibung am Ende einer Leistungsphase Veränderungen bei den Baukosten verständlich dokumentieren und auf Nachfrage erläutern. Die Parteien gehen aufgrund einer vorläufigen groben Kostenschätzung auf der Grundlage der DIN 276 Ausgabe 2018-12 von Baukosten von ca. [...] Euro aus.

...