

# ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE

Zwischen  
Bauherrengemeinschaft

vertreten durch

- nachfolgend Bauherr genannt -

und  
dem/der/den Architekten(in)

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten

### 1.1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziff. 1.2 und 1.4 genannten Architektenleistungen für folgende Baumaßnahme (genaue Beschreibung des Bauvorhabens, ggf. des wirtschaftlichen Rahmens, Ausstattungsstandard, energetische Anforderungen, etc.):

Umbau, Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes, Neubau eines

Dreifamilienhauses auf dem gleichen Grundstück, Errichtung eines neuen

Treppenhauses mit Aufzug zur Erschließung sämtlicher Wohnungen

## 1.2 Vertragsziele

Der Architekt wird vom Bauherrn mit nachfolgenden Architektenleistungen beauftragt:

### ⊗ Ziel 1: Planungskonzept

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung
  - Grundlagenermittlung

Klärung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme

- Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe
  - Vorplanung

- 
- Kostenschätzung auf Grundlage des Vorentwurfs
- 

### ⊗ Ziel 2: Entwurf

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
  - Entwurfsplanung
    - Reduzierte Entwurfsplanung (alle Grundrisse, Hauptansichten) zur Erstellung einer erweiterten Kostenschätzung unter Berücksichtigung der durch den Bauherrn vorgegebenen Rahmenbedingungen in Bezug auf Wirtschaftlichkeit, Ausstattung und energetische Anforderungen

- 
- ~~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~~
    - ~~- Genehmigungsplanung~~
-



### Ziel 3: Ausführungspläne

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Erarbeiten und Darstellung der ausführungsfähigen Planungslösungen
- Ausführungsplanung

---

-

---



### Ziel 4: Vergabe

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
- Vorbereitung der Vergabe

- 
- Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe
  - Mitwirkung bei der Vergabe
- 

-

---



### Ziel 5: Objektausführung

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Überwachung der Ausführung des Objekts
- Objektüberwachung (Bauüberwachung)

---

-

---

Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeitung von Verträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen).

1.3            Zusätzlich wird beauftragt:

- 1.3.1    ☐ Bestandsaufnahme
- 1.3.2    ☐ Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
- 1.3.3    ☐ Leistungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)
- 1.3.4    ☐ Erstellung eines Entwässerungsgesuchs
- 1.3.5    ☐ \_\_\_\_\_
- 1.3.6    ☐ \_\_\_\_\_

1.4            Zusätzlich wird gesondert beauftragt:

- ☐ Objektbetreuung und Dokumentation

Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme der Bauleistungen, auftreten und Dokumentation des Gesamtergebnisses.

1.5

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig hat der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung zu setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. In dieser Erklärung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Erklärungsfrist die neu ermittelten Kosten die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die neu ermittelten Kosten als genehmigt, sofern nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.

## 1.6

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

## 1.7

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten zu beraten und die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten.

## 1.8

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Vertragsziele aus Ziff. 1.2 und der Leistungen aus Ziff. 1.3 und 1.4 begründet und begrenzt.

# **§ 2 Aufgaben des Bauherrn**

## 2.1

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

## 2.2

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten schriftlich sein Einverständnis mit den erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung setzen. In dieser Erklärung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.

## 2.3

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute (falls der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziff. 1.3 beauftragt ist) für:

- ☐ Bodengutachten (Gründungsberatung)
- ☐ Tragwerksplanung (Statik)
- ☐ Vermessungstechnische Leistungen
- ☐ Brandschutzkonzept
- ☐ Wärme- und Schallschutznachweis
- ☐ Technische Ausrüstung alternativ:
  - ohne Entwässerungsgesuch \_\_\_\_\_
  - mit Entwässerungsgesuch \_\_\_\_\_
- ☐ Leistungen nach der Energieeinsparverordnung
- ☐ Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination auf Baustellen nach BaustellenVO.

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – rechtzeitig zur Vergütung zu stellen.

## 2.4

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

## 2.5

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur dem Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

## § 3 Grundlagen des Honorars des Architekten

Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

### 3.1

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

III

Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)

Mittelsatz

### 3.2

Die gemäß § Ziff. 1.2 übertragene Leistungen werden gem. § 33 HOAI wie folgt vergütet. Diese Vergütung umfasst nicht Besondere und sonstige Leistungen, die nach Ziff. 3.6 bis 3.10 zu honorieren sind:

	v. H. des Honorars nach § 34 HOAI
Grundlagenermittlung	3%
Vorplanung	7%
Entwurfsplanung	11%
Genehmigungsplanung	6%
Ausführungsplanung	25%
Vorbereitung der Vergabe	10%
Mitwirkung bei der Vergabe	4%
Objektüberwachung	31%

### 3.3

Die gemäß § 1 Ziff. 1.4 gesondert übertragenen Leistungen werden gem. § 33 HOAI wie folgt vergütet:

Diese Vergütung umfasst nicht Besondere und sonstige Leistungen, die nach Ziff. 3.6 bis 3.10 zu honorieren sind:

Objektbetreuung und Dokumentation \_\_\_\_\_ %

### 3.4

<input checked="" type="radio"/>	Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 35 HOAI)	25	%
<input type="radio"/>	Zuschlag für Bauüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 36 HOAI)		%
<input type="radio"/>	Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung abweichend von Ziff. 3.2 als Einzelleistungen (§ 9 HOAI)		%
<input type="radio"/>	Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (Baukünstlerische Oberleitung)		
	- vom Honorar		%
	oder		
	- pauschal		%

### 3.5

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage der Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrags mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, sind die Parteien verpflichtet, durch schriftliche Vereinbarung die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars anzupassen (vgl. § 7 Abs. 5 HOAI).



### 3.6

Leistungen nach § 1 Ziff. 1.3 und Leistungen, die über die durch § 1 Ziff. 1.2 und 1.4 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Vertragsziele erforderlich und/oder nach Vertragsschluss vereinbarte werden, sind wie folgt zu honorieren:

- ☒ Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart

- |   |                |
|---|----------------|
| a) für den Architekten  | <u>59,00 €</u> |
| b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen, soweit sie nicht unter c) fallen                                   | <u>55,00 €</u> |
| c) für Technische - Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen | <u>49,00 €</u> |

- ☐ Nachstehend aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands, sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:

---

---

---

---

- ☐ Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs nach § 1 Ziff. 1.3.4 richtet sich nach §§ 51 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart

---

### 3.7

Sind aufgrund von Entscheidungen des Bauherrn bereits erbracht Leistungen zu wiederholen, nachdem Planungsergebnisse im Sinne des § 2 Ziff. 2.2 des Vertrages bereits freigegeben wurden, als freigegeben gelten oder einzelne Ziele im Sinne des § 1 Ziff. 1.2 des Vertrages erreicht wurden, so sind diese Leistungen gesondert entsprechend 3.1-3.6 zu vergüten. § 10 HOAI bleibt unberührt.

3.8

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden vereinbart:

- ☒ Insgesamt mit einer Pauschale von 7 % des Nett Honorars
- ☐ Post- und Fernmeldegebühren: Pauschal mit        € oder        % des Nett Honorars, die übrigen Nebenkosten auf Nachweis
- ☐ Insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
- Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen PKW        €/km  
sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
  - Eine Tagegeldpauschale von        €

☐ \_\_\_\_\_

3.9

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlichen in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI).

3.10

Das Honorar für die Leistungen nach § 1 Ziff. 1.2 des Vertrages, für die zusätzlichen Leistungen und für die besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Werden die Objektbetreuung und Dokumentation nach § 1 Ziff. 1.4 in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

- ☒ Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungsstand entsprechen.

oder

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

## **§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers**

### **4.1**

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

### **4.2**

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

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

### **4.3**

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

## **§ 5 Verlängerung der Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages**

### **5.1**

Dauert die Planungszeit – beginnend mit dem Vertragsschluss – länger als 6 Monate oder dauert die Bauausführung länger als 9 Monate als die im ersten Bauzeitenplan vorgesehene und ist die Verlängerung jeweils nicht vom Architekten zu vertreten, wird für jede Verlängerungswoche folgendes Honorar vereinbart:

Planungszeit \_\_\_\_\_ €/Woche

Bauzeit \_\_\_\_\_ €/Woche

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Planungs- und/oder Bauzeit zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Verlängerung zu vertreten hat.

## 5.2

Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen, und hat der Architekt den Bauherrn furchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

## **§ 6 Abnahme und Verjährung**

### 6.1

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend dem § 1 Ziff. 1.2 und Ziff. 1.3 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistungen. § 640 BGB bleibt unberührt.

### 6.2

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

## **§ 7 Mängelansprüche und Haftung**

### 7.1

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

### 7.2

Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz wird nicht beschränkt.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich im Falle leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, der Höhe nach auf folgende Haftsumme:

100.000,00 €

### 7.3

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

### **§ 8 Haftpflichtversicherung**

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden	<u>3.000.000,00</u>	€
für sonstige Schäden	<u>500.000,00</u>	€

### **§ 9 Aufrechnungen**

Bei Aufträgen, die im Rahmen einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit des Bauherrn erteilt werden, kann der Bauherr gegen den Honoraranspruch des Architekten nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

### **§ 10 Vorzeitige Auflösung des Vertrages**

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Fall der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, wenn die Leistungen brauchbar sind und einen selbständigen Wert besitzen. In allen anderen Fällen steht dem Architekten trotz Kündigung das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder erwerben böswillig unterlässt.

## § 11 Herausgabe- und Aufbewahrungspflicht

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die Bauvorlage, Pausen der Originalzeichnungen und die sonstigen der vom Architekten zu Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherrn Planungsunterlagen, soweit in digitaler Form erstellt, lediglich in einem nicht veränderbaren Dateiformat (z.B. pdf-Format) herauszugeben. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen und die nach § 4 Ziff. 4.2 des Vertrages vorliegenden Plandaten länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren. Der Architekt ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

## § 12 Schlussbestimmung

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

## § 13 Zusätzliche Vereinbarungen

Es werden zunächst lediglich Leistungsphase 1 und 2 vollständig und  
 Leistungsphase 3 teilweise beauftragt. Für diese Leistungen wird ein  
 Pauschalhonorar in Höhe von brutto 8.500,00 € vereinbart.  
 Im Falle der Weiterbeauftragung erfolgt die Honorarberechnung über  
 Sämtliche Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 unter Abzug des  
 Hier vereinbarten Pauschalbetrages

Unterschriften:

\_\_\_\_\_  
 (Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
 (Bauherr)