



# 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

*„Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.“*



## § 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)**

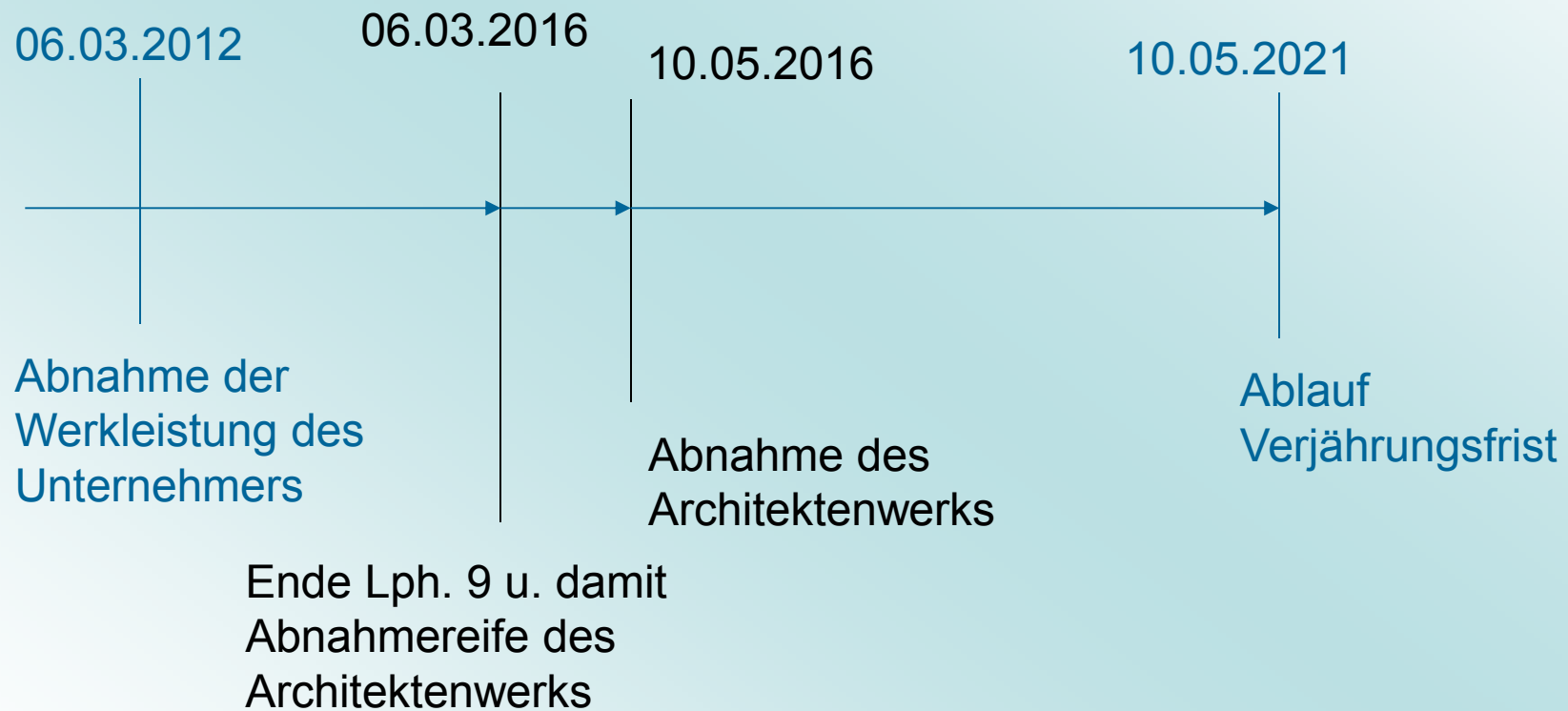


Problem aber bei Architekten und Ingenieuren, da

- 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: ...“*





## Beschaffensvereinbarungen 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 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 (§ 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



# Vertragliche Pflichten und Haftung





## Die Haftung der Architekten und Ingenieure

### Mängelrechte des Auftraggebers:

- Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 BGB)
- Selbstvornahme und Kostenersatz (§§ 634 Nr. 2, 637)
- Minderung (§§ 634 Nr. 3, 638)
- Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 636, 323 Abs. 1, 326 Abs. 5)
- Schadensersatz (§§ 634 Nr. 4, 280, 281)
- Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§§ 634 Nr. 4, 284)



## Der Sachmangelbegriff des Werkvertragsrechts:

**Das Werk ist frei von Sachmängeln,**

- 1. wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist,  
sonst**
- 2. wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung  
eignet und übliche Beschaffenheit aufweist**



## Der Architekt als Sachwalter:

- **Aufklärungspflichten**
- **Berechtigungsspflichten**
- **Auskunftspflichten**
- **Verschwiegenheitspflichten**
- **Prüfungspflichten**
- **Obhutspflichten**
- **Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen**



## Zur Sachwalterpflicht gehört auch:

**Offenbarung eigener Fehlleistungen**

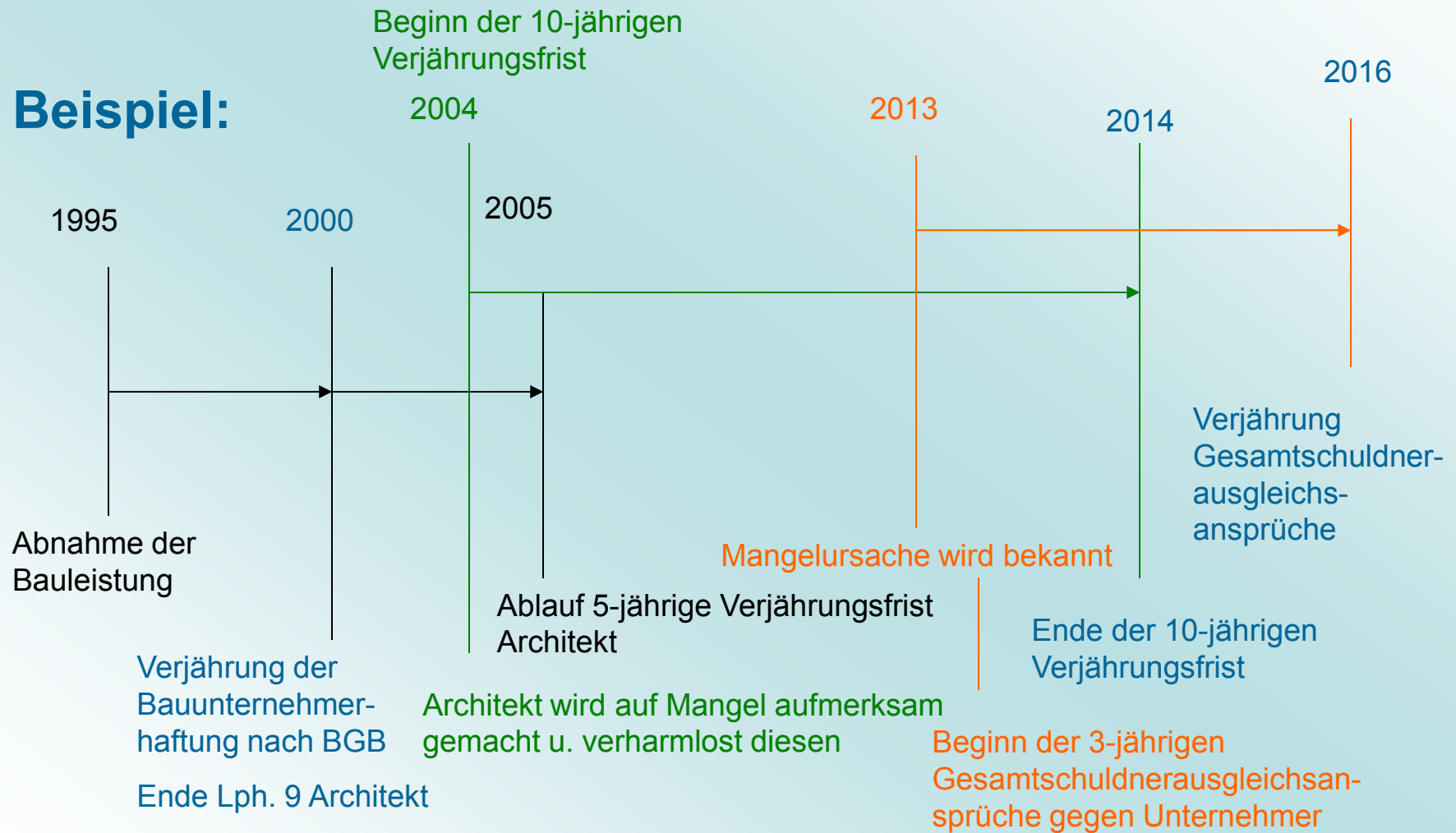
Problem: **sog. Sekundärhaftung**

- **führt zur Verlängerung der Haftung**



# Sekundärhaftung

## Beispiel:





## Sekundärhaftung

- gilt nicht für den nur planenden Architekten
- gilt nicht für die Fachplaner
- gilt für den Architekten, der jedenfalls die Leistungsphase 8 im Auftrag hat

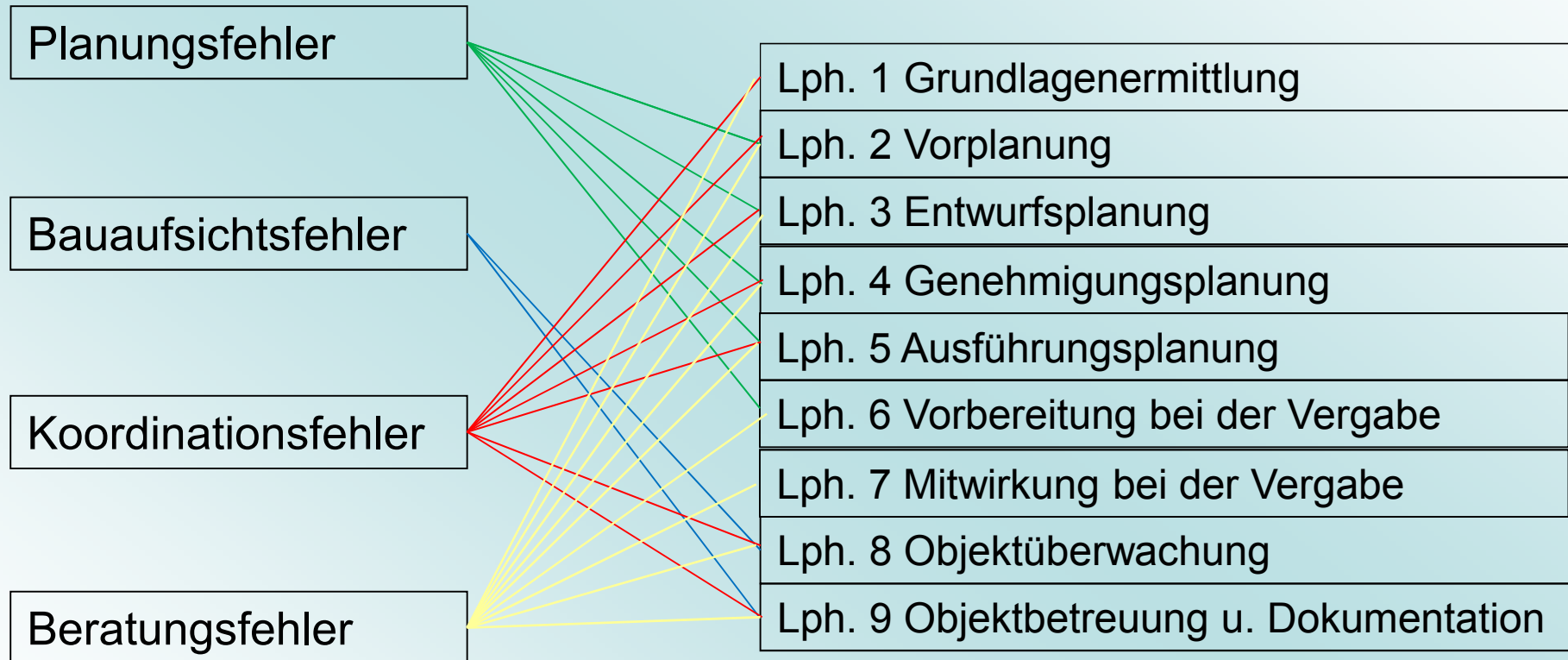


## Mängel des Architektenwerks

- Mängel im technischen Leistungsbereich
- Mängel im wirtschaftlichen Leistungsbereich



## typische Fehlergruppen







## Planungsfehler

Eine Planung ist insbesondere mangelhaft, wenn sie

- nicht genehmigungsfähig ist
- nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entspricht
- nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht
- lückenhaft ist
- in technischer oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht mit den vertraglichen Vereinbarungen übereinstimmt



## Beratungsfehler

Der Architekt ist verpflichtet, den Auftraggeber sachkundig zu beraten.

- zieht sich durch alle Leistungsphasen



## Koordinierungsfehler

Der Architekt ist der Koordinator des Planungs- und Bauprozesses.

Koordinierungspflicht zieht sich vom Planungsstadium bis hin zur Bauaufsicht und Abrechnung.



## Fehler bei der Objektüberwachung

Nachdem Werkvertragsrecht Anwendung findet, schuldet der Architekt den mangelfreien Erfolg.



# typische Haftungsprobleme in den einzelnen Leistungsphasen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 1

- Beratungs- und Aufklärungstätigkeit steht im Vordergrund
- Abklärung des Baukostenrahmens
- Beratungspflicht hinsichtlich der Auswahl von Sonderfachleuten
- Hinweis auf Risiken bei Verwendung neuartiger, nicht erprobter Baustoffe
- Beratungspflicht auf Risiken neuer Konstruktionen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 2

- Koordinierungsfehler
- Fehler bei der Erstellung von Gutachten und Berechnungen
- Beratungsfehler hinsichtlich der Kosten
- Nichtberücksichtigung steuerlicher Gesichtspunkte
- fehlerhafte Kostenschätzung



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 3

- unwirtschaftliche Planungsschritte
- Planungsfehler im eigentlichen Sinne

Beispiel:

- zu geringe Dachneigung
  - unzureichende Wärmedämmung
  - unzureichende Schalldämmung
  - fehlerhafte Materialwahl
  - Fehlen einer Dampfsperre
  - falsches Sanierungskonzept
  - Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstandes zum Nachbarn
  - fehlerhafte Dachkonstruktionen
  - unzureichende Fundamente
  - unzureichende Dehnungsfugen
  - fehlende Klärung der Grundwasser-  
verhältnisse
  - zu tiefe Lage des Gebäudes
  - Fehlplanung hinsichtlich Wohnfläche
- fehlerhafte Kostenberechnung





## Haftung im Bereich der Leistungsphase 4

- fehlende Genehmigungsfähigkeit
- Die Planung des Architekten muss dauerhaft genehmigungsfähig sein!
- Fehler der Genehmigungsbehörde entlasten den Architekten nicht.



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 5

- unvollständige Werkplanung
- zögerliche Werkplanung



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 6

- unzureichende Massenermittlung
- unvollständige oder unrichtige Leistungsbeschreibungen
- überflüssige Leistungsbeschreibungen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 7

- unterlassene Einholung mehrerer Angebote
- Fehler bei der Prüfung und Wertung der Angebote
- Fehler beim Aufstellen von Vertragsbedingungen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 8

- Warnehmungspflicht des Architekten
- Architekt muss die Baustelle „im Griff“ haben



## Ein Objektüberwachungsfehler liegt vor, wenn die ausführenden Unternehmer:

- die Werkleistung entgegen der vertraglichen Vereinbarung erstellen
- die Werkleistung abweichend von der Baugenehmigung erstellen
- die Werkleistung entgegen den anerkannten Regeln der Technik erstellen
- von Ausführungsplänen abweichen
- von Leistungsbeschreibungen abweichen



## Intensität der Objektüberwachungspflicht

### gesteigerte Verpflichtung, wenn

- schwierige, gefahrträchtige Arbeiten durchgeführt werden
- Unternehmer sich als unzuverlässig erweist
- Sanierungsarbeiten durchgeführt werden



## allgemein gilt:

- Architekt ist für den Erfolg (mangelfreie Bauausführung) verantwortlich.
- Lediglich bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten muss der Architekt nicht intensiv überwachen.





## weitere Fehlerquellen in der Leistungsphase 8:

- Fehler bei der Aufmaßerstellung
- Fehler bei der Abnahme
- Fehler bei der Rechnungsprüfung
- Fehler beim Auflisten der Gewährleistungsfristen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 9

- wenn Mängel auftreten, muss der Architekt diesen nachgehen und auf seine mögliche Eigenhaftung hinweisen
- häufiger Fehler: unterlassene Objektbegehung am Ende der Leistungsphase 9



## Haftung bei Bausummenüberschreitung

- Architekt hat auch die wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers zu beachten
- wenn Bausumme als Beschaffenheit vereinbart, ist das Werk des Architekten mangelhaft, wenn die Bausumme überschritten wird



Keine Toleranzspielräume bei fehlerhaften  
Kostenermittlungen!



## Inanspruchnahme des Architekten infolge Bausummenüberschreitung scheitert häufig am Schaden

- Bauherr hat keinen Schaden, wenn den erhöhten Ausgaben auch ein erhöhter Wert gegenübersteht



## Bausummengarantie

- tunlichst zu unterlassen!
- Architekt übernimmt die Garantie, dass – verschuldensunabhängig – eine Bausumme nicht überschritten wird



## gesamtschuldnerische Haftung

Wenn Mehrere für einen Mangel verantwortlich sind, haften sie als Gesamtschuldner:

### Beispiel:

Baumangel ist zurückzuführen auf Ausführungsfehler des Unternehmers und Bauaufsichtsfehler des Architekten

### Folge:

Architekt und Unternehmer haften dem Bauherrn gegenüber in voller Höhe.

Untereinander besteht Ausgleichspflicht im Rahmen der Verantwortlichkeit für den Mangel.