

Einheitsarchitektenvertrag für Gebäude

Bekanntmachung NR. 57/94 über die Anmeldung einer weiteren Änderung des „Einheitsarchitektenvertrages für Gebäude“ als Konditionenempfehlung der Bundesarchitektenkammer vom 2. August 1994
(Bundesanzeiger 1994 Nr. 152, Seite 8512)

Zwischen Roland Exner, Ahornallee 23 in 16341 Zepernick

vertreten durch ./.
.....

und Dipl.-Ing. Reinhard Kinge, Helmholtzstr. 1 in 14467 Potsdam
.....

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

Präambel

Berufsaufgaben des Architekten ist die Planung, Gestaltung und Objektüberwachung von Gebäuden und anderen Bauwerken. Der Architekt ist unabhängiger Sachwalter des Bauherrn. Die Erfüllung des Architektenvertrages erfordert eine enge partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauherr.

§ 1 Gegenstand des Vertrages 1)

Gegenstand des Vertrages ist gemäß § 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

X Neubau Wohnhaus

Erweiterung

Umbau

Modernisierung

Instandsetzung/ Instandhaltung

für das Bauvorhaben

Neubau eines Wohnhauses Viereckweg 107, Berlin-Buch

§ 2 Aufgaben und Pflichten des Architekten

Der Architekt verpflichtet sich, die ihm vom Bauherrn nachfolgend übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bautechnik zu erbringen. Für die Ermittlung der Kosten im Hochbau gilt DIN 276 in der in § 10 Abs. 2 HOAI zitierten Fassung.

1) Die in diesem Vertrag mit versehenen Bestimmungen sind im Vereinigungsfall einzukreuzen.

2.1.1. Die Grundleistungen der Leistungsphasen und deren Bewertung gemäß §15 Abs.1 und 2 HOAI

v.H. des Honorars
nach § 16 HOAI

2.1.1.

Die Grundleistungen der Leistungsphasen und deren Bewertung gemäß §15 Abs.1 und 2 HOAI

v.H. des Honorars
nach § 16 HOAIx 1 **Grundlagenermittlung**

Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

3 % 2)

x 2 **Vorplanung**

Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

7 % 2)

x 3 **Entwurfsplanung**

Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

11 %

~~O 4 **Genehmigungsplanung**~~~~Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen~~~~6 %~~~~O 5 **Ausführungsplanung**~~~~Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung~~~~25 %~~~~O 6 **Vorbereitung der Vergabe**~~~~Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen~~~~10 %~~~~O 7 **Mitwirkung bei der Vergabe**~~~~Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe~~~~4 %~~~~O 8 **Objektüberwachung (Bauüberwachung)**~~~~Überwachung der Ausführung des Objekts~~~~31 % 2)~~~~O 9 **Objektbetreuung und Dokumentation**~~~~Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses~~~~3 %~~

2.1.2.

O **Baukünstlerische Überwachung (§ 15 Abs. 3 HOAI) 3)**

2.1.3.

Besondere Leistungen (§ 2 Abs. 3 HOAI)

2) Bei Umbauten und Modernisierungen kann anstelle des Zuschlags nach § 24 Abs. 2 HOAI für die Leistungsphasen 1,2 und 6 eine höhere Bewertung der Grundleistungen vereinbart werden (s. hierzu § 4.1 des Vertrages).

3) Baukünstlerische Überwachung kann nur beauftragt werden, wenn dem Architekten nicht zugleich Leistungen der Leistungsphase 8 übertragen sind. (s. auch hierzu § 4.1)

2.1.4.

O **Leistungen nach der Wärmeschutzverordnungen (§ 78 HOAI)**
Entwurf, Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes

2.1.5.

O **Erstellung eines Entwässerungsgesuches (§ 73 HOAI)**

2.1.6.

O

2.1.7.

2.2

Im Rahmen der vereinbarten Leistungen hat der Architekt die Pflicht, den Bauherrn, soweit dies erforderlich ist, über alle bei der Durchführung seiner Aufgaben wesentlichen Angelegenheiten zu unterrichten. Wenn erkennbar wird, daß die ermittelten Baukosten überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu unterrichten.

2.3

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. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf er nur eingehen, wenn Gefahr im Verzug und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

2.4

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.

§ 3 Aufgaben des Bauherrn

3.1

Der Bauherr fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen unverzüglich entscheiden.

3.2

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch die Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für:

Bodengutachten (Gründungsberatung)

Tragwerksplanung (Statik)

Technische Ausrüstung

3.3

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

Der Bauherr übergibt sämtliche das Bauvorhaben betreffenden Rechnungen dem Architekten.

Er nimmt die Leistungen der Unternehmer nach entsprechender Beratung durch den Architekten ab.

Vom Auftragnehmer gefertigte Unterlagen dürfen nur für das § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

§ 4 Grundlagen des Honorars

4.1

Grundlagen des Honorars des Architekten für die nach §§ 2.1.1 und 2.1.2 übertragenen Leistungen:
Honorarzone, der das Objekt nach §§ 11, 12 HOAI angehört.

Honorarzone III, Vonsatz 43.100 DM zuzügl. Nebenkosten

Honorarsatz (§ 4 HOAI) 4)

Honorar 9413,04 DM incl. Nebenkosten

Zuschlag für Umbau und Modernisierung 5) (§ 24 HOAI)
.....20 %

oder

anstelle des Zuschlags nach § 24 HOAI werden die 6 Leistungsphasen 1, 2 und 8 6) abweichend von § 2.1.1 bewertet mit

1. Grundlagenmittlung
statt 3 %%

2. Vorplanung
statt 7 %%

3. Objektüberwachung
statt 31 %%

Zuschlag für Bauüberwachung 7) bei Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 HOAI)
.....%

Vorplanung oder Entwurfsplanung 8) abweichend von § 2.1.1 als Einzelleistung (§ 19 HOAI)
.....%

baukünstlerische Oberleitung (§ 15 Abs. 3 HOAI) - v.H. vom Honorar nach § 16 HOAI
.....%

4) Werden Leistungen des raumbildenden Ausbaues in Gebäuden von einem Architekten erbracht, dem Grundleistungen nach § 215 HOAI übertragen werden, so sind diese Leistungen gemäß § 25 Abs. 1 HOAI bei der Vereinbarung des Honorarsatzes im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze zu berücksichtigen.

5) Nach § 24 HOAI kann bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 - 33 % des Honorars vereinbart werden. Bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad kann ein Zuschlag über 33 % vereinbart werden.

6) Im Falle einer höheren Bewertung von Leistungsphase 1, 2 und 8 entfällt der Umbauzuschlag.

7) Nach § 27 HOAI kann ein Zuschlag von bis zu 50 % des Honorars vereinbart werden.

8) Die in § 19 Abs. 1 HOAI vorgesehenen v. -H. - Sätze der Honorare sind einzusetzen.

4.2

Die Anrechenbaren Kosten richten sich nach § 10 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten der technisch oder gestalterisch mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden gemäß § 10 Abs. 3a HOAI mit folgendem Wert als angemessen vereinbart:

400.000,- DM Ändert sich der Umfang der anzurechnenden Bausubstanz während der Durchführung des Auftrages, so ist der nach § 10 Abs. 3a HOAI angenommene Wert anzupassen, ist der Umfang der Anrechnung bei Vertragsabschluß nicht schriftlich vereinbart, so holen die Parteien die Vereinbarung später nach.

4.3

Die unter § 2.1.3 übertragenen Besonderen Leistungen werden wie folgt honoriert (§ 5 Abs. 4 HAI):

..... DM
 DM

Werden besondere Leistungen nach Vertragsabschluß übertragen und erfolgt keine gesonderte Vergütungsregelung hierzu, so wird das Honorar als Zeithonorar durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs oder - sofern eine Vorausschätzung nicht möglich ist - der nachgewiesene Stundenaufwand abgerechnet. Folgende Stundensätze werden vereinbart (§ 6 Abs. 2 HAI):

für den Architekten	...108,00 DM
für den Mitarbeiter, der technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllt75,00 DM
für den Technischen Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation	...65,00 DM

4.4

Die Honorierung für den Wärmeschutznachweis richtet sich nach § 78 HOAI.

4.5

Die Honorierung des Entwässerungsgesuchs richtet sich nach §§ 73, 74 HOAI.

4.6

Die In § 2.1.7 vereinbarten Leistungen werden wie folgt honoriert:

4.7 Nebenkosten (§ 7 HOAI)

Die Nebenkosten werden berechnet:

- insgesamt mit einer Pauschale von7..... % des Nettohonorars
- Post - und Fernmeldegebühren pauschal mit DM, im übrigen auf Nachweis
- Post - und Fernmeldegebühren pauschal mit DM, % des Nettohonorars, im übrigen auf Nachweis..
- insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw0,52..... DM/ km, sonst die nachgewiesenen Kosten
 - öffentlicher Verkehrsmittel
 - eine Taggeldpauschale von DM
 - Übernachtungskosten
-

4.8 Umsatzsteuer (§ 9 HOAI)

Die Umsatzsteuer zu den Honoraren und Nebenkosten wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

4.9 Zahlungen (§ 8 HOAI)

Das Honorar für Leistungen der Leistungsphasen 1-8, für die Besonderen Leistungen und Zusätzlichen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Das Honorar für Leistungen der Leistungsphase 9 wird fällig, wenn diese erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarrechnung erteilt worden ist.

Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweiligen Stand der erbrachten Leistungen oder dem gesondert aufgestellten Zahlungsplan entsprechen.

Der Bauherr kann gegen den Honoraranspruch nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 5 Urheberrecht

Dem Architekten verbleiben alle Rechte, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen.

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

§ 6 Verlängerung der Bauzeit, Unterbrechung des Vertrags**6.1**

Dauert die Bauausführung länger als Monate, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung zu verhandeln. Die nachgewiesenen Mehrkosten sind dem Architekten zu erstatten, es sei denn, daß der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten hat.

6.2

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

§ 21 HOAI bleibt unberührt.

§ 7 Haftung/ Gewährleistung und Verjährung**7.1**

Gewährleistung - und Schadenersatzansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

7.2

Haftet der Architekt wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder wegen sonstiger Verletzungen seiner Vertragspflicht, so hat er dem Bauherrn bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften den verursachten Schaden in voller Höhe zu ersetzen.

7.3

Für Personenschäden haftet der Architekt auch im Falle leichter Fahrlässigkeit in voller Höhe.

7.4

Für sonstige Schäden, also solche, die nicht Personenschäden sind, beschränkt sich die Haftung im Falle leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf folgende Haftungssumme:

DM.

7.5

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von 5 Jahren, sofern gesetzlich keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistung, spätestens mit Abnahme der in Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) zu erbringenden Leistung (Teilabnahme). Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung.

7.6

Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, daß ihm die Besetzung 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 außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Ansprüche auf Nachbesserung und Gewährleistung bemüht.

7.7

Bei arglistigem Verschweigen eines Architektenmangels oder für Ansprüche aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) bleiben die gesetzlichen Regelungen unberührt.

§ 8 Haftpflichtversicherung

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

für Personenschäden .2,0 Mill..... DM

für sonstige SchädenDM

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist nur aus wichtigem Grund kündbar. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. In allen anderen Fällen steht dem Architekt das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muß sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterläßt. Sofern der Bauherr im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Architekten noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

Will der Bauherr einen Abzug wegen Erwerbs durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des Architekten oder böswilliger Unterlassung anderweitigen Erwerbs vornehmen, so trägt er insoweit dem Grunde und Höhe nach die Beweislast.

§ 10 Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach der Honorierung kann der Bauherr verlangen, daß ihm die genehmigten Bauvorlagen, Pläne der Originalzeichnungen und sonstigen Unterlagen ausgehändigt werden. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 5 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren. Der Architekt verpflichtet sich, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

§ 11 Schlußbestimmungen

11.1

Im Falle einer Novellierung der Honorarordnung während der Vertragserfüllung verpflichten sich beide Parteien, über eine Anpassung des Vertrages an die neuen Bestimmungen zu verhandeln. Tritt eine neue Honorarartafel in Kraft, gilt diese für die noch zu erbringenden Leistungen unter Beibehaltung der im übrigen vereinbarten Konditionen.

11.2

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Bauherr)

..Berlin, den 18.10.2000.....
(Ort, Datum)

.....
(Architekt)



Einheitsarchitektenvertrag für Gebäude

Bekanntmachung NR. 57/94 über die Anmeldung einer weiteren Änderung des „Einheitsarchitektenvertrages für Gebäude“ als Konditionenempfehlung der Bundesarchitektenkammer vom 2. August 1994
(Bundesanzeiger 1994 Nr. 152, Seite 8512)

Zwischen Roland Exner, Ahornallee 23 in 16341 Zepernick
vertreten durch ..
und Dipl.-Ing. Reinhard Kinge, Helmholtzstr. 1 in 14467 Potsdam
wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

Präambel

Berufsaufgaben des Architekten ist die Planung, Gestaltung und Objektüberwachung von Gebäuden und anderen Bauwerken. Der Architekt ist unabhängiger Sachwalter des Bauherrn. Die Erfüllung des Architektenvertrages erfordert eine enge partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauherr.

§ 1 Gegenstand des Vertrages 1)

Gegenstand des Vertrages ist gemäß § 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Neubau Wohnhaus

- Erweiterung
- Umbau
- Modernisierung
- Instandsetzung/ Instandhaltung

für das Bauvorhaben

Neubau eines Wohnhauses Viereckweg 107, Berlin-Buch

§ 2 Aufgaben und Pflichten des Architekten

Der Architekt verpflichtet sich, die ihm vom Bauherrn nachfolgend übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bautechnik zu erbringen. Für die Ermittlung der Kosten im Hochbau gilt DIN 276 in der in § 10 Abs. 2 HOAI zitierten Fassung.

1) Die in diesem Vertrag mit versehenen Bestimmungen sind im Vereinigungsfall einzukreuzen.

2.1.1. Die Grundleistungen der Leistungsphasen und deren Bewertung gemäß §15 Abs.1 und 2 HOAI

	v.H. des Honorars nach § 16 HOAI
<input type="checkbox"/> 0 1 Grundlagenermittlung Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	3 % 2)
<input type="checkbox"/> 0 2 Vorplanung Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe	7 % 2)
<input type="checkbox"/> 0 3 Entwurfsplanung Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe	11 %
<input checked="" type="checkbox"/> 4 Genehmigungsplanung Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen	6 %
<input checked="" type="checkbox"/> 5 Ausführungsplanung Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> 6 Vorbereitung der Vergabe Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen	10 %
<input checked="" type="checkbox"/> 7 Mitwirkung bei der Vergabe Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe	4 %
<input checked="" type="checkbox"/> 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) Überwachung der Ausführung des Objekts	31 % 2)

x 9 Objektbetreuung und Dokumentation

Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses

3 %

2.1.2.

Baukünstlerische Überwachung (§ 15 Abs. 3 HOAI) 3)

2.1.3.

Besondere Leistungen (§ 2 Abs. 3 HOAI)

2) Bei Umbauten und Modernisierungen kann anstelle des Zuschlags nach § 24 Abs. 2 HOAI für die Leistungsphasen 1,2 und 8 eine höhere Bewertung der Grundleistungen vereinbart werden(s. hierzu § 4.1 des Vertrages).

3)Baukünstlerische Überwachung kann nur beauftragt werden, wenn dem Architekten nicht zugleich Leistungen der Leistungsphase 8 übertragen sind. (s. auch hierzu § 4.1)

2.1.4.

Leistungen nach der Wärmeschutzverordnungen (§ 78 HOAI)

Entwurf, Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes

2.1.5.

Erstellung eines Entwässerungsgesuches (§ 73 HOAI)

2.1.6.

.....

2.1.7.

.....

2.2

Im Rahmen der vereinbarten Leistungen hat der Architekt die Pflicht, den Bauherrn, soweit dies erforderlich ist, über alle bei der Durchführung seiner Aufgaben wesentlichen Angelegenheiten zu unterrichten. Wenn erkennbar wird, daß die ermittelten Baukosten überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu unterrichten.

2.3

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. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf er nur eingehen, wenn Gefahr im Verzug und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

2.4Der 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.

§ 3 Aufgaben des Bauherrn

3.1

Der Bauherr fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen unverzüglich entscheiden.

3.2

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch die Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für:

Bodengutachten (Gründungsberatung)

.....

Tragwerksplanung (Statik)

.....

Technische Ausrüstung

.....

.....

3.3

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

Der Bauherr übergibt sämtliche das Bauvorhaben betreffenden Rechnungen dem Architekten.
 Er nimmt die Leistungen der Unternehmer nach entsprechender Beratung durch den Architekten ab.
 Vom Auftragnehmer gefertigte Unterlagen dürfen nur für das § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

§ 4 Grundlagen des Honorars

4.1

Grundlagen des Honorars des Architekten für die nach §§ 2.1.1 und 2.1.2 übertragenen Leistungen:
 Honorarzone, der das Objekt nach §§ 11, 12 HOAI angehört.

2 Honorarzone III, Vonsatz Gesamthonorar 45.392,-DM zuzügl. Nebenkosten

 - Honorarsatz (§ 4 HOAI) 4)
 2
 . Honorar --37.294,07,- DM incl. Nebenkosten

O Zuschlag für Umbau und Modernisierung 5) (§ 24 HOAI)
20 %

oder

O anstelle des Zuschlags nach § 24 HOAI werden die 6 Leistungsphasen 1, 2 und 8 6) abweichend von § 2.1.1 bewertet mit

- 1. Grundlagenermittlung
 statt 3 %%
- 2. Vorplanung
 statt 7 %%
- 3. Objektüberwachung
 statt 31 %%

O Zuschlag für Bauüberwachung7) bei Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 HOAI)
%

O Vorplanung oder Entwurfsplanung8) abweichend von § 2.1.1 als Einzelleistung (§ 19 HOAI)
%

O baukünstlerische Oberleitung (§ 15 Abs. 3 HOAI) - v.H. vom Honorar nach § 16 HOAI
%

- X 4) Werden Leistungen des raumbildenden Ausbaues in Gebäuden von einem Architekten erbracht, dem Grundleistungen nach § 215 HOAI übertragen werden, so sind diese Leistungen gemäß § 25 Abs. 1 HOAI bei der Vereinbarung des Honorarsatzes im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze zu berücksichtigen.
- 5) Nach § 24 HOAI kann bei durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 - 33 % des Honorars vereinbart werden. Bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad kann ein Zuschlag über 33 % vereinbart werden.
- 6) Im Falle einer höheren Bewertung von Leistungsphase 1, 2 und 8 entfällt der Umbauszuschlag.
- 7) Nach § 27 HOAI kann ein Zuschlag von bis zu 50 % des Honorars vereinbart werden.
- 8) Die in § 19 Abs. 1 HOAI vorgesehenen v. -H. - Sätze der Honorare sind einzusetzen.

4.2

Die Anrechenbaren Kosten richten sich nach § 10 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten der technisch oder gestalterisch mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden gemäß § 10 Abs. 3a HOAI mit folgendem Wert als angemessen vereinbart:

~~424.000,- DM Ändert sich der Umfang der anzurechnenden Bausubstanz während der Durchführung des Auftrages, so ist der nach § 10 Abs. 3a HOAI angenommene Wert anzupassen, ist der Umfang der Anrechnung bei Vertragsabschluss nicht schriftlich vereinbart, so holen die Parteien die Vereinbarung später nach.~~

4.3

Die unter § 2.1.3 übertragenen Besonderen Leistungen werden wie folgt honoriert (§ 5 Abs. 4 HAI):

..... DM

..... DM

Werden besondere Leistungen nach Vertragsabschluß übertragen und erfolgt keine gesonderte Vergütungsregelung hierzu, so wird das Honorar als Zeithonorar durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs oder - sofern eine Vorausschätzung nicht möglich ist - der nachgewiesene Stundenaufwand abgerechnet. Folgende Stundensätze werden vereinbart (§ 6 Abs. 2 HOAI):

für den Architekten	... 108,00 DM
für den Mitarbeiter, der technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllt	... 75,00 DM
für den Technischen Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation	... 65,00 DM

4.4 Die Honorierung für den Wärmeschutznachweis richtet sich nach § 78 HOAI.

4.5 Die Honorierung des Entwässerungsgesuchs richtet sich nach §§ 73, 74 HOAI.

4.6 Die in § 2.1.7 vereinbarten Leistungen werden wie folgt honoriert:

4.7 Nebenkosten (§ 7 HOAI)

Die Nebenkosten werden berechnet:

X insgesamt mit einer Pauschale von 4..... % des Nettohonorars

O Post - und Fernmeldegebühren pauschal mit DM, im übrigen auf Nachweis

O Post - und Fernmeldegebühren pauschal mit DM, % des Nettohonorars, im übrigen auf Nachweis..

X insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:

- Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw 0,52..... DM/ km, sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

- eine Tagegeldpauschale von DM

- Übernachtungskosten

O

4.8 Umsatzsteuer (§ 9 HOAI)

Die Umsatzsteuer zu den Honoraren und Nebenkosten wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

4.9 Zahlungen (§ 8 HOAI)

Das Honorar für Leistungen der Leistungsphasen 1-8, für die Besonderen Leistungen und Zusätzlichen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Das Honorar für Leistungen der Leistungsphase 9 wird fällig, wenn diese erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarrechnung erteilt worden ist.

Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweiligen Stand der erbrachten Leistungen oder dem gesondert aufgestellten Zahlungsplan entsprechen.

Der Bauherr kann gegen den Honoraranspruch nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

§ 5 Urheberrecht

Dem Architekten verbleiben alle Rechte, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen.

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

§ 6 Verlängerung der Bauzeit, Unterbrechung des Vertrags

6.1

2 Dauert die Bauausführung länger als/..... Monate, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung zu verhandeln. Die nachgewiesenen Mehrkosten sind dem Architekten zu erstatten, es sei denn, daß der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten hat.

6.2

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

§ 21 HOAI bleibt unberührt.

§ 7 Haftung/ Gewährleistung und Verjährung

7.1

Gewährleistung - und Schadenersatzansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

7.2

Haftet der Architekt wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder wegen sonstiger Verletzungen seiner Vertragspflicht, so hat er dem Bauherrn bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften den verursachten Schaden in voller Höhe zu ersetzen.

7.3

Für Personenschäden haftet der Architekt auch im Falle leichter Fahrlässigkeit in voller Höhe.

7.4

Für sonstige Schäden, also solche, die nicht Personenschäden sind, beschränkt sich die Haftung im Falle leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf folgende Haftungssumme:

7.5

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von 5 Jahren, sofern gesetzlich keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistung, spätestens mit Abnahme der in Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) zu erbringenden Leistung (Teilabnahme). Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. zo f

7.6

Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in 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 außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Ansprüche auf Nachbesserung und Gewährleistung bemüht.

7.7

Bei arglistigem Verschweigen eines Architekten mangels oder für Ansprüche aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) bleiben die gesetzlichen Regelungen unberührt.

§ 8 Haftpflichtversicherung

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

X

für Personenschäden 2,0 Mill..... DM

für sonstige SchädenDM

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist nur aus wichtigem Grund kündbar. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. In allen anderen Fällen steht dem Architekt das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muß sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterläßt. Sofern der Bauherr im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Architekten noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

Will der Bauherr einen Abzug wegen Erwerbs durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des Architekten oder böswilliger Unterlassung anderweitigen Erwerbs vornehmen, so trägt er insoweit dem Grunde und Höhe nach die Beweislast.

§ 10 Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach der Honorierung kann der Bauherr verlangen, daß ihm die genehmigten Bauvorlagen, Pausen der Originalzeichnungen und sonstigen Unterlagen ausgehändigt werden. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 5 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren. Der Architekt verpflichtet sich, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

§ 11 Schlußbestimmungen

11.1

7
c

Im Falle einer Novellierung der Honorarordnung während der Vertragserfüllung verpflichten sich beide Parteien, über eine Anpassung des Vertrages an die neuen Bestimmungen zu verhandeln. Tritt eine neue Honorartafel in Kraft, gilt diese für die noch zu erbringenden Leistungen unter Beibehaltung der im übrigen vereinbarten Konditionen.

11.2

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

Potsdam, 15. Dez. 2000
(Ort, Datum)

Voland Gies
(Bauherr)

Potsdam, 15. Dezember 2000
(Ort, Datum)

F. [Signature]
(Architekt)