

Architektenvertrag

Zwischen

Eheleuten Fix und Foxi Mustermann

Teststrasse 1, 32429 Minden

nachfolgend Bauherr genannt

und

Dipl.-Ing. Claus-W.Trognitz

Am Kohlgraben 69, 32429 Minden

nachfolgend Architekt genannt

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

- § 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten
- § 2 Aufgaben des Bauherrn
- § 3 Architektenhonorar
- § 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers
- § 5 Verlängerung der Planungs- und Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages
- § 6 Haftung, Gewährleistung und Verjährung
- § 7 Haftpflichtversicherung
- § 8 Vorzeitige Auflösung des Vertrages
- § 9 Aufbewahrungspflichten
- § 10 Zusätzliche Vereinbarungen
- § 11 Schlussbestimmungen

- § 12 Anlagen

§ 1 Gegenstand des Vertrages/Leistungen des Architekten

1.1 Gegenstand dieses Vertrages sind Architektenleistungen des Leistungsbildes „Gebäude“ gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) für das Bauvorhaben

- Neubau
- Umbau/Modernisierung/Instandsetzung
- Erweiterung

Objekt: Neubau EFH mit Carport gemäß beantragtem Entwurf

Lage: 32429 Minden, Teststrasse 1

1.2 Der Architekt wird vom Bauherrn mit der Erbringung der nachfolgenden Grundleistungen beauftragt. :

- Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2, Vorplanung
- Leistungsphase 3, Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung
 - Es handelt sich um eine Bauvoranfrage, der Architekt schuldet hier KEINEN genehmigungsfähigen Entwurf!
- Leistungsphase 5, Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6, Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7, Mitwirkung der Vergabe
- Leistungsphase 8, Objektüberwachung

1.3 Der Architekt wird vom Bauherrn mit der Erbringung der nachfolgenden Sonderleistungen beauftragt:

- Erstellung eines Entwässerungsantrages
- Bestandsaufnahme durch Aufmaß und Planerstellung
- Leistungsphase 9, Objektbetreuung und Dokumentation
-
-

1.4 Aufgaben des Architekten:

- Der Architekt hat gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekanntgegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren.
- Der Architekt ist 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.
- 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.

§ 2 Aufgaben des Bauherren

- Der Bauherr fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich entscheiden.
- Der Bauherr übergibt dem Architekten sämtliche das Bauvorhaben betreffende Rechnungen.
- Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.
- Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

2.1 Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt.

Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für:

- Bodengutachten (Gründungsberatung):
- Tragwerksplanung (Statik):
- Technische Gebäudeausrüstung (TGA):
- Garten- und Landschaftsgestaltung:
- Innenraumgestaltung:
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination auf Baustellen nach BaustellenVO:
- EnEV-Berechnungen:

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

§ 3 Architektenhonorar

3.1 Grundlagen des Honorars

- Die Honorierung des Architekten erfolgt auf der Grundlage der geltenden Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).
- Die anrechenbare (honorarfähige) Herstellungskosten betragen 213.725,08 €/netto.
- Das Objekt gehört der Honorarzone III an
- Honorarsatz: Mindestsatz
- Zuschlag für Umbau und Modernisierung:
- Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden mit folgendem Wert als angemessen vereinbart:

Ist der Umfang der Anrechnung bei Vertragsabschluss nicht schriftlich vereinbart, so holen die Parteien die Vereinbarung später nach.

- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Architektenhonorar für die beauftragten Grundleistungen auf der Grundlage der Ermittlung der voraussichtlichen Herstellungskosten berechnet wird.
- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass es sich um ein Festhonorar handelt. Die Voraussetzung hierfür ist eine unveränderte Leistung bis zur vollständigen Vertragserfüllung.

3.2 Höhe des Honorars

- Das Honorar der beauftragten Grundleistungen gemäß Pos. 1.2 dieses Vertrages beträgt 28.935,68 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer von z.Zt. 19%.
- Der Zuschlag für Umbau und Erweiterung gemäß 3.1 dieses Vertrages beträgt € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer von z.Zt. 19%.
- Das Honorar für die Sonderleistungen gemäß 1.3 dieses Vertrages beträgt 400,00 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer von z.Zt. 19%.
- Für besondere Leistungen, deren Art und Umfang zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbekannt sind wird gemäß des protokollierten Stundenaufwandes abgerechnet.
- Es gelten die folgenden Stundensätze:
 - Für den Architekten/Büroinhaber: 79,00 €
 - für Mitarbeiter mit Ingenieurabschluss: 59,00 €
 - für techn. Zeichner und ähnlich qualifizierte Mitarbeiter: 39,00 €

3.3 Nebenkosten

- Die Nebenkosten beschreiben Aufwendungen für:
 - Post- und Fernmeldegebühren
 - Fahrtkosten mit eigenem PKW und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln
 - Kosten für Vervielfältigungen, Kopien, Pläne etc.
- Die Nebenkosten werden mit einer Pauschale in Höhe von 5,00 % des Nettohonorars unter Pos. 3.2 berechnet.
- Die Nebenkosten werden auf Nachweis erstattet
 - Fernmeldegebühren mit einer Pauschale i.H.v. 2,- /Telefonat
 - Portokosten auf Nachweis
 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen PKW mit 0,50 €/km
 - Farbkopien und -Drucke im Format DINa4 mit 1,00 €/Stk.
 - SW-Kopien und -Drucke im Format DINa4 mit 0,50 €/Stk.
 - Farb- und SW-Drucke im Format DINa3 mit 2,00 €/km
 - Farb- und SW-Drucke im Format DINa2 mit 3,50 €/km
 - Farb- und SW-Drucke im Format DINa1 mit 5,00 €/km
 - Fremdkopien und Drucke auf Nachweis

3.4 Umsatzsteuer

- Die Umsatzsteuer zu den Grund-, Zusatzhonoraren und Nebenkosten wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

3.5 Fälligkeit

- Das Honorar für die vereinbarten Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Schlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.
- Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungsstand entsprechen.
- Die Parteien vereinbaren einen gesonderten Zahlungsplan

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers

- Sämtliche, vom Architekten erbrachte Leistungen und Arbeitsergebnisse dürfen nur für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.
- 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 des Architekten berechtigt.
- Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

§ 5 Verlängerung der Planungs- und Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages

- Dauert die Planungszeit, beginnend mit dem Vertragsabschluss, länger als Monate, und ist diese Verlängerung nicht vom Architekten zu vertreten, so wird für jede Verlängerungswoche ein Zusatzhonorar i.H.v. € vereinbart.
- Dauert die Bauausführung ab dem Baubeginn länger als Monate, und ist diese Verlängerung nicht vom Architekten zu vertreten, so wird für jede Verlängerungswoche ein Zusatzhonorar i.H.v. € vereinbart.
- 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 Falle zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Verlängerung zu vertreten hat.

§ 6 Haftung, Gewährleistung und Verjährung

- Die Haftung kann für anfängliches Unvermögen, grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, das Fehlen zugesicherter Eigenschaften, Arglist und die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) nicht beschränkt werden.
- Im Übrigen beschränkt sich die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, im Falle leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf 10 % der honorarfähigen Herstellungskosten gemäß Pos. 3.1 dieses Vertrages.
- Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren.
- Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung aller Leistungen zur Abnahme verpflichtet. Damit beginnt die Verjährung.

- 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 gemeinsam mit ihm außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Ansprüche auf Nachbesserung und Gewährleistung bemüht.

§ 7 Haftpflichtversicherung

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

für Personenschäden:	3.000.000,-€
für sonstige Schäden:	300.000,-€

§ 8 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherren jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

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 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 zu erwerben böswillig unterlässt.

§ 9 Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche 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 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren.

§ 10 Zusätzliche Vereinbarungen

.....

.....

.....

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen

§ 11 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen

§ 12 Anlagen

- Die folgenden Anlagen sind zusätzliche Bestandteile dieses Vertrages:

- Kostenberechnung, trivial, Stand
- Kostenberechnung gemäß DIN 276, Stand
- Berechnung des Grundhonorars, Stand
- Leistungsbild und Honorartabelle gemäß HOAI, Stand
- Feinbewertung der Honorarzone, Stand
- Wert der vorhandenen Bausubstanz, Stand
- Bauvorlagen/Zeichnungen/Skizzen, ohne Maßstab, Stand
-
-
-

.....
(Ort, Datum)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Bauherr)

.....
(Architekt)