

Vertragsmuster Gebäude
Hinweise/Erläuterungen zum Vertragsmuster Architektenvertrag – Gebäude

<p>Allgemeines</p>	<p>Grundsätzlich muss das Vertragsmuster an die Anforderungen und Besonderheiten des jeweiligen Bauvorhabens angepasst werden. Hierzu sind im Vertragsmuster Kommentare enthalten, die bei Abfassung der Verträge Berücksichtigung finden sollten. An den freigehaltenen Stellen im Vertragsmuster ist der Vertrag zu ergänzen. Die mit einem Markierungsfeld versehenen Vertragsteile sind – wenn sie für den jeweiligen Einzelfall einschlägig sind – zu kennzeichnen.</p> <p>Werden nicht alle in dem Muster vorgesehenen Leistungen beauftragt oder sollen einzelne Regelungen in dem Muster nicht getroffen werden, ist das neben den §§ zu vermerken (-entfällt-). So wird gewährleistet, dass die im Vertrag enthaltenen Verweisungen auf einzelne Regelungen erhalten bleiben.</p> <p>Alle Honorarvereinbarungen zu Leistungsumfang und Honorierung sollten spätestens bei Vertragsabschluss und damit vor Leistungserbringung schriftlich fixiert werden. Wichtig ist das insbesondere, wenn Honorare oberhalb der Mindestsätze vereinbart werden sollen. Wird die oberhalb der Mindestsätze liegende Honorarvereinbarung nicht bei Vertragsabschluss und somit vor Leistungsbeginn getroffen, ist sie unwirksam, und es kann dann nach § 7 Abs. 6 HOAI das Honorar nur nach dem Mindestsatz berechnet werden.</p>
<p>Angaben AG/AN</p>	<p>Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) sollten möglichst genau unter Angabe der konkreten Vertretungsverhältnisse angegeben werden. Vor Abschluss des Vertrages sollte die Vertretungsberechtigung auf Seiten des AG nachgewiesen sein.</p>
<p>Anlagen</p>	<p>Es ist dringend zu empfehlen, alle Anlagen, die Vertragsbestandteil werden sollen, entsprechend zu kennzeichnen und mit dem Vertrag fest zu verbinden, gegebenenfalls sogar die Anlagen von beiden Vertragsparteien bei Vertragsabschluss paraphieren zu lassen. Die Auflistung in § 2 ist nur beispielhaft und abhängig davon, in welchem Umfang der AN konkret beauftragt werden soll.</p> <p>Die Anlagen sind von den Parteien als Ergebnis der Vertragsverhandlungen selbst zu fertigen (insb. die Zielvorstellungen des AG). Eine an das Leistungsbild der HOAI angelehnte, leicht modifizierte Leistungsbeschreibung ist als Anlage dem Muster beigefügt. Die Leistungen, die nicht Vertragsbestandteil werden sollen, können dort gelöscht werden. Dann sind die v-H.-Sätze ggfs. zu reduzieren. Bei den Leistungen der Gebäudeplanung und den raumbildenden Ausbauten kann – wenn keine auf die Besonderheiten des jeweiligen Falles zugeschnittene spezielle Leistungsbeschreibung Vertragsbestandteil werden soll – für die Leistungsbeschreibung der Inhalt der Anlagen 11 HOAI (abhängig von dem konkret zu beauftragenden Leistungsumfang) in die jeweilige Anlage zum Vertrag eingestellt werden oder stattdessen die jeweilige Anlage zur HOAI genannt werden (dann sind die Verweise auf die Vertragsanlagen entsprechend zu überarbeiten). Für die Beratungs- und Besonderen Leistungen sind – ebenfalls abhängig von dem zu beauftragenden Leistungsumfang – gesonderte Anlagen zu erstellen. Die Honorarermittlung hat der AN beizustellen; der Zahlungsplan (wenn vereinbart) ist zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln. Alle weiteren im Vertragsmuster genannten Anlagen sind frei zugänglich; Abrufmöglichkeiten sind bei den Hinweisen in dem Vertragsmuster zu finden.</p>
<p>§ 1 Vertragsgegenstand/ Zielvorstellungen</p>	<p>In § 1 werden die vom AN zu erbringenden Leistungen nicht im Einzelnen beschrieben (dies erfolgt in § 3). § 1 dient vielmehr nur einer allgemeinen, an der Terminologie der HOAI orientierten Beschreibung der Leistung, die eine honorarrechtliche Zuordnung erlaubt (preisgebundene Planungsleistungen / Beratungsleistungen / Besondere Leistungen). Außerdem werden der Vertragsgegenstand und die der Beauftragung zugrunde liegenden Zielvorstellungen definiert. Dabei ist insbesondere zu klären, ob Gegenstand des Auftrages nur ein oder mehrere Objekte (Gebäude und/oder raumbildender Ausbau) sind. Sind mehrere räumlich voneinander getrennte Gebäude bzw. raumbildende Ausbauten (= rA) Bestandteil der Baumaßnahme, sind diese jeweils zu benennen. Nach dem Vertragsmuster sind in diesem Fall die einzelnen Gebäude/rA jeweils getrennt voneinander abzurechnen (nach dem Grundsatz des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI). Liegen ausnahmsweise die Voraussetzungen von § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI (Gebäude bzw. rA derselben Honorarzonen, die unter vergleichbaren Objektbedingungen im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden) oder des § 11 Abs. 2 HOAI (mehrere wesentlich gleichartige Gebäude bzw. rA, d.h. gleiche oder spiegelgleiche Gebäude / rA) vor, ist dies in § 9.8 anzugeben. Da beide Ausnahmen (§ 11 Abs. 1 Satz 2/3 und § 11 Abs. 2 HOAI) zu Honorarreduzierungen führen, sollte eine vom AG gewünschte Zusammenrechnung von anrechenbaren Kosten ebenso wie die Anwendung der Honorarmindevorschrift des § 11 Abs. 2 HOAI nur dann akzeptiert werden, wenn die engen Voraussetzungen der genannten Ausnahmebestimmungen tatsächlich erfüllt sind.</p> <p>Die Gebäude/rA, bei denen Leistungen für einen Umbau/Modernisierung bzw. für eine Instandsetzung/Instandhaltung nach den §§ 2 Nr. 6/7 HOAI bzw. 2 Nr. 9/10 HOAI zu erbringen sind, sind kenntlich zu machen (wegen der Honorarzuschläge). Die Zuschläge selbst werden in § 9.6. und 9.7 vereinbart.</p> <p>Bei den Zielvorstellungen sollten im Rahmen der Vertragsverhandlungen konkrete Vorgaben unter Beachtung der bei § 1.4 enthaltenen Kriterien gemacht werden. Ist das – z.B. wegen der Kosten – noch nicht möglich, muss die Ergänzung der Zielvorstellungen nach Vertragsschluss nachgeholt werden. § 1.5 sieht ohnehin die Fortschreibung der Zielvorstellungen im Projektverlauf vor. Mit diesen Zielvorstellungen ist die geschuldete Planungsleistung einschließlich der Überwachung in quantitativer wie qualitativer Hinsicht möglichst genau zu beschreiben. Dadurch werden das Leistungsziel und die konkreten Planungsanforderungen konkretisiert (einschließlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der vorgesehenen Kosten des Bauvorhabens; eine möglichst frühzeitige Festlegung liegt durchaus auch im Interesse des AN.) Nach Abschluss jeder Leistungsphase sollten der Planungsstand und die Zielvorstellungen erörtert werden. Wenn der AG Änderungen an den Zielvorstellungen vornimmt, ist das vom AN in einem Protokoll schriftlich festzuhalten. Führt das dazu, dass Leistungen zum Teil oder ganz erneut erbracht werden müssen, oder Leistungen, die bisher noch nicht im Leistungsumfang enthalten waren, zusätzlich zu erbringen sind, steht dem AN nach § 10 ein zusätzlicher Honoraranspruch zu.</p> <p>Stellt sich heraus, dass die Zielvorstellungen nicht eingehalten werden können, müssen diese angepasst werden. Darauf muss der AN sofort hinweisen, wenn das erkennbar ist/wird (§ 1.3). Der AN hat auch aufzuzeigen, welche Alternativen es gibt, um die Zielvorstellungen doch noch zu erreichen (z.B. Planungsoptimierung). Dabei ist stets auf die Auswirkungen einer Optimierung oder Anpassung schriftlich hinzuweisen.</p> <p>Verbraucher sind von der Regelungsfiktion des widerspruchlos gebliebenen Protokolls nach § 1.5 ausgenommen, weil das AGB-widrig wäre. Hier empfiehlt es sich, die Änderung der Zielvorstellungen jeweils in einem Protokoll als Vertragsänderung festzuhalten und von beiden Vertragsparteien unterzeichnen zu lassen (= Individualvereinbarung).</p>
<p>§ 2 Vertragsgrundlagen</p>	<p>Hier sind - abhängig von dem konkreten Vertrag und der konkreten Baumaßnahme - die im Muster lediglich beispielhaft genannten Vertragsbestandteile durch Ankreuzen zu kennzeichnen. Weitere Vertragsbestandteile sind gegebenenfalls zu ergänzen. Sofern auf eine auf die Besonderheiten des jeweiligen Falles zugeschnittene spezielle Leistungsbeschreibung verzichtet wird, kann die Anlage 2 und/oder 3 bei Beauftragung sämtlicher Grundleistungen mit der Anlage 11 zur HOAI identisch sein. Wenn nur bestimmte Leistungsphasen und/oder nicht sämtliche Grundleistungen einer Leistungsphase erbracht werden sollen, muss das Leistungsbild (= Anlage 2 und/oder 3) entsprechend angepasst werden. Eine dann mögliche Reduzierung der Honorarsätze nach § 8 Abs. 2 HOAI ist bei dem Honorar und den v.-H.-Sätzen zu beachten (§ 9.2). Zur Bewertung einzelner Grundleistungen empfiehlt sich ein Rückgriff auf gängige Bewertungstabellen.</p> <p>Die umfassendste Tabelle ist die SIEMON-Tabelle (veröffentlicht unter www.ibr-online.de). Zu den Beratungsleistungen (Anlage 4) siehe Anlage 1 zur HOAI, zu den Besonderen Leistungen (Anlage 5) siehe Anlage 2 zur HOAI.</p>