

3. Teil: Bauwesen

A. Privates Baurecht / Bauvertragsrecht

- I. Architektenrecht**
- II. Bauvertrag**
- III. Sonstige Verträge**

- I. Architektenrecht**
 - 1. Musterverträge EKD**
 - 2. Hinweise und Empfehlungen
der Kommission**
 - 3. Weitere Informationen**

1. Musterverträge EKD

a. Architektenvertrag

b. Architektenauftrag

a. ARCHITEKTENVERTRAG

zwischen

Vertragspartner

vertreten durch:

Ansprechpartner:

Telefon:

- Bauherr -

und

(Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung)

in:

Telefon:

Fax:

- Architekt -

Als Vertreter des Architekten auf der Baustelle wird

Name, Anschrift, Telefon, Mailadresse

bestellt. Ein Wechsel ist dem Bauherrn anzuzeigen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Vertragsgegenstand

1.1.0 Gegenstand dieses Vertrags ist die Leistung für Flst. Nr. _____

Anschrift: _____

Beschreibung: _____

Der Gegenstand des Vertrags beinhaltet auch die in § 2 näher bezeichneten Leistungen.

1.2.0 Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von

_____ €

(incl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer)

nicht überschreiten. Diesem Betrag liegt die Kostenschätzung/ Kostenberechnung vom _____ zugrunde.

Dem Bauherrn stehen Finanzmittel nur in Höhe von _____ €

zur Verfügung.

- 1.3.0 Der Umfang der nach § 4 Abs. 3 HOAI mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird auf den Betrag von _____ € ermittelt und vereinbart.

Alternative:

- Der Umfang der nach § 4 Abs. 3 HOAI mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird später schriftlich vereinbart.

- 1.4.0 Bei Planung und Ausführung müssen einbezogen werden:
- die landeskirchlichen Vorschriften über die Vergabe von Bauleistungen
 - die Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften – siehe auch 2.6.0

- 1.5.0 **Stufenweise Beauftragung**

Der Bauherr überträgt dem Architekten mit diesem Vertrag zunächst die Leistungsphasen 1 – 4 ____ nach §§ 3 Abs. 2, 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI und ggf. § 39 i.V.m. Anlage 11 HOAI.

Die Beauftragung weiterer Leistungsphasen oder einzelner Teile davon bleibt dem Bauherr freibleibend vorbehalten. Solche weiteren Beauftragungen sind nur wirksam, wenn Sie dem Architekt gegenüber schriftlich erklärt werden. An die Honorierung aus diesem Vertrag bleibt der Architekt dabei gebunden, falls die jüngste (Teil-) Beauftragung innerhalb von 12 Monaten seit der letzten Unterschrift unter den Architektenvertrag oder seit einer späteren (Teil-) Beauftragung erfolgt. Der Architekt hat seinen Betrieb auf diese vertragliche Situation eingerichtet und wird daher ihm etwa aus § 642 BGB zustehende Rechte gegenüber dem Bauherrn nicht geltend machen.

**Stufenweise
Beauftragung**

§ 2 Pflichten des Architekten

- 2.1.0 Der Architekt verpflichtet sich zur Herstellung des in § 1 beschriebenen **Werkerfolgs**. Diesen schuldet er insbesondere durch die Leistungen wie in den Leistungsbildern und Leistungsphasen nach § 3 Abs.2, § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI für Gebäude und Innenräume beschrieben sowie für Freianlagen in § 39 in Verbindung mit Anlage 11 beschrieben und durch die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Werks. Anlage 10 und 11 HOAI werden Vertragsbestandteil und liegen diesem Vertrag als Anlage 2 und Anlage 3 bei. Sollten zur Herstellung des Werkerfolgs Leistungen notwendig sein, die nach der HOAI als Besondere Leistungen einzustufen sind, so sind diese Leistungen gleich wohl geschuldet. Die Beauftragung und Vergütung hierfür richten sich nach Ziffer 5.4. des Vertrags.

**Pflichten des
Architekten**

2.2.0 Beauftragung und Bewertung der Leistung nach §§ 34 und 39 HOAI in Prozentsätzen der Honorare nach § 35, 40 HOAI:

Grundleistungen

	<u>Gebäude</u>	<u>Innenräume</u>	<u>Freianlagen</u>
1. Grundlagenermittlung	_____ (2)	_____ (2)	_____ (3)
2. Vorplanung	_____ (7)	_____ (7)	_____ (10)
3. Entwurfsplanung	_____ (15)	_____ (15)	_____ (16)
4. Genehmigungsplanung	_____ (3)	_____ (2)	_____ (4)
- nach gesonderter weiterer Beauftragung § 1 1.4.0 - :			
5. Ausführungsplanung	_____ (25)	_____ (30)	_____ (25)
6. Vorbereitung der Vergabe	_____ (10)	_____ (7)	_____ (7)
7. Mitwirkung bei der Vergabe	_____ (4)	_____ (3)	_____ (3)
8. Objektüberwachung + Dokumentation	_____ (32)	_____ (32)	_____ (30)
9. Objektbetreuung	_____ (2)	_____ (2)	_____ (2)
Das Honorar wird festgelegt auf	_____ %	_____ %	_____ %

Werden nicht alle Leistungen einer Leistungsphase übertragen, spiegelt sich das in der dargestellten einvernehmlich anteiligen Reduzierung der Prozentsätze wider (§ 8 Abs. 2 HOAI). Begründung:

2.3.0 Informationspflichten

2.3.1 Der Architekt wird sich über etwaige landeskirchliche Vorgaben in Abstimmung mit dem Bauherrn informieren.

2.3.2 Im Rahmen der vereinbarten Leistungen hat der Architekt die Pflicht, den Bauherrn über alle bei der Durchführung seiner Aufgabe wesentlichen Angelegenheiten zu unterrichten. Dazu gehört die **rechtzeitige Erörterung der Leistungsphasen und deren Ergebnisse sowie der Kostenentwicklung**, so dass der Bauherr diese prüfen und gegebenenfalls aus seiner Sicht notwendige Änderungen steuern kann. **Dazu gehören die Kostenermittlungen und Kostenkontrolle, die Darstellung der Kostenrisiken und Aufstellung einer Kostenprognose auf Basis der DIN 276, die dem Bauherrn jeweils fortgeschrieben unverzüglich als verfeinerte Kostenzusammenstellung je Kostengruppe zur Verfügung zu stellen sind.** Veränderungen sind zu dokumentieren. Das gilt auch bei einer sukzessiven Ausschreibung einzelner Gewerke und bezüglich des Kostenanschlags.

Erörterungspflicht

Auf Einsparungs- und Steuerungsmöglichkeiten hat der Architekt hinzuweisen.

Die Unterrichtung des Bauherrn geschieht weiter durch:

Der Architekt darf die nach DIN 276 mit _____ €
ermittelten Kosten nicht überschreiten. Wird für ihn eine Kostenüberschreitung
erkennbar, hat er dies dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen und schriftlich zu
begründen und die Genehmigung für die weitere Durchführung des Bauvorhabens
einzuholen.

2.4.0 Vollmacht / Weisungen / Koordination fachlich Beteiligter

2.4.1 Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die
Rechte des Bauherrn zu wahren. Zusätzliche finanzielle Verpflichtungen (z.B. durch
Nachtragsaufträge) darf der Architekt nur mit Zustimmung des Bauherrn oder bei Gefahr
in Verzug eingehen.

**Vollmacht
Weisungen
Koordination**

2.4.2 Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn oder der kirchlichen Aufsicht hat der
Architekt unverzüglich schriftlich anzumelden. Bedenken, die nicht unverzüglich
schriftlich gerügt worden sind, können später nicht mehr geltend gemacht werden.

2.4.3 Er ist bis zum Ende der Verjährung nach § 13 dieses Vertrags verpflichtet, dem
Bauherrn sowie dessen Aufsichtsorganen über die von ihm zu vertretenden Leistungen
Auskunft ohne besondere Vergütung zu geben und Einblick in seine Unterlagen zu
gewahren.

2.4.4 Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von fachlich
Beteiligten rechtzeitig vor deren notwendiger Beauftragung zu beraten und die von ihnen
erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu koordinieren, mit seinen Leistungen
abzustimmen und in diese einzuarbeiten. Hat er Bedenken gegen Art und Weise deren
Tätigkeit, hat er den Bauherrn rechtzeitig schriftlich darauf hinzuweisen und einen
Lösungsvorschlag zu unterbreiten. Er trägt gemeinsam mit den fachlich Beteiligten und
Fachingenieuren (auch mit den nach Ziffer 4.2.0 dieses Vertrags durch den Bauherrn
beauftragten fachlich Beteiligten und Fachingenieuren) die Verantwortung für das nach
dem Vertrag geschuldete, mangelfreie Werk. Hat er Bedenken gegen Art und Weise
deren Tätigkeit, hat er den Bauherrn rechtzeitig schriftlich darauf hinzuweisen und einen
Lösungsvorschlag zu unterbreiten.

2.5.0 Dokumentation

Der Architekt ist verpflichtet, zur Dokumentation seines Auftrags und seiner Leistungen
folgende Unterlagen stets aktuell zu führen und vorzulegen:

Bautagebuch,

Dokumentation von Fristen

Dokumentation von Mängeln, deren Verfolgung und deren Beseitigung

Controllingunterlagen wie z.B. :

Dokumentation

Abschlussdokumentation mit Maßnahmenbeschreibung und Fotos

Der Auftraggeber kann die Verwendung der durch ihn vorgegebenen Formulare und Darstellungen verlangen.

2.6.0 Qualität

Die Leistungen des Architekten müssen den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik sowie den jeweils geltenden einschlägigen Vorschriften entsprechen. Er hat das berufsgenossenschaftliche Regelwerk, das staatliche Arbeitsschutzrecht sowie die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Die Ergebnisse der bauphysikalischen und bauchemischen Forschung sowie die Anforderungen der Wirtschaftlichkeit und des Umweltschutzes sind erkennbar einzubeziehen und zu berücksichtigen.

Qualität

§ 3 Bearbeitungsfristen

3.1.0 Die nachstehenden Fristen gelten ab Vertragsschluss bzw. ab schriftlicher Freigabe durch den Bauherrn.

**Fristen
Bauzeitenplan**

3.2.0 Der Bauzeitenplan ist unverzüglich und spätestens nach der ersten Vergabeentscheidung vorzulegen.

§ 4 Aufgaben des Bauherrn

4.1.0 Der Bauherr fordert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich entscheiden.

4.2.0 Die notwendigen fachlich Beteiligten werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Demgemäß beauftragt er zunächst folgende fachlich Beteiligte für

Bodengutachten/Gründungsberatung:

Tragwerksplanung (Statik):

Technische Ausrüstung:

HLS:

Elektrotechnik:

restauratorisches Befundgutachten:

andere (z.B. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator, Raumakustik):

Nach Vertragsschluss können weitere fachlich Beteiligte beauftragt werden.

- 4.3.0 Er weist die vom Architekten geprüften Rechnungen an.
- 4.4.0 Er nimmt die Leistungen der Unternehmer nach technischer Abnahme und Beratung durch den Architekten rechtsgeschäftlich ab, es sei denn, es ist anderes schriftlich vereinbart.
- 4.5.0 Weisungen an die am Bau Beteiligten soll der Bauherr im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

§ 5 Vergütung

Vergütung

5.1.0 Honorarzone, Honorartafel, Honorarsatz

Die Objekte aus § 1.1.0 des Vertrages werden nach §§ 5,6 HOAI in folgende Honorarzonen eingestuft:

Gebäude: Innenräume: Freianlagen:

Honorartafel/Honorarsatz (§ 7 HOAI) im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze :

Gebäude (§ 35): Innenräume (§ 35): Freianlagen (§ 40):

- 5.2.0 Das Honorar für die Grundleistungen richtet sich nach Ziffer 2.2.0 dieses Vertrags.

5.3.0 Zuschläge

**Zuschläge
einzeln**

5.3.1 Der **Zuschlag** für Leistungen im Bestand (Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden) nach § 36 Abs. 1 HOAI auf die Grundleistungen nach Ziffer 2.2.0 wird auf insgesamt _____ % vereinbart.

5.3.2 Der Zuschlag für Leistungen im Bestand (Umbauten und Modernisierungen von Innenräumen) nach § 36 Abs. 2 HOAI auf die Grundleistungen nach Ziffer 2.2.0 wird auf insgesamt _____ % vereinbart.

5.3.3 Der Zuschlag für Leistungen im Bestand (Umbauten und Modernisierungen von Freianlagen) nach § 40 Abs. 6 i.V.m. 36 Abs. 1 HOAI auf die Grundleistungen nach Ziffer 2.2.0 wird auf insgesamt _____ % vereinbart.

5.3.4 Für Leistungen bei **Instandhaltungen** und Instandsetzungen nach § 12 HOAI wird ein Zuschlag in Höhe von _____ % auf den Prozentsatz für die Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation - vereinbart.

5.3.5 Für den Zuschlag nach 5.3.1: 5.3.2: 5.3.3: werden die anrechenbaren Kosten einer Baukostenvereinbarung auf einen Betrag in Höhe von _____ € in Anwendung von § 6 Abs. 3 HOAI festgelegt. Weitere Begründung:

5.4.0 Besondere Leistungen

Besondere Leistungen

5.4.1 Ist bei Vertragsschluss erkennbar, dass Besondere Leistungen im Sinn von Ziffer 2.1 zur Erreichung des Werkerfolgs notwendig sind, gelten diese als beauftragt.

Dafür wird folgender Festpreis (Pauschale) vereinbart:

Art der beauftragten besonderen Leistung	Festbetrag
a) Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist	_____ €
b) Vorbereitende Arbeiten (örtliche Feststellungen, Aufmaß mit Skizzen, Gebäudeaufnahme usw.)	_____ €
c) Modelle _____	_____ €
d) Dokumentation nach Ziffer 2.5.0 dieses Vertrags	_____ €

**Alternative 1:
Vergütung nach
Festbetrag**

e) _____ €

f) _____ €

Alternative:

Stundensätze für (Beschreibung der Leistung, z.B. „Überwachen der Mängelbeseitigung in Leistungsphase 9“)

_____ zugrunde gelegt:

Stundensätze für Zeithonorar

a) für den Architekten _____ €

b) für technische Mitarbeiter
(Dipl.-Ingenieure oder grad. Ingenieure) _____ €

c) für technische Mitarbeiter
(Bautechniker, Bauzeichner) _____ €

d) für sonstige Hilfs- und Schreibkräfte _____ €

e) für : _____ €

5.4.2 Erkennt der Architekt erst im Rahmen der Vertragserfüllung, dass Besondere Leistungen im Sinn von Ziffer 2.1 dieses Vertrags zur Erreichung des Werkerfolgs notwendig sind, verpflichtet er sich, zu diesem Zeitpunkt dem Bauherrn schriftlich einen Vorschlag über Honorierung und die Maßstäbe hierfür zu unterbreiten. Für die Einordnung als Besondere Leistung sollen die Kriterien nach § 3 Abs. 3 i.V.m. Anlage 10 und 11 HOAI zugrunde gelegt werden. Der Maßstab soll sich dabei nach 5.4.1 richten.

**Alternative 2:
Zeithonorar**

5.5.0 Beratungsleistungen nach § 3 Abs.1 HOAI

- 5.5.1 Für Beratungsleistungen nach § 3 Abs.1 HOAI gelten die in Anlage 1 HOAI 2013 dargestellten Leistungsbilder und Bewertungsvorschläge als vereinbart, es sei denn, für folgende Beratungsleistungen ist im Folgenden eine andere Bewertung vereinbart (– falls nicht anders angegeben, Bewertung der Grundleistungen in % der Honorare –) :

Bauphysik

Wärmeschutz nach Anlage 1 HOAI Ziffer 1.2.3

Bauakustik nach Anlage 1 HOAI Ziff. 1.2.4

Raumakustik nach Anlage 1 HOAI Ziff. 1.2.4 oder 1.2.5

Tätigkeit als SiGE – Koordinator nach § 2 (Planung der Ausführung des Bauvorhabens) u. § 3 (Koordinierung) der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV) in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Fassung (s. gesonderter Vertrag)

_____ €

_____ €

5.6.0 Nebenkosten**Nebenkosten**

- Nebenkosten werden nicht erstattet.
- Nebenkosten werden pauschal in Höhe von _____ v.H. des Honorars (ohne MwSt.) erstattet.
- Nebenkosten werden pauschal zum Festpreis in Höhe von _____ € erstattet.
- Fahrtkosten werden gesondert erstattet - in Höhe
- der Dienstreisekosten-Bestimmungen des Auftraggebers
 - von _____ € je Entfernungskilometer.

- 5.7.0 **Vergütung und anrechenbare Kosten** bei technischen Anlagen und anderen in § 33 HOAI geregelten Kosten

5.7.1 Der Architekt wird i.S.v. § 33 Abs. 2 HOAI **nicht** mit Planungs- und/oder Überwachungsleistungen für folgende technische Anlagen beauftragt:

Kostengruppen DIN 276:

- (Abwasser)
- (Wasser)
- (Heizung und Brauchwasser)
- (Gase und Flüssigkeiten)
- (Elektrischer Strom)
- (Fernmeldetechnik)
- (Lüftung, Klimatisierung)
- (Blitzschutz)
- (Aufzugs- und Förderanlage)
- (Betriebliche Einbauten)
- _____

5.7.2 Der Architekt wird im Rahmen seines Auftrags nach Ziffer 2 mit der Planung und / oder Mitwirkung bei der Beschaffung und / oder der Überwachung beauftragt (§ 33 Abs. 3 HOAI) für

Kostengruppen DIN 276:	Gebäude
Herrichten des Grundstücks	<input type="checkbox"/>
Nichtöffentliche Erschließung	<input type="checkbox"/>
Allgemeines Gerät (Schutzgerät, Beschriftung der Schilder, Hygienegerät und dergleichen)	<input type="checkbox"/>
Bewegliches Mobiliar	<input type="checkbox"/>
Textilien	<input type="checkbox"/>
Arbeitsgerät (Abfallbehälter, Gartenpflegegerät, Werkzeuge, Turngeräte und dergleichen)	<input type="checkbox"/>
Beleuchtung	<input type="checkbox"/>
Versorgungsanlagen für Außenanlagen	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsgegenstände für Außenanlagen (Müllbehälter, Wäschepfähle, Fahrradstände, Pflanzkübel, ortsfeste Gartenbänke und dgl.)	<input type="checkbox"/>
Winterbau	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>

5.8.0 **Baukostenvereinbarung:**

**Baukosten-
vereinbarung**

Den wirtschaftlichen Vertragszielen liegt eine Baukostenvereinbarung nach § 6 Abs. 3 HOAI zugrunde, die nachprüfbar ist und als Kostenobergrenze einen Betrag in Höhe von _____ EURO für die Leistungsphase (n) _____ ausweist.

5.9.0 Pauschalhonorar (statt 5.1.0 – 5.8.0)

Die in diesem Vertrag beschriebene Leistung wird nur pauschal und zwar in Höhe von _____ EURO vergütet. Nebenkosten werden nicht erstattet. Für den Fall, dass hierbei eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt wird der Ausnahmefall wie folgt begründet:

**Alternative:
Pauschalhonorar**

5.10.0 Anrechnung von Vorvergütungen

Die für den Architektenauftrag vom _____ gezahlte Vergütung in Höhe von _____ € wird auf die nach diesem Architektenvertrag zu zahlende Vergütung angerechnet.

**Anrechnung von
Vorvergütungen**

§ 6 Zahlungen (§ 15 HOAI)

Zahlungen

6.1.0 Der Architekt stellt nach Abschluss der Leistungsphase 8 eine Honorarteilschlussrechnung. Das Honorar für die Leistungsphase 8 wird fällig, wenn die Leistungen vollständig und vertragsgemäß erbracht sind, insbesondere wenn die Gewerke und Unternehmerleistungen des Bauvorhabens abgenommen wurden, der Beginn der Fristen für die Mangelhaftung und die Verjährungsfristen aufgelistet sind, die Dokumentation erstellt ist, die Baumaßnahme abgerechnet und eine prüffähige Honorarteilschlussrechnung eingereicht worden ist.

Das Honorar für die Leistungsphase 9 Objektbetreuung wird erst nach Abschluss der Leistungsphase 9 fällig.

Hinweis: Die rechtsgeschäftliche Abnahme der Architektenleistung durch den Bauherrn erfolgt erst nach Abschluss der Leistungsphase 9, es sei denn, zwischen den Vertragspartnern wird dazu etwas Abweichendes schriftlich vereinbart (siehe 13.2.0)

6.2.0 Abschlagszahlungen können in angemessenen zeitlichen Abständen bei nachgewiesenen Leistungen gewährt werden.

6.3.0 Für den Fall einer Überzahlung verzichtet der Architekt auf die Einrede des Wegfalls der Bereicherung.

- 6.4.0 Die Umsatzsteuer zu den Honoraren und Nebenkosten wird durch den Architekt gegebenenfalls zusätzlich in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI).

§ 7 Vergabe

Vergabe

Die Auswahl der Art der Vergabe, die Auswahl der Unternehmer für die Ausführung des Bauwerks und die Entscheidung über die Vergabe trifft der Bauherr im Benehmen mit dem Architekten.

§ 8 Haftpflichtversicherung des Architekten

Haftpflichtversicherung

- 8.1.0 Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag ist vom Architekten eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Kosten trägt der Architekt.

Die Haftsummen dieser Versicherung müssen mindestens betragen:

- a) für Personenschäden _____ €
 b) für sonstige Schäden _____ €.

- 8.2.0 Der Nachweis der Haftpflichtversicherung ist bei Vertragsschluss vorzulegen und dem Vertrag beizufügen. Ohne Nachweis mit den vereinbarten Deckungssummen hat der Architekt keinen Anspruch auf Auszahlung einer Vergütung.

§ 9 Herausgabeanspruch des Bauherrn

Herausgabeanspruch des Bauherrn

Die vom Architekten gefertigten und beschafften Unterlagen sind dem Bauherrn nach Abrechnung der Maßnahmen, spätestens nach Ablauf der Leistungsphase 8 unaufgefordert zu übergeben; sie werden Eigentum des Bauherrn. Unterlagen, die später entstehen (z.B. zur Mangelverfolgung in Leistungsphase 9), sind unverzüglich zu übergeben.

§ 10 Urheberrecht

Urheberrecht

- 10.1.0 Der Bauherr ist berechtigt, die Unterlagen dieser Baumaßnahme und das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Architekten zu nutzen und zu ändern, auch für eine Wiederherstellung oder die Fertigstellung, selbst oder durch Dritte. Der Bauherr kann Änderungen vornehmen, die er mit Rücksicht auf die Verwendung des Bauwerks für zweckmäßig halt. Er wird in diesen Fällen zuvor die berechtigten Interessen der Vertragspartner gegeneinander abwägen.
- 10.2.0 Im Honorar nach diesem Vertrag ist die Übertragung der Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte enthalten, sofern der Architekt mindestens mit den Leistungen im Sinn der Leistungsphasen 2-4 der Anlage 10 HOAI beauftragt wurde. In anderen Fällen

werden diese Rechte dem Bauherrn gegen Zahlung von _____ EURO eingeräumt.

- 10.3.0 Der Bauherr hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Architekten.
- 10.4.0 Der Bauherr ist berechtigt, seine Befugnisse nach Ziffer 10.1.0 und 10.2.0 auf zur Verfügung über das Grundstück Berechtigte zu übertragen.
- 10.5.0 Bestehen fremde Urheberrechte an dem Bauwerk, ist das Klären dieser Urheberrechte und das Einholen der Zustimmung des Berechtigten Bestandteil des geschuldeten Werkerfolgs.

§ 11 Kündigung des Vertrages

Kündigung

- 11.1.0 Die Kündigung des Vertrags ist jederzeit möglich. Bei einer Kündigung wegen angeblicher Vertragsverletzung soll vor dem Ausspruch der Kündigung eine angemessene Nachfrist mit Kündigungsandrohung gesetzt werden.
- 11.2.0 Wird aus einem Grund gekündigt, den der Bauherr oder ein Dritter zu vertreten hat, so erhält der Architekt die volle vereinbarte Vergütung unter Abzug der ersparten Aufwendungen und dessen, was er durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.
Weisen weder der Architekt geringere oder der Bauherr höhere ersparte Aufwendungen oder Möglichkeiten anderen Erwerbs nach, findet § 649 Satz 3 BGB Anwendung, d.h. die als Ersparnis abzuziehenden Aufwendungen werden auf 95 % des auf die nicht mehr erbrachten Leistungen entfallenden Honorars vereinbart.
- 11.3.0 Hat der Architekt den Kündigungsgrund zu vertreten, so sind nur die bis dahin vertragsmäßig erbrachten, in sich abgeschlossenen, brauchbaren und nachgewiesenen Einzelleistungen zu vergüten und die für diese nachweisbar entstandenen notwendigen Nebenkosten zu erstatten. Der Schadensersatzanspruch des Bauherrn bleibt unberührt.
- 11.4.0 Die vorzeitige Beendigung des Vertrags berührt die Rechte und Pflichten nach §§ 1, 2, 9, 10 dieses Vertrags nicht. Der Architekt hat den Leistungsstand so zu dokumentieren und seine Leistungen so abzuschließen, dass die Weiterführung der Leistung durch den Bauherrn oder einen Dritten problemlos möglich ist.

§ 12 Abnahme

Abnahme

- 12.1.0 Die Abnahme der Gewerke des Bauwerks erfolgt nach Fertigstellung gemeinsam durch den Bauherrn, den Architekten und gegebenenfalls die fachlich Beteiligten.
Die Leistungen des Architekten nimmt der Bauherr separat ab. Für Abnahmen und Teilabnahmen wird die förmliche, schriftliche Abnahme vereinbart.

- 12.2.0 Über die Abnahme ist jeweils eine Niederschrift zu erstellen, in der die zu behebenden Mängel aufgeführt und die Vorbehalte des Bauherrn dazu aufgeführt werden. Die Niederschrift ist vom Bauherrn, vom Architekten und gegebenenfalls von den fachlich Beteiligten zu unterschreiben.

§ 13 Verjährung

Verjährung

- 13.1.0 Die Honoraransprüche des Architekten verjähren in drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Anspruch fällig wird.
- 13.2.0 **Alternative 1:** Für die Verjährung von Mängelansprüchen und Schadenersatzansprüchen des Bauherrn gegen den Architekten gelten die Bestimmungen des BGB. Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der vollständig erbrachten Architektenleistung (aus Leistungsphasen 1-8) am Bauwerk durch den Bauherrn; für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind (Leistungsphase 9), mit deren Abschluss, welcher dem Bauherrn schriftlich nachzuweisen ist.

Alternative 2: Für die Verjährung von Mängelansprüchen und Schadenersatzansprüchen des Bauherrn gegen den Architekten gelten die Bestimmungen des BGB. Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der vollständig erbrachten Architektenleistung (Leistungsphase 1-9) am Bauwerk durch den Bauherrn.

§ 14 Schriftform

Schriftform

- 14.1.0 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für das Abweichen von der Schriftform.
- 14.2.0 Insbesondere bedürfen alle Maßnahmen, die die vereinbarte Planung oder Bauausführung abändern, auch wenn sie auf Wünsche des Bauherrn zurückgehen oder in seinem Einverständnis erfolgen, der schriftlichen Vereinbarung vor Einleitung der Änderungsmaßnahmen.
- 14.3.0 Der Vertrag wird 3-fach ausgefertigt, je 1 Exemplar erhalten der Bauherr, der Architekt, die Kirchliche Aufsichtsbehörde.

§ 15 Ergänzende Vertragsauslegung

Ergänzende Vertragsauslegung

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Regelung zu treffen, die sie bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen in Kenntnis der Unwirksamkeit der Bestimmung gewählt hatten und deren wirtschaftliches Ergebnis dem der unwirksamen Regelung soweit wie möglich entspricht.

§ 16 Ausführungsbestimmungen und Anlagen zum Vertrag

16.1.0 Die Ausführungsbestimmungen in Anlage 1 sind Bestandteil dieses Vertrages.

16.2.0 Weitere Anlagen zum Vertrag sind Anlage 10 (zu § 33) HOAI [Anlage 2] sowie Anlage 11 (zu § 39) HOAI [Anlage 3].

16.3.0 Vertragsbestandteil sind außerdem:
(z.B.: eventuelle weitere Vereinbarungen zu Besonderen Leistungen)

§ 17 Besondere Vereinbarungen

§ 18 Kirchaufsichtliche Genehmigung

Dieser Vertrag wird erst mit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung wirksam. Dies gilt auch für Änderungen und Ergänzungen des Vertrags, insbesondere für schriftliche Vertragsergänzungen und die Freigabe weiterer Leistungsphasen nach Ziffer 1.4.0 dieses Vertrages.

ANLAGEN:

1. Ausführungsbestimmungen (§ 16)
2. Anlage 10 HOAI
3. Anlage 11 HOAI

Bauherr:

Architekt:

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Unterschrift / Siegel)

(Unterschrift / Siegel)

(Unterschrift / Siegel)

Genehmigungsvermerk :

Ausführungsbestimmungen (§ 16)

Anlage 1

1. Zur Vertretung des Architekten auf der Baustelle

Vertreter des Architekten müssen über eine entsprechende abgeschlossene Ausbildung (Technische Hochschule oder Fachhochschule) oder eine Bauleiterpraxis von mindestens drei Jahren verfügen.

2. Zu § 2 - Pflichten des Architekten

Zu 2.2.0 Nr. 2 – Vorplanung

Die Vorplanung einschließlich Kostenschätzung muss vor einer Weiterbearbeitung (Entwurfsplanung) vom Bauherrn anerkannt und mit der kirchlichen Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Zu 2.2.0 Nr. 3 - Entwurfsplanung und Orgelschutz

Die Entwurfsplanung ist vor Ausarbeitung der Genehmigungsplanung mit dem Bauherrn, den fachlich Beteiligten und Künstlern und ggf. mit den zuständigen Orgel- und Glockensachverständigen abzustimmen.

Bei der Renovierung von Kirchengebäuden ist die Orgel fachgerecht vor Maßnahme bedingten Schäden und Verschmutzungen zu schützen, dies gilt auch bei Außenrenovierungen.

Zu 2.2.0 Nr. 6 und 7 - Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe

Ein Kostenanschlag nach DIN 276 Blatt 3 Anhang 3 ist dem Bauherrn vor der Vergabe von Bauleistungen vorzulegen. Ziffer 3.5 DIN 276-1 2008 ist zu beachten. **Für die Vergabe von Bauleistungen und Leistungen gilt die „Verdingungsordnung für Bauleistungen“ (Teil B und C).** Für die Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe hat der Architekt Folgendes zu beachten:

- a) Bei öffentlich geförderten Vorhaben sind die Förderbestimmungen zu beachten.
- b) Bauleistungen sind grundsätzlich gemäß den landeskirchenrechtlichen Vorgaben im Wege der öffentlichen oder beschränkten Ausschreibung und nur ausnahmsweise freihändig an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu angemessenen Preisen zu vergeben. Der Architekt informiert sich selbst dazu und fragt bei Unklarheiten den Bauherrn.

- c) Die Beschränkung des Bewerberkreises auf Gemeindeangehörige sowie auf orts- und kreisansässige Firmen soll unterbleiben. Dies gilt auch, wenn Bauleistungen ausnahmsweise freihändig vergeben werden. In solchen Fällen sind – soweit möglich – grundsätzlich mindestens zwei Angebote geeigneter Unternehmer einzuholen, sofern landeskirchenrechtliche Bestimmungen nichts anderes vorsehen.

- d) Bei beschränkter Ausschreibung schlägt der Architekt dem Bauherrn nur solche Firmen vor, von deren Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit er sich überzeugt hat. Wünscht der Bauherr Firmen zu beteiligen, die dem Architekten als nicht zuverlässig oder leistungsfähig bekannt sind, hat er seine Bedenken rechtzeitig vorzutragen. In den Verträgen mit den ausführenden und liefernden Firmen sind die VOB Teil B und C als Vertragsgrundlage vorzusehen.
Die Einheitspreise oder der Pauschalpreis bleiben Festpreise. Lohngleitklauseln dürfen nur in begründeten Fällen unter Beachtung der staatlichen Richtlinien in die Vertragsbedingungen aufgenommen werden. Materialgleitklauseln sind nicht zulässig. In allen Rechnungen ist die Umsatzsteuer am Schluss gesondert auszuweisen. Gegen ausreichende Sicherheiten, z.B. Bankbürgschaft, können zur rechtzeitigen Materialbeschaffung entsprechende Vorauszahlungen geleistet werden.

- e) Bei allen Leistungen ist die Einbehaltung eines Sicherheitsbetrages von 5 % der Schlussrechnungssumme bzw. eine entsprechende Bankbürgschaft für die Gewährleistungszeit zu vereinbaren, sofern der Sicherheitsbetrag mehr als 500,00 € beträgt.

- f) Die Regel ist die Vergabe an den Mindestfordernden. Weichen Vorschlag oder Vergabe hiervon ab, so ist dies schriftlich zu begründen.

Zu 2.2.0 Nr. 8 - **Objektüberwachung und Dokumentation**

Bei der Objektüberwachung ist folgendes zu beachten:

- a) Der Architekt stellt einen Zeitplan auf. Dieser ist jeweils nach dem Stand der Bauleistungen zu ergänzen und jeweils regelmäßig aktualisiert dem Bauherrn zu übergeben.

- b) Über den Ablauf aller Leistungen auf der Baustelle ist ein Bautagebuch zu führen. Es muss alle für eine spätere Beurteilung des Bauablaufs wichtigen Angaben enthalten: z. B. über Wetter, Temperatur, Arbeitsbeginn, Arbeitsunterbrechungen, Abnahmeergebnisse, Abweichungen von der genehmigten Ausführung, Anordnungen des Architekten, **Mangelfeststellungen** und sonstige Vorkommnisse. Eintragungen über Firmenleistungen sind von den betreffenden Firmen gegenzuzeichnen.
- c) Werden Zeitplan und Bautagebuch vom Architekten nicht erbracht, wird die Vergütung der Grundleistungen aus Leistungsphase 8 angemessen gekürzt.
- d) Leistungen, die in der Ausführungsplanung nicht ablesbar sind oder nach Fertigstellung des Bauwerks nicht messbar bleiben, sind durch besondere Aufmaßskizzen zu belegen. Diese Unterlagen müssen von den ausführenden Firmen anerkannt sein. Stundenlohnarbeiten sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sind sie unvermeidlich, so sind sie vom Architekten zu überwachen und mindestens einmal wöchentlich zu bescheinigen.
- e) Die Rechnungen und die dazugehörigen Abrechnungsunterlagen sind vom Architekten fachtechnisch und rechnerisch vollständig zu prüfen. Die Schlussrechnungen sind als solche zu kennzeichnen.
Alle Abschlagszahlungen sind deutlich erkennbar abzusetzen. Die Rechnungen sind mit folgender Bescheinigung zu versehen:
„In allen Teilen geprüft und mit den aus der Rechnung ersichtlichen Änderungen für richtig befunden.“

Endbetrag: _____ €

(Datum)

(Unterschrift)“

Mit dieser Bescheinigung übernimmt der Architekt unbeschadet der Verantwortlichkeit des Unternehmers die Verantwortung dafür, dass:

- die Lieferungen und Leistungen in Art, Gute und Umfang, wie berechnet, erbracht sowie vertragsmäßig und fachgerecht ausgeführt wurden;
- die Vertragspreise eingehalten und Grundsätze der Wirtschaftlichkeit beachtet wurden;
- alle Maße, Mengen und Einzelansätze mit der Lieferung oder Leistung übereinstimmen;
- alle Abschlagszahlungen berücksichtigt und in der Rechnung richtig ausgewiesen sind.

Alle Rechnungen sind mit dem Eingangsvermerk und mit der laufenden Nummer des Kostenanschlags zu versehen. Sie sind unverzüglich zu prüfen und im Original dem Bauherrn zur Anweisung auszuhändigen. Skontorechnungen sind deutlich zu kennzeichnen und dem Bauherrn so rechtzeitig einzureichen, dass er den Skontoabzug wahrnehmen kann.

Abschlagszahlungen dürfen die nachgewiesenen Leistungen nicht überschreiten. Die Restforderung wird fällig, wenn die Leistungen vollständig und vertragsmäßig erbracht, vom Bauherrn und Architekten abgenommen sowie eventuelle Mängel beseitigt worden sind.

- f) Die Beweisunterlagen zu jedem abgerechneten Auftrag sind wie folgt gesondert aufzubewahren:
- Rechnungszweitschrift, dahinter gegebenenfalls die Rechnungen der Abschlagszahlungen
 - Aufmaße, Lieferscheine, Stundenlohnzettel und dergleichen
 - Auftragschreiben und Auftragsbestätigungen
 - Hauptangebot und Nachtragsangebote
 - Abnahmebescheinigungen
 - Schriftwechsel
 - Verdingungsverhandlung mit dazugehörigen Angeboten der ausgeschiedenen Bieter

Alle Auftragnehmer sind anzuhalten, ihre Leistungen unverzüglich nach Fertigstellung abzurechnen.

- g) Zur ständigen Kontrolle der Baukosten hat der Architekt eine Rechnungsliste zu führen. Sie ist mit dem Bauausgabennachweis des Bauherrn in gegebenen Zeitabständen abzustimmen, muss für dessen Controllingvorgaben nutzbar sein und spätestens bei der Abrechnung der Baumaßnahme richtig gestellt werden.
- h) Der Architekt hat die Abrechnung der Baukosten (Endabrechnung) sogleich nach Fertigstellung des Objekts vorzunehmen und dem Bauherrn spätestens drei Monate nach der Abnahme vorzulegen.
- i) Für die Kostenfeststellung nach DIN 276 (Blatt 3, Anhang 3) sind die beim Bauherrn befindlichen Anweisungsbelege in Verbindung mit dem Bauausgabennachweis verbindlich.
- j) Der Architekt hat ein Verzeichnis über Beginn, Hemmung und Ende der Haftung für Mangel aller abgenommenen Bauleistungen und Lieferungen zu führen und dieses spätestens bei der Schlussabnahme des Werkes zusammen mit den in Abschnitt 5 genannten Beweisunterlagen dem Bauherrn zu übergeben.

k) Dokumentation:

Alle nachstehend aufgeführten zeichnerischen Darstellungen und Berechnungen sind, soweit in Auftrag gegeben, vom Architekten auf den Stand der tatsächlichen Ausführung zu bringen. Notwendige Korrekturen sind keine besondere Leistung.

Zur Dokumentation gehören:

die Berechnung der Rauminhalte nach DIN 277

die Berechnung der Grundflächen nach DIN 277

die Berechnung der Wohnflächen nach DIN 283

der Lageplan 1 : 500

die Ausführungszeichnungen (Grundriss, Schnitte, Ansichten) 1 : 50

die wesentlichen Detailzeichnungen (Traufpunkte, Schnitt durch Flachdach, Fenster oder dgl.)

die Ausführungszeichnungen der Installationen und betriebstechnischen Anlagen.

Der Architekt lasst von den Grundrissen, ggf. auch von den Schnitten Planunterlagen anfertigen, in die die ausführenden Firmen ihre Anlagen für Heizung, Lüftung, Gesundheitstechnik, Elektrizität, andere Versorgungsanlagen und sonstige Betriebseinrichtungen als Rechnungszeichnungen einzutragen haben. Die Pläne sind vom Architekten oder den beteiligten Fachingenieuren auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen.

Alle Zeichnungen lasst der Architekt auf DIN A 4-Format falten und übergibt sie dem Bauherrn zusammen mit den übrigen Dokumenten in entsprechend beschrifteten und mit Inhaltsverzeichnis versehenen Ordnern und – nach Absprache – ggf. in elektronischer Form.

l) Abnahme: Die Leistungen der Unternehmer sind, sofern im Einzelfall nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, formlich abzunehmen.

Zu 2.2.0 Nr. 9 - **Objektbetreuung**

Der Architekt ist im Rahmen der Objektbetreuung verpflichtet, die in § 1 angeführten baulichen und sonstigen Anlagen rechtzeitig vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Haftungszeiten und Verjährung auf Baumangel und Bauwerkschaden zu überprüfen und das zu Mangel- und Schadenbeseitigung Erforderliche zu veranlassen.

Die Durchsetzung von Ansprüchen im Rechtswege obliegt dem Bauherrn. Der Architekt setzt den Bauherrn durch vollständige und rechtzeitige Information sowie wirksame Mangelanzeigen und Fristsetzungen an die Unternehmer hierzu in die Lage.

3. Zu § 5 Vergütung

Den Umfang des zu beschaffenden Ausstattung und Kunstwerke (Kostengruppe 600 DIN 276-1-2008-12) bestimmt der Bauherr. Die Auswahl von Geraten, die die Gestaltung der Objekte berühren (z. B. Mobiliar, Textilien, Altargerat, Paramente), trifft im Zweifel der Bauherr auf Vorschlag des Architekten.

4. Zu § 6 Zahlungen

Teilrechnungen für Abschlagszahlungen sind prüffähig nachzuweisen.

5. Zu § 12 Abnahme

Falls einzelne Teile des Bauwerks noch nicht abnahmefähig sind, weil ihr ordnungsgemäßes Funktionieren noch nicht überprüft werden kann, ist der Abnahmetermin insoweit bis zur Abnahmefähigkeit auszusetzen. Dies ist in der Niederschrift festzuhalten.

Die Niederschriften über die Bauabnahme sind in dreifacher Ausfertigung anzufertigen. Je ein Exemplar ist für den Bauherrn, den Architekten und den Unternehmer.

Anlage 10 zu HOAI 2013

Anlage 2

Anlage 11 zu HOAI 2013

Anlage 3