Dipl. Ing. Architektin Friederike Marks Hauptstrasse 43 88690 Uhldingen Mühlhofen futur.arc@web.de www.futurarc.studio

Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB

Anlage und Bestandteil von schriftlich beauftragten Angeboten über Architektenleistungen

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB sind als Download auf der Seite www.futurarc.studio verfügbar. Sie können eigenständig vom Bauherren heruntergeladen werden und sind Anlage bzw. Bestandsteil von sämtlichen durch futur.arc Friederike Marks (nachfolgend: futur.arc) erstellten Angeboten und deren Nachträgen. Mit Beauftragung des Angebotes bzw. des Nachtrages stimmen die Architektin Friederike Marks sowie der in diesem Bauvorhaben berechtigte Bauherr den nachfolgenden Bestimmungen bindend zu.

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten

1.1 Planungs- und/oder Überwachungsziele

Gegenstand des Auftrages und damit des abgeschlossenen Vertrages sind die im beauftragten Angebot genannten Architektenleistungen zur Erreichung des darin beschriebenen Planungs- und/oder Überwachungsziele für das betrachtete Bauvorhaben.

1.2 Architektenleistungen gemäß HOAI

Der Architekt wird beauftragt, die im Angebot aufgelisteten Leistungen im Sinne des Werkerfolges für das Bauvorhaben zu erbringen. Die Leistungen wurden gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung angeboten und in folgende Leistungsphasen gegliedert:

Lph 1 Grundlagenermittlung: Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

Lph 2 Vorplanung: Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

- Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung

- Kostenschätzung nach DIN 276 oder Gewerken und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen

- Vorverhandlungen mit Behörden

Lph 3 Entwurfsplanung: Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

Lph4 Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen: Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

Lph 5 Ausführungsplanung: Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung

Lph6 Vorbereitung der Vergabe: Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen

Lph 7 Mitwirkung bei der Vergabe: Kostenverfolgung und Unterstützung bei der Auftragsvergabe

Lph 9 Objektüberwachung (Bauüberwachung): Überwachung der Ausführung des Objektes, Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Soweit nicht anders angeboten, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeiten von Bauverträgen, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung – vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).

1.3 Besondere Leistungen gemäß HOAI:

Folgende Leistungen können als „besondere Leistungen" gemäß HOAI angeboten und beauftragt werden und sind sofern sie durch den Architekten als notwendig erachtet werden im vorliegenden Angebot bzw. Nachtrag enthalten.

1.3.1 Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Abs. 3 HOAI sofern nur Teile der o.g. Leistungsphasen angeboten und beauftragt werden

1.3.2 Bestandsaufnahme

1.3.3 Mitwirken beim Beschaffen nachbarlicher Zustimmungen

1.3.4 Erarbeitung von besonderen Darstellungen, zum Beispiel von Modellen, Perspektiven oder Animationen

1.3.5 Mitwirken bei der Beantragung und Abrechnung von Fördermitteln und Beschäftigungsmaßnahmen

1.3.6 Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten über die Gebäudearchitektur hinausgehende weitere Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)

1.3.7 Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen und Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation

1.4 Aufgaben des Architekten

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig kann der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. Die Erklärung bedarf mindestens der Textform. Stimmt der Bauherr nicht zu und kann der im Angebot aufgeführte wirtschaftliche Rahmen nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten liegt, ist der Bauherr – sofern er an dem Vertrag festhält – verpflichtet, auf Kostenreduktionen für Leistungen Dritter hinzuwirken, einer kostenreduzierenden Anpassung der Baumaßnahme zuzustimmen oder den wirtschaftlichen Rahmen in angemessener Art und Weise zu erhöhen.

1.5 Weisungen

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 der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.

1.6 Sonderfachleute

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

1.7 Pflichten des Architekten

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die im Angebot beschriebenen und vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele begründet und begrenzt.

1.8 Planungsleistungen

Die Leistungen müssen dem allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, den DIN-Normen sowie sonstigen technischen Bestimmungen, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen sowie den örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen.

§ 2 Aufgaben des Bauherrn

2.1 Kooperationspflicht des Bauherrn

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe. Er hat alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Aufforderung bei Baukostenänderungen.

2.2 Freigabeerklärung des Bauherrn

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist von zwei Wochen zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist von zwei Wochen die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne diese Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgerecht sind oder nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist.

2.3 Beauftragung von Sonderfachleuten

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt gemäß zwischen Bauherren und Architekten abgestimmten Erfordernissen folgende Sonderfachleute:

- Bodengutachten (Gründungsberatung)
- Tragwerksplanung (Statik)
- Vermessungstechnische Leistungen
- Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben
- Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch
- Wärmeschutz und Energiebilanzierung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit siespäter beauftragt werden – unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

2.4 Abnahme durch den Bauherrn

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

2.5 Weisungen durch den Bauherrn

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

§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten

Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

3.1 Grundhonorar

Zur Berechnung des Grundhonorars werden im Angebot folgende Grundlagen festgelegt.

- Honorarzone (§§ 5, 35 HOAI und Anlage 10.2 zu § 35 Abs. 7 HOAI)
- Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)

3.2 Leistungsphasen

Es wird gemäß vorliegendem Angebot in Leistungsphasen angeboten, die anteilig am Grundhonorar gem. § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet werden.

Grundlagenermittlung 2 %

Vorplanung 7 %

Entwurfsplanung 15 %

Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen 3 %

Ausführungsplanung 25 %

Vorbereitung der Vergabe 10 %

Mitwirkung bei der Vergabe 4 %

Objektüberwachung 32 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen. Diese werden gesondert angeboten und honoriert.

3.3 Zuschläge

Bei Umbau und Modernisierung (§§ 6 Abs. 2 und 36 Abs. 1 HOAI) von Gebäude wird ein Zuschlag gemäß vorliegendem Angebot angesetzt.

Bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Gebäude wird ein Zuschlag für die Leistungsphase 8 Objektüberwachung (§ 12 Abs. 2 HOAI) gemäß vorliegendem Angebot angesetzt.

3.4 Anrechenbare Kosten

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) oder vergleichbar aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt 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 vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) oder vergleichbar aufzustellen ist.

3.5 Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang entsprechend Anlage 1 schriftlich zu vereinbaren.

3.6 Mehraufwand

Hat der Architekt in Erfüllung seines Vertrages

- vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn mehr als 3 Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder

- mehr als 3 Überarbeitungen der Entwurfsplanung oder

- Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) erneut oder

- mehr als 2 Termine je Gewerk zur Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel zu erbringen, werden diese nach dem im Angebot aufgeführten Stundenaufwand honoriert. Ist kein gesonderter Stundenaufwand ausgewiesen so beträgt die Vergütung 90€ zzgl. MwSt. pro Stunde.

3.7 Anpassung der Kostenberechnung

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten gilt die vom Architekten zu erstellende angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Abs. 1 HOAI). Führt die vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Auftragnehmers, gilt § 9.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen sind diese Leistungen gesondert auf Basis der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Der Architekt ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziffer 3.8.

3.8 Fälligkeit

Das Honorar für die Leistungen des Angebotes, die zusätzlichen Leistungen und die besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

3.9 Abschlagszahlungen

Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen Stand der vertraglich vereinbarten Leistungen entsprechen.

Die Parteien können einen gesonderten Zahlungsplan vereinbaren. Der Zahlungsplan ist von den Vertragsparteien eigenhändig zu unterzeichnen.

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers

4.1 Nutzungsrechte Bauherr

Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten für das beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Leistungen beauftragt und erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nicht übertragen, es sei denn, das Einverständnis des Architekten liegt mindestens in Textform vor.

4.2 Anspruch auf weitere Leistungen nach Vorplanung

Wird der Architekt nur Leistungen bis zur Vorplanung beauftragt und soll das Bauvorhaben mit Vorplanungsleistungen des Architekten fortgeführt werden, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden, sofern der Weiterbeauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

4.3 Nutzungsreche Architekt

Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen und zu nutzen, sofern nicht berechtigte Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

4.4 Urheberrechtsschutz

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages

5.1 Honoraranpassung bei Verlängerung der Leistungen

Dauert die Durchführung der Leistungen länger als vorgesehen aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrages zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten.

5.2 Entschädigung bei Unterbrechung der Leistungen

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

§ 6 Abnahme und Verjährung

6.1 Abnahme durch den Bauherrn

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. §§ 640 sowie 650s BGB bleiben unberührt.

6.2 Verjährungsfrist von Ansprüchen

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

§ 7 Mängelansprüche und Haftung

7.1 Mängelansprüche

Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nichts Anderes vereinbart ist.

7.2 Fahrlässigkeit

Die Haftung kann für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz nicht beschränkt werden. Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 8.

7.3 Beseitigung von Schäden

Will der Bauherr einen vom Architekten mitverursachten Schaden am Bauwerk beseitigen, soll er dem Architekten, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens übertragen, wenn dem Bauherrn dies zumutbar ist.

Nimmt der Bauherr den Architekt wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr diesem Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

§ 8 Haftpflichtversicherung

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

für Personenschäden 1.500.000 EUR

für sonstige Schäden 250.000 EUR

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Abs. 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, soweit diese abnahmereif erbracht sind. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; 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. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten

Der Bauherr kann verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts Anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherren Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.

§ 11 Schlichtungsvereinbarung

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten die Schlichtungsstelle der Architektenkammer Baden-Württemberg (AKBW) auf Grundlage der Schlichtungsordnung der AKBW anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen nicht verpflichtet oder bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem VSBG teilzunehmen.

Diese Klausel findet dann keine Anwendung, wenn die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht. Der Gerichtsstand ist Ulm.

§ 12 Schlussbestimmungen

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen in Textform erfolgen.