

Inhalt

Vorwort	VII
1 Architektenvertrag	1
1.1 Vertragsgegenstand	3
1.2 Vom Architekten zu erbringende Leistungen	5
1.2.1 Überblick	5
1.2.2 Umfassende Beauftragung des Architekten	6
1.2.3 Stufenweise Beauftragung des Architekten	7
1.3 Vergütung des Architekten	11
1.3.1 Allgemeines	11
1.3.2 Einfluss der HOAI auf die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung	13
1.3.2.1 Höchst- und Mindestsatzsystem	13
1.3.2.2 Honorar oberhalb der Mindest-, aber ohne Überschreitung der Höchstsätze	13
1.3.2.3 Überschreitung der Höchst-/Unterschreitung der Mindestsätze	17
1.3.2.4 Sonderfall: außerhalb der Honorartafel liegende anrechenbare Kosten	19
1.3.3 Einzelheiten zu möglichen Honorarvereinbarungen	21
1.3.3.1 Verweis auf die HOAI	21
1.3.3.2 Vereinbarung bestimmter Eckdaten für die Bemessung des Architektenhonorars	22
1.3.3.2.1 Vereinbarungen zu anrechenbaren Kosten gemäß § 4a HOAI	22
1.3.3.2.2 Vereinbarungen zu anrechenbaren Kosten bei Einbeziehung vorhandener Bausubstanz gemäß § 10 Abs. 3a HOAI	25
1.3.3.2.3 Vereinbarungen zur Honorarzone	26
1.3.3.2.4 Vereinbarungen zum Honorarrahmen (Honorarsatz)	27
1.3.3.2.5 Vereinbarungen zur erbrachten Leistung	28
1.3.3.3 Besondere Fallgestaltungen	30
1.3.3.3.1 Übertragung der Vorplanung oder Entwurfsplanung oder Objektüberwachung als Einzelleistung	30
1.3.3.3.2 Auftrag für mehrere Gebäude	31
1.3.3.3.2.1 Wiederholung bei einem Auftraggeber	31
1.3.3.3.2.2 Wiederholung bei mehreren Auftraggebern	33
1.3.3.3.2.3 Wiederholung ohne zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang (Anschlussaufträge)	33

1.3.3.3.2.4	Honorarvereinbarungen zu § 22 Abs. 2 bis 4	
	HOAI	34
1.3.3.3.3	Umbauten und Modernisierungen	35
1.3.3.3.4	Raumbildender Ausbau	37
1.3.3.3.5	Instandhaltungen und Instandsetzungen	39
1.3.3.3.6	Künstlerische Oberleitung – § 15 Abs. 3 HOAI	40
1.3.3.3.7	Besondere Leistungen	41
1.3.3.4	Pauschalhonorar	44
1.3.3.5	Erfolgshonorar	47
1.3.3.6	Zeithonorar	49
1.3.3.7	Nebenkosten	50
1.3.3.8	Umsatzsteuer	51
1.3.3.9	Regelungen zur Zahlung des Architektenhonorars	52
1.3.3.9.1	Vereinbarungen zur Fälligkeit	52
1.3.3.9.2	Vereinbarungen zu Abschlagszahlungen	53
1.3.3.9.3	Rechtliche Grenzen von Zahlungsvereinbarungen	54
1.3.3.10	Honorarvereinbarungen nach Beendigung der Architektentätigkeit	55
1.3.3.11	Vereinbarungen zur Unentgeltlichkeit von Architektenleistungen	55
1.4	Haftung des Architekten	56
1.4.1	Verjährung von Gewährleistungsansprüchen	56
1.4.1.1	Verjährungsfrist	56
1.4.1.2	Verjährungsbeginn	58
1.4.2	Vereinbarungen über Haftungsbeschränkungen...	59
1.4.3	Vertragsgestaltung bei Zweifeln über die öffent- lich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens	60
1.4.4	Einräumung eines Nacherfüllungs-/ Nachbesserungs-/Schadensbeseitigungsrechts für den Architekten	63
1.4.5	Haftpflichtversicherung	65
1.5	Vereinbarungen zur Begrenzung der Baukosten ..	66
1.5.1	Baukostengarantie	66
1.5.2	Bausummenbegrenzung	67
1.6	Urheberrecht des Architekten	69
1.7	Vorzeitige Vertragsbeendigung/Kündigung	72
1.7.1	Überblick	72
1.7.2	Modifikation der Kündigungsmöglichkeiten	73
1.7.3	Modifikation der Vergütungsansprüche im Fall der Kündigung	74
1.7.3.1	Ausschluss von Vergütungsansprüchen	74
1.7.3.2	Vereinbarungen zur Höhe der Vergütung	75
1.8	Zurückbehaltungsrecht	77
1.9	Aufrechnungsverbote	78
1.10	Sonstiges/Schlussbestimmungen	81
1.10.1	Schriftformklauseln	81

	Inhalt	
1.10.2	Gerichtsstandsvereinbarungen	81
1.10.3	Salvatorische Klauseln	82
2	Bauwerkvertrag	83
2.1	Vertragsgegenstand	87
2.2	Vertragsbestandteile und -grundlagen	91
2.2.1	Allgemeines	91
2.2.2	Anwendung der VOB/B	92
2.2.3	Einbeziehung ergänzender formularmäßiger Vertragsbedingungen	96
2.3	Vergütung des Bauunternehmers	96
2.3.1	Einheitspreisvertrag	97
2.3.2	Pauschalpreisvertrag	99
2.3.2.1	»Unechter« Pauschalpreisvertrag	100
2.3.2.2	Global-Pauschalpreisvertrag	101
2.3.2.3	Detail-Pauschalpreisvertrag	102
2.3.3	Stundenlohnvertrag	104
2.3.4	Umsatzsteuer	107
2.3.5	Abschlagszahlungen	107
2.3.6	Fälligkeit des (Rest-)Werklohns	109
2.3.7	Skontovereinbarungen	112
2.3.8	Umlagen, Versicherungen	113
2.3.9	Vereinbarungen zur Schlusszahlung/ Schlussrechnung	115
2.4	Fristen, Termine	115
2.4.1	Baubeginn	115
2.4.2	Fertigstellungstermin/Ausführungsfrist für die Gesamtleistung	116
2.4.3	Fristen im Bauzeitenplan	117
2.5	Vertragsstrafe	118
2.5.1	Überblick	118
2.5.2	Höhe der Vertragsstrafe	119
2.5.3	Verschulden	121
2.5.4	Vorbehalt der Vertragsstrafe	122
2.5.5	Anrechnung der Vertragsstrafe auf Schadensersatzansprüche	122
2.6	Mängelhaftung	123
2.6.1	Beschränkung von Mängelansprüchen	123
2.6.2	Verjährung	125
2.7	Schiedsgutachtervereinbarung	127
2.8	Gefahrtragung	130
2.9	Zusätzliche Leistungen, Nachträge, Nachtragsforderungen	130
2.10	Sicherheiten	134
2.10.1	Sicherung des Unternehmers	134

Inhalt

2.10.2	Sicherung des Bauherrn	138
2.10.2.1	Ausführungsbürgschaft/Gewährleistungs- bürgschaft	138
2.10.2.2	Vorauszahlungsbürgschaft	142
2.10.2.3	Sicherheitseinbehalt	142
2.11	Kündigung	145
2.11.1	Überblick	145
2.11.2	Modifikation der Kündigungsmöglichkeiten	146
2.11.3	Modifikation der Vergütungsansprüche im Fall der Kündigung	148
2.12	Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen	150
2.12.1	Verkehrssicherungspflicht	150
2.12.2	Sicherheits- und Gesundheitskoordinator	152
2.12.3	Versicherungen	152
2.13	Verschiedenes/Schlussbestimmungen	154
2.13.1	Subunternehmereinsatz	154
2.13.2	Informationspflichten	155
2.13.3	Abtretungsverbote	156
2.13.4	Aufrechnungsverbote	157
2.13.5	Schriftformklauseln	157
2.13.6	Gerichtsstandsvereinbarungen	157
2.13.7	Salvatorische Klauseln	159
3	Subunternehmervertrag	161
3.1	Generelle Übertragung der Vertragsbedingungen des Hauptvertrages in den Subunternehmer- vertrag	163
3.2	Besonderheiten bei der Abnahme	165
3.3	Besonderheiten bei der Mängelhaftung	166
3.4	Besonderheiten bei Vertragsstrafevereinbarungen	168
3.5	Besonderheiten bei der Vergütung	169
3.6	Besonderheiten bei der Kündigung des Vertrages	170
3.7	Besonderheiten bei Schiedsgutachter- vereinbarungen	171
4	Projektsteuerungsvertrag	173
4.1	Vertragsgegenstand	175
4.2	Vom Projektsteuerer zu erbringende Leistungen	176
4.3	Vergütung des Projektsteuerers	180
4.4	Haftung des Projektsteuerers	181
4.4.1	Überblick	181
4.4.2	Nacherfüllungs-/Nachbesserungs- und Schadensbeseitigungsrechte des Projektsteuerers	182

4.4.3	Vereinbarungen über Haftungsbeschränkungen ..	184
4.4.4	Verjährung von Mängelansprüchen	184
4.4.5	Haftpflichtversicherung	185
4.5	Vorzeitige Vertragsbeendigung/Kündigung	185
4.6	Abtretungsverbote/Aufrechnungsverbote/ Schriftformklauseln/Gerichtsstands- vereinbarungen/Salvatorische Klauseln	187
5	Anhang	189
5.1	Checklisten	190
5.1.1	Checklisten zum Architektenvertrag	190
5.1.1.1	Checkliste I – Übersicht über regelungsbedürftige Fragen	190
5.1.1.2	Checkliste II – Vom Architekten zu erbringende Leistungen	192
5.1.1.3	Checkliste III – Vergütung des Architekten	193
5.1.1.4	Checkliste IV – Haftung des Architekten	194
5.1.2	Checklisten zum Bauvertrag	195
5.1.2.1	Checkliste I – Übersicht über regelungsbedürftige Fragen	195
5.1.2.2	Checkliste II – Zahlungsansprüche des Unternehmers	197
5.1.2.3	Checkliste III – Fristen, Termine, Vertragsstrafe	198
5.1.2.4	Checkliste IV – Haftung des Unternehmers	199
5.2	Vertragsmuster	200
5.2.1	Konzept eines Architekten- und Ingenieurvertrages	200
5.2.2	Konzept eines Generalunternehmervertrages	208
5.2.3	Konzept eines Projektsteuerungsvertrages	219
Literatur	229	
Sachregister	231	