

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>VII</b>
<b>1</b> <b>Architektenvertrag</b> .....	<b>1</b>
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 Entwurfspla- nung 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	Haftplichtversicherung .....	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
<b>2</b>	<b>Bauwerkvertrag .....</b>	<b>83</b>
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/Gewährleistungsbürgschaft .....	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
<b>3</b>	<b>Subunternehmervertrag .....</b>	<b>161</b>
3.1	Generelle Übertragung der Vertragsbedingungen des Hauptvertrages in den Subunternehmervertrag .....	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 Schiedsgutachtervereinbarungen .....	171
<b>4</b>	<b>Projektsteuerungsvertrag .....</b>	<b>173</b>
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	Haftpflchtversicherung .....	185
4.5	Vorzeitige Vertragsbeendigung/Kündigung .....	185
4.6	Abtretungsverbote/Aufrechnungsverbote/ Schriftformklauseln/Gerichtsstands- vereinbarungen/Salvatorische Klauseln .....	187
<b>5</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>189</b>
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
<b>Literatur .....</b>		<b>229</b>
<b>Sachregister .....</b>		<b>231</b>