

Inhalt

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 Architekten- honorars	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	57
1.4.2	Vereinbarungen über Haftungsbeschränkungen ..	59
1.4.3	Vertragsgestaltung bei Zweifeln über die öffentlich- rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens	59
1.4.4	Einräumung eines Nachbesserungs- / Schadensbeseitigungsrechts für den Architekten ..	62
1.4.5	Haftpfllichtversicherung	64
1.5	Vereinbarungen zur Begrenzung der Baukosten ..	65
1.5.1	Baukostengarantie	65
1.5.2	Bausummenbegrenzung	66
1.6	Urheberrecht des Architekten	68
1.7	Vorzeitige Vertragsbeendigung / Kündigung	71
1.7.1	Überblick	71
1.7.2	Modifikation der Kündigungsmöglichkeiten	72
1.7.3	Modifikation der Vergütungsansprüche im Fall der Kündigung	73
1.7.3.1	Ausschluss von Vergütungsansprüchen	73
1.7.3.2	Vereinbarungen zur Höhe der Vergütung	74
1.8	Zurückbehaltungsrecht	76
1.9	Aufrechnungsverbote	76
1.10	Sonstiges / Schlussbestimmungen	79
1.10.1	Schriftformklauseln	79
1.10.2	Gerichtsstandsvereinbarungen	79
1.10.3	Salvatorische Klauseln	80

	Inhalt
1.11	Checklisten zum Architektenvertrag 81
1.11.1	Checkliste I – Übersicht über regelungs- bedürftige Fragen..... 81
1.11.2	Checkliste II – Vom Architekten zu erbringende Leistungen..... 83
1.11.3	Checkliste III – Vergütung des Architekten 84
1.11.4	Checkliste IV – Haftung des Architekten 85
2	Bauwerkvertrag 87
2.1	Vertragsgegenstand 90
2.2	Vertragsbestandteile und -grundlagen..... 94
2.2.1	Allgemeines..... 94
2.2.2	Anwendung der VOB/B 96
2.2.3	Einbeziehung ergänzender formularmäßiger Vertragsbedingungen 99
2.3	Vergütung des Bauunternehmers 100
2.3.1	Einheitspreisvertrag 100
2.3.2	Pauschalpreisvertrag 102
2.3.2.1	»Unechter« Pauschalpreisvertrag..... 103
2.3.2.2	Global-Pauschalpreisvertrag 104
2.3.2.3	Detail-Pauschalpreisvertrag..... 105
2.3.3	Stundenlohnvertrag..... 107
2.3.4	Umsatzsteuer 110
2.3.5	Abschlagszahlungen 110
2.3.6	Fälligkeit des (Rest-)Werklohns 112
2.3.7	Skontovereinbarungen 115
2.3.8	Umlagen, Versicherungen 116
2.3.9	Vereinbarungen zur Schlusszahlung / Schlussrechnung..... 118
2.4	Fristen, Termine..... 118
2.4.1	Baubeginn 118
2.4.2	Fertigstellungstermin / Ausführungsfrist für die Gesamtleistung..... 119
2.4.3	Fristen im Bauzeitenplan 120
2.5	Vertragsstrafe 121
2.5.1	Überblick 121
2.5.2	Höhe der Vertragsstrafe 122
2.5.3	Verschulden 123
2.5.4	Vorbehalt der Vertragsstrafe 124
2.6	Gewährleistung 124
2.6.1	Beschränkung von Gewährleistungsansprüchen .. 125
2.6.2	Verjährung 126
2.7	Schiedsgutachtervereinbarung 129
2.8	Gefahrtragung 132

2.9	Zusätzliche Leistungen, Nachträge, Nachtragsforderungen	133
2.10	Sicherheiten	135
2.10.1	Sicherung des Unternehmers	135
2.10.2	Sicherung des Bauherrn	138
2.10.2.1	Ausführungsbürgschaft/Gewährleistungs- bürgschaft	138
2.10.2.2	Vorauszahlungsbürgschaft	140
2.10.2.3	Sicherheitseinbehalt	141
2.11	Kündigung	143
2.11.1	Überblick	143
2.11.2	Modifikation der Kündigungsmöglichkeiten	145
2.11.3	Modifikation der Vergütungsansprüche im Fall der Kündigung	145
2.12	Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen	147
2.12.1	Verkehrssicherungspflicht	147
2.12.2	Versicherungen	149
2.13	Verschiedenes / Schlussbestimmungen	151
2.13.1	Subunternehmereinsatz	151
2.13.2	Informationspflichten	152
2.13.3	Abtretungsverbote	152
2.13.4	Aufrechnungsverbote	154
2.13.5	Schriftformklauseln	154
2.13.6	Gerichtsstandsvereinbarungen	154
2.13.7	Salvatorische Klauseln	155
2.14	Checklisten zum Bauvertrag	156
2.14.1	Checkliste I – Übersicht über regelungs- bedürftige Fragen	156
2.14.2	Checkliste II – Zahlungsansprüche des Unternehmers	158
2.14.3	Checkliste III – Fristen, Termine, Vertragsstrafe	159
2.14.4	Checkliste IV – Haftung des Unternehmers	160
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 Gewährleistung	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

	Inhalt
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	Einräumung eines Nachbesserungs-/Schadens- beseitigungsrechts für den Projektsteuerer..... 182
4.4.3	Vereinbarungen über Haftungsbeschränkungen .. 183
4.4.4	Verjährung von Gewährleistungsansprüchen 184
4.4.5	Haftplichtversicherung 185
4.5	Vorzeitige Vertragsbeendigung / Kündigung 185
4.6	Abtretungsverbote / Aufrechnungsverbote / Schrift- formklauseln / Gerichtsstandsvereinbarungen / Salvatorische Klauseln 186
Literatur	187
Sachregister	189