

Vertrag über Architektenleistungen im Bauteam zur Anwendung des Hamburg-Standards

Mustervertrag



Vertrag über Architektenleistungen im Bauteam

Zwischen

...

– nachfolgend „Bauherr“ genannt –

und

...

– nachfolgend „Architekt“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes ... und beabsichtigt auf diesem Grundstück die Errichtung eines ... (nachfolgend als „Projekt“ bezeichnet). Für dieses Projekt hat der Architekt aufgrund eines gesonderten Vertrages mit dem Bauherrn bereits ein planerisches Grobkonzept erstellt und Rahmenparameter definiert. Mit diesem Vertrag vereinbaren der Architekt und der Bauherr die für das Projekt weiteren notwendigen Architektenleistungen. Diese Leistungen soll der Architekt gemeinsam mit den durch den Bauherrn möglichst frühzeitig zu beauftragenden Sonderfachleuten und dem frühzeitig in die Planungsphase eingebundenen Generalunternehmer („Baupartner“) in partnerschaftlicher und kooperativer Weise gemeinsam im Bauteam erbringen, um so zu versuchen, die in § 2 definierten Planungsziele des Bauherrn zu erreichen und zu einer Optimierung des Projekts im Hinblick auf Bauverfahren, Baukosten, Qualitäten und Bauzeit beizutragen.

§ 2 Planungsziele

- 2.1 Die Parteien haben sich im Rahmen der Erstellung des planerischen Grobkonzepts durch den Architekten auf die folgenden, durch den Architekten in kooperativer Zusammenarbeit mit dem Baupartner und den Bauherrn zu berücksichtigenden Planungs- und Überwachungsziele verständigt:
 - 2.1.1 Einhaltung der Obergrenze für die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 [Alternativ: „der Kostengruppen 200 bis 600, soweit sie der Architekt im Rahmen seiner zu erbringenden Leistungen zu verantworten hat,“] in Höhe von [Summe] €
 - 2.1.2 Einhaltung der folgenden Funktionsvorgaben: [...]
 - 2.1.3 Einhaltung der folgenden Qualitätsvorgaben: [...]
 - 2.1.4 Einhaltung des folgenden Terminrahmens: [...]
 - 2.1.5 Umsetzung folgender Maßnahmen des Hamburg-Standards der Initiative für kostenreduziertes Bauen zur Reduzierung der Baukosten: [...]
- 2.2 Die Planungs- und Überwachungsziele im Hinblick auf Kosten und Termine ergeben sich aus §§ 4 und 8.
- 2.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass sie mit den vorstehenden Regelungen die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele i.S.d. § 650p Abs. 2 BGB vollständig und abschließend vereinbart haben und die Sonderkündigungsrechte gem. § 650r BGB für beide Seiten erloschen sind; vorsorglich verzichten beide Parteien auf etwaige ihnen noch zustehende Sonderkündigungsrechte aus § 650r BGB.
- 2.4 Eine Änderung der vorstehenden Planungs- und Bauüberwachungsziele des Bauherrn durch die Parteien bedarf der Textform.

§ 3 Leistungsumfang des Architekten

- 3.1 Der Architekt ist verpflichtet, für das Bauvorhaben sämtliche Leistungen in partnerschaftlich-kooperativer Weise zusammen mit dem Bauherrn, den Sonderfachleuten und dem Baupartner im Bauteam zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauvorhabens erforderlich sind, um die Planungsziele gem. § 2 zu erreichen. Hierbei bemüht sich der Architekt kontinuierlich zusammen mit den anderen Mitgliedern des Bauteams darauf zu achten, dass die gemeinsam entwickelte Planung sowohl fertigungstechnisch machbar als auch in bautechnischer, bauablaufmäßiger und allgemein-organisatorischer Hinsicht umsetzbar ist und so zur größtmöglichen Reduzierung der anfallenden Baukosten beiträgt.

- 3.2 Durch den Architekten sind folgende Leistungsphasen (LPH) des Leistungsbildes Gebäudeplanung der Anlage 10 zu § 34 HOAI zu erbringen:
- 3.2.1 Grundlagenermittlung (LPH 1)
- 3.2.2 Vorplanung (LPH 2)
- 3.2.3 Entwurfsplanung (LPH 3)
- 3.2.4 Genehmigungsplanung (LPH 4)
- 3.2.5 Ausführungsplanung (LPH 5)
- 3.2.6 Optional: Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 6)
- 3.3 Diese Leistungen werden in folgenden Leistungsstufen abgerufen:
- Leistungsstufe 1: LPH 1 bis 2 (§ 3.2.1 bis § 3.2.2) sowie weitere Leistungen der LPH 3, 5 und 6 (z.B. Leitdetailplanung, funktionale Leistungsbeschreibung), soweit sie für das Angebot des GU (§ 3.4) erforderlich sind
 - Leistungsstufe 2: LPH 3 (§ 3.2.3) sowie weitere Leistungen der LPH 5 und 6 (z.B. Leitdetailplanung, funktionale Leistungsbeschreibung), soweit sie für das Angebot des GU (§ 3.4) erforderlich sind
 - Leistungsstufe 3: LPH 4 (§ 3.2.4)
 - Leistungsstufe 4: LPH 5 (§ 3.2.5) und LPH 6 (§ 3.2.6).
- 3.4 Der Bauherr beauftragt den Architekten zunächst nur mit den Leistungen gemäß Leistungsstufe 1. Nach deren Abschluss - oder Abschluss der durch den Bauherrn ggf. ergänzend beauftragten Leistungsstufe 2. - soll der durch den Bauherrn in das Bauteam als Generalunternehmer einzubindende Baupartner auf Basis der gemeinsam optimiert erstellten Planung ein bindendes Angebot zur Ausführung der Generalunternehmerleistungen und eventueller, vorab weiter zu konkretisierender, Planungsleistungen für das Projekt abgeben, das der Bauherr ggf. beauftragen wird.
- 3.5 Die Leistungen der weiteren Leistungsstufen kann der Bauherr später zu den Bedingungen dieses Vertrages abrufen, und zwar entweder vollständig oder beschränkt auf bestimmte Leistungsstufen oder Leistungen für einzelne Bauteile. Ein Rechtsanspruch des Architekten auf Abruf von weiteren Leistungsstufen besteht nicht. Für den Fall, dass der Bauherr das Bauvorhaben nach der Leistungsstufe 1 weiter realisieren möchte, hat er den Architekten mit der Leistungsstufe 2 zu beauftragen. Im Falle weiterer Leistungsstufen soll er hiermit bevorzugt den Architekten mit diesen Leistungen beauftragen.
- 3.6 Sechs Wochen vor dem im Planungsterminplan vorgesehenen Ende der gegenwärtig zu erbringenden Leistungen fragt der Architekt beim Bauherrn in

Textform nach, ob dieser die weitere Leistungsstufe abrufen will. Ruft der Bauherr weitere Leistungsstufen dann binnen einer Frist von vier Wochen nach Zugang dieser Frage in Textform ab, führt der Architekt die abgerufene Leistung unmittelbar im Anschluss daran aus. Andernfalls ist der Architekt nur verpflichtet, diese Leistungen mit einer Vorlauffrist von sechs Wochen auszuführen.

- 3.7 Beauftragte Besondere Leistungen:
 - 3.7.1 Optional: Der Bauherr beauftragt den Architekten mit der technischen und rechnerischen Prüfung des durch den Baupartner gem. § 3.4 nach Ende der Leistungsstufe 1 oder der ggf. beauftragten Leistungsstufe 2 vorzulegenden Angebotes für die Ausführung der Generalunternehmerleistungen und weiteren Planungsleistungen nach Leistungsphase 5.
 - 3.7.2 Optional: Der Bauherr beauftragt den Architekten mit Leistungen nach § 5.3.
- 3.8 Der Architekt räumt dem Bauherrn die (wiederholt ausübbar) Option ein, auch Grundleistungen, die zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich sind, sowie weitere, über die in § 3.2 aufgeführten hinausgehenden und für das Projekt erforderlichen Leistungsphasen (komplett oder teilweise) zu beauftragen. Der Architekt wird im Falle der Ausübung dieser Option durch den Bauherrn in Textform die beauftragten weiteren Leistungen unverzüglich ausführen, soweit ihm das, z.B. aus Kapazitätsgründen, zumutbar und möglich ist. § 650b BGB findet im Falle der Ausübung der vorstehenden Option keine Anwendung. Die Anpassung der Vergütung infolge der weiteren Leistungen richtet sich nach § 6.7.1. Ein Anspruch auf Übertragung von weiteren Leistungen besteht nicht.
- 3.9 Der Bauherr ist berechtigt, jederzeit Änderungen der Planungsziele gem. §§ 2, 4 und 8 in Textform anzuordnen; insoweit gelten §§ 650q i.V.m. 650b BGB; die Anpassung der Vergütung infolge der geänderten Planungsziele richtet sich allerdings nach § 6.8.
- 3.10 Für die Beauftragung weiterer Besonderer Leistungen im Sinne der HOAI gelten §§ 650q i.V.m. 650b BGB unter Berücksichtigung von § 6.7.2).
- 3.11 Auch für weitere oder geänderte Leistungen gelten die Bestimmungen dieses Vertrages.
- 3.12 Der Bauherr ist berechtigt, ab Leistungsphase 5 seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den durch ihn für das Bauteam zu beauftragenden Baupartner übertragen. Der Architekt stimmt dieser Übertragung der Rechte und Pflichten durch den Bauherrn auf den Baupartner bereits jetzt zu.

§ 4 Kosten

- 4.1 Bei der in § 2.1.1 durch den Bauherrn vorgegebenen Baukostenobergrenze handelt es sich um die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 [Alternativ: „der Kostengruppen 200 bis 600, soweit sie der Architekt im Rahmen seiner zu erbringenden Leistungen zu verantworten hat,“] nach DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2018.
- 4.2 Die Einhaltung dieser Kostenobergrenze hat für den Bauherrn oberste Priorität. Der Architekt verpflichtet sich, seine Kostenermittlungen und -überwachung in kooperativer Zusammenarbeit gemeinsam mit den anderen Mitgliedern des Bauteams zur Einhaltung der Kostenobergrenze durchzuführen und den Bauherrn über Kostensteigerungen zu informieren, sobald diese erkennbar sind. Architekt, Baupartner und Bauherr werden bei erkennbaren Kostensteigerungen gemeinsam Möglichkeiten zu Kosteneinsparungsmöglichkeiten abstimmen.

§ 5 Sonderfachleute

- 5.1 Der Architekt hat den Bauherrn über den notwendigen Einsatz von Sonderfachleuten zu beraten. Diese Sonderfachleute sollen möglichst frühzeitig in die Planung eingebunden werden. Bei der Empfehlung der Beauftragung von Sonderfachleuten soll der Architekt auch berücksichtigen, welche Sonderfachplanungsleistungen der Baupartner bereits inhouse erbringen kann. Diese Sonderfachleistungen werden im Auftrag und auf Kosten des Bauherrn und nach Anhörung des Architekten durch Sonderfachleute erbracht. Die Vertragsverhandlungen werden durch den Bauherrn bzw. dessen Beauftragten durchgeführt; der Architekt wird den Bauherrn hierbei auf Verlangen nach seinen Möglichkeiten und in angemessener Weise fachlich unterstützen.
- 5.2 Der Architekt ist verpflichtet, den Sonderfachleuten jederzeit die für die Durchführung der Leistungen notwendigen Auskünfte zu erteilen und Einblick in die Unterlagen zu gestatten. Im gleichen Maß ist er berechtigt, Auskünfte bei den Sonderfachleuten einzuholen und deren Unterlagen einzusehen.
- 5.3 Der Architekt hat die Planungs- und Geschehensabläufe der Sonderfachleute in technischer, terminlicher, fachlich-vertraglicher und wirtschaftlicher Hinsicht zu koordinieren, zu steuern und federführend zu überwachen, soweit dies als weitere Leistungen gem. § 3.7.2 beauftragt ist. Die Planungsergebnisse der Sonderfachleute hat der Architekt fortlaufend in seine Planung zu integrieren.

§ 6 Vergütung der Architektenleistungen

- 6.1 Honorargrundlage sind die nach §§ 4, 33, 38 HOAI i.V.m. der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2018 ermittelten anrechenbaren Kosten (Kostenberechnung bzw. sofern diese nicht vorliegt: Kostenschätzung). Die anrechenbaren Kosten für die Honorarermittlung sind anhand üblicher/realistischer Baukosten (z.B. nach dem BKI oder den Hamburger Baukosten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen) ohne Berücksichtigung von Kostenreduzierungen z.B. durch Planung von Maßnahmen des Hamburg Standards zu ermitteln. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 HOAI ist die Kostenberechnung entsprechend der Änderung in den anrechenbaren Kosten fortzuschreiben.
- 6.2 Derzeit stufen die Parteien das Bauvorhaben in die Honorarzone ... ein. Bei Veränderungen der tatsächlichen Planungsanforderungen (§ 5 HOAI) wird die Honorarzone entsprechend angepasst.
- 6.3 Für die Vergütung des Architekten gilt der ...-satz für Grundleistungen nach der Honorartafel des § 35 HOAI.
- 6.4 Die Prozentsätze für die nach entsprechender Beauftragung zu erbringenden Leistungsphasen legen die Parteien wie folgt fest:
- | | |
|--|-------|
| Grundlagenermittlung (LPH 1) | ... % |
| Vorplanung (LPH 2) | ... % |
| Entwurfsplanung (LPH 3) | ... % |
| Genehmigungsplanung (LPH 4) | ... % |
| Ausführungsplanung (LPH 5) | ... % |
| Optional: Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 6) | ...% |
| Gesamt: | ...% |
- 6.5 Für die gem. § 3.7 bereits beauftragten Besonderen Leistungen wird ein Pauschalhonorar in Höhe von ... Euro netto vereinbart. Optional: Für die gem. § 3.7 bereits beauftragten Besonderen Leistungen erfolgt die Abrechnung nach Aufwand zu den in § 6.7.2 aufgeführten Stundensätzen.
- 6.6 bleibt frei
- 6.7 Im Falle der Beauftragung weiterer Leistungen gem. § 3.8 gilt für die Vergütung des Architekten folgendes:
- 6.7.1 Im Falle der Beauftragung weiterer in der HOAI geregelter Grundleistungen oder Leistungsphasen erhält der Architekt für die ordnungsgemäße und vollständige Erbringung der jeweiligen Leistungsphasen ein Honorar nach HOAI gem. § 6.1 bis § 6.4.

6.7.2 Für weitere Besondere Leistungen soll eine Pauschalvergütung vereinbart werden, die sich am voraussichtlichen Zeitaufwand und den nachfolgenden Stundensätzen orientiert. Erzielen die Parteien keine Einigung oder ordnet der Bauherr die unverzügliche Ausführung der zusätzlichen besonderen Leistung ohne Einigung auf eine Vergütung an (in diesem Fall findet die 30-Tages-Frist des 650b Abs. 2 Satz 1 BGB keine Anwendung), erhält der Architekt eine Vergütung auf Basis der erforderlichen und erbrachten Stunden und folgender Stundensätze:

Partner/Geschäftsführer	...,- EUR/Stunde
Projektleiter	...,- EUR/Stunde
sonstige Ingenieure/Architekten	...,- EUR/Stunde
technische/wirtschaftliche Mitarbeiter	...,- EUR/Stunde.

Diese Stundensätze gelten auch im Falle, dass die Parteien in sonstigen Fällen eine Abrechnung nach Zeitaufwand vereinbaren. Mit der Abrechnung von auf Stundensatzbasis abzurechnenden Leistungen legt der Architekt einen übersichtlichen Stundennachweis vor, aus dem sich nachvollziehen lässt, welche Mitarbeitenden wann welche Leistungen erbracht haben.

6.8 Im Falle von geänderten Leistungen gem. § 3.9 gilt hinsichtlich der Vergütung des Architekten folgendes:

6.8.1 Änderungen der anrechenbaren Kosten werden gem. § 6.1 Satz 2 berücksichtigt.

6.8.2 Für die wiederholte Erbringung von Grundleistungen bei geänderten Leistungen gilt § 10 Abs. 2 HOAI. Die Ermittlung der Vergütung erfolgt dabei gem. § 6.1 bis § 6.4 unter Berücksichtigung der Siemon-Tabelle. Eine Honorierung solcher wiederholter Grundleistungen ist jedoch ausgeschlossen, wenn und soweit ihre Wiederholung auf Mängeln der Leistung des Architekten beruht.

6.9 Nebenkosten gem. § 14 HOAI werden pauschal mit ...% vom Nettohonorar vergütet.

6.10 In den Honoraren ist die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) nicht enthalten. Sie ist in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe gesondert in der Rechnung auszuweisen.

6.11 Für eine Unterschreitung der für die Honorarermittlung gem. § 6.1 ermittelten anrechenbaren Kosten erhält der Architekt ... Prozent der eingesparten Kosten, wenn die Kostenunterschreitung unter Ausschöpfung technisch-

wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten ohne Verminderung der vertraglich festzulegenden Standards herbeigeführt wird.

§ 7 Zahlungen

- 7.1 Der Architekt erhält Abschlagszahlungen jeweils nach Vorlage einer prüfbaren Abschlagsrechnung für die jeweils nachgewiesenen und vertragsgemäß erbrachten Leistungen.
- 7.2 Die Honorarschlusszahlung wird fällig gem. § 650g Abs. 4 BGB.

§ 8 Termine

- 8.1 Der Architekt wird in kooperativer Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und dem Baupartner die von ihm geschuldeten Leistungen zu den in einem zwischen den Parteien noch abzustimmenden und ggf. fortzuschreibenden Terminplan genannten Zwischenterminen erbringen.
- 8.2 Der Architekt wird den Bauherrn in kooperativer Zusammenarbeit mit dem Baupartner unverzüglich auf Terminüberschreitungen hinzuweisen, sobald diese erkennbar sind. Der Architekt wird dem Bauherrn in diesem Falle zusammen mit dem Baupartner schriftlich Vorschläge zur Einhaltung der Termine unterbreiten und auf Anordnung des Bauherrn entsprechende Optimierungsmaßnahmen einleiten und überwachen, ohne jedoch vertragliche Änderungen gegenüber den sonstigen Baubeteiligten vorzunehmen. Die Vorschläge müssen auch Hinweise zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Kosten und die Qualität des Bauvorhabens enthalten. Die Verpflichtungen in diesem Absatz gelten unabhängig davon, ob der Architekt eine Terminüberschreitung zu vertreten hat oder nicht.

§ 9 Allgemeine Rechte und Pflichten des Architekten

- 9.1 Sofern in § 2.1.5 oder später nicht anders vereinbart, hat der Architekt seine Leistungen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, des bestehenden bautechnischen Erkenntnisstandes sowie nach dem Grundsatz größtmöglicher Wirtschaftlichkeit, soweit für ihn im Rahmen seiner vereinbarten Aufgaben und fachlichen Kompetenzen möglich, zu erbringen. Letzteres gilt auch im Hinblick auf die späteren Unterhaltungs- und Betriebskosten.

- 9.2 Sofern in § 2.1.5 oder später nicht anders vereinbart hat der Architekt seine Leistungen für das Bauvorhaben unter Beachtung der geltenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Normen betreffend die Errichtung des Bauvorhabens, insbesondere der planungs-, bauordnungs- und nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen, zu erbringen, soweit ihm dies im Rahmen seiner vereinbarten Aufgaben und fachlichen Kompetenzen möglich ist.
- 9.3 Soweit es sein Auftrag erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren. Der Architekt ist jedoch nicht bevollmächtigt, den Bauherrn rechtsgeschäftlich zu vertreten, insbesondere ist er nicht berechtigt, Aufträge zu erteilen oder die Abnahme von Bauleistungen zu erklären.
- 9.4 Der Architekt ist nicht berechtigt, Leistungen aus diesem Vertrag an Dritte weiter zu vergeben, es sei denn, der Bauherr hat vorher schriftlich zugestimmt. Der Bauherr hat zuzustimmen, wenn nicht gewichtige Gründe dagegensprechen.
- 9.5 Der Architekt ist im Rahmen seiner Leistungspflichten verpflichtet, die Vorschriften etwaiger Zuwendungsgeber einzuhalten, soweit ihm dies im Rahmen seiner vereinbarten Aufgaben und fachlichen Kompetenzen möglich ist. Soweit einschlägig, hat der Architekt die Vorgaben für öffentliche Ausschreibungen (insbesondere GWB, VOB/A, VOL/A, Landesvergabegesetze etc.) einzuhalten, soweit ihm dies im Rahmen seiner vereinbarten Aufgaben und fachlichen Kompetenzen möglich ist. Der Bauherr ist verpflichtet, den Architekten rechtzeitig über solche Vorschriften zu informieren.
- 9.6 Im Rahmen der Rechnungsprüfung hat der Architekt auch zu prüfen, ob die Rechnungslegung den vertraglichen Vereinbarungen entspricht, insbesondere ob vertraglich vereinbarte Nachlässe oder sonstige Abzüge berücksichtigt sind. Soweit nach den vertraglichen Vereinbarungen bestimmte Zahlungen von Bedingungen oder dem Vorliegen von Unterlagen (Sicherheiten, Dokumentation, etc.) abhängig sind, hat der Architekt den Auftraggeber hierauf hinzuweisen und darf Zahlungen nur dann freigeben, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

§ 10 Abnahme

- 10.1 Die Leistungen des Architekten müssen förmlich abgenommen werden. Hierzu erstellen der Architekt und der Bauherr nach im Wesentlichen ordnungs- und

vertragsgemäßer Erbringung sämtlicher geschuldeter - gegebenenfalls auch nach Vertragsschluss beauftragter weiterer - Leistungen des Architekten ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll.

- 10.2 Eine Teilabnahme kann nach Abschluss einer Leistungsstufe für die bis dahin erbrachten Leistungen vom Architekten verlangt werden.

§ 11 Mängel der Leistung/Verjährung

11.1 Die Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den werkvertraglichen Vorschriften der §§ 633 ff. BGB. Jedoch ist der Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossen. Stattdessen gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.

11.2 Im Hinblick auf die durch die Parteien vereinbarten Maßnahmen des Hamburg-Standards zur Umsetzung der Ziele der Initiative für kostenreduziertes Bauen vereinbaren die Parteien folgendes:

[Hier so genau wie möglich, ggf. unter Anwendung der Mustervertragsklauseln, definieren, von welchen anerkannten Regeln der Technik usw. aufgrund der Vereinbarungen zum Hamburg-Standard abgewichen werden soll.]

11.2 Die Mängelansprüche des Bauherrn gegen den Architekten verjähren nach 5 Jahren. Die Verjährung beginnt zum Zeitpunkt der Abnahme gem. § 10. Für teilabgenommene Leistungen beginnt die Verjährung mit der erfolgten Teilabnahme.

§ 12 Versicherungen

12.1 Zur Sicherung etwaiger Ansprüche des Bauherrn gegen den Architekten hat der Architekt eine Haftpflichtversicherung bei Vertragsschluss nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Eintrittspflicht der Versicherung erhalten bleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Architekt den Versicherer wechselt.

Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen mindestens betragen:

- a) für Personenschäden 3 Mio. EUR
- b) für sonstige Schäden 1 Mio. EUR

Diese Deckungssummen müssen in jedem Jahr zweifach zur Verfügung stehen. Zum Nachweis des Versicherungsschutzes übergibt der Architekt unverzüglich eine Kopie des Versicherungsscheins an den Bauherrn. Auf schriftliches Verlangen des Bauherrn hat der Architekt Ersterem die regelmäßige Zahlung der Versicherungsprämien für die vorgenannte Versicherung nachzuweisen.

- 12.2 Legt der Architekt einen Versicherungsschein nicht vor bzw. weist er trotz Verlangens des Bauherrn die Zahlung der Versicherungsprämie nicht nach, so kann der Bauherr dem Architekten eine angemessene Nachfrist zur Nachholung dieser Leistungen setzen. Kommt der Architekt seinen Pflichten zum Nachweis des Versicherungsschutzes auch innerhalb der Nachfrist nicht nach, kann der Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.

§ 13 Kündigung

Für die Kündigung dieses Vertrags gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 14 Herausgabe, Dokumentation und Planfreigabe

- 14.1 Die vom Architekten für den Bauherrn gefertigten und beschafften Pläne und Unterlagen sind dem Bauherrn in zweifacher Ausfertigung in Papierform und außerdem auf Datenträger in einem verarbeitungsfähigen gängigen Format spätestens nach Erbringung einer jeden Leistungsphase auszuhändigen. Sie werden Eigentum des Bauherrn. Der Architekt ist verpflichtet, dem Bauherrn sämtliche von ihm zur Verfügung gestellten Pläne und Unterlagen zurückzugeben.
- 14.2 Der Architekt hat die Ausführungspläne rechtzeitig, in der Regel 21 Tage vor Beginn der Ausführung der im jeweiligen Plan enthaltenen Leistung an den Bauherrn zur Prüfung vorzulegen. Der Bauherr prüft die Pläne lediglich auf Plausibilität. Der Bauherr wird die Pläne unverzüglich, im Regelfall innerhalb von 14 Tagen prüfen und freigeben bzw. mit Änderungsanmerkungen an den Architekten zurückleiten. Nach den Plänen darf erst nach Freigabe durch den Bauherrn gebaut werden. Diese Prüfung durch den Bauherrn entlastet den Architekten im Falle einer mangelhaften Erbringung seiner Planungsleistungen nicht, es sei denn, der Bauherr hat den Planungsfehler nachweislich erkannt und akzeptiert.

§ 15 Urheberrecht

- 15.1 An den vom Architekten erbrachten urheberrechtlich geschützten Leistungen und Arbeitsergebnissen, wie insbesondere den Planungen nach § 3, überträgt der Architekt hiermit auf den Bauherrn das einfache Nutzungsrecht, sobald vom Architekten auftragsgemäß die Leistungsstufen 1 bis 4 erbracht worden sind. Mit eingeschlossen ist das Bearbeitungsrecht. Die Übertragung erfolgt

auch dann, wenn der Bauherr den Architekten nicht mit der weiteren Leistungsstufe beauftragt, aber dann nur gegen eine angemessene Nutzungsentschädigung [optional: eine Nutzungsentschädigung in Höhe von ... Prozent des auf die dem Architekten nicht beauftragten Leistungsphasen entfallenden Honorars.]

- 15.2 Die vorstehende Nutzungsrechtsübertragung umfasst insbesondere das Recht des Bauherrn, die Leistungen und Arbeitsergebnisse – ganz oder in Teilen – zu vervielfältigen, einschließlich der Errichtung der in § 1 des Vertrages genannten Baumaßnahme. Mit eingeschlossen ist ferner das Recht, die Leistungen und Arbeitsergebnisse, einschließlich der errichteten Baumaßnahme bzw. Vervielfältigungen hiervon, – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben, wie insbesondere öffentlich zugänglich zu machen und zu senden. Dabei beachtet der Bauherr das Namensnennungsrecht des Architekten.
- 15.3 Die Nutzungsrechte beinhalten weiterhin das Recht des Bauherrn, Änderungen und Bearbeitungen an den Leistungen und Arbeitsergebnissen sowie der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, einschließlich An- und Umbauten, Umgestaltungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Reparaturen, Modernisierungen und Rückbau, soweit damit keine wesentlichen Änderungen oder gar eine Entstellungen des Werkes verbunden sind und dies dem Architekten unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen zuzumuten ist. Der Architekt ist vor wesentlichen Änderungen bzw. Bearbeitungen im Hinblick auf Bearbeitungen, die erkennbare Auswirkungen auf die Gestaltungswirkung haben, vom Bauherrn anzuhören.
- 15.4 Der Bauherr ist berechtigt, die Nutzungsrechte ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen, von Dritten ausüben und ausführen zu lassen sowie Dritten hieran weitere Nutzungsrechte einzuräumen.
- 15.5 Mit der vereinbarten Vergütung sind sämtliche Ansprüche des Architekten im Zusammenhang mit vorstehender Nutzungsrechtsübertragung abgegolten.
- 15.6 Der Architekt stellt sicher, dass der Bauherr alle nach diesem Vertrag übertragenen Rechte und Befugnisse vollumfänglich erwirbt, diese weder ganz noch teilweise auf Dritte übertragen wurden oder mit Rechten Dritter belastet sind. Der Architekt stellt ferner – soweit in seiner Verantwortungssphäre liegend – sicher, dass weder bei der Schaffung noch der Nutzung der Leistungen und Arbeitsergebnisse Rechte Dritter verletzt werden, die zu Ansprüchen gegen den AG führen können. Anderenfalls stellt der Architekt den

Bauherrn von sämtlichen Ansprüchen Dritter, insbesondere Urheber, die gegen den Bauherrn erhoben werden sollten, frei. Ihm bekannt werdende Beeinträchtigungen der vertragsgegenständlichen Rechte hat der Architekt dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen. Die Freistellung beinhaltet auch die Rechtsverfolgung/-verteidigung durch den Bauherrn bzw. umfasst den Ersatz der dem Bauherrn durch die notwendige Rechtsverfolgung/-verteidigung entstehenden bzw. entstandenen Kosten, soweit diese nicht von Dritten zu erstatten sind.

- 15.7 Genießen die Leistungen des Architekten keinen Urnehmerschutz, so kann der Bauherr die Planung des Architekten für die im Vertrag genannte Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Architekten nutzen und ändern. Dasselbe gilt auch für ausgeführte Werke. Der Architekt soll vor wesentlichen Änderungen bzw. Bearbeitungen vom Bauherrn angehört werden. Auch steht dem Architekten ein dem Urheberrechtsschutz entlehntes Namensnennungsrecht zu.
- 15.8 Die vorstehenden Bestimmungen bleiben von einer Beendigung des Vertrages unberührt. Im Falle einer Kündigung des Vertrages, die der Architekt zu vertreten hat, umfasst die Nutzungsrechtsübertragung diejenigen Arbeitsergebnisse und Leistungen, die der Architekt bis zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung geschaffen hat.

§ 16 Schlussbestimmungen

- 16.1 Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung/Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- 16.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrags.
- 16.3 Gerichtsstand ist – soweit rechtlich zulässig – Hamburg.
- 16.4 Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtsweges zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Hamburgischen Architektenkammer auf der Grundlage des § 23 HmbArchTG anruft, stimmt die andere Partei schon

Mustervertrag

Architektenleistungen im Bauteam

heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens und der Anwendung des § 6 Kostenordnung der Hamburgischen Architektenkammer (www.recht.akhh.de → Internes Kammerrecht) zu.

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

Datum / Ort / Unterschriften



Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Jan Henning Ipach, Coido Architects

Michaela Wiedl, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Mitwirkende des Arbeitskreises

Fatma Cevik, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dirk Hansen, SAGA Unternehmensgruppe

Bastian Humbach, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Kilian Jonak, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler

Nils Klintworth, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Dr. Florian Krause-Allenstein, Scholtissek : Krause-Allenstein Partnerschaft von
Rechtsanwälten mbB

Karin Loosen, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler |

Hamburgische Architektenkammer

Sinah Marx, Hamburgische Architektenkammer

Dr. Holger Matuschak, Hamburgische Architektenkammer

Dr. Astrid Krone-Hagenah, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Kornelia Ott, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Bertram Sahlmann, KBNK Architekten

Jonathan Schliehe, GOLDBECK Nord GmbH

Tanja Storch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Anna Quitzsch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

© 2026 Initiative kostenreduziertes Bauen

www.bezahlbarbauen.hamburg