

## **Besondere Vertragsbedingungen Teil 2**

### **1. Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten/Ingenieur**

- Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt/Ingenieur 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/Ingenieur verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig kann der Architekt/Ingenieur dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten/Ingenieurs sein sollen. Die Erklärung bedarf mindestens der Textform. Stimmt der Bauherr nicht zu oder erklärt er sich nicht und kann ein vereinbarter wirtschaftlicher Rahmen nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten/Ingenieurs 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.
- Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt/Ingenieur 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/Ingenieur nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.
- Hat der Architekt/Ingenieur Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.
- Der Architekt/Ingenieur 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.

### **2. Aufgaben 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/Ingenieurs unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Baukostenänderungen.
- Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten/Ingenieur mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist 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.
- Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Der Bauherr hat dem Architekten/Ingenieur die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – unverzüglich zur Verfügung zu stellen.
- Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.
- Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten/Ingenieur erteilen.

### **3. Grundlagen des Honorars des Architekten/Ingenieurs**

- Hat der Architekt/Ingenieur in Erfüllung seines Auftrages

- vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn mehr als 3 Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder
- mehr als 3 Überarbeitungen der Entwurfsplanung zu erbringen, werden diese nach nachgewiesenem Stundenaufwand honoriert. Es gelten die vereinbarten Stundensätze.

- Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten gilt die vom Architekten/Ingenieur zuerstellende 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 Punkt 8 der Besonderen Vertragsbedingungen.

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. Der Architekt/Ingenieur ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt der vereinbarte Stundensatz.

- Das Honorar für die Leistungen des Auftrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt/Ingenieur die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

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

- Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt/Ingenieur Rechnungen auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

#### **4. Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers**

- Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten/Ingenieurs für das beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Lph. 1 und 2 beauftragt und erbracht wurden, hiernach werden entsprechend dem Auftrag alle Nutzungsrechte vollständig an den Bauherren übertragen.

- Der Architekt/Ingenieur ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, soweit dies erforderlich ist, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Ebenso ist er berechtigt, diese Aufnahmen auch zur öffentlichen Darstellung seiner Leistung - z.B. auf seiner Internetseite - zu nutzen. Diese Rechte gelten nur, sofern nicht berechnete Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten/Ingenieur steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden.

#### **5. Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages**

- Dauert die Durchführung der Leistungen länger als vereinbart bzw. werden unterbrochen und wird diese Zeit aus Gründen, die vom Architekten/Ingenieur nicht zu vertreten sind, überschritten, 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/Ingenieur in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten. Der Architekt/Ingenieur hat seinen Verhandlungsanspruch unverzüglich nach Feststellung des Mehraufwands und schriftlich beim Bauherren anzumelden.

#### **6. Abnahme und Verjährung**

- Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend des Auftrages 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.

- 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**

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

- 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/Ingenieurs für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden der Haftpflichtversicherung.

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

Nimmt der Bauherr den Architekten/Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt/Ingenieur 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. Vorzeitige Auflösung des Vertrages**

- Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten/Ingenieur nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt Punkt 5 der Besonderen Vertragsbedingungen entsprechend.

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

- Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt/Ingenieur 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/Ingenieur 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.

## **9. Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten**

- Der Bauherr kann verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Zeichnungen und der sonstigen vom Architekten/Ingenieur zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Der Architekt/Ingenieur ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.

## **10. Höhere Gewalt**

- Falls eine Partei an der Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Auftrages ausschließlich durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert oder behindert wird, gerät sie dadurch nicht in Verzug. Die betroffene Partei hat die andere unverzüglich über das Eintreten eines solchen Ereignisses zu unterrichten. Als „Höhere Gewalt“ gelten Ereignisse, welche mindestens eine der Parteien bzw. mindestens einen Erfüllungsgehilfen einer Partei betreffen, und die von keiner der Parteien zu vertreten sind und die auch bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt seitens der betroffenen Partei unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen, Arbeitskamp und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz, auch im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

- Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrages so lange befreit, wie das maßgebliche Ereignis höherer Gewalt andauert und insoweit die Vertragserfüllung dadurch gehindert oder behindert wird. Sobald eine Partei nicht mehr durch das Ereignis in der Erbringung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gehindert oder behindert ist, hat diese ihre Leistungen unverzüglich wieder aufzunehmen. Eventuell vereinbarte Termine oder Zeitpläne sind angemessen anzupassen.

### **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 Architekten-/Ingenieurkammer Thüringen auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architekten-/Ingenieurkammer Thüringen anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt/Ingenieur 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/Ingenieurs der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht.

### **12. Schlussbestimmungen**

- Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden haben in Textform zu erfolgen