



## HINWEISE ZUM HAV-KOM VERTRAGSMUSTER (FREIANLAGEN)

### Merkblatt – Hinweise zum HAV-KOM Vertragsmuster (Freianlagen)

Stand 0320

#### Allgemeine Information

Die Vergabe von öffentlichen Planungsaufträgen an freiberuflich Tätige erfolgt in Bayern nach verschiedenen Regularien.

Beispielsweise wird im Bereich der Staatsbauverwaltung das Vergabehandbuch des Freistaats Bayern für Freiberufliche Dienstleistungen (VHF) für Architektenverträge zugrunde gelegt. Den Kommunen wird staatlicherseits durch die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich die Anwendung des VHF empfohlen, aber nicht vorgeschrieben. Daher werden von bayerischen Kommunen vielfach die Vertragsmuster aus dem vom Boorberg Verlag publizierten „HAV-KOM“ – vollständig bezeichnet als „Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau“ – verwendet.

Dabei handelt es sich um Formularverträge, die die Interessen beider Vertragsparteien ausreichend berücksichtigen sollen. Sie werden üblicherweise von kleinsten bis mittelgroßen Kommunen verwendet, die keine eigenen Vertragsformulare besitzen.

Um eine einzelfallbezogene und verordnungskonforme Vertragsgestaltung im Falle der vorgegebenen Vertragsmuster zu erreichen, ist nicht nur die Kenntnis aller Texte – insbesondere des „Kleingedruckten“ –, sondern auch eine sachlich fundierte Argumentation erforderlich.

Die Bayerische Architektenkammer hat die Vertragsmuster gesichtet, bewertet und Anwendungsempfehlungen für ihre Mitglieder erarbeitet.

Dadurch müsste es möglich sein, die Vertragsgestaltung zu modifizieren und auf bestimmte Regelungen einzuwirken.

Das Vertragsmuster und die jeweiligen Anlagen werden im Einzelnen kommentiert.

Regelungen, die für die Auftragnehmerin oder den Auftragnehmer (AN) nachteilig sein können oder besonderer Aufmerksamkeit bedürfen sind **gelb** markiert.

## Vertragsmuster Architektenvertrag – Freianlagen – archfrei 1

---

1.3 Der Auftrag umfasst auch folgende Objekte und Anlagen (-teile) i. S. von § 38 Abs. 1 HOAI: ...

Die Abgrenzung von Objekten wie z.B. Gebäude und Freianlagen wird gemäß § 37 Abs. 1 HOAI mit anrechenbaren Kosten von € 7.500 bestimmt; im Vertragsmuster 1.3 ist diese mit € 25.000 vorgegeben. (Siehe auch 6.1.1.4 archfrei)

---

1.4 Der Auftrag umfasst **nicht Leistungen für Technische Anlagen in Außenanlagen (Kostengruppe 540 nach DIN 276-1:2008-12)**, ausgenommen Technische Anlagen nach § 1.3 des Vertrages.

Das Vertragsmuster schließt in Ziffer 1.4 **jegliche** Leistungen für KG 540 Technische Anlagen aus.

Gemeint sind mit der Regelung in § 1.4 wohl nur die Fachplanungsleistungen.

---

### 1.5.2.6 Wirtschaftliche Vorgaben

#### a) Selbständige Freianlagen: \*)

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme **dürfen den Betrag von ... EUR (einschl. Umsatzsteuer) nicht überschreiten**. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (DIN 276-1:2008-12) zusammen. Beim o.g. Betrag handelt es sich um eine **verbindliche Kostenobergrenze.**\*\*)

#### b) Unselbständige Freianlagen: \*\*\*)

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme **dürfen den Betrag von ... EUR (einschl. Umsatzsteuer) nicht überschreiten**. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (DIN 276-1:2008-12) zusammen. Beim o.g. Betrag handelt es sich um **eine verbindliche Kostenobergrenze.**\*\*)

Darin enthalten sind die Kosten für die in § 1.1 bis 1.4 des Vertrages beauftragten Freianlagen in Höhe von ... EUR (einschl. Umsatzsteuer und Bau-nebenkosten). \*\*)

Eine Verantwortlichkeit für die Kosten sollte sich nur auf die eigenen Leistungen beziehen. Durch diese Regelung entsteht eine Haftung für die vereinbarten Gesamtkosten und damit mögliche Ansprüche des AG. Die Gewährleistung des AN hinsichtlich der Kostenobergrenze soll sich auf die Kosten beschränken, die seine eigene Planung betreffen. Für andere Kostenentwicklungen der sonstigen Planungsbeteiligten beschränkt sich seine Verantwortung auf die Verpflichtung den AG auf Auswirkungen betreffend die Gesamtbaukosten hinzuweisen. Dies gilt ebenso für Kosten, die durch den AN nicht beeinflusst werden können.

---

### 3.1 Zielfindungsphase

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer folgende in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Freianlagen (ZVB Frei) Fassung 2015 beschriebenen Leistungen zur Bestimmung der Projektziele i.S. des § 1.5.1 des Vertrages

siehe Hinweise zu ZVB i.V. mit Bauvertragsrechtsänderung vom 01.01.2018

---

3.7 Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Für diesen Fall sollte eine Honorarregelung getroffen werden.

---

### 3.10 Besondere Leistungen

Dem Auftragnehmer werden neben den Leistungen nach §§ 1.1 bis 1.3, § 3.1 und § 3.2 des Vertrages folgende Besondere Leistungen übertragen. Die Besonderen Leistungen gelten nur als beauftragt, wenn die Grundleistungen der entsprechenden Leistungsphase ebenfalls beauftragt sind.

Hier wird auf besondere Leistungen verwiesen, die beauftragt werden können.

In den ZVB-Frei wird eine Vielzahl von Besonderen Leistungen benannt, die vertraglich geschuldet sind, für die aber in der Ziff. 3.10 in Verbindung mit Ziff. 6.2.1 keine über die Grundleistungen hinausgehende Honorierung vorgesehen ist. Siehe Hinweise archfrei 2 (ZVB-Frei).

Diese Besonderen Leistungen sind im Bedarfsfall deshalb in Ziff. 3.10 aufzunehmen.

---

### 3.12.1 Erreichen der Planungs- und Überwachungsziele

Bei unselbständigen Freianlagen ist er zudem verpflichtet, die in § 1.5.2.6 b) des Vertrages genannten Kosten für die beauftragten Freianlagen als Obergrenze einzuhalten. ....

... den Betrieb zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bau- und Nutzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) unverhältnismäßig gemindert werden.

Text entspricht nicht dem Grundleistungsbild Freianlagenplanung, ist aus der Gebäudeplanung übernommen.

---

### 3.12.3 Besprechungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.

Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Planungs- und Baubesprechungen Niederschriften. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.

Niederschriften/Protokolle sind besondere Leistungen.

---

### 3.12.4 Behandlung von Unterlagen

Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder

ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Zeichnungen und Beschreibungen einschließlich der Leistungsverzeichnisse und der Berechnungen sind nach den Regelungen des § 7 AVB in digitaler Form auf Datenträger zu erstellen ohne dass dies gesondert vergütet wird.

Dasselbe gilt für die Weitergabe der Ausführungsunterlagen an die bauausführenden Unternehmen. Sie sind zusätzlich ...-fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Abweichend hiervon sind folgende Unterlagen:

...

...-fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer die Unterlagen aus den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 4 dem Auftraggeber dreifach vervielfältigt zu übergeben. Dabei hat er die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gerecht zu falten und in Ordnern vorzulegen.

Die Anzahl der Vervielfältigungen von Unterlagen aus den Leistungsphasen 5 - 9 richtet sich nach den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planungs- und Bauabwicklung.

Die Dateien sind in einem Format und in einer vorgegebenen Datenstruktur (Layer-Struktur) zu übergeben, die eine Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber ermöglichen.

Die Dateien sind auf Datenträgern in folgendem Format zu übergeben:

Berechnungen, Beschreibungen (z. B. doc-, xls-Datei): ...

Zeichnungen (z. B. dwg-Datei): . . . . .

Die Honorierung der Nebenkosten ist entsprechend der Art und Anzahl der geforderten Unterlagen zu vereinbaren.

Die Anzahl der dem AG zu übergebenden Vervielfältigungen in LPH 5-9 ist nicht definiert. Hierfür ist eine konkrete vertragliche Regelung zu treffen.

---

5.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

Baubeginn: ...

Fertigstellungstermin: ...

Nutzungsbeginn: ...

Wenn sich Termine ohne Verschulden des AN verschieben, ist eine Regelung über die bei AN anfallenden Kosten zu treffen.  
Da die Begrifflichkeiten Fertigstellungstermin und Nutzungsbeginn inhaltlich nicht eindeutig sind, empfiehlt sich eine Konkretisierung.

---

5.2 Auf der Grundlage der Termine gemäß § 5.1 erarbeitet

- der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte
- der Auftragnehmer

in Abstimmung mit seinem Vertragspartner **unverzüglich nach Vertragsabschluss** einen **Zeit- und Ablaufplan** betreffend Planung, Vergabe und Ausführung. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben **bzw. an dessen Fortschreibung** mitwirken.

Die Erstellung eines Zeit- und Ablaufplans unverzüglich nach Vertragsabschluss ist aufgrund nicht vorliegender Vorplanung nicht möglich. Gemäß Anlage 10.1 HOAI 2013 ist erst in der LPH 2 das Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs Grundleistung. Die über die in LPH 2 und den folgenden LPH definierten Grundleistungen (Fortschreiben des Terminplans) hinausgehende Leistungen sind besondere Leistungen (z.Bsp. Anpassen des Terminplans nach vom AG geänderten Projektumständen).

---

6.1.1.1 Anrechenbar sind für Leistungen bei Freianlagen die Kosten der Außenanlagen (Kostengruppe 500 nach DIN 276-1:2008-12) ohne Kosten für Technische Anlagen in Außenanlagen (Kostengruppe 540 nach DIN 276-1:2008-12).

Dies ist ein zentraler Punkt verschiedener Regelungen, da diese weder der HOAI noch den Anforderungen der Praxis entsprechen.  
Voraussetzung zum Verständnis ist die Unterscheidung bzw. Kenntnis zwischen Objektplanung und Fachplanung anhand der Legaldefinitionen und der Leistungsbilder nach HOAI.

Angesichts der Häufigkeit der Streitfälle bedarf dies einer ausführlichen Darlegung.

200318 Merkblatt – Hinweise zum HAV-KOM Vertragsmuster (Freianlagen)

Es ist offensichtlich und nachvollziehbar, dass Objekte der Freianlagen und der Anlagen der Technischen Ausrüstung sich nach jeweils eigenständigen Definitionen ergeben. Unterschiede und Abgrenzungen zwischen den Objekten werden dadurch verdeutlicht.

Mit § 11 Abs. 1 HOAI ist ergänzend klargestellt, dass einzelne Objekte, also auch „Freianlagen“ und „Anlagen der Technischen Ausrüstung“ (mangels Vorbehalten in den Absätzen 2 bis 4), stets nebeneinanderstehen aber hinsichtlich Leistung und Vergütung zu trennen sind.

Technische Anlagen in Objekten sind nicht nur Gegenstand der Objektplanung, sondern können auch Gegenstand einer Fachplanung sein.

## Legaldefinitionen zum Leistungsbild

A) Leistungen der Objektplanung Freianlagen gemäß Leistungsbild Anlage 11 Nr. 11.1 HOAI 2013

Die planerische Gestaltung von Freiflächen und Freiräumen umfasst in zahlreichen Objekten der Freianlagen auch die **notwendige Planung technischer Anlagen** in Freianlagen.

Im Zuge der Objektplanung werden beispielsweise (abhängig vom Einzelfall) geplant:

- die Standorte,
- die Gestaltung,
- die räumliche, standörtliche, topografische und funktionale Einfügung in die Freianlage,
- die Festlegung von Leitungs- und Versorgungsachsen,
- die technischen Merkmale,
- Anforderungen an die Ausstattung der technischen Anlagen.

B) Leistungen der Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß Leistungsbild Anlage 15.1 HOAI 2013 zu § 55  
Auszugsweise und beispielhaft unter anderem:

LPH 2

- Vordimensionieren der Systeme
- Aufstellen Funktionsschemata/Prinzipschaltbilder
- Erläutern fachübergreifender Prozesse u.s.f.

## LPH 3

- Berechnen/Bemessen technischer Anlagen
- Abschätzen jährlicher Bedarfswerte
- Detaillieren, Strangschemata
- Angaben für Energiebilanzierungen u.s.f.

Erst in den Leistungsphasen 6 bis 8 gleichen sich die Leistungsbilder von Objekt- und Fachplanung an.

### Zum Leistungsbild

Der Abgleich der Leistungsbilder zu technischen Anlagen zeigt die **deutlichen** Unterschiede bei Objekt-/Fachplanung zu technischen Anlagen auf.

Im Gegensatz zu räumlich-funktional/gestalterisch geprägten Anforderungen stellt die Fachplanung (nachweislich der Bewertungsmerkmale zu § 56 Abs. 2 HOAI) im Wesentlichen auf **technisch-konstruktive Anforderungen**, Integrations- und Funktionsansprüche ab.

Bezeichnenderweise ist eine Fachplanung ohne Bezug zu einem Objekt der Objektplanung (hier Freianlagen) nicht möglich.

### Anrechenbarkeitsregelungen für Technische Anlagen bei Objektplanung Freianlagen

#### Zu Abschnitt 2 Freianlagen

„§ 38 Besondere Grundlagen des Honorars

*(1) Für Grundleistungen bei Freianlagen sind die **Kosten für Außenanlagen anrechenbar**, insbesondere für folgende Bauwerke und Anlagen, soweit diese **durch den Auftragnehmer geplant** oder überwacht werden.“*

Der Begriff der „Außenanlagen“ ist in diesem Zusammenhang nicht HOAI-bestimmt, sondern eine Kostenstrukturdefinition gemäß DIN 276, welche in der nach § 4 Abs. 1 HOAI maßgeblichen Fassung der DIN 276-1:2008-12 die Kosten der Außenanlagen in der KG 500 erfasst. Nach Novellierung der DIN 276 ist honorarteknisch entsprechend zu modifizieren.

Seit Einführung der HOAI im Jahre 1976 gehören zu den zu erfassenden anrechenbaren Kosten des Objekts – welche voll anrechenbar sind – auch die Kosten der KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen – sofern der Auftragnehmer Freianlagen diese **plant** oder **überwacht**.

### Anwenderhinweise

Aus dem Erfahrungswert üblicher Planungsabläufe ist davon auszugehen, dass für Beleuchtungs- und Beregnungsanlagen (bei Sportanlagen) nicht nur – wie beschrieben – **Fachplanungen**, sondern **auch Objektplanungsleistungen** erbracht werden.

Die Objektplanungsleistung Freianlagen würde beispielsweise die Auswahl/Darstellung der Standorte, der Gestaltung/Auswahl der Beleuchtungskörper, Einbindung in die Freianlage und Bestimmung technischer Merkmale und Ausstattungen oder Oberflächenentwässerung einer Wohnparkanlage umfassen.

Wie schon dargelegt, handelt es sich nicht um Doppelhonorierungen, sondern eine Honorierung unterschiedlicher Leistungen für unterschiedliche Objekte.

Die **Trennung** der anrechenbaren Kosten ist dabei jedoch im Zuge der gebotenen Schnittstellenklärung **frühzeitig zu klären**.

Mit Verweis auf die Ausführungen zur Anrechenbarkeit sind somit die Kosten sowohl für Objektplanung als auch Fachplanung voll anrechenbar. Insbesondere ist die Verteilung der anrechenbaren Kosten allerdings ist nach Maßgabe des § 8 Abs. 1 – 3 HOAI vorzunehmen, da unterschiedliche Teilleistungen für unterschiedliche Planungen erbracht werden. (Nochmaliger Hinweis: Die LPH 3 der Objektplanung hat andere Inhalte als LPH 3 Technische Anlagen!)

6.1.1.4 Sind dem Auftragnehmer auch Leistungen für Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder bei der Technischen Ausrüstung übertragen, werden die Kosten für Leistungen bei diesen Fachbereichen, sofern sie bei Gebäuden weniger als 25.000 EUR, bei Ingenieurbauwerken bzw. bei Verkehrsanlagen weniger als 25.000 EUR, bei der Technischen Ausrüstung weniger als 5.000 EUR betragen, bei den Leistungsphasen, bei denen Leistungen anfallen, den anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Freianlagen zugerechnet.

Die Abgrenzung von Objekten wie z.B. Gebäude und Freianlagen wird gemäß § 37 Abs. 1 HOAI mit anrechenbaren Kosten von € 7.500 bestimmt.

---

6.1.1.6 Unterschreiten die anrechenbaren Kosten den Betrag von 20.000 EUR, ist ein Zeithonorar oder nach Vorausschätzung ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, dessen Obergrenze bei den Höchstsätzen der Honorartafel für anrechenbare Kosten von 20.000 EUR liegt. Im Falle des § 11 Abs. 2 HOAI sind die anrechenbaren Kosten zusammenzurechnen.

Für anrechenbare Kosten unter 20.000 Euro kann das Honorar frei vereinbart werden (§ 7 Abs. 2 HOAI). Daher kann hierfür genauso ein Honorar vereinbart werden, das die Höchstsätze für anrechenbare Kosten von 20.000 Euro nach § 40 Abs. 1 HOAI übersteigt. Für Freianlagen ist § 11 Abs. 2 HOAI grundsätzlich nicht anwendbar.

---

6.1.1.7 Anrechenbare Kosten für mitzuverarbeitende Bausubstanz: Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden mit folgendem Wert vereinbart: ... EUR

Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz können erst zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vereinbart werden, § 4 Abs. 3 HOAI.

Gemäß § 4 Abs. 3 HOAI sind die Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten für die Honorarermittlung angemessen zu berücksichtigen. Für eine Reduzierung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz in einzelnen Leistungsphasen gibt es keine gesetzliche Grundlage.

---

6.1.4 Die Leistungen werden wie folgt bewertet: Zielfindungsphase\*)

\*) Die Prozentsätze für die Zielfindungsphase sind auf die Prozentsätze der übrigen Leistungsphasen anzurechnen. Die Summe der Prozentsätze aller Leistungsphasen einschl. der Zielfindungsphase darf den Wert „100“ nicht überschreiten.

Bei Leistungen der Zielfindungsphase handelt es sich im Regelfall um Leistungen, die nach § 650p BGB den Grundleistungen vorangestellt sind (Planungsgrundlage, Kosteneinschätzung). Das Honorar für diese Leistungen ist nach Ziffer 6.2.1 gesondert zu vereinbaren. Bereits im Rahmen der Zielfindungsphase beauftragte Grundleistungen der LPH 1 und 2 werden bei unveränderter Übernahme in die weitere Planung nicht erneut vergütet.

---

6.1.5 Honorarzuschläge: \*\*)

- Für Umbauten und Modernisierungen wird ein Zuschlag von 0 % vereinbart.

- Für Umbauten und Modernisierungen wird das Honorar aller Leistungsstufen gemäß § 36 HOAI wie folgt erhöht:

...

\*\*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer einer Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

Auf Fußnote ist zu achten!

---

6.1.8 Vertragswidrige Leistungen

Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausführt, werden nicht honoriert. Er haftet außerdem für Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.



Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) und ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) bleiben unberührt.

Auch für zusätzlich erforderliche Leistungen hat immer vor Bearbeitungsbeginn die schriftliche Beauftragung gem. § 10.1 AVB zu erfolgen.

---

6.2.1 Die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages werden ohne Nebenkosten wie folgt honoriert:

...

Das vereinbarte Honorar ist einzutragen. Ist nichts eingetragen, ist das Honorar für die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages mit dem Honorar nach § 6.1 des Vertrages abgegolten, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen. Kommen Leistungen i. S. des § 3.10 des Vertrages nach Vertragsabschluss hinzu, bestimmt sich das Honorar nach den Grundlagen dieses Vertrages, hilfsweise nach § 632 BGB.

Werden besondere Leistungen in § 3.10 vereinbart, ist darauf zu achten, dass hier unter § 6.2.1 ein Honorar eingetragen wird. Andernfalls sind diese Besonderen Leistungen durch das Grundleistungshonorar abgegolten.

Die Nebenkostenpauschale ist in Ziff. 6.4.2 gesondert geregelt und wird bei entsprechender Vereinbarung auf das Nettohonorar aller Leistungen (Grund- und besondere Leistungen) gerechnet.

---

6.2.2.2 Stimmt der Auftraggeber alternativ schriftlich einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu und erfordern die zu ändernden oder geänderten Leistungen im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen erhöhten Aufwand, gilt für den Auftragnehmer ein Stundensatz von 90 EUR, für Mitarbeiter (Ingenieure) ein Stundensatz von 66 EUR und für sonstige Mitarbeiter ein Stundensatz von 50 EUR als vereinbart, sofern die Parteien nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart haben\*:

für den Auftragnehmer ... EUR  
für Mitarbeiter (Ingenieure) ... EUR

für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen ... EUR  
Die Kosten der Schreibkräfte sind mit den o. g. Stundensätzen abgegolten. Die Nachweise über den Zeitaufwand sind dem Auftraggeber zeitnah, mindestens wöchentlich zur Prüfung vorzulegen. Der Auftragnehmer hat die aufgewendeten Stunden nach Leistungsart, Zeitpunkt, Umfang und eingesetztem Mitarbeiter aufzuschlüsseln.

Der Stundensatz für die Auftragnehmerin oder den Auftragnehmer ist auch für leitende Projektmitarbeiter zu vereinbaren. Ebenso ist für die Schreibkräfte eine Vereinbarung zu treffen. Für die Stundensätze ist eine Laufzeit zu vereinbaren und eine Indexierung vorzusehen.

---

## Hinweise auf zu ergänzende Regelungen

Im Vertragsmuster sind verschiedene Sachverhalte nicht oder ungenügend aufgeführt wie zum Beispiel

- vorsorgliche Regelungen zur Bauzeitverlängerung,
- vorsorgliche Regelungen zur Unterbrechung der Ausführung,
- vorsorgliche Regelungen zur abschnittswisen Ausführung,
- Abgrenzung zu Fachplanungsleistungen (als Problem zu KG 540),
- Leistungsänderungen,
- Wiederholungsleistungen

---

## Weitere Hinweise

Die versteckte Thematik der Abgrenzung von Freianlagen/Verkehrsanlagen gemäß den Erläuterungen Abschnitt A 5.3 HAV-KOM, wonach in der Praxis häufig sowohl Umbauzuschläge verweigert als auch (aus rein wirtschaftlichen Gründen) HOAI-widrige Vereinbarungen getroffen werden, ist aus den Vertragsmustern nicht ersichtlich, aber ein Problem im Alltag.

## Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Freianlagen - (ZVB-Frei) – archfrei 2

---

1.4 Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter  
Berater des Auftraggebers bei der Auswahl der erforderlichen Sonderfachleute insbesondere hinsichtlich

- des zu beauftragenden Leistungsumfangs
- der hiermit verbundenen Kosten (überschlägige Höhe der Honorare)
- deren Fachkunde und Zuverlässigkeit, soweit der Auftragnehmer hierzu Angaben machen kann.

Die geforderten Leistungen gehen über die Grundleistungen der Leistungsphase 1 hinaus und sind deshalb besonders zu honorieren.

---

### 2.2. Abstimmen der Zielvorstellungen und Hinweisen auf Zielkonflikte

*Hinweise auf Zielkonflikte* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

2.3 Erfassen, Bewerten und Erläutern der Wechselwirkungen im Ökosystem  
*Erstellen einer Bestandsaufnahme* sowie einer Bewertung der Wechselwirkungen im Ökosystem in schriftlicher Form und Erläutern gegenüber dem Auftraggeber.

*Erstellen einer Bestandsaufnahme* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

2.5.1 Darstellen der Planungsabsichten mit allen Grundrissen, Schnitten und Ansichten mindestens im Maßstab 1:200 oder nach Vorgabe des Auftraggebers. *Die Vorentwurfszeichnungen müssen mindestens enthalten:*

...

- *die Hauptmaße der Freianlagen* zum Nachweis der flächen- und Volumensberechnung,

...

Maßstabsregelungen bei Freianlagen i.d.R. M 1:200 bis M 1:500; auch zu 3.3. Der Eintrag von Hauptmaßen bei Freianlagen im VE ist nicht praxisgerecht.

---

2.5.2 Erarbeiten von *alternativen* Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen (Varianten) mit zeichnerischer Darstellung und qualitativer Bewertung, damit der Auftraggeber eine Auswahl unter mehreren Konzepten treffen kann. *Aufzeigen und eingehendes Begründen besonders geeigneter Lösungen.*

Grundleistung der Leistungsphase 2 ist die Erarbeitung von Varianten nach gleichen Anforderungen und nicht von *alternativen Lösungsmöglichkeiten*. „Aufzeigen und eingehendes Begründen“ geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

### 2.7 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

2.7.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 2 und Übergeben in übersichtlich geordneter schriftlicher Form. Zur Leistung gehört auch *ein schriftlicher Erläuterungsbericht*; der Bericht muss so beschaffen sein, dass alle für die jeweilige Baumaßnahme wesentlichen Einflüsse und Bezüge sachlich richtig und übersichtlich dargestellt sind.

2.7.2. Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Vorplanung und *Erörtern mit dem Auftraggeber.*

*Ein schriftlicher Erläuterungsbericht und Erörtern mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 3 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---



## 3.4 Objektbeschreibung

Erstellen einer umfassenden Objektbeschreibung in der Gliederungssystematik der DIN 276-1:2008-12 **mit genauen Angaben über alle Einflussgrößen auf die Baukosten**, die nicht unmittelbar aus den Zeichnungen hervorgehen (z.B. Konstruktionsart, Materialien, Technische Ausrüstung, Ausbaustandard u.a.) ...

Die **genauen Angaben über alle Einflussgrößen auf die Baukosten** sind nicht darstellbar und gehen über die Grundleistungen Leistungsphase 3 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Außerdem bedarf diese Besondere Leistung einer inhaltlich genaueren Definition.

## 3.5 Kostenberechnung

Erstellen einer Kostenberechnung nach der Bauteil- oder Elementarmethode in der Gliederungssystematik der DIN 276-1:2008-12 (mindestens bis zur 2. Gliederungsebene). **Alle in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben sind zu begründen, die Quellenangaben und Berechnungswege sind in einer Anlage zur Kostenberechnung schriftlich festzuhalten.** Nachdem die Kostenberechnung Grundlage für Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zur Kostenberechnung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.

## 3.6 Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung

Vergleichen des Ergebnisses der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung, **Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.**

Die **Begründung von allen in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben, das Festhalten der Quellenangaben und der Berechnungswege in einer Anlage zur Kostenberechnung in Schriftform** gehen über die Grundleistungen Leistungsphase 3 hinaus. Gleiches gilt für das **Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.** Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

## 5.1 Erarbeiten der Ausführungsplanung

...

Die Planung ist vom Rohwerkplan in mehreren Abstimmungsebenen mit den Sonderfachleuten **vor Baubeginn** zur Ausführungsreife zu entwickeln. ...

„Entwickeln eines Rohwerkplans in Abstimmung mit Sonderfachleuten“ bei Freianlagen nicht zutreffend.

## 5.5 Fortschreiben der Angaben zum terminlichen Ablauf

Fortschreiben der Angaben zum terminlichen **Ablauf einschließlich Planung der Ausführungsfristen in Vorbereitung der Ausschreibung der einzelnen Gewerke.**

Die **Festlegung der Ausführungsfristen in Vorbereitung der Ausschreibung** der einzelnen Gewerke stellt eine vorgezogene Grundleistung der Leistungsphasen 6 und 8 dar. Hierauf ist bei stufenweiser Beauftragung besonders zu achten.

## 5.6 Organisation und Durchführung von Bemusterungen

Die über die zeichnerische und bildliche Darstellung der Materialien und Bauteile hinausgehenden Leistungen wie die **Organisation und Durchführung von Bemusterungen** gehen über die Grundleistungen der Leistungsphase 5 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

## 5.7 Fortschreiben der Ausführungsleistung

5.7.1 Aufzeigen und Dokumentieren von Änderungen in der Ausführungsplanung, die nach der Ausschreibung und Vergabe angeordnet und/oder zeichnerisch ausgeführt worden sind, um eine entsprechende Nachtragsbearbeitung und Nachtragsprüfung vornehmen und die **Kostenauswirkungen im Vorfeld einer Nachtragsbeauftragung prüfen zu können.**

Die nach Ziff. 5.7.1 geschuldeten Leistungen sind unklar formuliert.

## 6.1 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen

...

*Abs. 6: Leistungen, die nach den Abrechnungsbestimmungen der VOB/C Nebenleistungen und deshalb nicht gesondert zu vergüten sind, dürfen nicht in das Leistungsverzeichnis aufgenommen werden.*

**Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die mit Risiken behafteten Mengen und Positionen besonders darzulegen und zu begründen.**

Das *besondere Darlegen und Begründen* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Unter *mit Risiken behafteten Mengen und Positionen* können zum Beispiel im Bereich des Erdbaus und des Planens und Bauens im Bestand regelmäßig vorkommen.

---

## 6.2 Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen

*Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter* **Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute.**

...

*Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus, insbesondere wenn diese Leistungen nicht Vertragsgegenstand sind (arching 1, § 1.4). Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 6.5 Ermitteln der Kosten

*Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse.*

*Bei selbständigen Freianlagen:*

*Ermitteln der Gesamtkosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse und* **Einarbeiten der entsprechenden Kostenangaben der Sonderfachleute.**

Das *Einarbeiten der entsprechenden Kostenangaben der* (an der Planung fachlich beteiligter) *Sonderfachleute* ist eine Grundleistung der Leistungs-

phase 6, soweit diese Kosten bei den Leistungsverzeichnissen des Architekten zu berücksichtigen sind.

Ein weitergehendes Einarbeiten geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 6.6 Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung

*Umstellen der Kostenberechnung von der planungsorientierten in die ausführungorientierte Gliederung nach Leistungsbereichen.*

*Vergleichen der ausführungorientiert gegliederten Kostenberechnung mit dem Ergebnis der bepreisten Leistungsverzeichnisse,* **schriftliches Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.**

Das *schriftliche Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

Eine planungsorientierte Kostenberechnung legt die DIN 276 (2008-12 Ziff. 4.2 / 2018-12 Ziff. 5.3) nicht fest. Bei der *ausführungorientierten Gliederung* ist eine Umstellung nicht erforderlich.

---

## 7.1 Einholung von Angeboten

**Erstellen der für die Bekanntmachung öffentlicher Ausschreibungen notwendigen Veröffentlichungstexte einschließlich Ausfertigen der entsprechenden Formblätter bei EU-weiten Vergabeverfahren.**

*Die Ausgabe der vom Auftraggeber erstellten Vergabeunterlagen an die Bewerber und die Verwahrung der Angebote bis zum Eröffnungstermin erfolgen ausschließlich durch den Auftraggeber.*

*Auftraggeber und Auftragnehmer haben sich über erteilte Auskünfte im Sinne des § 12 Abs. 7 VOB/A gegenseitig zu informieren.*

Das *Erstellen der für die Bekanntmachung öffentlicher Ausschreibungen notwendigen Veröffentlichungstexte bei EU-weiten Vergabeverfahren* ist eine originäre Bauherrenaufgabe.

Der Auftragnehmer schuldet nur eine Mitwirkung, auch beim Ausfertigen der entsprechenden Formblätter.

---

### 7.2 Eröffnung, Prüfen und Werten der Angebote

7.2.1 Die Eröffnung der Angebote erfolgt am Sitz des Auftraggebers. Der Auftraggeber leitet die Sitzung. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers bei den Eröffnungsterminen mitzuwirken. Der Auftraggeber übergibt die Angebote nach Kennzeichnung und Durchsicht dem Auftragnehmer zur Prüfung.

Die Eröffnung der Angebote ist eine originäre Aufgabe der Bauherrschaft. Sofern die Auftraggeberin oder der Auftraggeber die Mitwirkung der Auftragnehmerin oder des Auftragnehmers verlangt, ist dies eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

7.2.3 Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit dem Vertrag und den Bestimmungen der VOB/B.

Die hier verlangte Prüfung und Wertung von Angeboten von zusätzlichen und geänderten Leistungen (Nachtragsangebote) auf „Übereinstimmung mit dem Vertrag und den Bestimmungen der VOB/B“ kann sich nur auf die grundsätzliche Prüfung der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben beschränken. Rechtsfragen sind von Seiten der Bauherrschaft zu klären.

**Hinweis:** Ergibt sich aus den zusätzlichen und geänderten Leistungen der ausführenden Unternehmen auch eine Leistungsänderung für die Architektin oder den Architekten, sind für die Anpassung des Honorars die Vorgaben aus § 10 HOAI zu beachten.

Ziffer 7.6 Kostenkontrolle

...

Abs. 4: Der Kostenvergleich bedarf der Anerkennung durch den Auftraggeber.

....

Der Inhalt der Anerkennung ist mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber zu klären. Keinesfalls kann der Kostenvergleich selbst gemeint sein; ggf. sind die Kosten anzuerkennen. Die Kosten bei Freianlagen gemäß DIN 276 umfassen i.d.R. nur die KG 500 und ggf. KG 200.

---

8.7 Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen

8.7.1 Grundsätze

...

Abs. 8: Werden vom Auftraggeber geänderte Bauleistungen angeordnet oder zusätzliche notwendige Leistungen gefordert und verlangt ein bauausführendes Unternehmen deswegen erhöhte oder zusätzliche Preise, hat der Auftragnehmer von ihm zu verlangen, dass es die Nachtragsforderung mit kalkulatorischen Nachweisen auf der Basis der vertraglichen Preise übergibt.

Der Auftragnehmer hat zu begründen, warum Nachträge notwendig werden. Er hat zu bestätigen, dass diese Leistungen weder im LV enthalten noch Nebenleistungen sind. Er hat die Nachtragspreise auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der VOB/B zu prüfen. Sind von den bauausführenden Unternehmen geänderte Leistungen zu erbringen, die Minderkosten verursachen, hat der Auftragnehmer die Minderkosten darzulegen und Vorschläge für eine neue Preisvereinbarung nach § 2 VOB/B zu unterbreiten.

...

Bei den hier beschriebenen Leistungen handelt es sich nicht um eine „Rechnungsprüfung“, sondern ist Teil des Nachtragsmanagements, siehe auch Ziffer 7.2.3 der ZVB.

**Hinweis:** Ergibt sich aus den zusätzlichen und geänderten Leistungen der ausführenden Unternehmen auch eine Leistungsänderung für die Architektin oder den Architekten, sind für die Anpassung des Honorars die Vorgaben aus § 10 HOAI zu beachten.

---

8.8 Vergleichen der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen

Vergleichen der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen; schriftliches Erläutern von Veränderungen.

...

Bei der hier beschriebenen Leistung „schriftliches Erläutern von Veränderungen“ handelt es sich um besondere Leistungen. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 8.11 Objektübergabe

Förmliches Übergeben des Objekts an den Auftraggeber und Erstellen einer Niederschrift darüber.

Übergeben aller Unterlagen, die für eine ordnungsgemäße Nutzung und den Betrieb des Objekts erforderlich sind unter Mitwirkung der Sonderfachleute, dies sind u. a. Verlegepläne für Installationen, Bewehrungen, Entwässerung, Bedienungsanweisungen, Revisionspläne, Abnahme- und Prüfprotokolle, Genehmigungen u. a.

Bei Freianlagen in der Regel nicht zutreffend; die Dokumentationspflicht der Architektin oder des Architekten beschränkt sich auf die von ihr oder ihm betreuten Baugewerke. Die Erstellung einer Gesamtdokumentation aller Baugewerke – incl. der Gewerke der Sonderfachleute – ist eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 8.12 Überwachen und Abnehmen von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

...

Die Überwachungspflicht erstreckt sich auch auf Arbeiten, die im Rahmen einer Ersatzvornahmen von Dritten ausgeführt werden.

Die Ausdehnung der Überwachung von Mängelbeseitigungen bei Ersatzvornahmen ist nicht aus Grundleistung - Leistungsphase 8 I herzuleiten, also Besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 8.13 Verjährungsfristen für Mängelansprüche

200318 Merkblatt – Hinweise zum HAV-KOM Vertragsmuster (Freianlagen)

Erstellen einer systematischen und übersichtlichen Liste aller am Planungs- und Bauprozess Beteiligten (Planer und bauausführende Unternehmen) mit Angabe des Beginns und des Endes der jeweiligen vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche. Sind bereits schriftliche Mängelrügen erfolgt, ist deren Zeitpunkt festzuhalten. Sind bereits Mängelbeseitigungsarbeiten im Rahmen der Mängelhaftung ausgeführt worden, ist der Beginn der mit der Abnahme der Nachbesserungsarbeiten neu einsetzenden Frist zu dokumentieren (§ 13 Abs. 5 Satz 3 VOB/B).

Bei der hier beschriebenen Leistung ist das Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche von Planerinnen oder Planern keine Grundleistung, sondern eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

---

## 9. Objektbetreuung

Verantwortliches Betreuen des fertiggestellten Bauwerks unter Wahrung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers in folgenden Arbeitsschritten:

Das verantwortliche Betreuen bedürfte einer Konkretisierung. Maßgeblich sind die folgenden konkreten Arbeitsschritte.

---

### 9.2 Objektbegehung

...

Überprüfen des Bauwerks auf sichtbar gewordene Mängel, Rügen der Mängel und Veranlassen verjährungsunterbrechender oder -hemmender Maßnahmen unter Beachtung der hierzu erforderlichen Fristen.

Die Grundleistungen beschränken sich auf die Begehungen sowie die Bewertung von festgestellten Mängeln. Bei der Durchsetzung und Überwachung der Mängelbeseitigung handelt es sich um besondere Leistungen. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Ggf. ist juristischer Beistand durch die Auftraggeberin oder den Auftraggeber zu veranlassen.

---

### 9.3 Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Prüfen, ob alle Voraussetzungen zur Freigabe von Sicherheitsleistungen gegeben sind. Beraten des Bauherrn, ob die Sicherheiten freigegeben

werden können und **Feststellen der Höhe noch zu erwartender Nachbesserungskosten**.

Die Architektin oder der Architekt schuldet als Grundleistung nur das Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen, bspw. in Form von Auskünften zur Behebung von festgestellten Mängeln. Für darüber hinaus gehende Leistungen ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

## Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten- und Ingenieursvertrag - arching 1

---

*2.9 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber über Ansprüche, die sich gegen ihn oder dass mit der Ausführung beauftragte Unternehmen oder andere fachlich Beteiligte ergeben können, unverzüglich in Textform zu unterrichten.*

*Grundsätzlich ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen.*

---

*2.10 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber auf Anforderung über seine Leistungen unverzüglich und **ohne besondere Vergütung schriftliche Stellungnahmen** abzugeben, bis das Rechnungsprüfungsverfahren für die Baumaßnahme für abgeschlossen erklärt ist.*

*Umfang und Häufigkeit der Stellungnahmen sollte im Vorfeld spezifiziert werden.*

---

3.1

...

*Der Auftragnehmer ist nicht dazu bevollmächtigt, Anordnungen zu treffen, die zusätzliche Vergütungsansprüche der ausführenden Unternehmen begründen können, es sei denn er hat zuvor die Zustimmung des Auftraggebers in Textform eingeholt; ...*

**Unbedingt beachten, damit keine Schadenersatzansprüche der Auftraggeberin oder des Auftraggebers drohen.**

---



10.3.1 Der Auftragnehmer hat die erbrachten Stunden durch qualifizierte, die Leistung und den Leistungszeitraum genau bezeichnete Stundenbelege nachzuweisen. Die Stundenbelege mit Angabe der Bearbeiter sind dem Auftraggeber wöchentlich zur Gegenzeichnung zuzuleiten. Unterlässt der Auftragnehmer eine fristgerechte Einreichung, hat er daraus resultierende Mehraufwendungen des Auftraggebers bei der Prüfung, z.B. durch die Einschaltung eines sachverständigen Dritten zur Leistungsbewertung zu tragen.

Eine wöchentliche Vorlage der Stundenzettel ist sehr kurz. Es sollte ein längerer Zeitraum vereinbart werden, z. B. monatlich.

Nach dieser Regelung muss der Vertrag durch die Architektin oder den Architekten abgenommen werden, auch wenn die Auftraggeberin oder der Auftraggeber keine weiteren Stufen innerhalb von 6 Monaten (siehe Ziff. 3.2.2 des Vertrages) abruft. Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil die Kündigung Voraussetzung für die Abnahme der Architektenleistungen ist (siehe § 9.1 AVB), die wiederum die Gewährleistungsfristen in Gang setzt. Zudem ist die Abnahme auch Voraussetzung für das Stellen einer Schlussrechnung (siehe § 11.1 AVB).

---

12.4 ...

Die Ausgaben des Auftraggebers unterliegen der Rechnungsprüfung. Die Rechnungsprüfung kann auch erst nach Ablauf mehrerer Jahre durchgeführt werden. Die gesetzliche Verjährungsfrist (§ 195 BGB) von Ansprüchen des Auftraggebers wegen Überbezahlung des Auftragnehmers von Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen insoweit festgestellter ungerechtfertigter Zahlungen bzw. Überzahlungen beginnt mit der Kenntnis des Auftraggebers vom Ergebnis der Rechnungsprüfung, es sei denn der Auftraggeber hatte bereits zuvor von der Überzahlung Kenntnis oder seine Kenntnis war grob fahrlässig ...

Wegen der sehr langen Verjährungsfristen von Abrechnungsfehlern, sollte die Rechnungsstellung präzise erfolgen, damit möglichst keine Rückforderungen drohen.

---

14.1 Bei stufenweiser Beauftragung kann der Auftragnehmer den Vertrag innerhalb einer Frist von einem Monat kündigen, wenn der Auftraggeber die Leistungen für die jeweils folgende Stufe erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Erfüllung der Leistungen der vorangegangenen Stufe beauftragt. Hieraus erwachsen keiner Vertragspartei Schadensersatz-, Entschädigungs- oder Vergütungsansprüche; die Ansprüche aus den bis dahin erbrachten Leistungen bleiben unberührt.