

Allgemeine Vertragsbestimmungen für Architektenleistungen (AVB Arch.)

Stand: April 2021

1 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

- 1.1 Die Leistungen müssen den anerkannten Regeln der Technik, den Anforderungen der Nachhaltigkeit, der Wirtschaftlichkeit und des Klimaschutzes, sowie den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.
- 1.2 Als Sachwalter des Auftraggebers darf der Auftragnehmer keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten.

2 Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten

- 2.1 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber über die Notwendigkeit des Einsatzes von fachlich Beteiligten rechtzeitig vor deren notwendiger Beauftragung zu beraten. Die Beauftragung von fachlich Beteiligten erfolgt ausschließlich durch den Auftraggeber.
- 2.2 Im Rahmen der vereinbarten Vergütung hat der Auftragnehmer die von den fachlich Beteiligten zu erbringenden Leistungen in jeder Leistungsstufe/-phase fachlich und zeitlich zu koordinieren und ihre Beiträge rechtzeitig und ordnungsgemäß zu integrieren. Hat er Bedenken gegen Art und Weise deren Tätigkeit, hat er den Auftraggeber rechtzeitig schriftlich darauf hinzuweisen und einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten.
- 2.3 Er trägt zusammen mit den durch den Auftraggeber beauftragten fachlich Beteiligten die Verantwortung für das nach diesem Vertrag geschuldete, mangelfreie Werk im Rahmen seiner vertraglichen Architektenpflichten.
- 2.4 Wenn während der Ausführung der Leistungen Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten auftreten, hat der Auftragnehmer unverzüglich den Auftraggeber zu informieren, sowie schriftlich eine Entscheidung des Auftraggebers herbeizuführen.

3 Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer

- 3.1 Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Er hat den Auftraggeber unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen ergeben können. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche obliegt dem Auftraggeber.
- 3.2 Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer im Zusammenhang mit der Erbringung seiner Leistungen mit der Vornahme folgender Handlungen bzw. Abgabe folgender Erklärungen:
 - technische (nicht rechtsgeschäftliche) Abnahmen,
 - Entgegennahme und Abzeichnung von Stundenlohnnachweisen,
 - Erteilung von Weisungen auf der Baustelle (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B),
 - Mängelrügen,
 - Entgegennahme von Angeboten und Schlussrechnungen,

- Entgegennahme von Erklärungen ausführender Firmen (z.B. Bedenkenanmeldungen, Behinderungsanzeigen, Mehrkostenanmeldungen),
- Aufnahme eines gemeinsamen Aufmaßes mit den ausführenden Firmen,
- die im Rahmen der Leistungsstufe 7 („Mitwirkung bei der Vergabe“) vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen (insbesondere das Einholen von Angeboten und das Führen von Bietergesprächen).

Eine weitergehende Vollmacht wird dem Auftragnehmer mit diesem Vertrag nicht erteilt. Spätere hierüber hinausgehende Vollmachten können nur schriftlich erteilt werden (§ 125 BGB).

- 3.3 Finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber darf der Auftragnehmer nicht eingehen. Dies gilt auch für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen (insbesondere Nachträge) sowie für die Vereinbarung neuer Preise.
- 3.4 Der Auftragnehmer darf außerhalb des Projektteams ohne Einwilligung des Auftraggebers keine Pläne aushändigen und keine Auskünfte geben, die sich auf das Vorhaben beziehen.

4 Herausgabeanspruch des Auftraggebers

Die von dem Auftragnehmer zur Erfüllung dieses Vertrags angefertigten Unterlagen, Pläne und Zeichnungen sind an den Auftraggeber herauszugeben; sie werden dessen Eigentum. Die dem Auftragnehmer überlassenen Unterlagen sind dem Auftraggeber spätestens nach Erfüllung seines Auftrages zurückzugeben. Zurückbehaltungsrechte, die nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen.

5 Verwertungs- und Urheberrechte

Soweit die vom Auftragnehmer gefertigten Unterlagen und das ausgeführte Werk ganz oder in Teilen urheberrechtlich geschützt sind, finden die nachfolgenden Regelungen Anwendung.

Als Werke der Baukunst im Sinne des Urheberrechtsgesetzes sind solche Unterlagen und Bauwerke anzusehen, die eine persönliche, geistige Schöpfung des Auftragnehmers darstellen und einen so hohen Grad an individueller ästhetischer Gestaltungskraft aufweisen, dass sie aus der Masse des alltäglichen Bauschaffens herausragen.

Der Auftraggeber darf die Unterlagen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme und das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen. Die Unterlagen dürfen auch für eine etwaige Wiederherstellung des ausgeführten Werks benutzt werden.

Der Auftraggeber darf die Unterlagen sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Architekten ändern, wenn die vom Auftraggeber vorzunehmende Interessensabwägung im Einzelfall ergeben hat, dass das Schutzinteresse des Auftragnehmers hinter dem Gebrauchsinteresse des Auftraggebers zurücktreten muss.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, frühzeitig an der Klärung fremder Urheberrechte an dem vertragsgegenständlichen Bauwerk mitzuwirken und sich kollegial um einen angemessenen Kompromiss bei seinen Planungen zu bemühen, in dem er zusammen mit dem Auftraggeber den Dialog mit dem Urheber bzw. dessen Rechtsnachfolgern führt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Verwertungs- und Urheberrechte ist eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien unter Einbeziehung des Landeskirchenamts

der Evang.-Luth. Landeskirche in Bayern (Gemeindeabteilung) herbeizuführen. Sollte eine einvernehmliche Lösung nicht möglich sein verpflichten sich die Parteien, vor Beschreiten des Rechtsweges zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Bayerischen Architektenkammer auf der Grundlage des Art. 21 BauKaG anzurufen. In diesem Zusammenhang stimmen die Parteien schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens und der Anwendung des Ziffer 10 der Gebührenordnung der Bayerischen Architektenkammer zu. Der Auftragnehmer erklärt zugleich, dass er hingegen weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

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

6 Leistungsänderungen

- 6.1 Für Änderungsvereinbarungen und Änderungsanordnungen des Auftraggebers sowie Änderungsvereinbarungen gilt § 650q Abs. 1 BGB i.V.m. § 650b BGB. Eine etwaige in diesem Zusammenhang erforderliche Vergütungsanpassung erfolgt auf der Grundlage von § 650q Abs. 2 BGB.
- 6.2 Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber unverzüglich nach Zugang eines Änderungsbegehrens nach § 650q Abs. 1 BGB i.V.m. § 650b Abs. 1 BGB ein prüfbares Honorarangebot in Schriftform über die infolge des Änderungsbegehrens begehrte Mehr- oder Mindervergütung mit üblichen Preisen nach folgender Maßgabe unterbreiten:
- Für Änderungsleistungen im Sinne von § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB (nicht notwendige Änderungen), die dem Anwendungsbereich der HOAI unterliegen und preisrechtlich verbindlich geregelt sind, hat die Vergütung der Änderungsleistung mit dem Honoraranteil zu erfolgen, der preisrechtlich auf die geänderte Leistung entfällt.
 - Bei Änderungsleistungen im Sinne von § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB (nicht notwendige Änderungen), für die eine Vergütung frei und ohne die preisrechtlichen Regelungen der HOAI vereinbart werden kann, hat der Auftragnehmer ein Nachtragsangebot auf Grundlage des geschätzten Zeitaufwands und der in § 7.5 des Vertrages vereinbarten Stundensätze zu kalkulieren.
- 6.3 Die stufenweise Fortentwicklung und Durcharbeitung der Planung innerhalb einer bestimmten Leistungsstufe (Planungsoptimierung) einschließlich der Erarbeitung von Alternativen wird nicht vergütet, soweit die Planungsleistung Bestandteil der Grundleistungen der jeweiligen Leistungsstufe/-phase ist, und solange die Grenzen der Zumutbarkeit für den Auftragnehmer nicht überschritten sind. Dasselbe gilt für den Aufwand für einen etwa erforderlichen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

7 Kündigung

- 7.1 Auftragnehmer und Auftraggeber sind zur Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grunde berechtigt. Auf die Regelungen in § 648a BGB wird insoweit verwiesen.

Die Kündigung aus wichtigem Grunde ist erst zulässig, wenn der kündigende Vertragspartner dem anderen Vertragspartner zuvor ohne Erfolg schriftlich eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde. Das gilt nicht, wenn der Vertragspartner die Vertragserfüllung schon zuvor

endgültig und ernsthaft verweigert hat, so dass eine Fristsetzung eine sinnlose Förmlichkeit darstellen würde.

- 7.2 Erfolgt eine Kündigung des Auftraggebers aus einem vom Auftragnehmer zu vertretenden wichtigem Grund, hat der Auftragnehmer lediglich Anspruch auf Vergütung der bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen, soweit die erbrachten Leistungen für den Auftraggeber zumutbarer Weise verwertbar sind.

Daneben bestehende gesetzliche Ansprüche des Auftraggebers bzw. des Auftragnehmers bleiben unberührt.

- 7.3 Im Übrigen kann der Auftraggeber den Vertrag jederzeit kündigen, einer Kündigungsfrist bedarf es insoweit nicht (ordentliche Kündigung).

- 7.4 Im Falle der ordentlichen Vertragskündigung durch den Auftraggeber, behält der Auftragnehmer den Anspruch auf das vertragliche Honorar auch für die infolge der vorzeitigen Vertragsbeendigung nicht mehr erbrachten Leistungen. Er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart, sowie außerdem auch dasjenige, was er durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt („anderweitiger Erwerb“). Die ersparten Aufwendungen werden mit 95% des Honorars der noch nicht erbrachten Leistungen festgelegt, sofern nicht der Auftraggeber höhere, oder der Auftragnehmer geringere Ersparnisse nachweist. Anderweitiger Erwerb ist von dieser Pauschalierung nicht umfasst und zusätzlich zu berücksichtigen.

- 7.5 Jede Kündigung des Auftragnehmers oder des Auftraggebers bedarf der Schriftform.

- 7.6 Die vorzeitige Beendigung des Vertrags berührt nicht die Rechte und Pflichten dieses Vertrages. Der Auftragnehmer hat den Leistungsstand so zu dokumentieren und seine Leistungen so abzuschließen, dass die Weiterführung der Leistung durch den Auftraggeber oder einen Dritten problemlos möglich ist.

8 Dokumentation

- 8.1 Über die Abnahme / Teilabnahme der Leistungen des Auftragnehmers ist eine Niederschrift in 4-facher Ausfertigung zu erstellen. Die Niederschrift ist vom Auftraggeber und vom Auftragnehmer zu unterschreiben; diese und die kirchliche Aufsichtsbehörde erhalten je ein Original. Sonstige Teilabnahmen finden nicht statt.

- 8.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, zur Dokumentation seines Auftrags und seiner Leistungen folgende Unterlagen zu führen und auf Anforderung in schriftlicher und digitaler Form vorzulegen:

- Bautagebuch
- Dokumentation der Fristen
- Dokumentation der Mängel, deren Verfolgung und Beseitigung
- Controllingunterlagen
- Pläne
- Statusbericht zu jeder Leistungsstufe/-phase jeweils spätestens nach deren Abschluss

Der Auftraggeber kann die Verwendung der durch ihn vorgegebenen Formulare und Darstellungen verlangen.