

## 9 Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

Stand 07/2023

### Pflichten des Auftragnehmers

Das von uns geschuldete Werk ist die ordnungsgemäße Planung und Verwirklichung gemäß den Anforderungen an das Bauvorhaben als einheitliche, geistige Leistung; nicht das Bauwerk.

Wir verpflichten uns, die uns übertragenen Leistungen nach den zu Beginn der Planung allgemein gültigen DIN, sonst einschlägigen Regelwerken, öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Ändern sich während der Projektbearbeitung die vorgenannten Regelwerke bzw. Regeln, ohne dass dies bei Vertragsschluss bereits ohne Zweifel erkennbar war, ist für etwaige dadurch uns entstehende Mehraufwendungen, insbesondere für zu wiederholende Planungsleistungen, eine zusätzliche Vergütung miteinander zu vereinbaren.

Wir stimmen unsere Leistung mit unserem Auftraggeber und anderen fachlich an der Planung Beteiligten ab.

Wir legen unserer Leistung die schriftlichen Anordnungen des Auftraggebers zu Grunde. Haben wir Bedenken gegen eine Anordnung, weil wir sie für falsch, nicht sachdienlich oder unzweckmäßig halten, informieren wir den Auftraggeber schriftlich. Besteht der Auftraggeber trotz begründeter Bedenken auf der Ausführung, sind wir verpflichtet, dem nachzukommen, es sei denn, wir verstießen damit gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorgaben. Wir sind dann von der Haftung für solche Mängel befreit, die sich aus der Anordnung des Auftraggebers ergeben.

Wir unterrichten den Auftraggeber in Form von Protokollen über alle für die Durchführung der vereinbarten Leistung wesentlichen Umstände (z.B. Kosten, Termine, Qualitäten).

### Nachunternehmereinsatz

Wir sind berechtigt, einzelne der beauftragten Leistungen durch Nachunternehmer erbringen zu lassen. Wir teilen dem Auftraggeber vor Abschluss der Nachunternehmerverträge mit, wen wir mit der Erbringung von Nachunternehmerleistungen beauftragen. Die Leistungserbringung durch Nachunternehmer kann der Auftraggeber nur ablehnen, wenn er objektiv begründete Einwendungen gegen die Fachkunde, Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit des von uns vorgesehenen Nachunternehmers nachweisen kann.

### Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber unterstützt uns bei der Durchführung des Auftrags, insbesondere beantwortet er gestellte Fragen in angemessener Frist, trifft Entscheidungen so rechtzeitig und legt erforderliche, von ihm zu stellende Unterlagen so rechtzeitig vor, dass geplante oder vereinbarte Termine eingehalten werden können.

Der Auftraggeber benennt uns eine vertretungsberechtigte Person, die allein für die Entscheidungen des Auftraggebers und für die Entgegennahme unserer Mitteilungen und Erklärungen zuständig und bevollmächtigt ist.

### Vertretung des Auftraggebers

Soweit es unsere Aufgaben erfordern, sind wir berechtigt und ggf. verpflichtet, die Rechte unseres Auftraggebers zu wahren. Insbesondere können wir den an der Baumaßnahme Beteiligten die notwendigen Weisungen erteilen. Ebenso können wir mit Behörden und Nachbarn verhandeln, um einen reibungslosen Ablauf des Vorhabens sicherzustellen.

Zur Eingehung rechtsgeschäftlicher Verpflichtungen, die mit Kosten für unseren Auftraggeber verbunden sind – insbesondere Abschluss, Ergänzung und Änderung von Verträgen – sind wir allein nicht befugt und bevollmächtigt, außer, es ist Gefahr im Verzug und eine Entscheidung des Auftraggebers kann nicht rechtzeitig herbeigeführt werden.

Die Ausführung von Bauleistungen vergeben wir, sofern es zu unseren beauftragten Leistungen gehört, nur im Einvernehmen und nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers in dessen Namen auf dessen Rechnung.

Rechnungen der Bau-Auftragnehmer werden, sofern es zu unseren beauftragten Leistungen gehört, geprüft, mit Prüfungsvermerk versehen und an den Auftraggeber weitergeleitet, der dann die Zahlung veranlasst.

Abnahmen der einzelnen Gewerke erfolgen, sofern es zu unseren beauftragten Leistungen gehört, unter Beteiligung unseres Auftraggebers.

### Termine

Ein planungsbegleitend angepasster und miteinander vereinbarter Termin- und Bearbeitungsablaufplan ersetzt ggf. vereinbarte Fertigstellungstermine. Gleiches gilt für terminliche abweichende Vereinbarungen, die im Zuge von Planungs- oder Baubesprechungen vereinbart und protokolliert werden.

## Planungsänderungen

Sind Leistungsphasen insgesamt oder einzelne Grundleistungen im Sinne der Anlagen zur HOAI oder wesentliche Teile davon aus Gründen, die nicht durch uns zu verantworten sind, nachträglich teilweise oder ganz neu zu erbringen, zu bearbeiten oder zu ändern, handelt es sich um zusätzliche Leistungen, die nicht mit dem vereinbarten Honorar abgegolten sind.

Nicht vereinbarte Leistungen werden uns vom Auftraggeber je nach Vereinbarung auf Nachweis nach Aufwand, pauschal oder nach § 10 HOAI vergütet. Die Vereinbarung und die Leistungserbringung erfolgen nach vorheriger mündlicher Genehmigung des Auftraggebers und anschließender schriftlicher Bestätigung durch uns (z. B. in Gesprächsprotokollen, Bestätigungsschreiben, ...).

## Honorar

Sofern für unsere Leistungen keine anderen Honorarvereinbarungen getroffen wurden, erfolgt deren Vergütung nach Aufwand. Der Nachweis der zugehörigen Leistungen erfolgt durch eine für unseren Auftraggeber leicht nachvollziehbare Dokumentation. Sofern nicht anders vereinbart, gelten die mittleren Stundensätze der Architektenkammer Berlin, Stand Februar 2021.

Demzufolge gelten nachfolgende Abrechnungssätze:

- Auftragnehmer (Geschäftsführer, Bereichsleiter, Sachkundiger Planer)	165,00 € / h
- Projektleiter	125,00 € / h
- Ingenieur, Architekt, SiGeKo	95,00 € / h
- Sonstiger Mitarbeiter	75,00 € / h
- Fahrtkosten	0,50 € / km
- Paus- und Kopierkosten	6,50 € / m <sup>2</sup>
- Sonstige Kosten auf Nachweis / Beleg	

Sofern keine andere Nebenkostenvereinbarung getroffen wurde, erfolgt deren Vergütung nach Aufwand.

Die jeweils geltende Mehrwertsteuer kommt hinzu.

## Zahlungen

Das Honorar ist fällig, wenn unsere Leistungen vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel erbracht wurden.

Die vereinbarten Leistungsphasen sind mit unserer Vorlage der zur jeweiligen Leistungsphase gehörenden Dokumentation und dem Eintritt des geschuldeten Erfolges erfüllt.

Erbrachte Teilleistungen rechnen wir nach Leistungsstand oder, sofern vereinbart, nach Zahlungsplan, mit unserem Auftraggeber ab. Die Bezahlung durch unseren Auftraggeber erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum der jeweiligen Rechnung.

## Aufbewahrung von Unterlagen

Nach Beendigung unserer Leistungen und nach unserer vollständigen Honorierung kann der Auftraggeber einen Datensatz der wesentlichen das Bauvorhaben betreffenden, von uns erstellten oder bei uns vorhandenen Unterlagen erhalten. Soweit die Unterlagen nicht verlangt werden, werden wir sie mindestens 5 Jahre nach Abschluss der Leistungen der jeweiligen Leistungsphase aufzubewahren. Vor der Löschung von Planungsunterlagen bieten wir sie dem Auftraggeber zur Aushändigung an.

## Urheberrecht

Das Objekt darf einmal entsprechend unserer Planung realisiert werden. Ein Nachbaurecht besteht nicht.

Die Vertragsparteien sind zur Veröffentlichung unter Namensangabe des jeweiligen Vertragspartners befugt.

## Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Die Aufrechnung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegen unseren Honoraranspruch ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung des Auftraggebers aus dem Vertrag zulässig, außer die Gegenforderung beruht auf Mängeln unserer vertraglich geschuldeten Leistungen.

## Versicherung

Unsere Haftung für Mängel richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beschränkt sich auf typischerweise entstehende und vorhersehbare Schäden, sowie der Höhe nach auf die unten aufgeführten Deckungssummen.

Die Deckungssummen in der Berufshaftpflichtversicherung betragen:

- für Personenschäden: 5.000.000,00 €
- für sonstige Schäden: 5.000.000,00 €

Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt das Dreifache dieser Deckungssummen.

Wir sind von der Haftung für Mängel befreit, wenn diese auf schriftlichen Anordnungen des Auftraggebers beruhen und wir dagegen Bedenken formuliert haben.

Für etwaige eigene Leistung des Auftraggebers bzw. seiner Erfüllungsgehilfen sowie für die Leistungen (Planung und Bauausführung) weiterer Sonderfachleute sind wir von der Haftung für Mängel befreit.

Nimmt der Auftraggeber uns wegen Mängeln am Bauwerk in Anspruch, haben wir zunächst das Recht die Schadensbeseitigung selbst durchzuführen.

Werden wir vom Auftraggeber wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, wird sich der Auftraggeber außergerichtlich zunächst ernsthaft bei dem Dritten um die Durchsetzung seiner Mängelansprüche bemühen.

Die Verjährung der Mängelansprüche beginnt mit der Abnahme der Leistung. Alle vertraglichen Ansprüche verjähren spätestens mit Ablauf von fünf Jahren nach Abnahme der Leistungen der am Bau beteiligten Firmen, jedoch nicht später als die vereinbarte Frist mit den übrigen an der Planung und Ausführung Beteiligten.

## Abnahme

Es gelten die Regelungen der §§ 640, 650s BGB.

Unsere Leistungen werden vom Auftraggeber förmlich abgenommen. Abnahmen, auch Teilabnahmen (z.B. nach Fertigstellung jeder Leistungsphase), werden von uns mit einer Frist von 20 Tagen beantragt.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel uns kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Auftraggeber die Leistungen nicht innerhalb der oben genannten Frist von 20 Tagen abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

## Vorzeitige Vertragsbeendigung

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Wird aus einem wichtigen Grund gekündigt, den wir zu vertreten haben, haben wir Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen einschließlich Nebenkosten.

Wird aus einem wichtigen Grund gekündigt, den wir nicht zu vertreten haben, haben wir Anspruch auf die vereinbarte Vergütung gemäß § 648a BGB. Es wird vereinbart, dass uns 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung als Schadensersatz zustehen. Den Parteien bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die ersparten Aufwendungen geringer oder höher ausgefallen sind.

Wird uns ohne wichtigen Grund gekündigt, haben wir Anspruch auf die volle vereinbarte Vergütung gem. § 648 BGB. Es wird vereinbart, dass uns 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung als Schadensersatz zustehen. Den Parteien bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die ersparten Aufwendungen geringer oder höher ausgefallen sind.

Wird der Vertrag einvernehmlich von den Parteien aufgehoben, gelten die Absätze 1 bis 3 ebenfalls.

## Erfüllungsort / Gerichtsstand / anzuwendendes Recht / Schlichtung

Erfüllungsort ist für Planungsleistungen der deutsche Geschäftssitz unseres Auftraggebers, für Überwachungs- und Baubetreuungsleistungen der Ort des Bauvorhabens.

Soweit eine Vereinbarung nach § 38 Absatz 1 Zivilprozessordnung zulässig ist, wird als Gerichtsstand Oldenburg vereinbart.

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

# Bauplanung Nord - Oldenburg



Etwaige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind grundsätzlich im ordentlichen Gerichtsweg auszutragen.

Um ein gerichtliches Verfahren wegen Streitigkeiten zu vermeiden, verpflichten die Parteien sich, zunächst ein Schlichtungsverfahren zu betreiben, z.B. vor der Schlichtungsstelle für kaufmännische Streitigkeiten der IHK Oldenburg. Das Verfahren unterliegt dann der jeweiligen Verfahrensordnung. Während des Schlichtungsverfahrens ist der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen.

Die Parteien verpflichten sich, alle im Rahmen des Schlichtungsverfahrens offenbarten Informationen vertraulich zu behandeln; sie dürfen in einem eventuellen späteren Rechtsstreit vor einem ordentlichen Gericht ohne Zustimmung der anderen Partei nicht eingeführt werden.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens tragen die Parteien je zur Hälfte, soweit nicht ein anderes Verhältnis einvernehmlich festgelegt wird.

## Auftragsbedingungen

Die Auftragsbedingungen werden im Detail abgestimmt. Mit der Annahme des Angebotes (schriftlich, mündlich oder per Mail) kommt der Vertrag zustande und wird zusätzlich durch einen schriftlichen Vertrag oder durch ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben von einer der Vertragsparteien bestätigt.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Die ggf. beigefügten Anlagen werden / sind Vertragsbestandteil.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform.