Architektenvertrag

zwischen der

HSG Hanseatische Siedlungs-Gesellschaft mbH
Burchardstraße 21
20095 Hamburg

- nachfolgend Auftraggeber (**AG**) genannt -

und der

nn
nn
nn

- nachfolgend Auftragnehmer (**AN**) genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind Architektenleistungen für den Neubau eines Azubiwohnheimes in der Großen Freiheit 68 in Hamburg-St. Pauli.

Dieser Neubau soll auf Grundlage des vorliegenden Bauvorbescheides vom xx.xx.xxxx erfolgen.

Es sind bis zu 138 Azubi-Apartments zu errichten.

Auf Grundlage des Bauvorbescheides (LP0) wird davon ausgegangen, dass ca. 6.670qm Bruttogeschossfläche bei ca. 138 Azubi-Apartments á ca. 25qm plus Nebenflächen geschaffen werden.

Es sind alle Planungsleistungen nach den Leistungsphasen 1-9 der HOAI zu erbringen, inklusive der Koordination der Fachplaner und Abstimmungen mit den Behörden.

Folgender Zeitplanung ist zunächst zu folgen:

- Planungsstart **Januar 2027**
- Bauantragsstellung bis spätestens **Juni 2027**
- Fertigstellung mit rechtsgeschäftlicher Abnahme **ca. Ende 2029**

Der AG finanziert das Bauvorhaben mit Fördergeldern. Bei Vertragsschluss wird von Baukosten (300er bis 600er Kostengruppe) in Höhe von ca. Brutto **19.051.900,- €** ausgegangen.

Die Zuarbeitung zur Beantragung der Fördergelder bei der IFB-Hamburg ist unerlässlich.

§ 2 Vertragsbestandteile / Vertragsgrundlagen

Vertragsbestandteile sind neben den Regelungen dieses Vertrages bei Widersprüchen in nachstehender Reihenfolge:

- Anlage 1: Leistungsbeschreibung zum Architektenvertrag
- Anlage 2: funktionale Leistungsbeschreibung HSG-Standard vom xx.xx.xxxx
- Anlage 3: Die Angebotsabfrage vom xx.xx.xxxx
- Anlage 4: Das Angebot des Büros vom xx.xx.xxxx
- Anlage 5: Das Verhandlungsprotokoll vom xx.xx.xxxx
- Anlage 6: ZVB Bauleistungen Version März 2026
- Anlage 7: Zusätzliche Vertragsbedingungen für Architekten- und
    - Ingenieurleistungen der HOCHBAHN, Langversion – November 2022

Ausdrücklich ausgeschlossen werden Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers, und zwar auch dann, wenn sich der Auftragnehmer in zukünftigen oder vergangenen Schriftverkehr darauf bezieht oder darauf hinweist bzw. darauf bezogen oder hingewiesen hat.

§ 3 Stufenbeauftragung

Der AG überträgt dem AN nach der Vertragsunterzeichnung sukzessive und dem Projektverlauf entsprechend folgende Leistungspakete:

Leistungspaket I nach HOAI LP1-4:

- Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Planungsaufgabe (Grundlagenermittlung)
- Erarbeitung eines Planungskonzeptes mit Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen in skizzenhafter Form in Anlehnung an die HOAI LP1-2.
- Erarbeitung der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe (Entwurfsplanung HOAI LP3)
- Stellung von Bauanträgen in Anlehnung an die HOAI LP4.

Leistungspaket II nach HOAI LP5-8:

- Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung (Ausführungsplanung HOAI LP5)
- Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen an einen GU
- Mitwirkung bei der Vergabe der Bauleistungen an einen GU
- Objektüberwachung in der Ausführungsphase LP8 des GUs

Leistungspaket III nach HOAI LP9:

- Objektbetreuung in der Nachlaufphase

Der AN verpflichtet sich, sämtliche beauftragten Leistungspakete oder Teilleistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu erfüllen, wenn sie ihm vom AG innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des zuletzt beauftragten Leistungspaketes oder daraus sich ergebender Teilleistungen übertragen worden sind.

Es werden zunächst nur die Leistungen der Stufe 1 beauftragt. Der Auftragnehmer gewährt der HSG jedoch die Option, die weiteren Projektstufen 2 und 3 zu den angebotenen Bedingungen nachträglich zu beauftragen. Hierfür hat der Auftragnehmer seine generelle Verfügbarkeit sicherzustellen. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung der weiteren Projektstufen besteht nicht. Kommt es nicht zu einer Beauftragung der weiteren Projektstufen, entstehen der HSG daraus keine Kosten.

Die HSG ist berechtigt, die Option (einzeln oder gesamt) gegenüber dem Auftragnehmer schriftlich auszuüben.

§ 4 Leistungsumfang / Änderungs- und Zusatzleistungen

1. Der AN verpflichtet sich, für das in § 1 genannte Bauvorhaben sämtliche erforderlichen und zweckmäßigen Aufgaben, Leistungen und Tätigkeiten zur Herbeiführung des vertraglich geschuldeten Werkerfolges unter Einbeziehung der in § 4.2. genannten Vertragsziele auszuführen. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Leistungen im Angebot unter Anlage 1 aufgeführt und in der HOAI erwähnt werden.

Der AN hat zur Erreichung des Werkerfolges und zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten in jedem Falle und insbesondere die in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) beschriebenen Aufgaben zu erledigen. Sie stellen Mindestanforderungen an die Vertragserfüllung dar.

2. Der Leistungserfolg bestimmt sich auf der Grundlage folgender, vom AG vorgegebener Anforderungen und Beschaffenheitsmerkmale an das Architektenwerk, die der AN zur vollständigen und mangelfreien Vertragserfüllung bei seiner Leistungserbringung zu berücksichtigen und als Vertragsziele zu erfüllen hat:

- Umsetzung der Maßnahme unter Erreichung der zeitlichen und finanziellen Vorgaben

3. Zum Leistungssoll gehören insbesondere auch alle Aufgaben, die zur Errichtung eines den Anforderungen und Vorgaben des AG sowie der vereinbarten bzw. üblichen Beschaffenheit entsprechenden Planungsobjekts und Bauwerks notwendig oder zweckmäßig sind.

Zum Leistungssoll gehören auch sämtliche, aus der Natur des Planungsprozesses resultierenden Planungsvarianten nach gleichen oder vergleichbaren (ähnlichen) Anforderungen, Änderungen, Optimierungen, Fortschreibungen oder Ergänzungen, die in der Entwurfsphase oder in der Änderungsplanungsphase bis zur Vergabe der Bauleistungen vom AG verlangt oder sonst notwendig werden.

4. Der AG ist jederzeit (auch nach Abschluss einer bereits fertig gestellten Leistung, Teilleistung oder eines Leistungsabschnitts) berechtigt, die Anforderungen, Vorgaben und Zielvorstellungen an das Planungsobjekt zu ergänzen, zu optimieren, zu ändern, neu zu definieren oder zu erweitern. Dies gilt insbesondere für weitere, erst im Laufe des Planungsprozesses oder nach Beendigung bestimmter Leistungen oder Leistungsabschnitte ersichtliche, erkennbare, gewünschte oder sich als notwendig erweisende Anforderungen, Planungsänderungen bzw. -ergänzungen oder Beschaffenheitsmerkmale, die zu geänderten, neuen oder erweiterten Zielvorstellungen führen. Der AN ist verpflichtet, solche Änderungen, Neuerungen oder Erweiterungen zu beachten, in seine Planung einzuarbeiten und der Vertragserfüllung zugrunde zu legen.

5. Der AN hat dem AG etwaige Bedenken gegen die von ihm bei seiner Leistungserbringung zugrunde zu legenden Anordnungen, Vorgaben, Anregungen und Zielvorstellungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen und Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

6. Sofern der AN den Planungsentwurf als eigenständigen Planungsabschnitt fertig gestellt und der AG die Einreichung der Bauantragsunterlagen angeordnet hat, stellt eine wesentliche Überarbeitung des Planungsentwurfs, die auch grundlegende Änderungen bereits abgeschlossener Planungsleistungen beinhaltet, eine zusätzlich vergütungspflichtige Wiederholungs- oder Mehrfachleistung dar. Dass Gleiche gilt für Änderungen in der Ausführungsplanungsphase, sofern dadurch in die grundsätzliche bisherige gestalterische oder konstruktive Zielrichtung der Planung nachhaltig eingegriffen wird oder bereits feststehende und vom AG freigegebene Detailgestaltungen wesentlich verändert oder mit erheblichem Arbeitsaufwand überarbeitet werden müssen.

7. Nach vollständiger Fertigstellung einer jeden Leistung oder einer in sich abgeschlossenen und selbständigen, d. h. für sich verwertbaren Leistung/Teilleistung aus einer Leistung der Anlage 1 hat der AN dem AG auf Verlangen die Arbeitsergebnisse in einem gesonderten Statusbericht zusammenzufassen, alle gesammelten Unterlagen zu übergeben und die Einhaltung der in § 4.2 vereinbarten Vertragsziele und Beschaffenheitsmerkmale zu erläutern und zu dokumentieren (z. B. Detailpläne, Kostenermittlungen).

8. Der AN ist verpflichtet, zusätzliche Leistungen zu übernehmen und auszuführen, es sei denn, die Leistungen stehen nicht im sachlichen Zusammenhang mit den bisher beauftragten Leistungen bzw. dem Bauvorhaben und der AN ist hierfür nicht qualifiziert. In diesem Fall bedarf die Übertragung der zusätzlichen Leistung der Zustimmung des AN. Zusätzliche, nicht im Leistungsumfang enthaltene Leistungen sind dem AG vor ihrer Ausführung schriftlich anzuzeigen und zu begründen, warum diese Leistungen nicht im vereinbarten Leistungsumfang enthalten sind.

9. Der AN liefert nach Bedarf des AG dem jeweiligen Planungs- und Bautenstand entsprechende Zusammenstellungen der voraussichtlichen Gesamtkosten. Bedarf liegt insbesondere zu Beginn jeden Monats und bei wesentlichen Änderungen der Gesamtkosten vor.

§ 5 Honorar

1. Das Honorar des AN wird als Pauschalhonorar vereinbart und gliedert sich wie folgt:

Leistungsbild § 34 HOAI LP 1-9 lt. Planungsaufgabe § 1:
netto xxx.xxx,xx€

Wie folgt aufgeteilt nach LP:

LP1 – Grundlagenermittlung	netto	x.xxx,00 €
LP2 – Vorplanung	netto	xx.xxx,00 €
LP3 – Entwurfsplanung	netto	xx.xxx,00 €
LP4 – Genehmigungsplanung	netto	xx.xxx,00 €
LP5 – Ausführungsplanung	netto	xxx.xxx,00 €
LP6 – Vorbereitung Vergabe	netto	xx.xxx,00 €
LP7 – Mitwirkung Vergabe	netto	x.xxx,00 €
LP8 – Objektüberwachung	netto	xx.xxx,00 €
LP9 – Objektbetreuung	netto	x.xxx,00 €

Nebenkosten pauschal:
inkludiert

Fördermittelbeschaffung: netto x.xxx,00 €
x Tagessätze á xxx.00 €

Nettopauschalhonorar:	xxx.xxx,00 €
zuzügl. 19% MwSt.:	xx.xxx,00 €
Bruttohonorar pauschal:	**xxx.xxx,00 €**

2. Bei einer Abweichung der Auftragssumme von über 10% können die Vertragspartner auf Grundlage der im Angebot festgehaltenen Bedingungen, erneut über das Honorar zu verhandeln.

3. Von den ggf. entstehenden Nebenkosten werden nur die Kosten der Vervielfältigungen von Bauplänen und Bauzeichnungen (Plankopien) und Anfertigungen von Scans gegen Nachweis erstattet. Darüber hinaus gehende Nebenkosten sind mit dem Honorar des AN abgegolten.

4. Werden zusätzliche Leistungen nach Vertragsabschluss übertragen und treffen die Parteien keine gesonderte Honorarvereinbarung, wird das Honorar als Zeithonorar durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs als Festbetrag oder - sofern eine Vorausschätzung nicht möglich ist - der nachgewiesene Zeitaufwand abgerechnet. Zeithonorare sind auf der Grundlage folgender Stundensätze zu berechnen:

Für die Geschäftsführung:	netto xxx,00 €
Für den Architekten:	netto xxx,00 €
Für Mitarbeitende:,	netto xx,00 €

§ 6 Zahlungen

1. Das Honorar des AN wird nach vollständiger und mangelfreier Vertragserfüllung, die in einer nach §8 dieses Vertrages vereinbarten förmlichen Abnahme zu dokumentieren ist, und Übersendung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung an den AG fällig.

2. Das Honorar für die Leistungen des AN bis einschließlich Leistung 8 der Anlage 1 wird mit vertragsgemäßer und mangelfreier Erfüllung dieses Leistungsabschnitts und der Übersendung einer prüffähigen Honorarteilschlussrechnung an den AG fällig. Das Honorar für die Objektbetreuung und Dokumentation (Leistung 9 der Anlage 1) wird fällig, wenn dieser Leistungsabschnitt vertragsgemäß erbracht und hierfür dem AG eine weitere prüffähige Honorarteilschlussrechnung überreicht worden ist.

3. Die Parteien vereinbaren für die Prüfung der Honorarteilschlussrechnungen einen Prüfungszeitraum von 14 Tagen ab Zugang der Rechnungen beim AG. Verzug mit der Zahlung der Honorarteilschlussrechnungsbeträge tritt nach Ablauf von weiteren 30 Tagen, mithin 44 Tage nach Zugang der Rechnungen ein.

Die Fälligkeit von Abschlagszahlungen tritt 14 Tage nach Eingang prüffähiger Abschlagsrechnungen beim AG ein.

§ 7 Termine

1. Der AN hat die von ihm geschuldeten Leistungen gemäß des in § 1 genannten Zeitrahmens zu erbringen. Sofern die vertraglich vereinbarte Leistungserbringung behindert (gehemmt oder verzögert) oder unterbrochen ist oder Behinderungen, Verzögerungen oder Unterbrechungen auftreten können bzw. bevorstehen, muss er dies dem AG unverzüglich schriftlich anzeigen und die Gründe für die Behinderung, Verzögerung oder Unterbrechung darlegen. Dies gilt auch dann, wenn die Behinderung, Verzögerung oder Unterbrechung

offenkundig ist oder dem AG hätte bekannt sein müssen. Andernfalls scheidet ein Anspruch auf Fristverlängerung aus.

Das Gleiche gilt für Behinderungen, Verzögerungen oder Unterbrechungen, die aus dem dynamischen Planungsprozess oder aus noch fehlenden Auftraggeberentscheidungen resultieren. Der AN hat dem AG durch die Behinderungs-, Verzögerungs- oder Unterbrechungsanzeige Gelegenheit zu geben, die notwendigen Entscheidungen treffen oder die hindernden / verzögernden / unterbrechenden Umstände beseitigen zu können.

2. Soweit zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages für die vereinbarten Leistungen bzw. die vereinbarten Leistungsschritte noch keine Festlegung von Vertragsterminen möglich oder erfolgt ist, sind die Vertragsparteien verpflichtet, dies auf Verlangen des AG innerhalb von zwei Wochen nachzuholen. Erfüllt der AN diese Verpflichtung nicht, ist der AG nach vorheriger angemessener Fristsetzung berechtigt, die weiteren Termine für die vereinbarten Leistungsschritte bzw. für selbständige Teilleistungen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB in Fortschreibung der bereits vorliegenden Terminpläne festzulegen.

Diese Termine sind verbindlich, es sei denn der AN weist durch einen unabhängigen Sachverständigen unverzüglich nach, dass die vom AG festgelegten Termine nicht angemessen oder nicht einhaltbar sind und durch andere neue Termine zu ersetzen sind. Mit Ablauf der vereinbarten oder festgelegten Termine tritt Fälligkeit ein.

3. Für die Zeit der Bauausführung hat der AN in Abstimmung mit dem AG und ggfs. den bauausführenden Unternehmern einen Bauzeitenplan aufzustellen und dessen Einhaltung zu beachten und einzufordern.

4. Der AN ist verpflichtet, alle für die Planung, Ausschreibung und Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass die zwischen ihm und dem AG und zwischen dem AG und den anderen Planungsbeteiligten sowie den bauausführenden Unternehmern vereinbarten Termine eingehalten werden können und nicht gefährdet sind. Bei vom AN verschuldeten oder mit verschuldeten Terminverzögerungen hat der AN dem AG sofortige Abhilfemaßnahmen vorzuschlagen und von sich aus jedwede Beschleunigungsmaßnahmen einzuleiten, insbesondere verstärkt Personal einzusetzen. Nach Eintritt eines Leistungsverzugs ist der AG berechtigt, nach vorheriger Ankündigung auf Kosten des AN eine Ersatzvornahme durchzuführen, Schadenersatz geltend zu machen oder den vom Verzug betroffenen Vertragsteil aus wichtigem Grund zu kündigen.

5. Erfolgt wegen unterbliebener oder wegen verspäteter Erfüllung der dem AG obliegenden Mitwirkungsverhandlungen oder Mitwirkungspflichten eine Unterbrechung des Vertrages im Sinne des Ruhens bzw. des Stillstands der Vertragserfüllung und hat der AN eine entsprechende Unterbrechungsanzeige gestartet sowie den AG erfolglos zur Mitwirkung aufgefordert, steht dem AN für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu. Eine sich aus § 21 HOAI ergebende Honorarerhöhung wird auf diesen Entschädigungsanspruch angerechnet. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche bleibt dem AG vorbehalten.

Diese Regelungen gelten nicht für Verzögerungen oder Behinderungen bei der Vertragserfüllung.

6. Die Vertragsparteien gehen von einer Planungs- und Bauzeit (Planungsbeginn bis zur rechtsgeschäftlichen Abnahme des Bauwerks durch Abnahme aller Bauleistungen) von **max. 42 Monaten bis Mitte Jahr 2030** aus, der die Grundlage für die in diesem Vertrag getroffenen Honorarvereinbarung ist. Sollte die Bauzeit aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat und die auch nicht aus seiner Sphäre resultieren, überschritten werden, wird das vereinbarte Honorar nachverhandelt.

7. Der zusätzliche Honoraranspruch berechnet sich, wenn nicht anders wie folgt: Das anteilige Nettogesamthonorar (ohne Nebenkosten) für die Ausführungsphase 8 (Objektüberwachung bis zur Abnahme des Bauwerks) wird pro angefangener Woche der honorarfähigen Bauzeitverlängerung um 0,5 % bis zur Erreichung des preisrechtlichen Höchstsatzes aus der einschlägigen Honorartafel erhöht.

§ 8 Abnahme

1. Die Leistungen des AN bedürfen einer gemeinsamen förmlichen Abnahme, die der AN hiermit verlangt. Sollte der AG eine förmliche Abnahme trotz Vorliegens der Abnahmevoraussetzungen nicht durchführen, gelten die Leistungen des AN als vom AG abgenommen, wenn der AN die vollständige und mangelfreie Fertigstellung des AG schriftlich anzeigt und der AG nicht innerhalb von zehn Kalendertagen dieser Fertigstellungsanzeige widerspricht und die Gründe für den Widerspruch oder die fehlende Abnahmereife darlegt. Die Parteien sind verpflichtet, nach einem etwaigen berechtigten Widerspruch des AG nach Beendigung des Abnahmehindernisses erneut die förmliche Abnahme durchzuführen. Satz 2 gilt entsprechend.

2. Der AG ist verpflichtet, die Leistungen des AN nach vollständiger und mangelfreier Erfüllung der Leistung 8 der Anlage 1 durch eine jeweils gesonderte Abnahme (Teilabnahme) gemäß §7.1 abzunehmen. Mit der jeweiligen Teilabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist für die bis dahin erbrachten Leistungen des AN und treten alle sonstigen Abnahmewirkungen ein.

§ 9 Gewährleistung und Haftung / Haftpflichtversicherung

1. Für Mängel-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gelten die Regelungen des Werkvertragsrechts der §§ 631 ff. BGB mit der Maßgabe, dass der Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossenen ist. Stattdessen gelten ausschließlich die nachfolgend in § 10 vereinbarten Kündigungsregelungen.

2. Zur Absicherung von Ersatzansprüchen des AG aus diesem Vertrag hat der AN eine Berufshaftpflichtversicherung mit den Mindestdeckungssummen

für Personenschäden	3,0 Mio.	EUR
für sonstige Schäden	1,0 Mio.	EUR

abzuschließen, die für die gesamte Dauer des Vertrags aufrecht zu erhalten und mindestens dreifach pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehen müssen.

3. Zum Nachweis des Versicherungsschutzes in dem vereinbarten Umfang ist der AN verpflichtet, dem AG innerhalb von zwei Wochen nach Unterzeichnung des Vertrages eine entsprechende Bestätigung seines Haftpflichtversicherers (Versicherungspolice) zuzuleiten. Legt der AN dem AG den Versicherungsnachweis nicht fristgerecht vor, ist der AG nach Ablauf einer gesetzlichen Nachfrist von zwei Wochen mit Kündigungsandrohung zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Im Übrigen sind ohne Vorlage dieses Nachweises Honoraransprüche des AN nicht zur Zahlung fällig.

4. Der AN ist zur unverzüglichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit der Versicherungsschutz in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht oder in Frage gestellt ist. Dies gilt auch, sofern die pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehenden Deckungssummen aufgebraucht sind oder aufgebraucht wurden. Der AN sichert beim Vertragsabschluss zu, dass die Mindestdeckungssummen noch zweifach pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehen.

Der AG kann nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres vom AN die Vorlage einer aktuellen Versicherungsbestätigung verlangen, aus der sich die vereinbarten Deckungssummen und der bestehende Versicherungsschutz ergeben muss.

5.1 Der Architekt haftet für Mängelansprüche des Bauherrn nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern unter § 9 Ziffer 2 dieses Vertrages nichts anderes vereinbart ist.

5.2 Für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz haftet der Architekt in jedem Fall. Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 9.2.

§ 10 Kündigung

1. Die Kündigung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist zulässig. Sie muss unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Wochen nach Bekannt werden des wichtigen Grundes erklärt und dem Vertragspartner unter konkreter und vollständiger Angabe der Kündigungsgründe begründet und zugestellt werden. Sofern der Kündigung eine Nachfristsetzung vorausging, hätte vorausgehen können (z. B. bei Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung), ist sie nur wirksam, wenn gleichzeitig mit der Nachfristsetzung die Kündigung für den Fall des Fristablaufs angedroht worden ist. §§ 636, 281, 323 BGB finden insoweit analoge Anwendung. Sie bleiben im Übrigen unberührt mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Rücktritts die Kündigung des Vertrages tritt. Eine Kündigung kann auch auf einzelne, selbständig bewertbare oder verwertbare Teilleistungen oder Leistungsteile beschränkt werden (Teilkündigung).

2. Bei freier Kündigung des AG nach § 649 BGB steht dem AN das vereinbarte Honorar für die beauftragten Leistungen zu. Der AN ist verpflichtet, den Honoraranspruch für nicht erbrachte Leistungen zur Abgeltung aller ersparten Aufwendungen um einen pauschalen Abzug von 50 % zu kürzen. Sollte der AN einen Ersatzauftrag erhalten oder einen ihm angebotenen Ersatzauftrag zu Unrecht ablehnen, ist das dafür vereinbarte oder zu vereinbarende Honorar vom nach Satz 2 ermittelten Honoraranspruch zusätzlich in Abzug zu bringen.

3. Bei einer Kündigung des Auftraggebers aus einem wichtigen Grund, den er nicht zu vertreten hat, steht dem Architekten ein Honoraranspruch hinsichtlich der bis dahin erbrachten und nachgewiesenen Leistungen zu. Als wichtige Gründe in diesem Sinne gelten folgende Ereignisse oder Umstände: Veräußerung des AG an einen Dritten etc.

4. Bei einer vom AN zu vertretenden Kündigung des AG aus wichtigem Grund oder bei einer Kündigung des AN aus einem Grund, den er zu vertreten hat, hat der AN nur Anspruch auf Vergütung der bis zur Vertragsbeendigung erbrachten und nachgewiesenen Leistungen, soweit sie trotz ihrer Unvollständigkeit mangelfrei und für den AG unter zumutbaren Bedingungen verwertbar sind. Gegenansprüche des AG insbesondere aus entstandenen Mehrkosten aus Verzug, aus einer Neuplanung oder Ersatzvornahme bleiben unberührt.

§ 11 Urheberrechte

1. Der AN überträgt dem AG die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme erstellten Unterlagen und erbrachten Leistungen. Der AG darf die Unterlagen für das vertragsgegenständliche Objekt ohne Mitwirkung des AN nutzen, verwerten oder ändern. Dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk.

2. Der AG ist berechtigt, die Nutzungs- und Verwertungs- sowie die Änderungsrechte auf Dritte zu übertragen.
3. Der AG hat das Recht zur Veröffentlichung. Er wird dabei auf den Entwurfsverfasser hinweisen. Der AN bedarf zur Veröffentlichung der Zustimmung des AG, die nicht verweigert werden darf, wenn der AN ein berechtigtes Interesse an der Veröffentlichung geltend macht. Ein berechtigtes Interesse ist beispielsweise dann gegeben, wenn der AN die Veröffentlichung für werbliche Zwecke nutzen möchte.

4. Die vorstehenden Regelungen gelten auch bei jeder etwaigen vorzeitigen Vertragsbeendigung mit der Maßgabe, dass notwendige oder nützliche Änderungen an den Planunterlagen durch den AG oder den Nachfolgearchitekten auch ohne Anhörung oder Zustimmung des AN zulässig sind.

§ 12 Herausgabeanspruch / Zurückbehaltungsrecht

1. Die vom AN zur Erfüllung dieses Vertrages angefertigten Originalunterlagen einschließlich Daten und Datenträgern sowie dem AN vom AG überlassenen Unterlagen sind auf Verlangen des AG, ansonsten später bei Abnahme des Bauwerks an den AG herauszugeben; sie werden dessen Eigentum.

2. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an den von ihm erstellten Planungs- und Bauunterlagen, die für die Durchführung der Planung und die Realisierung des Bauvorhabens erforderlich sind, ist ausgeschlossen. Der AN ist insoweit bis zur Abnahme oder Fertigstellung der beauftragten Leistungen vorleistungspflichtig und überträgt dem AG mit Vertragsabschluss die Befugnis zur Nutzung seiner Pläne und Unterlagen.

3. Wird der Architektenvertrag vom AN aus Gründen, die der AG zu vertreten hat, gekündigt, oder kündigt der AG aus Gründen, die nicht der AN zu vertreten hat, so steht dem AN ein Zurückbehaltungsrecht an den von ihm erstellten und vom AG ihm für die Vertragsdurchführung vorgelegten Unterlagen zu, bis er die prüffähige Schlussrechnung dem Auftraggeber übergeben hat, längstens jedoch sechs Wochen nach Zugang der Kündigung. In allen anderen Fällen steht dem AN kein Zurückbehaltungsrecht zu.

....
(Ort, Datum) (Auftraggeber)

....
(Ort, Datum) (Auftragnehmer)

ENTWURF