

Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB) der SCHÄFER.PARTNER PartG Architektur.Städtebau.Denkmalpflege

Diese AVB sind allgemein abgefasste Geschäftsbedingungen, welche zur Erfüllung der üblichen Leistungen erfahrungsgemäß erforderlich sind. Sie werden mit Anerkennung verbindlicher Vertragsbestandteil. Ein Widerruf stellt den Vertragswiderurf dar. Die AVB sind gesetzlich sind nicht individuell anpassbar.

1. Allgemeine Regelungen (1.1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die im Vertrag genannten Auftragsbestandteile zur vertragsgemäßen Erfüllung. Ist kein Vertrag vorhanden, so gelten die willenserklärenden Unterlagen (z.B. anerkanntes Angebot, anerkannte Planungsgrundlage, anerkannte Planunterlagen, anderweitige Formen). (1.2) Grundlagen der Vereinbarung sind im Nachfolgenden aufgeführt und zwar in der bei Widersprüchen geltenden Reihenfolge: (1.2.1) Der Architekten- oder Planervertrag (1.2.2) vertragsweiternde Nebenabreden oder Vertragsweiterungen (1.2.3) Das Angebot des Auftragnehmers sowie alle zu Nebenabreden und zu Vertragsweiterungen gehörige Angebote. (1.2.4) Die dem Auftraggeber übergebenen Planunterlagen, (1.2.5) Die Regelungen des Werkvertragsrechtes nach dem BGB, insbesondere des Architektenvertragsrechtes nach dem BGB, oder des Dienstleistungsvertragsrechtes nach dem § 611 BGB ff. (1.2.6) Bei Planungsleistungen die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

2. Angebote (2.1) Angebote können nur im ganzen angebotenen Leistungsumfang beauftragt werden. Teilbeauftragungen einzelner Teilleistungen einzelner Angebotsbestandteile können nicht beauftragt werden. (2.2) Bei Teilbeauftragung oder Abweichung von dem im Angebot formulierten Leistungsangebot, trifft einzig der Bieter die Entscheidung darüber, ob er den Auftrag annimmt oder nicht. (2.3) Die zum Zeitpunkt der Beauftragung bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten Leistungen, werden in den Angeboten beinhaltet. Bereits erbrachte und abgerechnete Leistungen werden nicht beinhaltet, auch wenn sie Gegenstand einer Planung oder vorbereitenden anderweitigen Leistung waren. Es steht dem Auftraggeber frei, das Leistungsangebot dann an der entsprechenden Stelle anpassen zu wollen. (2.4) An Angebote ist der Auftragnehmer maximal vier Wochen nach Legung gebunden. Ältere Angebote können nur mit separater Zustimmung des Bieters beauftragt werden.

3. Auftragsinhalte / Auftragsbefreiung / Vergütung / Zahlungen (3.1) Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit den im Vertrag genannten Leistungen. (3.2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur vertragsgemäßen Erbringung der im Auftrag genannten Leistungen. (3.3) Bei Leistungen nach Zeit wird der Erfolg in der Erbringung der Leistung, nicht in deren Fertigstellung erkannt. (3.4) Soweit der Auftraggeber erforderliche zusätzliche Aufwände zur Fertigstellung der Leistungen verweigert, berechtigt dies nicht zur Reduzierung oder Rückforderung von Honoraren. (3.5) Der Auftraggeber verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Bezahlung der vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen. Zur Prüfung dieser abzurechnenden Leistungen legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber vollständige Rechnungsabstellungen vor. Auf §641 BGB wird hingewiesen. (3.6) Es gelten uneingeschränkt §§632 & 632a BGB. (3.7) Der Auftragnehmer rechnet die mit dem Fortgang des Werkes anwachsenden Leistungen in regelmäßigen Abständen abschlagshalber per Rechnungslegung ab. (3.8) Rechnungen, Abschlagsrechnungen und / oder Schlussrechnungen werden spätestens 10 Kalendertage nach Erhalt durch den Auftraggeber fällig. (3.9) Sofern die in den Rechnungen abzurechnenden Leistungen nicht schon vorher abgenommen worden sind, gelten diese als abgenommen, wenn der Auftraggeber der Abrechnung nicht binnen 10 Werktagen nach Rechnungslegung widerspricht. (3.10) Nach Abschluss und Abnahme seiner Leistung ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen, die alle Leistungen aufrechnet und die bereits geleisteten Zahlungen des Auftraggebers in Abzug bringt. (3.11) Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt bei Verbrauchern bis zu 5,0%, bei Nichtverbrauchern bis zu 9,0% Mahnzinsen des fälligen Rechnungsbetrages und zusätzlich Mahngebühren wie folgt zu erheben: Bei der ersten Mahnung 10,00 EUR, bei der zweiten Mahnung 25,00 EUR, bei der dritten Mahnung 40,00 EUR. Der Auftragnehmer nimmt ständig Bankkredit in Höhe der offenen Rechnungsbeträge mit mindestens 9,0% Zinsen über dem Basiszins als Kontokorrentkredit in Anspruch, sodass dieser Betrag im Fall des Zahlungsverzuges – auch bei Abschlagsrechnungen – an den Auftraggeber weiter berechnet werden kann. (3.12) Der Auftragnehmer kann Abschlagszahlungen im Voraus verlangen. (3.13) Bei gutachterlichen und / oder Sachverständigenleistungen wird die Vergütung als Vorauszahlung fällig. Der Auftragnehmer stellt entsprechende Abschlagsrechnungen und Rechnungen. (3.14) Ein fertiggestelltes Gutachten wird erst nach vollständiger Bezahlung der Vergütung an den Auftraggeber übergeben.

4. Nachtragsangebote / Auftragsweiterung (4.1) Der bestehende Auftrag kann vom Auftraggeber jederzeit erweitert werden. (4.2) Wird im Zuge der Ausführung der Leistung erkennbar, dass zusätzliche Aufwände zu den beauftragten Leistungen erforderlich werden, wird der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber unverzüglich mitteilen und ihm ein entsprechendes Nachtragsangebot zustellen. (4.3) Der Auftraggeber allein entscheidet über etwaige Auftragsweiterungen. (4.4) Dem Auftraggeber steht frei, weitere Leistungen während dem Leistungsprozess zu beauftragen. Zusätzliche Leistungen werden erfahrungsgemäß vor allem im Bereich der Substanzermittlung und in Verhandlungen mit Behörden (z.B. aufgabenbedingte Dokumentationen oder Ausarbeitungen für das Denkmalamt/Fachbehörden oder Fördermittelstellen) erforderlich. Diese Leistungen müssen vor Ausführung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer förmlich vereinbart werden und werden gem. Vereinbarung nachvollziehbar abgerechnet. (4.5) Besteht keine Vereinbarung über die Vergütung einer Leistung, die der Auftraggeber den Auftragnehmer anweist, wird der Aufwand anhand den vereinbarten Stundensätzen auf prüfbar Nachweis des erforderlichen Aufwandes abgerechnet.

5. Leistungen nach Aufwand (5.1) Erbringt der Auftragnehmer Leistungen nach Aufwand / nach Zeit, so gelten die im Vertrag festgesetzten Stundensätze zur Aufwandsabrechnung. (5.2) Die Abrechnung erfolgt auf reinen Nachweis des tatsächlichen Aufwandes. (5.3) Werden vor Leistungserbringung Stundenkontingente genannt, so handelt es sich hierbei um Einschätzungen eines vorher nicht näher benennbaren oder berechenbaren Sachverhalts.

6. Mängelhaftung / Verjährung (6.1) Der Auftragnehmer haftet für die durch ihn erbrachten Leistungen und die damit verbundenen Teile gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. (6.2) Haftung bei Planungsleistungen; Der Auftragnehmer haftet für die Erbringung von Planungsleistungen im Rahmen der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen. (6.3) Haftung bei beratenden Leistungen; Für beratende Leistungen haftet der Auftragnehmer nur dann, wenn seine Leistung in der Erbringung von Planungs-Einzelleistungen besteht. (6.4) Haftung bei sonstigen Leistungen; Für sonstige Leistungen haftet der Auftragnehmer nur im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen. (6.5) Entdeckt der Auftraggeber einen Mangel am Werk des Auftragnehmers, so wird er dies dem Auftragnehmer sogleich aufzeigen. (6.6) Der Auftraggeber räumt dem Auftragnehmer eine vorrangige Nacherfüllung und / oder Besserung des mangelbehafteten Teils seiner Leistung binnen angemessener Zeit ein, bevor eine Erfüllung durch Dritte anstrebt.

7. Gewährleistung (7.1) Die Gewährleistung für Planungsleistungen beträgt gem. § 634a BGB fünf Jahre.

8. Sicherheitsleistungen (8.1) Verlangt der Auftraggeber vom Auftragnehmer eine Sicherheitsleistung zur Erbringung dessen Leistung, so muss er dies dem Auftragnehmer vor Auftragserteilung ankündigen. (8.2) Der Auftraggeber verpflichtet sich für diesen Fall, vorrangig eine Erfüllungsbürgschaft als Sicherheitsleistung anzunehmen.

9. Nebenkosten (9.1) Die Nebenkosten werden dem Auftragnehmer erstattet. (9.2) Sofern die Nebenkosten nicht durch pauschale Vereinbarungen (Nebenkostenpauschale) abgedeckt werden, wird der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber anzeigen. (9.3) Der Auftraggeber allein entscheidet über die Erstattung von Nebenkosten, die nicht Bestandteil von Nebenkostenvereinbarungen sind. (9.4) Erbringt der Auftragnehmer Leistungen vor Ort, so sind die äußeren Umstände in den Punkten der Erreichbarkeit, der Zugänglichkeit und der vorhandenen Infrastruktur gesondert zu beachten.

10. Bauhistorische Voruntersuchung (10.1) Wird der Auftragnehmer vom Auftraggeber zusammen oder vor dem Vertragsabschluss mit einer bauhistorischen Voruntersuchung des betreffenden Objektes / der betreffenden Objekte beauftragt, werden die Ergebnisse dieser Voruntersuchung, für den Auftraggeber, in die Grundlagenermittlung und die Entwurfsplanung einfließen und entsprechend berücksichtigt. (10.2) Die Grundlagenermittlung einer etwaigen Planungsleistung wird dann entsprechend inhaltlich angepasst und deren Vergütung gemindert.

11. Einstandspflicht für unentdeckte Risiken und Schäden am Bauwerk (11.1) Für die verborgenen technischen Risiken der vorhandenen Bausubstanz steht der Auftragnehmer nicht ein, auch wenn deren Klärung Gegenstand einer bautechnischen und / oder bauhistorischen Objektanalyse gewesen ist. (11.2) Der kostenbezogene Werkverfolg gilt auch dann als erfüllt, wenn sich durch vorher nicht untersuchbare und / oder einsehbare Umstände in Risiken die Kosten notwendigerweise erhöhen und der Auftragnehmer den Auftraggeber davon zu vor rechtzeitig in Kenntnis gesetzt hat. Die Einstandspflicht des Auftragnehmers entfällt in diesem Fall.

12. Abnahme / Teilabnahme des Werkes nach ordnungsgemäßer Erbringung der Leistungsphase 8 „Objektüberwachung“ (12.1) Der Auftraggeber nimmt bei Planungsleistungen des Auftragnehmers, dessen Leistungen nach im wesentlichen mangelfreier Erbringung ab. Auf §640 BGB wird hingewiesen. (12.2) Der Auftragnehmer verlangt die (Schluss-) Abnahme nach Fertigstellung seiner Leistungen vom Auftraggeber mit Vertragsschluss sogleich. (12.3) Werden Teilabnahmen seiner Leistungen (z.B. nach einzelnen Leistungsphasen) erforderlich, verlangt der Auftragnehmer die Teilabnahmen separat. (12.4) Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Leistungen des Auftragnehmers nach im Wesentlichen mangelfreier Erfüllung der Leistungsphase 8 durch eine gesonderte Abnahme (Teilabnahme) abzunehmen, welche der Auftragnehmer hiermit sogleich verlangt. Mit der Teilabnahme beginnt die Mängelhaftungsfrist und alle sonstigen Abnahmewirkungen für die bis dahin erbrachten Leistungen des Auftragnehmers. (12.5) Verwendet der Auftraggeber das Werk des Auftragnehmers nach Fertigstellung, so gilt das Werk als stillschweigend abgenommen.

13. Entschädigung bei Annahmeverzug

(13.1) Entsteht bei der Durchführung des Vertrages aus Gründen, die in der Sphäre des Auftraggebers liegen eine Unterbrechung von mehr als 3 Monaten, mit der Folge, dass der Auftraggeber in Annahmeverzug gerät, kann der Auftragnehmer eine angemessene Entschädigung gemäß gesetzlicher Regelung verlangen (§642 BGB).

14. Vereinbarung mindestens fünfjähriger Mängelhaftungspflicht bei Ausführenden (14.1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei Abschluss eines oder mehrerer Verträge mit ausführenden Unternehmen (z.B. Generalunternehmer oder sonstige, das Bauwerk errichtende oder am Bauwerk wirkende Unternehmen) eine mindestens fünfjährige Mängelhaftungsfrist ab dem Zeitpunkt der förmlichen Abnahme mit dem/den ausführenden Unternehmer/-n zu vereinbaren (§634a Abs. 1 Nr. 2 BGB i.V. mit §13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B).

15. Prüfung von Leistungen anderer fachlich Beteiligter (15.1) Der Auftragnehmer prüft die Pläne anderer an der Planung und / oder am Bau fachlich Beteiligter nur hinsichtlich der grundsätzlichen Einhaltung der gestalterischen Aspekte, des Planungsziels (z.B. Kosten) und seiner vertraglichen Pflichten. Die Verantwortung für die sachliche, technische und fachliche Richtigkeit ihrer Planungen bleibt in vollem Umfang bei den jeweiligen fachlich an der Planung Beteiligten, welche gesondert vom Auftraggeber beauftragt werden.

16. Urheberrecht (16.1) Das Urheberpersönlichkeitsrecht der aufgestellten Planungen und deren Inhalte, liegt beim Auftragnehmer. (16.2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf laufende Übergabe der Pläne welche mit Übergabe sein Eigentum werden. Er hat das uneingeschränkte Recht zur Nutzung der Planungsleistung des Auftragnehmers. Das schließt Änderungen an der Planung und am auszuführenden Werk mit ein. (16.3) Veröffentlichungen der Planungsleistungen des Auftragnehmers, bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers, soweit die Identifizierung des Bauvorhabens des Auftraggebers nicht ausgeschlossen ist. Der Auftragnehmer erteilt diesbezüglich bereits jetzt sein Einverständnis für jene Nennungen, die durch Verfahrensregelungen öffentlicher Verfahren zwingend erforderlich sein werden. (16.4) Die Urheberrechte werden ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung nicht übertragen. Der Auftraggeber ist zur Veröffentlichung des vom Auftragnehmer geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Auftragnehmers berechtigt. (16.5) Der Auftraggeber hat das Recht, die Planung nur für die im Vertrag beschriebene Baumaßnahme zu nutzen. (16.6) Änderungen des Bauwerks vor Fertigstellung und vor Ablauf der Mängelhaftungsfrist sind ohne Mitwirkung des Auftragnehmers unzulässig, es sei denn, dessen Mitwirkung ist für den Auftraggeber unzumutbar. (16.7) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer auch nach Beendigung des Vertrages den Zutritt zu dem Werk oder der Anlage zu gestatten, damit er den Zustand feststellen und fotografische oder sonstige Aufnahmen anfertigen kann.

17. Grundlagen des Vertrages und des Honorars (17.1) Es gelten bei Planungsleistungen die werkvertraglichen Regelungen des BGB in der zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Fassung. (17.2) Es gelten bei Planungsleistungen insbesondere die gesetzlichen Regelungen des Architektenvertragsrechtes des BGB bei der Erbringung von Architektenleistungen. (17.3) Die im Vertrag definierten Leistungen sind Grundeinstellungen nach den ordnungsgemäßen Leistungsbildern der HOAI oder besondere Leistungen im Sinne der jeweiligen Vergütungsverordnung. (17.4) handelt es sich um Grundeinstellungen, so bemisst sich die Vergütung nach den vertraglichen Vereinbarungen und den durch den Gesetzgeber festgelegten Basisätzen. (17.5) Handelt es sich um besondere Leistungen, so bemisst sich deren Vergütung an den im Vertrag vereinbarten Vergütungen. (17.8) Der Auftraggeber und der Auftragnehmer sind sich einig darüber, dass die beschriebenen besonderen Leistungen keine durch die HOAI beschriebenen Grundeinstellungen sind. Sie setzen auf Grund der Eigenschaften gesonderte Fachkenntnis in Fachgebieten, wie beispielsweise in der Denkmalpflege, voraus und werden als besondere Leistungen im Sinne des § 3 Abs. 3 HOAI anerkannt. (17.9) Für den unerwünschten Fall von Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsparteien gegenseitig, dass sie vor dem Beschreiten des Rechtsweges, eine außergerichtliche Einigung vor dem Schlichterausschuss der zuständigen Architekten- und Stadtplaner- oder Ingenieurkammer, auf Grundlage der Schlichtungsordnung der jeweiligen Institution anstreben und versuchen.

18. Vorbereitung durch Auftraggeber (18.1) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer auf Verlangen eine schriftliche und widerauffbare Vollmacht für Rechercharbeiten zum Planungsobjekt in kommunalen und anderen öffentlich und privat zugänglichen Archiven in seinem Namen aus. Diese kann zeitlich befristet ausgestellt werden. Auf Anfrage erhält der Auftraggeber eine Vorlage dafür vom Auftragnehmer. (18.2) Diese Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden.

19. Zugänglichkeit (19.1) Das zu bearbeitende Objekt oder Bauwerk ist zum Zeitpunkt der Ausführung der Leistung des Auftragnehmers Eigentum des Auftraggebers. (19.2) Ist das zu bearbeitende Objekt oder Bauwerk zum Zeitpunkt der Ausführung der Leistung des Auftragnehmers nicht Eigentum des Auftraggebers, so muss dieser spätestens mit Auftragserteilung das Einverständnis des Eigentümers zur Bearbeitung durch den Auftragnehmer vorlegen können. (19.3) Das gesamte Bearbeitungsobjekt muss während der (Vor-Ort-)Bearbeitungsphase des Auftragnehmers uneingeschränkt für den Auftragnehmer zugänglich sein. (19.4) Uneingeschränkt zugänglich meint, dass alle Räume und Teile begehbar sein müssen, oder die Zugänglichkeit mit wenigen Handgriffen und ohne Gerät herzustellen ist. (19.5) In Bewohnten Räumen muss während der gesamten Bearbeitungsphase mindestens ein Bewohner anwesend sein. (19.6) Strom (230V) und Wasser stehen dem Auftragnehmer unentgeltlich vor Ort zur Verfügung.

20. Unterlagen (20.1) Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer alle bekannten Bauakten und Archiv-Unterlagen zur Erforschung unentgeltlich zur Verfügung. (20.2) Über Verschuldsakten ist im Vorwege ein Eröffnungsbeschluss einzuholen oder eine Verschwiegenheitsvereinbarung zu treffen, sofern die Unterlagen relevant für die Schadensermittlung oder Hausgeschichte scheinen und unter ein Bundes- oder Landesgeheimhaltungsgesetz fallen. (20.3) Soweit Unterlagen, Vorabzüge, Daten oder andere Sachinhalte in den Räumen des Auftragnehmers an den Auftraggeber oder einen seiner Erfüllungsgehilfen übergeben werden, schließen die Vertragsparteien eine stillschweigende Übertragung übertragbarer Rechte vertraglich aus. Jede Art von Nutzungs- und / oder Verwendungsrechten an den vom Auftragnehmer erarbeiteten Unterlagen und dergleichen, muss zu jeder Zeit schriftlich zwischen Parteien vereinbart werden.

21. Zeiten (21.1) Die Bearbeitungszeiten und ggf. Termine definiert der Vertrag.

22. Datenschutzhinweise (22.1) Der Auftragnehmer erhebt personenbezogene Daten zum Zweck der Auftrags- und / oder Vertragsdurchführung, zur Erfüllung seiner vertraglichen und vorvertraglichen Pflichten sowie zur Direktwerbung. (22.2) Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Vertrages erforderlich und beruht auf Artikel 6 Absatz 1 b DSGVO. (22.3) Eine Löschung der Daten setzt mindestens den Ablauf gesetzlicher, ordnungsgebender und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten voraus. (22.4) Soweit dies nach Artikel 6 Absatz 1 b DSGVO für die Abwicklung des Vertrages oder Auftrages erforderlich ist, werden personenbezogenen Daten an beteiligte Dritte weitergegeben. Hierzu gehören z.B. Handwerker, andere Planer, betreffende Behörden usw. (22.5) Ein Widerruf der Datenschutzeinwilligung während der Auftragserteilung stellt eine Kündigung des Vertrages dar.

23. Schlussbestimmungen (23.1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden erfolgen ausschließlich schriftlich (Vgl. §126 BGB f.). (23.2) Soweit im Vertrag bestimmte Honorarordnungen zitiert sind, gelten bei Inkrafttreten neuer Honorarordnungen deren Bestimmungen sinngemäß. (23.3) Ordentliche Gerichtsstand ist das Amtsgericht Hamburg-Mitte. (23.4) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestandteile nicht berührt, wenn davon auszugehen ist, dass diese Regelungen auch ohne den nichtigen oder unwirksamen Teil getroffen worden wären. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen gelten nach Maßgabe des § 306 Abs.2 BGB die gesetzlichen Vorschriften.

Hamburg, 01.07.2022
SCHÄFER.PARTNER PartG Architektur.Städtebau.Denkmalpflege // Spadenteich 7 // 20099 Hamburg