

immeo = wohnen

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

FÜR ARCHITEKTEN- UND INGENIEURVERTRÄGE,

(Fassung Februar 2005)

der

Immeo Wohnen GmbH

bzw. einer der mit ihr verbundenen Gesellschaften

- im nachfolgenden **Auftraggeber oder AG** genannt -

§ 1

Geltungsbereich und Grundlagen

- (1) Diese Bedingungen sind Bestandteil aller Aufträge für Architekten- bzw. Ingenieurleistungen, die der Auftraggeber im eigenen oder in fremdem Namen abschließt. In letztem Falle stehen dem Auftraggeber im nachfolgenden zugeordneten Rechte und Befugnisse auch der fremden Gesellschaft zu.
- (2) Soweit in dem Auftrag für Architekten- bzw. Ingenieurleistungen oder in diesen Bedingungen nicht etwas Abweichendes vereinbart ist, finden Anwendung
 - ⇒ die Bestimmungen über den Werkvertrag, §§ 631 ff. BGB,
 - ⇒ die Bestimmungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure -HOAI-, in der bei Abschluß des Vertrages gültigen Fassung.

§ 2

Zusammenarbeit

- (1) Der Auftragnehmer hat bei der Ausführung seiner Leistungen eng mit den zuständigen Abteilungen des Auftraggebers und den sonstigen am Bauvorhaben beteiligten Architekten, Ingenieuren und Sonderfachleuten zusammenzuarbeiten, ihnen Auskunft zu geben und Einblick in seine Unterlagen zu gewähren. Er hat seine Planung in Zusammenarbeit mit diesen aufzustellen.
- (2) Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Architekten und den Ingenieuren oder den Sonderfachleuten ist unverzüglich die Entscheidung des Auftraggebers herbeizuführen.
- (3) Der Auftraggeber hat das Recht, Anregungen und Empfehlungen zu geben, sowie verbindliche Auflagen zu machen.
- (4) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber über die von ihm geführten Verhandlungen und den von ihm geführten Schriftwechsel **unverzüglich** zu unterrichten. Er hat auf Verlangen jederzeit über den Stand seiner Leistungen Auskunft zu geben.

§ 3

Allgemeine und besondere Pflichten der Architekten und Ingenieure

- (1) Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Er darf keinerlei Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten. Finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber darf er nicht eingehen.
- (2) Er ist ferner verpflichtet sich nach den Planungsunterlagen beteiligter Architekten zu richten und das mit dem Auftraggeber abgestimmte Kostenlimit, insbesondere bei Konstruktion, Ausstattung und Materialauswahl, zu berücksichtigen und einzuhalten.

- (3) Der Auftragnehmer hat sich über den Stand der Genehmigungsverfahren und den Planungs- und Baufortschritt laufend zu unterrichten. Er ist verpflichtet, alle für seinen Fachbereich wesentlichen bauaufsicht- bzw. gewerbeaufsichtrechtlichen, feuerpolizeilichen und sonstigen öffentlichrechtlichen Anforderungen zeitgerecht zu klären sowie die notwendigen Anträge und Anzeigen rechtzeitig vorzubereiten und einzureichen.
- (4) Er ist verpflichtet, die für den Auftraggeber wirtschaftlich und technisch günstigste Lösung zu erarbeiten und hat letzteren unverzüglich zu unterrichten, wenn er erkennt, dass durch eine Änderung der Planungsunterlagen des Architekten, der Ingenieure bzw. der Sonderfachleute oder bei der Durchführung des Bauvorhabens eine wirtschaftlich oder technisch günstigere Lösung zu erreichen wäre.
- (5) Der Auftragnehmer hat ferner die einschlägigen Vorschriften, besonders die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) und die planungs-, bauordnungs- und gewerberechtlichen Bestimmungen, die Baugenehmigung und etwaige darin enthaltenen Auflagen zu beachten. Er ist verpflichtet, die von ihm übernommenen Leistungen nach dem neuesten Stand der Wissenschaft, den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik sowie den technischen Baubestimmungen und Normen zu erbringen. Alle anzufertigenden Unterlagen müssen den örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen.
Sämtliche angefertigten Zeichnungen, Ausschreibungsunterlagen, Leistungsverzeichnisse und Farbangaben sind dem Auftraggeber rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Bei Änderungen - auch diese bedürfen der Genehmigung des Auftraggebers - sind diese Unterlagen auf den neuesten Stand zu bringen. Überarbeitungen der Unterlagen bei unverändertem Programm sind ohne zusätzliche Vergütung vorzunehmen.
- (6) Art und Güte der vorgesehenen Materialien sind vor Beginn der Planungstätigkeit mit dem Auftraggeber abzustimmen. Notwendige Unterlagen (z. B. Bodengutachten, Gutachten über bergbauliche Einwirkungen) sind rechtzeitig anzufordern.
- (7) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber Beschreibungen und Berechnungen zweifach, vervielfältigungsfähig, zeichnerische Unterlagen einmal in pausfähiger Form und zweifach normengerecht farbig angelegt zu übergeben. Die Beschreibungen, Berechnungen und zeichnerischen Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. Ein Zurückbehaltungsrecht des Architekten bzw. Ingenieurs ist ausgeschlossen.
- (8) Der Auftraggeber ist berechtigt, die Aushändigung der Originale zu verlangen. In diesem Fall hat der Architekt bzw. Ingenieur Anspruch auf Überlassung normaler Licht- oder Mutterpausen.
- (9) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Auftraggeber die von ihm erhaltenen Unterlagen herauszugeben.

§ 4

Zusätzliche Pflichten des mit der Bauführung beauftragten Architekten

- (1) Berichterstattung
 - ⇒ Der Architekt erstattet dem Auftraggeber monatlich einen Baubericht unter Verwendung des vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Vordruckes.
 - ⇒ Die Berichte müssen am 3. eines jeden Monats dem Auftraggeber vorgelegt werden. Die Daten des Baubeginnes, der Rohbauabnahme, der Gebrauchsabnahme und der Bezugsfertigstellung sind sofort nach Bekanntwerden dem Auftraggeber mitzuteilen.
- (2) Vertretung des Auftraggebers
 - ⇒ Der Architekt übt als Vertreter des Auftraggebers das Hausrecht auf der Baustelle aus.

§ 5

Beauftragung von Sonderfachleuten

- (1) Sonderfachleute (z. B. beratende Ingenieure für Statik, Heizung, sanitäre Installationen, Bodenuntersuchungen) werden, gegebenenfalls auf Vorschlag des Architekten, vom AG beauftragt.
- (2) Es ist die Aufgabe des Architekten, die Arbeiten dieser Sonderfachleute aufeinander abzustimmen und so zu steuern, daß die Ergebnisse rechtzeitig zur Verfügung stehen.

§ 6

Leistungszeitraum

- (1) Der Auftraggeber ist berechtigt, dem Auftragnehmer angemessene Fristen für die Leistungserbringung - auch für Teilleistungen - zu setzen. Gerät der Auftragnehmer mit der Erbringung der Leistung in Verzug, kann der Auftraggeber eine Nachfrist setzen und nach deren fruchtlosem Ablauf den Vertrag kündigen.
- (2) Hat der Auftraggeber ein Ingenieurbüro für Netzwerkplanung mit der Terminplanung und -überwachung beauftragt, so gelten die im Netzwerkplan enthaltenen Termine.
- (3) Der Auftraggeber ist berechtigt, Termine oder Ausführungsfristen nachträglich zu ändern, wenn dies zur Anpassung an den Ablauf des Bauvorhabens notwendig wird.

§ 7

Honorar

- (1) Die Vergütung des Auftragnehmers wird, soweit kein Pauschalhonorar vereinbart ist, in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültige HOAI gebildet. Der Auftraggeber ist berechtigt, der Berechnung der Vergütung die zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe geschätzten Kosten zugrunde zu legen.
- (2) Der AG behält sich vor, bei sich wiederholenden Typen Sondervereinbarungen zu treffen.
- (3) Der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 648 BGB wird ausgeschlossen.
- (4) Mit der Vergütung sind alle Leistungen des Auftragnehmers abgegolten. Eine zusätzliche Vergütung der Mehraufwendungen wegen nachträglich geänderter Termine oder verlängerter Bauzeit kann nicht gefordert werden. Nebenkosten werden nur bei **vorheriger schriftlicher** Vereinbarung erstattet.

§ 8

Zahlungen

- (1) Teilzahlungen bis zu 90 % der Vergütung für nachgewiesene, in sich abgeschlossene Teilleistungen können auf Antrag ausgezahlt werden, wobei jedoch die erste Rate frühestens nach Vorlage der Genehmigungsplanung fällig wird.
- (2) Die Restzahlung ist fällig, wenn der Auftragnehmer sämtliche Leistungen aus diesem Auftrag erfüllt und eine prüffähige Honorarschlußrechnung eingereicht hat, jedoch frühestens nach Schlußabnahme der Bauleistung bzw. bei Tragwerksplanungen nach Rohbauabnahme, und Haustechnikplanungen nach Abnahme der Rohinstallation. Voraussetzung für die Restzahlung ist außerdem das Vorliegen der endgültigen, der Bauausführung entsprechenden Zeichnungen und Berechnungen.

Bei Beauftragung der Bauüberwachung erfolgt die Restzahlung erst nach Vorliegen der gesamten Abrechnungsunterlagen und nach Beseitigung der bei Übergabe festgestellten Mängel.

§ 9

Urheberrecht

- (1) Der AG darf die vom Auftragnehmer nach dem Vertrag zu erstellenden Zeichnungen, Entwürfe und Unterlagen ohne dessen Mitwirkung nutzen, vervielfältigen und ändern. Er wird den Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes anhören.
- (2) Der Auftraggeber darf diese Unterlagen für weitere Bauwerke nur mit Einverständnis des Auftragnehmers oder gegen Entrichtung einer Wiederholungsgebühr benutzen bzw. sie Dritten zur Errichtung von Bauwerken überlassen.
- (3) Soweit dem Architekten die Leistungen gemäß § 15, Abs. 1, Nr. 6-9 HOAI nicht übertragen sind, oder das Vertragsverhältnis zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vor Vollendung des Bauwerkes endet, ist der Auftraggeber berechtigt, die gefertigten Zeichnungen und Berechnungen zur Errichtung des Bauwerkes zu verwenden.
- (4) Der AG hat das Recht zu Veröffentlichungen unter Namensangabe des Architekten bzw. Ingenieurs. Der Auftragnehmer bedarf zu Veröffentlichungen der Genehmigung des AG.

§ 10

Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften unbeschränkt. Im übrigen haftet er für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Er steht insbesondere dafür ein, dass die übernommenen Leistungen dem neuesten Stand der Ingenieurwissenschaft und den allgemein anerkannten Grundsätzen der Baukunst und der Technik entsprechen.
- (2) Die Haftung wird nicht dadurch eingeschränkt, dass
 - ⇒ baufachliche Genehmigungen vorliegen,
 - ⇒ der Auftraggeber oder Dritte
 - bei den Leistungen mitwirken,
 - die erstellten Unterlagen prüfen oder genehmigen,
 - Anordnungen erteilen, es sei denn, daß der Auftragnehmer unverzüglich schriftlich unter Angabe der Gründe auf seine Bedenken hinweist.
 - ⇒ der Auftragnehmer darauf hinweist, daß der Auftraggeber aufgrund seiner besonderen Sachkunde in der Lage sei, Fehler oder Mängel so frühzeitig zu erkennen, daß ein Schaden hätte vermieden oder gemindert werden können.
- (3) Wird der Auftragnehmer auf Schadensersatz in Anspruch genommen, kann er verlangen, daß ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird.

§ 11

Berufs-Haftpflichtversicherung

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Berufs-Haftpflichtversicherung nachzuweisen und diese bis zu dem in § 15 genannten Zeitpunkt aufrechtzuerhalten.
- (2) Die Mindestdeckungssummen dürfen dabei folgende Werte nicht unterschreiten:

⇒ Personenschäden	EURO	1.000.000,--
⇒ Sach- und Obhutschäden	EURO	500.000,--
⇒ Vermögensschäden und sonstige Schäden	EURO	500.000,--

Bei entspr. großem Risiko behält sich der AG vor, höhere Deckungssummen zu verlangen.

- (3) Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, sogenannte Vor- und Spätschäden in die Versicherung einzubeziehen, mit der Maßgabe, dass die Versicherung die Folgen der Verstöße mit erfaßt, die von Beginn des Versicherungsvertrages an bis zu seinem Ablauf vorkommen, außerdem aber auch die Folgen der im Zeitraum eines Jahres vor Beginn der Versicherung verursachten Verstöße, wenn sie dem Auftragnehmer bis zum Abschluß des Vertrages nicht bekannt geworden sind. Die Haftung der Versicherungsgesellschaft darf nicht vor Ablauf von fünf Jahren nach Abschluß der Versicherung enden.
- (4) Der Auftragnehmer hat eine öffentlich, beglaubigte Abschrift oder ein Ausfertigungsdoppel über den Abschluß des Versicherungsvertrages (Versicherungspolice) beim AG zu hinterlegen. Vertragsänderungen sind dem Auftraggeber unverzüglich und unaufgefordert bekanntzugeben.
- (5) Vor dem Nachweis einer Versicherung zu den vorstehenden Bedingungen besteht kein Anspruch auf Zahlung einer Vergütung.

§ 12

Übertragungsverbot

- (1) Der Architekt bzw. Ingenieur ist ohne Genehmigung des Auftraggebers nicht berechtigt, die Ausführung seiner Leistungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.

§ 13

Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf keiner Frist und hat schriftlich zu erfolgen.
- (2) Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den Auftraggeber liegt insbesondere vor, wenn der Auftragnehmer die Leistungen, aus einem vom Auftraggeber nicht zu vertretenden Grund, nicht zu den festgelegten Terminen erbringt. Sind Termine nicht festgelegt worden, gilt es als wichtiger Grund, wenn die Leistungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach schriftlicher Aufforderung erbracht werden.
- (3) Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den Auftraggeber liegt weiter vor, wenn das Bauvorhaben, für das die Leistungen des Auftragnehmers bestimmt sind, nicht durchgeführt wird oder wenn in dem Fall, daß der Auftraggeber nicht zugleich Bauherr ist, das Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeber und Bauherrn aufgelöst wird.

§ 14

Folgen der Kündigung

- (1) Kündigt der AG aus einem Grund, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, oder kündigt der Auftragnehmer aus einem Grund, den der AG **nicht** zu vertreten hat, kann der Auftragnehmer nur das Honorar für die von ihm zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Arbeiten verlangen.

Der Auftraggeber ist in diesem Fall berechtigt, 20 % der fälligen Vergütung ohne Nachweis als Schadensersatz geltend zu machen. Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

Ist der Auftraggeber genötigt, infolge der Kündigung einen anderen Architekten oder Ingenieur zu beauftragen, so ist er berechtigt, die ihm infolge des Wechsels entstehenden Mehraufwendungen mit einem entsprechenden Betrag gegen das fällige Honorar aufzurechnen.

- (2) Kündigt der Auftraggeber aus einem Grund, den der Auftragnehmer **nicht** zu vertreten hat, oder kündigt der Auftragnehmer aus einem Grund, den der Auftraggeber zu vertreten hat, behält der Auftragnehmer den Anspruch auf das vereinbarte Honorar. Dabei werden Teilleistungen die nicht erbracht werden mit 40 % des vereinbarten Honorars, zum Ausgleich für ersparte Aufwendungen, vergütet. Weitere Ansprüche sind ausgeschlossen.

- (3) Wird aus einem Grund gekündigt, den **weder** der Auftragnehmer **noch** der Auftraggeber zu vertreten hat, so erhält der Auftragnehmer nur die vereinbarte Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen, ohne Berücksichtigung von nicht ausgeführten Wiederholungsbauten. Weitere Ansprüche sind ausgeschlossen.
- (4) Der Auftraggeber hat die Nichtdurchführung des Bauvorhabens oder in dem Fall, daß er nicht zugleich Bauherr ist, die Kündigung des zwischen ihm und dem Bauherrn bestehenden Vertrages im Verhältnis zum Auftragnehmer nicht zu vertreten.

§ 15

Verjährung

- (1) Die Ansprüche des Auftraggebers aus diesem Vertrag verjähren in fünf Jahren.
Für Schadensersatzansprüche wegen positiver Vertragsverletzungen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Verjährung beginnt mit der Abnahme des Bauwerks, spätestens mit der Ingebrauchnahme.
- (3) Für Aufgaben, die nach diesem Zeitpunkt zu erfüllen sind, beginnt die Verjährung mit ihrer Beendigung.

§ 16

Mehrheit von Architekten

- (1) Wird ein Vertrag mit mehreren Architekten oder Ingenieuren geschlossen, haften sie auch nach Auflösung des Gemeinschaftsverhältnisses als Gesamtschuldner.
- (2) Wird ein Architekt oder Ingenieur als federführend bezeichnet, gilt er als Bevollmächtigter der anderen Architekten bzw. Ingenieure. Zahlungen können an ihn mit befreiender Wirkung gegenüber allen Vollmachtgebern geleistet werden.

§ 17

Erfüllungsort und Gerichtsstand

- (1) Erfüllungsort ist der Standort des Bauvorhabens, für Planungsleistungen der Sitz des Auftraggebers.
- (2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Essen.

§ 18

Schlußbestimmungen

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart sind.
- (2) Für den Fall der Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmungen soll gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommt.
- (3) **Mit dem Anerkenntnis dieser Bedingungen durch den Auftragnehmer gelten die hier aufgeführten Bestimmungen, bis auf schriftlichen Widerruf, auch ohne besondere Vereinbarung für alle zukünftigen Verträge zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.**

Anerkannt am: _____

(Auftragnehmer)