



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

- Der Bau eines Architektenhauses
- Auswahl des Architekten
- Leistungen des Architekten
- Architektenhonorar
- Verträge
- Versicherungen beim Hausbau

Info - Blatt Nr. 3.3

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum der Initiative
„Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Telefon: 03018/401-3444
Telefax: 03018/401-3449
E-mail: kompetenzzentrum@bbr.bund.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Konzeption und Bearbeitung

Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (IEMB)
Salzufer 14, 10587 Berlin

Grafik

Online Now!
Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH
Kastanienallee 26, 14052 Berlin
www.online-now.de

Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH
Bunsenstraße 5, 53121 Bonn
www.vuvdruck.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Januar 2009

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Bau eines Architektenhauses	2
1.1	Weitgehende Gestaltungsfreiheit im Rahmen des Planungs- und Bauordnungsrechts	2
1.2	Architekt als Treuhänder des Bauherrn	2
1.3	Aktive Mitwirkung des Bauherrn	3
2	Auswahl des Architekten	3
2.1	Die Aufgabenfelder der Architekten	3
2.2	Schutz der Berufsbezeichnung	3
2.3	Bauvorlageberechtigung	4
2.4	Suche nach dem geeigneten Architekten	4
2.5	Fachingenieure	5
3	Leistungen des Architekten nach HOAI	6
3.1	Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)	6
3.2	Vorplanung (Leistungsphase 2)	6
3.3	Entwurfsplanung (Leistungsphase)	7
3.4	Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)	7
3.5	Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)	8
3.6	Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)	8
3.7	Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)	8
3.8	Objekt-/ Bauüberwachung (Leistungsphase 8)	9
3.9	Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9)	10
4	Architektenhonorar	11
4.1	Akquisition und Zeithonorar	11
4.2	Honorierung nach HOAI	11
5	Verträge	12
5.1	Architektenvertrag	12
5.2	Bauverträge mit Bauunternehmen und Handwerkern	16
6	Versicherungen beim Hausbau	19
6.1	Versicherungen in der Planungs- und Bauphase	19
6.2	Versicherungen nach Fertigstellung	20

3.3 Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

1 Der Bau eines Architektenhauses

Wenn Sie eine genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene, individuell für Sie entworfene Wohnhauslösung suchen, ist der Architekt der richtige Partner. Von ihm erhalten Sie ein bis ins Detail durchdachtes Haus. Er plant, lenkt, organisiert und überwacht Ihr gesamtes Bauvorhaben von den ersten Vorentwürfen bis zur Vollendung, sofern Sie ihn mit den entsprechenden Leistungsphasen nach HOAI (s. unten) beauftragen. Dies gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Um- und Ausbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Sanierungen von bestehenden Gebäuden. Dieses Informationsblatt beschränkt sich (stellvertretend) auf den Neubau.

1.1 Weitgehende Gestaltungsfreiheit im Rahmen des Planungs- und Bauordnungsrechts.

Als Bauherr sind Sie - unter Berücksichtigung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben (Landesbauordnung, Bauleitpläne - wie z.B. dem Bebauungsplan - etc.) - frei in der Gestaltung Ihres zukünftigen Wohngebäudes. Sie selbst bestimmen, welche Gewerke beauftragt werden oder andersherum gesagt, welche Eigenleistung Sie erbringen möchten. Grundsätzlich bestehen keine Vorgaben in Hinblick auf z.B. die Einrichtung von Bädern und Küchen, die Zahl und Anordnung von Steckdosen oder die verwendete Heiztechnik.

1.2 Architekt als Treuhänder des Bauherrn

Der Architekt, mit dem Sie einen Vertrag schließen, handelt in Ihrem Auftrag. Er ist der Treuhänder des Bauherrn und nimmt stellvertretend Ihre Interessen gegenüber Behörden, Handwerkern und anderen am Bau Beteiligten wahr. Das Berufsrecht trennt bei freischaffend tätigen Architekten Planung und Ausführung – Ausnahmen gelten für baugewerbliche Architekten.

Der Architekt schreibt die Handwerkerleistungen aus und vergleicht die eingegangenen Angebote der Firmen nach Kosten und Qualität. Dabei bringt er auch seine Erfahrungen aus früheren Bauvorhaben ein. Die eigentliche Beauftragung und damit die vertragliche Bindung bleibt in Ihrer Hand. Er überwacht Termine und Qualität während der Bauausführung und achtet auf die Einhaltung der Baukosten. Der Architekt führt mit Ihnen gemeinsam die Abnahmen durch, kontrolliert die Abrechnungen und betreut Sie bei der Mängelbeseitigung.

Der Architekt ist zwar Sachwalter des Bauherrn, jedoch ist er ohne eine entsprechende Vollmacht nicht befugt, rechtliche Handlungen im Namen des Bauherrn vorzunehmen. Der Architekt ist außerdem ohne weiteres nicht befugt:

- Zusatzaufträge oder Änderungsaufträge zu vergeben,
- die Werkleistungen der ausführenden Unternehmen rechtsgeschäftlich abzunehmen,
- die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Bauherrn und Bauunternehmen zu ändern,
- im Namen des Bauherrn Rechnungen anzuerkennen sowie
- über den Werklohn Vergleiche abzuschließen.

Allerdings ist er in der Regel ohne weiteres bevollmächtigt, ein den Bauherrn bindendes Aufmaß zu erstellen, Weisungen auf der Baustelle zu erteilen und Mängel zu rügen, Angebote und Schlussrechnungen entgegenzunehmen und Ausführungsunterlagen in technischer Hinsicht zu genehmigen.

1.3 Aktive Mitwirkung des Bauherrn

Individuelle Planung bedingt Ihre aktive Mitwirkung als Bauherr. Es ist eine intensive Abstimmung zwischen allen Planungsbeteiligten erforderlich. Der Architekt sucht nach den geeigneten Fachleuten und schlägt vor welche Leistungen sie erbringen sollen. Sie treffen auf dieser Grundlage die Entscheidungen, erteilen Aufträge und unterschreiben die Verträge.

Beim Bauen mit freien Planern kommen einige Aufgaben auf Sie zu, die nicht zum Verantwortungsbereich der Auftragnehmer (bauausführende Firmen) gehören und die deshalb bei der Kostenkalkulation nicht übersehen werden dürfen. Dazu zählt die Herichtung der Baustelle: Sie müssen die Anschlüsse für Baustrom und –wasser sowie die Hausanschlüsse (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikation) beantragen (und bezahlen). Des weiteren sind Zufahrtswege für die Baufahrzeuge sicherzustellen (u.a. Gehwegüberführung, Inanspruchnahme von Straßenland, Materiallagerung auf Nachbargrundstücken). Der Architekt übernimmt dafür die Planung und ermittelt die Kosten. Er berät Sie fachlich oder verhandelt in Ihrem Auftrag mit den zuständigen Stellen.

2 Auswahl des Architekten

2.1 Die Aufgabenfelder der Architekten

Die Aufgabe des **Architekten** ist die ganzheitliche Planung von Gebäuden. Sie umfasst das gesamte Spektrum von Neubau, über Erweiterungs- und Umbau bis zur Instandhaltung und Modernisierungen von Gebäuden. Dazu gehört insbesondere die Beratung, Betreuung und Vertretung des Auftraggebers während der gesamten Planungs- und Bauphase.

Der **Innenarchitekt** ist der Spezialist für die Planung von Innenräumen. Seine Aufgaben umfassen den raumbildenden Ausbau, den Um- und Anbau, die Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Modernisierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z.B. unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes).

Die Aufgabe des **Garten-/Landschaftsarchitekten** ist die Freiraum- und Landschaftsplanung. Er wirkt bei der Flächennutzungsplanung, der Bebauungsplanung sowie bei Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen mit. Er ist Experte für die Planung von Gärten und wird herangezogen, wenn Freiflächen professionell geformt werden sollen. Seine Gestaltungsmaterialien sind - neben Pflanzen - Wasser und verschiedene Materialien für die Weg- und Beetgestaltung. Der Garten-/Landschaftsarchitekt weiß, wann und für welche Außenanlagen (Garage/Carport, Pavillon oder Swimmingpool) eine Genehmigung eingeholt werden muss oder ob lokale Vorgaben existieren, z.B. für den Baumschutz.

Mit den **Stadtplanern** kommt der private Bauherr wenig in direkten Kontakt, da sie für die gesamte Entwicklung der Städte oder Gemeinden zuständig sind. Dazu gehört die Erarbeitung städtebaulicher Gestaltungs- und Funktionspläne (Landesplanung, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Rahmenpläne) sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes im öffentlichen und privaten Raum.

2.2 Schutz der Berufsbezeichnung

Das Planen und Bauen stellt hohe Anforderungen an den Architekten. Er muss die geltenden Bauvorschriften kennen, über Baustoffe Bescheid wissen, Kosten realistisch

abschätzen und berechnen, die Qualität der Handwerkerleistungen kontrollieren und vieles mehr. Im Sinne der Qualitätssicherung ist daher die Führung der Berufsbezeichnung Architekt nur als Kammermitglied erlaubt. Die Aufnahme ist an den Nachweise der Qualifikation – u.a. ein Hoch- oder Fachhochschulstudium und eine mindestens zweijährige Berufstätigkeit - gebunden. Für die Mitglieder der Architektenkammer gilt ein eigenes Berufsrecht.

Eine Architektenkammer – als Körperschaft des öffentlichen Rechts - gibt es in jedem Bundesland. Zuständigkeiten, Aufgaben und Organisation der Kammer sind in einem Landesgesetz festgelegt.

2.3 Bauvorlageberechtigung

In der Regel haben ausschließlich Kammermitglieder das Recht, Bauvorlagen bei den Baubehörden einzureichen. Der Gesetzgeber behält diese sogenannte *Bauvorlageberechtigung* aus gutem Grund einem Personenkreis vor, den er für qualifiziert hält. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass der Bauherr gut beraten, das Bauvorhaben erfolgreich geplant und ausgeführt sowie die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet wird. Eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer ausreichenden Mindestdeckungssumme sollte nachgewiesen werden.

Bauvorlageberechtigt können neben Architekten auch Bauingenieure sein, wenn sie ein Bauingenieurstudium absolviert haben, mindestens zwei Jahre als Planer tätig waren, und in der Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure bei der Ingenieurkammer geführt werden. In einigen Bundesländern (z.B. Bayern, Hessen) darf auch ein erfahrener Maurermeister (für Mauerwerksbauten) oder ein Zimmermeister (für Holzbauten) den Bauantrag mit den Bauvorlagen für kleinere Bauvorhaben zusammenstellen und einreichen.

2.4 Suche nach dem geeigneten Architekten

Möglichkeiten, die Suche nach einem Architekten einzugrenzen, sind:

- Empfehlung aus dem Freundes- und Bekanntenkreis.
- *Die Internet-Suchmaschinen*, die viele Architektenkammern anbieten.
- *Die Architektenverbände*, wie der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (BDB) oder der Bund Deutscher Architekten (BDA), bieten auch ihre Suchmaschinen an.
- *Die Büroverzeichnisse* werden von einigen Architektenkammern in gedruckter Form kostenlos oder gegen geringes Entgelt bereitgehalten.
- Architekten können in Veröffentlichungen mit dem Werk werben.
- *Spaziergänge*. Wenn ein Haus Ihnen besonders gut gefällt, erkundigen Sie sich einfach bei den Eigentümern nach dem Architekten / Planer / Generalunternehmer.
- *Auf den öffentlichen Veranstaltungen und Hausbaumessen*, die von den Architektenkammern oder den Verwaltungen der Städte und Gemeinden organisiert werden, präsentieren viele Architekturbüros ihre besten Projekte. Auf diesen Veranstaltungen kann man gleichzeitig unverbindlich die Architekten kennen lernen.
- *Zeitschriften* können eine Menge Anregungen geben
- Achten Sie in *Tages- / Wochenzeitungen, Magazinen, Fernsehen und Radio* auf Architekturkritiken.

Einige Anhaltspunkte, die man bei der Suche nach einem Architekten berücksichtigen sollte:

- Es ist empfehlenswert, einen Architekten auszuwählen, der in der *näheren Umgebung* des Bauvorhabens ansässig ist. So kann der Architekt im engen Kontakt mit dem Bauherrn arbeiten, die Abläufe des Bauvorhabens besser koordinieren und das Geschehen auf der Baustelle regelmäßiger kontrollieren.

- Im Ein- und Zweifamilienhausbau besteht in der Regel kein Zusammenhang zwischen der Bürogröße und der Qualifikation des Architekten.
- Wenn Sie einen oder mehrere Architekten ins Auge gefasst haben, lassen Sie sich errichtete *Referenzobjekte* zeigen.
- Während der ersten Vorgespräche mit dem Architekten achten Sie bewusst darauf, ob neben der Qualifikation und der gestalterischen Übereinstimmung auch die „Chemie“ stimmt.

Im Zusammenhang mit den Referenzobjekten können noch weitere Fragen zum Planungs- und Bauprozess gestellt werden:

- War die Entwurfs- und Ausführungsplanung so detailliert und gründlich, dass keine bzw. möglichst wenige Planungsänderungen und damit zusätzliche Kosten während der Bauzeit auftraten?
- Hat der Architekt eine an den Leistungsphasen orientierte Kostenplanung durchgeführt und die Kosten insgesamt eingehalten?
- Gab es während der Planungs- und Bauphase wesentliche Terminüberschreitungen?
- War der Bauleiter oft genug auf der Baustelle?
- Enthielt die Honorarvereinbarung Anreize zur Einsparung von Baukosten?
- Wurden Mängel festgestellt und hat sich der Bauleiter um die Mängelerkennung und -beseitigung - auch nach der Fertigstellung - gekümmert?

2.5 Fachingenieure

In der Regel reicht bei der Planung und Errichtung eines Hauses die alleinige Beauftragung eines Architekten nicht aus, sondern es sind weitere Fachingenieure an dem Bauvorhaben zu beteiligen. Zu diesen gehören:

- Der **Tragwerksplaner / Statiker** erstellt auf Grundlage der Planung des Architekten die Statik und überwacht die Einhaltung der Standsicherheit. Er wird vom Bauherren beauftragt – häufig auf Vorschlag des Architekten - und ebenso nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI, bezahlt.
- Einige Landesbauordnungen fordern die Einschaltung **eines Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz** für die Erstellung der vorgeschriebenen Nachweise. Als Sachverständiger kann auch der Architekt oder der Tragwerksplaner selbst anerkannt sein. Die Honorierung der Sachverständigenleistungen ist gesetzlich festgelegt.
- Mit der Planung der haustechnischen Anlagen (Elektroinstallation, Heizung, Lüftung, Wasser, Gas) sollten frühzeitig qualifizierte **Fachingenieure** beauftragt werden.
- Weitere Fachleute, wie **Innenarchitekten, Lichtplaner** oder **Garten- und Landschaftsplaner** werden auf Wunsch des Bauherren und je nach Art und Umfang des konkreten Bauvorhaben an der Planung beteiligt. Ihre Honorierung führt zwar zu zusätzlichen Kosten, aber ihre Beteiligung kann insgesamt die Planungsqualität verbessern.
- Die Beteiligung eines **Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo)** ist immer erforderlich, wenn gleichzeitig Arbeitnehmer verschiedener Unternehmen auf einer Baustelle tätig sind. Die Verantwortung dafür trägt grundsätzlich der Bauherr, der diese Aufgaben wiederum an einen geeigneten Dritten – z.B. den Architekten oder Bauleiter - übertragen kann, sofern dieser eine entsprechende Qualifikation nachweisen kann.

3 Leistungen des Architekten nach HOAI

Planung und Ausführung lassen sich in verschiedene Leistungsphasen aufteilen. Sie können in Anlehnung an die HOAI ausformuliert und vereinbart werden. Insgesamt gibt es neun Leistungsphasen. Alle Leistungen sind in „Grundleistungen“ und „Besondere Leistungen“ eingeteilt. Letzteres sind Leistungen, die bei Bedarf extra zu beauftragen und zu honorieren sind.

3.1 Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)

Zu den *Grundleistungen* der Leistungsphase 1 gehören u.a.:

- Klärung der Aufgabenstellung,
- Beratung zum gesamten Leistungsbedarf,
- Formulierung von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter (siehe Punkt 2.5) und
- Zusammenfassung der Ergebnisse

Zu den *besonderen Leistungen* zählen:

- Bestandsaufnahme
- Standortanalyse – Fragestellungen bezüglich des Grundstücks:
 - Ist eine Erschließungsstrasse vorhanden oder geplant?
 - Sind Entwässerungskanäle vorhanden oder geplant, existiert ggf. eine Sickergrube?
 - Existieren Wasser-, Strom-, Kommunikations-, Gas-, Fernwärmeanschlüsse?
 - Existiert ein amtlicher Lageplan oder muss ein öffentlicher Vermesser bestellt werden?
 - Existiert ein Baugrund-Bodengutachten?
- Betriebsplanung
- Aufstellen eines Raumprogramms
- Aufstellen eines Funktionsprogramms
- Prüfen der Umwelterheblichkeit
- Prüfen der Umweltverträglichkeit

In der Grundlagenermittlungsphase kann der Architekt auch bei den Verhandlungen mit den Nachbarn bezüglich der eventuellen Verminderung der Abstandsflächen (sofern zulässig, s. Bebauungsplan, kurz B-Plan), der Einfriedungen usw. behilflich sein.

3.2 Vorplanung (Leistungsphase 2)

Diese Phase umfasst viele Leistungspunkte und fordert besonders intensiven Kontakt zwischen Architekt und Bauherrenfamilie. Die Leistungen umfassen u.a.:

- Analyse der Grundlagen,
- Aufstellung eines planungsbezogenen Zielkatalogs,
- Erarbeitung eines Planungskonzepts,
- Erarbeitung skizzenhafter Lösungen,
- Vorverhandlungen mit Behörden und
- erste Kostenschätzung (nach DIN 276).

Zu den besonderen Leistungen dieser Phase gehören u.a.:

- Anfertigung von dreidimensionalen Darstellungen durch besondere Techniken, wie z.B. CAD-Visualisierungen, Perspektiven, Modelle,
- Durchführung einer Bauvoranfrage,

- Mitwirkung bei der Kreditbeschaffung, Erstellung eines Finanzierungs-, Zeit- und Organisationsplanes sowie
- Ergänzung der Vorplanungsunterlagen hinsichtlich besonderer Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, zur Nutzung erneuerbaren Energien und weiterer ökologischer Maßnahmen.

3.3 Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)

Nachdem in der Vorentwurfsphase die beste Lösung gefunden ist und die Anhaltspunkte geklärt sind, wird sie in der Entwurfsphase präzisiert. Dazu gehören Leistungen, wie:

- Durcharbeiten des Planungskonzepts,
- Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter,
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs,
- Verhandlungen mit Behörden und
- Kostenberechnung (nach DIN 276).

Zu den besonderen Leistungen dieser Phase gehören u.a.:

- Analyse von Varianten und deren Wertung,
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen und
- besondere Maßnahmen zur Gebäude- und Bauteiloptimierung.

3.4 Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)

Das Ziel dieser Phase ist eine Baugenehmigung zu erhalten. Dafür füllt der Architekt alle Anträge aus und stellt alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise zusammen. Diese Unterlagen werden bei den zuständigen Behörden eingereicht.

3.4.1 Bauantrag

Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben - Neubauten, An- und Umbauten – muss der Bauherr einen formellen Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Bauaufsichtsbehörden, zum Teil auch die einzelnen Gemeinden) einreichen. Die Unterlagen werden in der Regel durch den Architekten oder einen anderen Bauvorlageberechtigten erstellt, unterschreiben muss den Antrag der Bauherr. In den einzelnen Bauordnungen der Länder ist festgelegt, welche weiteren Unterlagen (z.B. Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Nachweis der Standsicherheit, Flächenberechnungen, Nachweis erforderlicher PKW-Stellplätze, Wärme- und Schallschutznachweis) dem Antrag beizufügen sind.

In vielen Bundesländern gibt es neben dem herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren vereinfachte Genehmigungsverfahren, bestimmte Bauvorhaben sind sogar von der Genehmigung freigestellt. Das Bauvorhaben ist in diesen Fällen der Genehmigungsbehörde lediglich anzuzeigen oder zur Kenntnis zu geben (Bauanzeige), wird jedoch nicht bauaufsichtlich geprüft. Einzelheiten zum Verfahren – wie z.B. einzureichende Pläne und Unterlagen - sind in den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer geregelt.

3.4.2 Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung einer Baumaßnahme und damit die Grundlage für den Bauherrn zur rechtlich gesicherten Erstellung seines Gebäudes, ohne die mit der Durchführung nicht begonnen werden darf. Wer ohne Baugenehmigung, also „schwarz“ baut, muss mit empfindlichen Geldbußen rechnen. Schlimmstenfalls läuft er Gefahr, dass das Bauaufsichtsamt verfügt, bereits erstellte Bauteile oder auch fertig gestellte Gesamtbauwerke wieder abzureißen.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung beträgt in der Regel drei Jahre und erlischt, wenn innerhalb dieser Frist mit der Bauausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung über ein Jahr unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag ist eine Verlängerung jeweils für 1 Jahr (auch rückwirkend) möglich.

Eine Baugenehmigung ist gebührenpflichtig. Die Gebühren sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich, Bemessungsgrundlage ist allgemein die Höhe der voraussichtlichen Rohbaukosten.

3.4.3 Besondere Leistungen des Architekten

- Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung
- Erarbeiten von Unterlagen für besondere Prüfverfahren
- Fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn im Widerspruchsverfahren, Klageverfahren oder Ähnliches
- Ändern der Genehmigungsunterlagen infolge von Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat.

3.5 Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)

Nach der Erteilung der Baugenehmigung – bzw. meist bereits während das Bauantragsverfahren läuft - wird die Ausführungsplanung in Angriff genommen. Wesentliche Aufgabe ist die Integration der Planungsleistungen anderer fachlich Beteiligter bis zur Ausführungsreife.

Die Aufgabe des Architekten in dieser Leistungsphase ist die Erarbeitung der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 und die zeichnerische Darstellung des Objektes durch Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen. Diese Zeichnungen werden in Maßstab 1:50 bis 1:1 erstellt und sind als Anleitung für die beteiligten Handwerker bestimmt.

Zu den besonderen Leistungen dieser Phase gehören u.a. die Erstellung eines Raumbuches oder das Anfertigen von Detailmodellen.

3.6 Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)

Anhand der Ausführungs- und Detailzeichnungen wird eine Mengenermittlung als Grundlage für die Ausschreibung der Leistungen vorgenommen und auf dieser Basis die Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen („LVs“) – gegliedert nach Leistungsbereichen - erstellt. Für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen werden auch die Beiträge anderer an der Planung fachlich beteiligter Fachleute verwendet. Anhand der Leistungsverzeichnisse (und möglichst auch den Ausführungsplänen) kalkulieren Bauunternehmer und Handwerker ihre Angebote.

Zu den besonderen Leistungen zählt das Aufstellen vergleichender Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter.

3.7 Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)

Die Aufgaben des Architekten in dieser Leistungsphase sind:

- das Zusammenstellen und Versenden der Leistungsbeschreibungen an üblicherweise verschiedene Firmen und Handwerksbetriebe,
- die Entgegennahme und Prüfung der Angebote (nach Wirtschaftlichkeit und Qualifikation der Bieter),
- das Erstellen von Preisspiegeln,
- die Verhandlung mit den Bietern,

- die Kostenkontrolle auf Grundlage der vorliegenden Angebote sowie
- die Mitwirkung bei der Auftragserteilung.

Bei der Vergabe können der Architekt und der Bauherr grundsätzlich zwischen zwei Möglichkeiten wählen:

- Einzelvergabe – Vergabe der Bauleistungen direkt an verschiedene Handwerker und Fachunternehmer, die die Aufträge in der Regel selbst ausführen.
- Vergabe an Generalunternehmer, die einen Teil der Bauleistungen selbst erledigen und einen anderen Teil von Subunternehmern ausführen lassen.

Die Aufträge an Bauunternehmen und Handwerker werden in der Regel vom Architekten vorbereitet, jedoch grundsätzlich vom Bauherr unterschrieben. Unter Umständen sollte zur konkreten Vertragsgestaltung juristischer Rat eingeholt werden.

3.8 Objekt-/ Bauüberwachung (Leistungsphase 8)

3.8.1 Aufgaben der Bauleitung

Die Bauüberwachung kann neben dem Architekten auch ein Bauingenieur oder anderer Fachmann - z.B. ein qualifizierter Handwerker, wenn er über geeignete Erfahrungen verfügt - übernehmen.

Für die Unfallverhütung und Baustellensicherung ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich, er kann jedoch Aufgaben auf die Bauleitung übertragen (SiGeKo - siehe Abschnitt 2.5).

Die Bauleitung bzw. Bauüberwachung ist eine komplexe Aufgabe. Der Bauleiter ist verpflichtet:

- die Richtigkeit und Qualität der Ausführung der Arbeiten zu prüfen,
- die Arbeit anderer an der Objektüberwachung fachlich beteiligter Ingenieure zu koordinieren,
- einen Bauzeitenplan aufzustellen,
- ein Bautagebuch zu führen,
- ausgeführte Bauleistungen zusammen mit den bauausführenden Unternehmen / Handwerker zu prüfen,
- den Bauherrn bei der förmlichen Abnahme der fertiggestellten Leistungen mit den bauausführenden Unternehmen / Handwerkern fachlich zu begleiten, ein Abnahmeprotokoll zu führen und dort die festgestellten Mängel festzuhalten,
- die Beseitigung der festgestellten Mängel zu kontrollieren,
- die Rechnungen zu prüfen und die Leistungsabrechnungen der bauausführenden Handwerker / Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag zu kontrollieren sowie
- die Verjährungsfristen für die Mängelbeseitigung aufzulisten.

Die Prüfung der Schlussrechnungen und Kostenbelege ist die Grundlage für die abschließende Kostenfeststellung.

Dass der Architekt die Objektbetreuung übernimmt, liegt überwiegend im Interesse des Bauherrn. Falls der Bauherr den Architekten mit dieser Leistungsphase nicht beauftragt, steht er ohne fachlichen Rat da, wenn Mängelansprüche verfolgt werden sollen - falls Mängel von ihm überhaupt rechtzeitig erkannt werden. In der Regel wird der bauleitende Architekt mindestens einmal pro Woche den Fortgang der Arbeiten kontrollieren. Besondere Aufmerksamkeit des Architekten wird erforderlich, wenn:

- Unternehmen / Handwerker fachliche Schwäche zeigen oder gewisse Schwierigkeiten mit der Ausführung bestimmten Arbeiten haben.
- Ein Unternehmen sich in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindet.
- Bei gefährlichen und kritischen Bauarbeiten, wie z.B. Abbrucharbeiten.
- Wenn der Bauherr selbst die Bauleistungen erbringt, um Kosten zu sparen.

3.8.2 Anwesenheit des Bauherrn auf der Baustelle

Viele Bauherren überlegen, hauptsächlich aus Kostengründen, bestimmte Leistungen selber zu erbringen (Eigenleistungen). Dabei sollte man sich aber über einige Dinge im Klaren sein:

- Bin ich fachlich und körperlich dazu in der Lage?
- Habe ich die nötige Zeit?
- Kann die Leistung in den normalerweise sehr knapp bemessenen Zeiträumen des Terminplanes (Bauzeitenplan) erbracht werden?
- Besteht annähernd die Gewissheit, dass, wenn auf meine Eigenleistung ein weiteres Gewerk folgt, meine Leistung vom nachfolgenden Unternehmen / Handwerker als Grundlage für seine Folgeleistung akzeptiert (fachkompetente Ausführung) werden kann?

3.9 Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9)

Die Arbeiten dieser Phase werden nach dem Abschluss der gesamten Bauarbeiten auf Ihren Wunsch vom Architekten durchgeführt.

Zu den *Grundleistungen* gehören:

- die Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Mängelansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen,
- das Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten,
- die Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen sowie
- die systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts (Dokumentation).

Zu den *besonderen Leistungen* zählen:

- das Erstellen von Bestandsplänen,
- das Aufstellen von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen,
- das Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen,
- die Objektbeobachtung,
- die Baubegehungen nach Übergabe,
- das Überwachen von Wartungs- und Pflegeleistungen,
- die Aufbereitung von Zahlenmaterials für eine Objektdatei,
- die Ermittlung und Kostenfeststellung zu Kostenrichtwerten sowie
- das Überprüfen der Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse.

Die Objektbetreuung endet erst dann, wenn sämtliche Mängelanspruchsfristen für die Leistungen der Handwerker abgelaufen sind.

4 Architektenhonorar

4.1 Akquisition und Zeithonorar

Die Honorierung des Architekten ist grundsätzlich durch die HOAI geregelt. Grundsätzlich sollte vor Planungsbeginn ein schriftlicher Architektenvertrag abgeschlossen werden. Wenn keine Vereinbarung getroffen wurde, geht man von den folgenden Grundsätzen aus:

- Kann der Architekt nachweisen, dass er vom Bauherrn mit Planungsleistungen beauftragt wurde, müssen diese Leistungen nach HOAI honoriert werden.
- Wenn der Architekt nicht vom Bauherrn beauftragt wurde, sondern freiwillig und auf eigene Initiative tätig war, handelt es sich um eine honorarfreie Akquisitionstätigkeit.
- Nur geringfügige Arbeiten dürfen unentgeltlich als honorarfreie Akquisitionstätigkeit erbracht werden. Wenn der Architekt absprachegemäß in die konkrete Planung übergeht, müssen seine Leistungen nach HOAI bezahlt werden.

Bei Beratungen und sehr kleinen Bauvorhaben besteht die Möglichkeit, den Architekten nach Zeitaufwand und festgelegten Stundensätzen zu bezahlen. Auch hier ist eine nachweisbare Vereinbarung ratsam.

4.2 Honorierung nach HOAI

Die Höhe des Architektenhonorars wird entsprechend der HOAI durch die Höhe der Baukosten und den Schwierigkeitsgrad der Planung bestimmt. Architektenleistungen werden immer in drei Teilen abgerechnet:

- die Leistungsphasen 1 – 4 nach der Kostenberechnung,
- die Leistungsphasen 5 – 7 nach dem Kostenanschlag und
- die Leistungsphasen 8 – 9 nach der Kostenfeststellung.

Jeder Leistungsphase ist ein bestimmter Anteil am Gesamthonorar zugeordnet, damit ein Architekt mit jeder einzelnen Leistungsphase auch getrennt beauftragt werden kann.

So betragen die Anteile für die Leistungsphasen im Einzelnen:

1	Grundlagenermittlung	3%
2	Vorplanung	7%
3	Entwurfsplanung	11 %
4	Genehmigungsplanung	6%
5	Ausführungsplanung	25%
6	Ausschreibung	10%
7	Vergabe	4%
8	Bauüberwachung	31%
9	Objektbetreuung und Dokumentation	3%

Die Grundzüge der Honorarordnung lassen sich wie folgt kurz beschreiben:

- Es wird eine Unterscheidung nach fünf Honorarzonen vorgenommen. Die Planung eines Einfamilienhauses entspricht in der Regel einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad (= Honorarzone III bis IV).
- Den anrechenbaren Kosten sind in der Honorartafel jeweils ein Mindest- und ein Höchstsatz zugeordnet. Ohne schriftliche Vereinbarung gilt der Mindestsatz.
- Bei Umbauten und Modernisierungen kann – bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad der Leistungen – ein Zuschlag von 20 bis zu 33 % des Honorars vereinbart werden. Ohne schriftliche Vereinbarung gilt ein Zuschlag von 20 % als vereinbart.

- Nebenkosten – es handelt sich zumeist um Aufwendungen für Kopien oder Post- und Fernmeldegebühren - dürfen vom Architekt nach Nachweis abgerechnet werden, wenn bei Erteilung des Auftrags nicht etwas anderes vereinbart wurde, z.B. eine Pauschale.

Honorarsätze der HOAI sind Nettobeträge, deshalb muss die Mehrwertsteuer hinzugerechnet werden. Die Mehrwertsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

5 Verträge

5.1 Architektenvertrag

Vor Beginn des Bauvorhabens sollte ein schriftlicher Architektenvertrag zwischen Bauherr und Architekt abgeschlossen werden, der die Rechte und Pflichten beider Partner bei der Planung und Durchführung des Bauvorhabens genau regelt. Die Vertragspartner sollten im Vertrag eindeutig bezeichnet sein. Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Das gilt gleichermaßen für die Verträge mit den beteiligten Fachingenieuren.

Der Architektenvertrag kann im Prinzip sowohl mündlich als auch schriftlich abgeschlossen werden. Empfehlenswert ist jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz in jedem Fall die schriftliche Form. Er ist „formfrei“, das heißt, es gibt keine allgemeinen Vorschriften, wie er auszusehen hat, sondern er sollte individuell auf das konkrete Bauvorhaben und die Wünsche und Vorstellungen des Bauherren abgestimmt sein.

Der Vertragsentwurf sollte vorab übergeben werden, um ihn in Ruhe prüfen zu können, ggf. mit Unterstützung durch einen auf Baurecht spezialisierten Anwalt.

5.1.1 Vertragsgegenstand

Das Planungsziel des Bauherren sollte im Architektenvertrag sorgfältig und umfassend dargestellt und auf dieser Grundlage die vom Architekten geschuldete Leistung vertraglich eindeutig festgelegt werden.

Folgende Punkte sollte ein Architektenvertrag auf jeden Fall enthalten:

- eine genaue Beschreibung des zu planenden Gebäudes oder der Modernisierung,
- eine Kostenobergrenze und einen Fertigstellungstermin für das zu errichtende Gebäude,
- den Nachweis einer gültigen Berufshaftpflichtversicherung des Architekten,
- klare Regelungen wie, wann und unter welchen Voraussetzungen beziehungsweise mit welchen Konsequenzen gekündigt werden kann,
- die Festlegung des Gerichtsstandes bzw. die Möglichkeit eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens,
- Veränderungen des Vertrages sollten zwingend der Schriftform bedürfen,
- Vereinbarung regelmäßiger Treffen mit dem Architekten,
- Festlegungen zur Protokollierung von Absprachen und Entscheidungen, insbesondere hinsichtlich eventueller Planungsänderungen sowie
- Regelungen zur Vertretungsbefugnis des Architekten.

5.1.2 Umfang der Beauftragung

In der Regel beauftragt der Bauherr den Architekten mit sämtlichen erforderlichen Leistungen, also den Leistungsphasen eins bis neun der HOAI. In besonderen Fällen besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Leistungen stufenweise zu beauftragen, z.B. im ersten Schritt bis einschließlich Genehmigungsplanung (Stufe 4) und im Anschluss die Phasen Ausführungsplanung bis Dokumentation (Stufe 5 bis 9). Der Bauherr sollte sich jedoch vertraglich zusichern lassen, dass der Architekt für die weitere Beauftragung zur Verfügung steht.

- Die Beauftragung des Architekten mit bestimmten Leistungsphasen muss unbedingt eindeutig formuliert werden.
- Besondere Leistungen sind nicht bei jedem Bauvorhaben erforderlich, deshalb müssen sie neben den Grundleistungen im Vertrag schriftlich vereinbart werden.
- Die Vergütung von Änderungs- oder Mehrleistungen ist ausdrücklich zu regeln. Die Optimierung abgeschlossener Planungen sollte davon ausgenommen werden.

Der Abschluss eines Architektenvertrages verpflichtet auch den Bauherren, den ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten nachzukommen. Dazu gehört insbesondere die aktive Mitwirkung beim Fortgang des Vorhabens, u.a. notwendige Verträge – z.B. mit anderen Fachplaner (Tragwerksplaner etc.) – abzuschließen, Termine und Abstimmungen einzuhalten, erbrachte Leistungen zeitnah abzunehmen sowie fällige Zahlungen vorzunehmen.

Es ist sinnvoll, den genauen Umfang der Vertretungsbefugnisse des Architekten individuell im Vertrag zu regeln.

5.1.3 Die Honorarvereinbarung im Architektenvertrag

Die Honorarvereinbarung im Architektenvertrag muss unbedingt in der Schriftform gleichzeitig mit dem Abschluss des Architektenvertrags getroffen werden. Sie sollte eindeutige Regelungen zu den folgenden Punkten enthalten:

- Genaue Beschreibung des Leistungsumfanges nach Leistungsphasen der HOAI.
- Wie, wann und auf welche Weise erfolgt die Honorarzahlung. Grundsätzlich gibt es keinen Anspruch auf Honorarzahlung vor Abschluss der Leistung, dies kann aber individuell – z.B. über Vereinbarung von Abschlagszahlungen - geregelt werden.
- Festlegung der Honorarzone nach HOAI und ggf. der Honorarhöhe bei Abweichungen vom HOAI – Mindestsatz.
- Art der Nebenkostenabrechnung (Fahrt-, Porto, Telefon- und Kopierkosten) – auf Nachweis oder als Pauschale in Prozent des Nettohonorars.
- Jede vereinbarte besondere Leistung muss in der Honorarvereinbarung konkret bezeichnet werden.

5.1.4 Baukostenrahmen

Neben der rein planerischen und bauaufsichtsführenden Tätigkeit hat der Architekt auch die wirtschaftlichen Belange seines Auftraggebers zu berücksichtigen. Sofern der Bauherr nur bestimmte Finanzierungsmittel für die Realisierung seines Bauvorhabens einsetzen kann oder will, sollte dies im Architektenvertrag deutlich zum Ausdruck kommen. Der Architekt hat ohnehin stets die wirtschaftlichen Belange seines Auftraggebers im Auge zu behalten und seine Planung und die Bauausführung danach auszurichten. Zur Klarstellung können weitergehende Regelungen getroffen werden:

- Vereinbarung einer Kostengrenze als Beschaffensvereinbarung,
- Vereinbarung eines verbindlichen Termins oder einer Frist für die Vorlage einer Kostenermittlung vor Beginn des Bauvorhabens,
- Vereinbarung eines Kündigungsrechts des Bauherrn aufgrund einer nicht zu behebenden Kostenüberschreitung.

Die angemessene Grenze bis zu den Kostenüberschreitungen toleriert werden, richtet sich nach der konkreten vertraglichen Formulierung. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Realisierung eines jeden Bauvorhabens mit einer Reihe von Unsicherheitsfaktoren und Unwägbarkeiten verbunden ist. Es empfiehlt sich eine Vertragsgestaltung, die sowohl dem Bauherrn als auch dem Architekten eine relative Kostensicherheit ermöglicht.

Änderungen in der Planung und Ausführung während der Bauzeit sollten vom Bauherrn zu Vermeidung von Terminverzügen und zusätzlichen Kosten grundsätzlich vorher mit dem Architekten abgestimmt werden.

5.1.5 Urheberrecht

Im Architektenvertrag sollten konkrete Vereinbarungen zu den Nutzungsrechten des Bauherrn im Hinblick auf das Urheberrecht getroffen werden. Nicht jeder Neu- oder Umbau eines Wohnhauses – insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern - fällt unter den Schutz des Urheberrechts. So hat der Architekt ein Urheberrecht auf seinen Entwurf und das nach seiner Planung errichtete Gebäude, sofern es sich um ein besonders aufwendiges und künstlerisch gestaltetes Bauwerk handelt. Zur Beurteilung bedarf es einer intensiven Betrachtung des Einzelfalls. In die Interessenabwägung sind Nutzungserwägungen und wirtschaftliche Interessen des Bauherrn sowie Anforderungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzubeziehen. Daraus ergibt sich, ob und in welchem Umfang der Architekt dauerhaft geschützte Rechte an seiner Planungsleistung hat.

Der Urheberrechtsschutz kann sich sowohl auf Entwürfe und Pläne, das gesamte Gebäude oder auf bestimmte Gebäudeteile beziehen. Ein begründeter Urheberschutz hat zur Folge, dass Veränderungen nur mit der Zustimmung des Architekten möglich sind. Unabhängig davon ist dem Bauherrn zu empfehlen, bei späteren gestalterischen Eingriffen den ursprünglichen Architekten einzubeziehen.

5.1.6 Berufshaftpflicht-Versicherung

Nach den geltenden Architekten- und Baukammergesetzen sind Kammermitglieder verpflichtet, sich ausreichend gegen Haftpflichtgefahren zu versichern, sobald sie selbstständig planerisch tätig werden. Die abzuschließende Berufshaftpflicht-Versicherung schützt im Schadenfall nicht nur den Architekten oder Fachplaner, sondern sichert in erster Linie die berechtigten Schadensersatzansprüche des Bauherrn ab. Für den Fall einer Inanspruchnahme umfasst der Versicherungsschutz die gesamte Abwicklung:

- die Prüfung der Schadensersatzforderungen,
- die Abwehr unberechtigter Ansprüche (Rechtsschutz) sowie
- die Bezahlung berechtigter Ansprüche im Rahmen des Deckungsschutzes und der Haftungshöchstgrenzen.

Der Bauherr sollte sich bei Abschluss des Architektenvertrages die Berufshaftpflicht-Versicherung einschließlich der vereinbarten Deckungssummen mit einer aktuellen Bestätigung der Versicherung nachweisen lassen. Die Haftungs- bzw. Deckungssumme für Personenschäden sollte mindestens 1 Mio. Euro betragen, für sonstige Schäden mindestens 150.000 Euro.

Die Verjährungsfrist für Entwurfsverfasser beträgt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme seiner Leistung, spätestens mit der Abnahme der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung).

5.1.7 Vorgehen in Konfliktsituationen/ Kündigung

Wenn Bauherr und Architekt einen Konflikt nicht einvernehmlich lösen können, gibt es folgende Lösungsmöglichkeiten:

- Mediation als Möglichkeit der außergerichtlichen Konfliktregelung,
- Schlichtungsverfahren bei der zuständigen Architektenkammer, oder
- Hinzuziehung eines auf Baurecht spezialisierten Anwalts.

Bei schwierigen Verhandlungen bietet die Mediation die Möglichkeit, erkennbare Konflikte zwischen den verschiedenen Interessen der Beteiligten durch Einschaltung eines neutralen Vermittlers (Mediator) konstruktiv zu bewältigen. Ein ausgebildeter Mediator, der von allen Parteien gleichermaßen akzeptiert wird, unterstützt diese eigenständig und eigenverantwortlich eine gemeinschaftliche Lösung ihrer Probleme zu finden. Ziel ist es, in langwierige Gerichtsverfahren mündende Konfliktsituationen von vorne herein zu vermeiden.

Sollte dennoch ein Streitfall zwischen Bauherr und Architekten eintreten, ist es sinnvoll sich mit der Bitte um Schlichtung an den Schlichtungsausschuss der zuständigen Architektenkammer zu wenden. Das Schlichtungsverfahren ist gebührenpflichtig, doch liegen die Kosten in der Regel niedriger als bei einem Gerichtsverfahren. Der Schlichtungsausschuss – unter Vorsitz eines Berufsrichters – ist zu strenger Neutralität und Objektivität verpflichtet. Er stellt je nach Zielrichtung der Parteien unterschiedliche Verfahrensweisen – z.B. schriftliches Verfahren oder mündlichen Verhandlungstermin - zur Verfügung und schlägt nach der Erörterung der Sach- und Rechtslage den Parteien einen Vergleich im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches vor. Kommt dieser nicht zustande, besteht die Möglichkeit, ein Verfahren beim Gericht zu eröffnen. Weitere Auskünfte zum Schlichtungsverfahren erteilen die Architektenkammern.

Der Bauherr kann einen Architektenvertrag – als Werkvertrag nach BGB - jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen (freie Kündigung), während dem Architekten diese Möglichkeit verwehrt bleibt. Daneben ist eine Kündigung für beide Vertragspartner auch aus wichtigem Grund möglich, z.B. wenn:

- eine erhebliche Abweichung der vorgegebenen Baukosten entsteht oder der Kostenrahmen nicht eingehalten wird,
- der Architekt entgegen der vertraglichen Übereinkunft keine Haftpflichtversicherung nachweist,
- der Bauherr seinen Mitwirkungspflichten nicht nachkommt oder durch sein Verhalten die Durchführung des Vertrages so erheblich gefährdet, dass das Vertrauensverhältnis gravierend gestört ist,
- sich wegen einer nachträglichen Änderung der Sachlage das Grundstück für die beabsichtigte Bebauung als nicht geeignet erweist,
- der Bauherr ein Hinwegsetzen über die Baugenehmigung oder sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen verlangt,
- fällige und angemessene Abschlagsrechnungen nicht bezahlt werden oder
- der Bauherr das Grundstück verkauft oder in Insolvenz gerät.

In jedem Fall ist zu empfehlen, die Kündigung nicht ohne anwaltliche Beratung durchzuführen. Endet der Vertrag aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, sind nicht nur die nachweislich geleisteten Arbeiten zu vergüten, sondern darüber hinaus auch das vereinbarte Honorar für die dem Architekten übertragenen, aber noch nicht abgerufenen Leistungen. Bei der Ermittlung des entgangenen Gewinns, muss sich der Architekt jedoch Aufwendungen anrechnen lassen, die er infolge der Aufhebung des Vertrages einspart oder durch ersatzweise übernommene Aufträge erwirbt.

5.1.8 Aufbewahrungspflichten

Im Besitz des Architekten verbleiben die Originalpläne, ggf. Bestandszeichnungen und Berechnungen soweit sie vom Architekten gefertigt wurden. Ferner der Schriftverkehr zwischen Architekt und Bauherr. Im Architektenvertrag kann die Herausgabe von Kopien an den Bauherren vereinbart werden. Es ist üblich, dass der Architekt nach Ablauf der zehnjährigen Aufbewahrungsfrist dem Bauherren die Übergabe dieser Unterlagen anbietet.

Zu den Unterlagen im Eigentum des Bauherren gehören Bauverträge, Leistungsverzeichnisse, Baugenehmigungen, Lage- und Höhenpläne, Berechnungen und Gutachten, die im Namen des Bauherren von Dritten angefordert wurden sowie Grundbuchauszüge.

5.2 Verträge mit Bauunternehmen und Handwerkern

5.2.1 Der Abschluss von Bauverträgen

Die Bauleistungen (zusammengefasst in „Gewerken“) werden meistens an spezialisierte Handwerks- oder Bauunternehmen wie Maurer, Zimmerer, Dachdecker u.a. vergeben. Beim Einfamilienhaus sind es in der Regel zehn bis zwölf verschiedene Unternehmen. Die Koordination übernimmt der Bauleiter, der zur Kostensicherung auch auf eine strikte Termineinhaltung achten muss. Es gibt aber auch die Möglichkeit, alle Leistungen an einen Generalunternehmer zu vergeben, der dann allein für sämtliche Bauleistungen verantwortlich ist - auch wenn er Teilgewerke an Subunternehmer weiterleitet. Beide Vergabemöglichkeiten haben Vor- und Nachteile. Ein wesentlicher Vorteil bei der Vergabe an einzelne Handwerker und Bauunternehmen ist, dass eine gezielte Auswahl nach Qualifikation und Preis möglich ist. Die Subunternehmer eines Generalunternehmers sind in der Regel bei der Auftragsvergabe nicht bekannt. Andererseits gibt es beim Bauen mit dem Generalunternehmer nur einen Vertragspartner, der die Koordinierungsaufgaben selbst in die Hand nimmt, während bei der Vergabe an einzelne Firmen viele Termine und Fristen zu koordinieren sind. Das Bauen mit einem Generalunternehmer wird in der Regel teurer, da dieser sich seinen Koordinierungsaufwand sowie die Haftung für Mängelansprüche natürlich bezahlen lässt. Allerdings ist der Preis frühzeitig fest kalkulierbar, da Generalunternehmer meist zu Pauschal- oder Festpreisen arbeiten.

Verzichten Sie nicht auf eine von Ihnen beauftragte Bauleitung, auch wenn Sie mit einem Generalunternehmer arbeiten. Vereinbaren Sie nicht nur eine förmliche Endabnahme, sondern terminierte Teilabnahmen.

Zur Ausführung von Bauleistungen gibt es aber auch Bietergemeinschaften. Darunter versteht man Baufirmen, die ihre Leistungen unter Federführung eines Unternehmers gemeinsam anbieten. Die Vor- und Nachteile entsprechen im Wesentlichen denen einer Ausführung durch den Generalunternehmer, haben aber unter Umständen nicht den Nachteil einer Verteuerung durch einen höheren Verwaltungs- und Koordinierungsaufwand, da dieser von den Bieter gemeinsam getragen und auch die Haftung für Mängelansprüche von den einzelnen Unternehmen gesondert übernommen werden.

Grundsätzlich gilt für Bauverträge das Werkvertragsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). In vielen Fällen wird Verträgen mit Bauunternehmen oder Handwerkern die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) zu Grunde gelegt. Sie ist kein Gesetz, sondern es handelt sich rechtlich gesehen um Allgemeine Geschäftsbedingungen, deren Geltung vertraglich vereinbart werden muss. Sie sichert ein ausgewogenes Vertragswerk, das beiden Vertragspartnern gerecht wird – allerdings unter der Voraussetzung, dass es sich bei beiden um fachkundige Vertragspartner für Bauleistungen handelt. Dies ist für die meisten privaten Bauherren problematisch, da die VOB in vielen Bereichen erhebliche Kenntnisse der Vertragspartner voraussetzt – d.h. Mitwirkungspflichten auferlegt - und Verhandlungsspielräume bietet, die diese in

der Regel nicht kennen und deshalb auch nicht erfüllen oder sinnvoll nutzen können. Über den Vertragsabschluss auf Basis der VOB sollte daher nur nach eingehender Abstimmung mit dem Architekten – ggf. sogar einer zusätzlichen Beratung durch einen Rechtsanwalt – entschieden werden.

Im Vergleich zum Werkvertragsrecht des BGB regelt die VOB die Auftragsabwicklung detaillierter. In mehreren Bestimmungen weicht sie von den gesetzlichen Regelungen des BGB ab. In der VOB gibt es auch sogenannte „dispositive“ Regelungen, die durch Vereinbarung beider Vertragspartner geändert werden können. Dazu gehören z.B. die Verjährungsfristen für Mängelansprüche oder die Abnahmeregelungen nach VOB.

5.2.2 Vereinbarte Leistungen

Die Bauleistungen werden auf Grundlage der Leistungsbeschreibungen entweder als Einheitspreise oder als Pauschalpreis angeboten und mit Abschluss des Vertrages vereinbart. Einheitspreise beziehen sich auf Mengen- bzw. Maßangaben oder Stückzahlen, z.B. auf laufende Meter Kupferrohr, Kubikmeter Mauerwerk oder Stück Fenster. Sie beinhalten die Material- und Arbeitskosten sowie ggf. Stundensätze für Meister, Gesellen und Lehrlinge für zusätzliche Arbeiten. Die Mengensätze im Angebot basieren auf der Massenermittlung für die Ausschreibung oder werden an Hand von Erfahrungswerten geschätzt. Abgerechnet werden die Leistungen dann „nach Aufmaß“, d.h. nach Feststellung der tatsächlich verbauten Mengen und der dafür angebotenen Einheitspreise.

Es können aber auch Pauschalsummen für die ausgeschriebenen Bauleistungen vereinbart werden. Das ist dann empfehlenswert, wenn die Leistung nach Art und Menge genau feststeht und keine Änderungen zu erwarten sind.

Es kann durchaus vorkommen, dass nach der Auftragserteilung Änderungen in der Planung vorgenommen werden, die die Grundlagen der Kalkulation für eine im Vertrag vorgesehene Leistung ändern. Vor der Ausführung sind dann neue Preise zu vereinbaren.

Wichtig sind darüber hinaus vertragliche Vereinbarungen z.B. über Ausführungsfristen, eventuelle Vertragsstrafen bei Terminüberschreitungen oder die förmliche Abnahme in Anwesenheit aller Beteiligten.

5.2.3 Abnahme und Mängelansprüche

Grundsätzlich kann ein Unternehmen die Abnahme einer Leistung erst dann verlangen, wenn diese fertiggestellt ist, also vertragsgerecht und mängelfrei vollendet ist. Die Fertigstellung muss schriftlich mitgeteilt werden.

Die Abnahme bedeutet, dass der Bauherr – in der Regel gemeinsam mit dem Architekten und ggf. dem zuständigen Fachplaner - die erbrachten Leistungen des Unternehmers prüft und als „im Wesentlichen vertragsgerecht“ anerkennt. Verlangen Sie Teilabnahmen, wenn Bauleistungen in der weiteren Bauausführung verdeckt werden und dann bei einer Endabnahme nicht mehr sichtbar wären.

Die Abnahme ist ein entscheidender Punkt, da sie eine Reihe wichtiger rechtlicher Folgen auslöst:

- Mit der Abnahme wird der Anspruch des Unternehmers auf Bezahlung fällig, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- Vor der Abnahme besteht für den Bauherren der **Anspruch auf Neuerstellung** bei mangelhaften Leistungen, in Verträgen nach VOB allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Mangel erheblich ist und eine sachgerechte Nachbesserung keinen hinreichend sicheren Erfolg verspricht.
Beispiel: Ein Fenster schließt nicht ordentlich, auch eine Reparatur würde Undichtigkeiten zurücklassen.

- Vor der Abnahme muss der Unternehmer beweisen, dass er die vereinbarte Bauleistung ordnungsgemäß ausgeführt hat. Nach der Abnahme tritt eine „**Umkehr der Beweislast**“ ein, dann muss der Auftraggeber nachweisen, dass ein Mangel vorliegt, den der Ausführende zu vertreten hat.
- Gewährleistungsansprüche auf bekannte Mängel entfallen, wenn sie bei der Abnahme nicht beanstandet werden. Sie dürfen also nicht vergessen, auch bereits bekannte Mängel in das Protokoll mit aufzunehmen.
- Mit der Abnahme beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche.

Solange Mängel vorliegen, können Sie die Abnahme verweigern, aber nur, wenn es sich um wesentliche Mängel handelt, also z.B. wenn die Heizung nicht funktioniert oder die Sanitärobjekte noch nicht angebracht sind.

In der VOB wird darüber hinaus zwischen einer förmlichen und einer so genannten fiktiven Abnahme unterschieden. Die förmliche Abnahme beinhaltet, dass beide Vertragspartner (vor Ort) die Übergabe der Bauleistung „in gemeinsamer Verhandlung schriftlich niederlegen“. Wird keine förmliche Abnahme im Vertrag vereinbart und durchgeführt, so kommt die fiktive Abnahme zum Tragen. Reagiert der Bauherr nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Bauleistung oder Vorlage der Schlussrechnung nicht innerhalb von zwölf Werktagen durch Verweigerung der Abnahme oder durch das Verlangen einer förmlichen Abnahme, dann gilt die Leistung nach zwölf Werktagen als abgenommen. Sie gilt sogar schon nach sechs Werktagen als abgenommen, wenn der Bauherr sie bereits in Benutzung genommen hat, also z.B. eingezogen ist. Diese Fristen sind unbedingt zu beachten.

Jede Abnahme, sei es die Zwischenabnahme einzelner Teileleistungen oder die Schlussabnahme, sollte in Form einer gemeinsamen Begehung durch den Bauherren, seinen Architekten oder Bauleiter und einen unterschriftsberechtigten Beauftragten des Bauunternehmens oder Handwerkers durchgeführt werden. Lassen Sie über die Abnahme ein Protokoll anfertigen. Dies ist üblicherweise Aufgabe Ihres Architekten oder Bauleiters. Nehmen Sie in das Abnahmeprotokoll all das auf, was Ihnen auffällt, missfällt und ggf. noch nachgebessert werden muss – auch Bagatellbeanstandungen. Mündliche Zusicherungen, diese oder jene Punkte würden selbstverständlich noch erledigt, werden manchmal schnell vergessen. Das Abnahmeprotokoll muss dann von allen Beteiligten unterschrieben werden. Der Architekt darf die Abnahme nur dann allein durchführen, wenn er vom Bauherren ausdrücklich als Vertreter dazu befugt wurde.

Mängelansprüche kommen zum Tragen, wenn bei der Abnahme Mängel festgestellt werden. Mängel liegen vor, wenn die Leistung nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beim Kauf von Sachen, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet werden und bei Bauwerken beträgt nach BGB 5 Jahre (§§428 Abs. 1 Nr. 2 und 634a). Für Verträge auf der Grundlage der VOB gilt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche von vier Jahren für Bauwerke sowie von zwei Jahren für Arbeiten am Grundstück und für die „vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen“. Sie können und sollten allerdings auch bei einem VOB-Vertrag über eine Verjährungsfrist von fünf Jahren verhandeln.

Im Unterschied zur BGB-Regelung beginnt nach der VOB bereits mit der schriftlichen Aufforderung zur Mängelbeseitigung eine neue Verjährungsfrist von zwei Jahren – unabhängig davon, ob eine Mängelbeseitigung in Betracht kommt. Damit soll für die Mängelprüfung ausreichend Zeit zur Verfügung stehen.

Sie haben nach **Werkvertragsrecht** Anspruch auf eine **vertragsgemäße Leistung**. Wird ein Mangel beanstandet, so können Sie Nacherfüllung verlangen (§ 635 BGB). Erst wenn der Unternehmer nicht innerhalb einer angemessenen Frist, die Sie gesetzt haben, nacherfüllt, können Sie den Mangel selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 637 BGB). Alternativ können Sie nach Ablauf dieser Frist auch vom Vertrag zurücktreten (§§ 636, 323, 326 Abs. 5 BGB), die Verfügung des Bauunternehmers mindern (§ 638 BGB) oder Schadensersatz statt der

Leistung verlangen (§§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB). Die Fristsetzung ist nur unter bestimmten Umständen entbehrlich, z.B. wenn der Unternehmer die Nacherfüllung endgültig verweigert hat.

Wurde ein Bauvertrag nach VOB geschlossen, so müssen Sie die Mängelbeseitigung schriftlich verlangen. Falls eine Mängelbeseitigung unmöglich erscheint oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten würde, ist nach VOB nur ein Preisnachlass möglich. Schadensersatz kann nur bei wesentlichen Mängeln verlangt werden. Ein Anspruch auf Rücktritt vom Vertrag besteht nicht.

6 Versicherungen beim Hausbau

Während der Bauzeit kann viel passieren. In der Regel geht der Bauherr bereits mit dem Abschluss der Finanzierung hohe finanzielle Verpflichtungen ein. Damit es beim Bauen wegen eines eingetretenen Personen-, Sach- oder Vermögensschadens nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt, sollten zum Schutz vor finanziellen Risiken frühzeitig die richtigen Versicherungen abgeschlossen werden.

Spätestens mit dem Einzug sollte der bestehende Versicherungsschutz nochmals auf neu hinzu gekommene Risiken überprüft werden. Im folgenden werden die wichtigsten Versicherungen kurz vorgestellt:

6.1 Versicherungen in der Planungs- und Bauphase

Restschuldversicherung

Zur Absicherung von Krediten im Rahmen der Baufinanzierung bietet sich eine Restschuldversicherung an. Dabei handelt es sich um eine spezielle Form der Risikolebensversicherung, deren Versicherungssumme und Beiträge entsprechend der fortschreitenden Tilgung der Darlehenssumme abnehmen. Damit ist sie günstiger als eine reguläre Risikoversicherung, deckt jedoch die Finanzierungsrisiken gezielt ab.

Grundstückshaftpflichtversicherung

Wenn mit dem Bau nicht in absehbarer Zeit begonnen werden kann, ist eine Grundstückshaftpflicht-Versicherung sinnvoll, die den Eigentümer vor Unfällen auf dem unbebauten Grundstück schützt. Sobald die ersten Arbeiten beginnen und das Grundstück damit zu einer Baustelle wird, endet die Versicherung.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Dem Bauherren obliegt die Sorgfalts- und Aufsichtspflicht für das gesamte Bauvorhaben, auch bei Umbau und Modernisierungsmaßnahmen. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt vor möglichen Ansprüchen Dritter aus Schäden wegen Verletzung der

- Sorgfaltspflicht bei der Auswahl der am Bau beteiligten sachverständigen Personen - z.B. Architekt, Bauleiter, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator,
- Überwachungspflicht - z.B. regelmäßige Kontrolle des Zustands der Baustelle vor Ort,
- Verkehrssicherungspflicht, z.B. ausreichende Sicherung der Baustelle oder ordnungsgemäße Abdeckung von Schächten oder Deckenöffnungen.

Neben dem Bauherrn können natürlich auch die beauftragten sachverständigen Personen in die Haftung genommen werden. Bei mehreren Verantwortlichen haftet jeder gesamtschuldnerisch, also für den gesamten Schaden in voller Höhe. Die Bauherrenhaftpflicht übernimmt auch die Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche.

Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung (auch Bauwesenversicherung genannt) schützt vor Schäden an der Gebäudesubstanz während der Bauzeit auf Grund von

- ungewöhnlichen Witterungsverhältnissen (Storm, Hagel, Frost, usw.),
- Vandalismus, z.B. mutwilliger und böswilliger Zerstörung,
- Fahrlässigkeit von Bauarbeitern oder fehlerhaften statischen Berechnungen,
- Folgeschäden durch Konstruktions- oder Materialfehler (Leistungsmängel) sowie
- Diebstahl von fest eingebauten Materialien und Bauteilen.

Feuerrohbauversicherung (Brandversicherung)

Die Feuerrohbauversicherung deckt in der Regel Feuerschäden an fertig gestellten Gebäudeteilen und Baumaterialien auf Grund von

- Brand,
- Explosion und
- Blitzschlag.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich vom Baubeginn bis zum Einzug und kann häufig mit anderen Versicherungen wie der Wohngebäudeversicherung kombiniert bzw. nach dem Bau in eine solche umgewandelt werden. Bei der Finanzierung eines Hauses wird die Feuerrohbauversicherung oft auch als Sicherungsnachweis für einen Kredit vorausgesetzt.

Bauhelferversicherung

Die Bauhelferversicherung ist nur notwendig, wenn Freunde und Bekannte den Bauherren bei der Erbringung von Eigenleistung unterstützen. Der Versicherungsschutz gilt für alle Unfälle, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf der Baustelle stehen. Der Bauherr und seine Ehefrau gelten hierbei üblicherweise nicht als Bauhelfer und sollten aus diesem Grund eine private Unfallversicherung abschließen.

Bauhelfer müssen bei der Bau-Berufsgenossenschaft (BauBG) gemeldet werden und sind beitragspflichtig.

Baufertigstellungsversicherung

Die Baufertigstellungsversicherung übernimmt Mehrkosten, die entstehen, wenn ein Bauunternehmer während der Bauphase zahlungsunfähig und ein Insolvenzverfahren eingeleitet wird. Die Mehrkosten ergeben sich aus der Beauftragung eines oder mehrerer anderer Unternehmen zur Fertigstellung der unterbrochenen Bauleistung. Sie ist unnötig, wenn ein Bauunternehmer eine Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungsbürgschaft vorweist.

6.2 Versicherungen nach Fertigstellung

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung ist für jeden Hauseigentümer unverzichtbar. In der Regel wird der Nachweis eines entsprechenden Versicherungsschutzes von den Finanzierungsinstituten gefordert, sobald ein Wohngebäude finanziert werden oder als Sicherheit für eine anderweitige Kreditvergabe dienen soll. In manchen Regionen ist die Gebäudeversicherung darüber hinaus gesetzlich vorgeschrieben.

Die Wohngebäudeversicherung ersetzt in erster Linie Schäden infolge von

- Brand, Blitzschlag, Explosion,
- Leitungswasser, z.B. Bruch von Rohren der Wasserversorgung und Frostschäden an sonst. leitungswasserführenden Einrichtungen sowie
- Sturm und Hagel.

Je nach Angebot können auch weitere Risiken eingeschlossen werden. Über eine Elementarschadenversicherung können ergänzend Schäden aus Überschwemmung, Erdbeben, Erdsenkung, Schneedruck, Erdrutsch oder Lawinen versichert werden. Einige Angebote sind nur regional begrenzt verfügbar.

Hausratversicherung

Eine Hausratversicherung hilft finanziell bei Schäden an Ihren Hausrat – dazu gehören beispielsweise Möbel, Haushaltselektronik und Bekleidung – infolge von

- Feuer oder Explosionen
- Leitungswasser
- Einbruchdiebstahl, Raub und Vandalismus sowie
- Unwetter – Blitzschlag, Hagel, Sturm ab Windstärke acht.

Generell ist der gesamte Hausrat einer Wohnung – also alle beweglichen Gegenstände die zu Ihrer Wohnungseinrichtung gehören oder in der Wohnung gelagert sind - versichert. Pflicht ist die Versicherung nicht, aber je wertvoller die Wohnungseinrichtung, desto sinnvoller ist eine Hausratversicherung.