### **ARCHITEKTENVERTRÄGE mit und ohne „Zielfindungsphase“**

### **Entwurf als Anhaltspunkt und Orientierungshilfefür die individuell auszuarbeitenden Verträge**

**Die beigefügten Verträge stellen als „Orientierungshilfe“ nur Beispiele einer Vertrags**­**gestaltung dar, welche möglicherweise nicht in jedem Fall im Ganzen anwendbar sein werden. Es wird daher geraten, die Inhalte der Verträge auf den Einzelfall abzustimmen. Die Orientierungshilfen sollten daher nicht als „Vertragsmuster“ verwendet werden, sondern sind als Anregung für eine vertragliche Vereinbarung zu sehen. Angesichts der zahlreichen Neuerungen durch die Reform des Werkvertragsrechts 2018, mit der erstmals spezielle Regelungen für das Architektenvertragsrecht in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingeführt wurden, und der Dynamik in der Rechtsprechung kann allerdings keinerlei „Rechtssicherheit“ geboten werden.**

**Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und keine Gewähr für den Inhalt der Orientierungshilfen.**

Hinzuweisen ist des Weiteren darauf, dass die HOAI kein verbindliches Preisrecht mehr darstellt (siehe nachfolgende „Anpassung Januar 2021“), sodass auch Honorarvereinbarungen ohne und außerhalb der HOAI rechtswirksam geschlossen werden können.

Die Orientierungshilfe stellt lediglich *ein* Beispiel für eine Vertragsgestaltung dar.

**1. Anpassung bis September 2024**

Diverse Änderungen bis September 2024. U.a. wurde die Möglichkeit aufgenommen, in § 1 Ziffer 1.3.7 des Vertrages ohne Zielfindungsphase bzw. § 1 Ziffer 1.4.7 des Vertrages mit Zielfindungsphase Planungsleistungen zur Nachhaltigkeitszertifizierung zusätzlich zu vereinbaren. Zudem wurde in § 3 Ziffer 3.14 die Klausel über eine Abrechnung nach Stundenaufwand wegen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) im Urteil vom 12.01.2023 (C-395/21) neu formuliert und in § 5 die Ziffer 5.1 über die Honorierung im Falle der Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages im Sinne einer verbesserten Anwendung geändert.

**2. Anpassung Juni 2022**

Mit Wirkung vom 28. Mai 2022 wurden die Muster für die Widerrufsbelehrung und für das Widerrufsformular bei Verbraucherverträgen geändert. Die bisherigen Muster wurden daher ausgetauscht.

**3. Anpassung Januar 2021: Neue HOAI**

Am 1. Januar 2021 trat die neue HOAI in Kraft, die zu einigen Änderungen führte. Eine der wesentlichen Änderungen ist in Folge der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) im Urteil vom 4. Juli 2019 (C-377/17), dass die HOAI kein verbindliches Preisrecht mehr enthält, **somit Honorarvereinbarungen auch unterhalb des Basishonorarsatzes (ehemals: Mindestsatzes) und oberhalb des Höchstsatzes zulässig sind und vereinbart werden können**.

Der Gesetzgeber hat damit eine Hinweispflicht des Architekten verbunden, seine Bauherren, sofern diese **Verbraucher** sind, über die fehlende Verbindlichkeit der HOAI aufzuklären. Diesen Hinweis haben wir am Ende der Orientierungshilfe (hinter § 13) aufgenommen. Dies führt dazu, dass hier eine zweite Unterschrift des Bauherrn notwendig ist, der unterschreiben muss, dass er den Hinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen hat. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, kann für Grundleistungen allenfalls der Basishonorarsatz berechnet werden.

**4. Anpassung April 2020: Corona-Pandemie („Höhere-Gewalt“-Klausel)**

Aufgrund der Corona Pandemie wird für künftige Verträge eine sogenannte "Höhere Gewalt / Force Majeure"-Klausel empfohlen, die auch für andere Fälle "Höherer Gewalt" vereinbart werden kann. Auch für aktuell zur Unterschrift anstehende Architektenverträge ist die Aufnahme einer solchen Klausel durchaus empfehlenswert. Eine derartige Klausel wurde in die Orientierungshilfe unter § 10a aufgenommen.

Zudem wurde § 4 Ziffer 4.3 über die Betretungsrechte aus rechtlichen Gründen geändert.

**5. Allgemeine Informationen**

Seit dem 1. Januar 2018 sind neue gesetzlichen Regelungen zum Bau- und Architektenrecht in Kraft getreten. Der Architektenvertrag wird in den §§ 650p ff. BGB geregelt. Zusätzlich greifen u.a. neue Vorschriften zur Kündigung und Abnahme. Die Orientierungshilfen wurden dementsprechend u.a. wie folgt angepasst:

 Der Gesetzgeber hat in § 650r BGB ein Sonderkündigungsrecht eingeführt. Es greift nur in den Fällen, in denen die wesentlichen Planungs- und/oder Überwachungsziele (vgl. § 1 Ziffer 1.1 des Vertrages) noch nicht vertraglich vereinbart werden konnten. Auf Basis einer Planungsgrundlage und einer Kosteneinschätzung im Sinne von § 650p Absatz 2 BGB können diese Ziele definiert werden.

 Zu entscheiden ist daher, ob das Erarbeiten einer Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung ebenfalls mitbeauftragt werden muss. Für diesen Fall ist die **Orientierungshilfe Nr. 400-2 mit der vorgeschalteten „Zielfindungsphase“** zu verwenden. Stehen dagegen die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele fest, kann wie gewohnt die **reguläre Orientierungshilfe Nr. 400-1** verwendet werden. Das Sonderkündigungsrecht besteht dann nicht.

 Weitere Ausführungen zu den wesentlichen Regelungen des neuen Architektenvertragsrechts des BGB nebst der erforderlichen Unterrichtung eines Bauherren als „Verbraucher“ über dessen Sonderkündigungsrecht können dem **Merkblatt Nr. 400-3** entnommen werden.

**Im Übrigen gilt im Falle einer Honorarabrechnung nach der HOAI nach wie vor Folgendes:**

Die Honorarberechnung erfolgt grundsätzlich nach der Kostenberechnung gemäß DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (§ 6 Absatz 1 Nr. 1 HOAI).

Bei nachträglichen Änderungen des Leistungsumfangs mit Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten ist die Kostenberechnung als Abrechnungsgrundlage für die betroffenen Grundleistungen durch gesonderte Vereinbarung in Textform anzupassen (§ 10 Absatz 1 HOAI). Vgl. hierzu den Vorschlag für eine **Ergänzungsvereinbarung im Anhang** der Orientierungshilfe.

 Insbesondere vor dem Hintergrund der EuGH-Entscheidung vom 4. Juli 2019 und der neuen HOAI stellt sich die Frage alternativer oder ergänzender Abrechnungsmethoden, wie z.B. nach Zeitaufwand zu einem im Vertrag zu vereinbarenden Stundensatz. Hierzu sollte ein Bürostundensatz betriebswirtschaftlich ermittelt werden, damit dieser der Vereinbarung zugrunde gelegt werden kann.

 Die angemessene Berücksichtigung mitzuverarbeitender Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten ist nach wie vor in § 4 Absatz 3 HOAI geregelt. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung in Textform zu vereinbaren. Hierzu ist eine **Anlage 1** zum Architektenvertrag vorgesehen.

 In § 3 Ziffer 3.7 der Verträge wurde eine Honorarvereinbarung aufgenommen, die für unverhältnismäßige Mehrleistungen (beispielsweise mehr als drei Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder Leistungen im Fall einer Insolvenz von Bauunternehmen) eine Honorierung vorsieht.

Wegen der nach wie vor geltenden Rechtsprechung des BGH zum vertraglich vereinbarten Leistungsbild im Architektenvertrag wird bei der Formulierung des Gegenstandes der Verträge und den Leistungen des Architekten (§ 1) auf die Übernahme des Leistungsbildes aus § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 Nummer 10.1 verzichtet. Eine Übernahme dieses Leistungsbildes in die Verträge oder auch nur eine begriffliche Orientierung daran kann zu einer Honorarminderung führen, wenn nicht alle dort aufgelisteten Leistungen vollständig erbracht wurden, auch wenn diese zum Erreichen des Werkerfolges überhaupt nicht erforderlich waren. Daher wird in den Orientierungshilfen in § 1 auf eine Bezugnahme auf die Leistungsbilder der HOAI verzichtet.

Zum erforderlichen Abschluss einer **Berufshaftpflichtversicherung** wird auf § 17 Satz 2 und 3 ArchG i. V. m. Abschnitt 1 Absatz 9 der Berufsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg wie folgt hingewiesen:

Die Kammermitglieder und Berufsgesellschaften **haben sich ausreichend gegen Haft­pflichtansprüche zu versichern**. Freie und baugewerbliche Kammermitglieder sind ver­pflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung zu unterhalten. Die Versicherungspflicht gilt auch für freie Mitarbeiter. Angestellte und beamtete Kammermitglieder, die in Neben­tätigkeit selbständige Tätigkeiten für Andere erbringen, unterliegen ebenfalls der Ver­sicherungspflicht. Der Berufshaftpflichtversicherungsnachweis hat durch den Abschluss einer durchlaufenden Jahreshaftpflichtversicherung zu erfolgen. Die Mindestver­sicherungssumme für jeden Versicherungsfall muss dabei 1,5 Millionen € für Personen­schäden sowie 250.000,00 € für sonstige Schäden betragen. Die Leistung des Ver­sicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden dürfen auf den zweifachen Betrag der Mindestversicherungssumme begrenzt werden.

Bei einer Architekten PartGmbB betragen die Mindestversicherungssummen nach § 2 a Absatz 4 ArchG für jeden einzelnen Versicherungsfall 1,5 Mio. € für Personenschäden und 300.000,00 € für sonstige Schäden. Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf den mit der Zahl der Partner vervielfachten Betrag der Mindestversicherungssumme begrenzt werden, müssen jedoch mindestens den dreifachen Betrag der Mindestversicherungssumme erreichen. Siehe hierzu im Weiteren das Merkblatt 07-2 zur PartGmbB. Dasselbe gilt nach § 2 b Absatz 3 ArchG sinngemäß für eine Architektenkapitalgesellschaft, z. B. eine Architekten GmbH.

**Weitere wichtige Hinweise:**

**1. Widerrufsrecht nach der Verbraucherrechterichtlinie (VRRL)**

 Bei Architektenverträgen mit **Verbrauchern**[[1]](#footnote-2)\*) müssen nach dem am 13. Juni 2014 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie (VRRL) bestimmte vorvertragliche Informationspflichten durch den Architekten eingehalten werden. Wird ein „Verbrauchervertrag“ außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen, hat der Auftraggeber (Verbraucher) darüber hinaus ein befristetes **Widerrufsrecht**, über welches der Architekt den Auftraggeber belehren muss. **Werden die mit diesem Widerrufsrecht in Verbindung stehenden Regelungen nicht eingehalten, kann dies dazu führen, dass der Architekt im Falle des Widerrufes durch den Auftraggeber keinen Honoraranspruch für bereits erbrachte Leistungen hat**. Siehe die hierzu ergangenen Entscheidungen des OLG Köln vom 23.03.2017 sowie des OLG Stuttgart vom 17.07.2018. Für Fragen hierzu sollte mit der Rechtsabteilung der Architektenkammer Kontakt aufgenommen werden. Im Übrigen wird auf das bei der Architektenkammer abrufbare **Merkblatt Nr. 410** zum Gesetz zur Umsetzung der VRRL verwiesen. Die dort enthaltene Widerrufsbelehrung sowie das „Muster-Widerrufsformular“ **sind den Anlagen zu den Architektenverträgen mit und ohne Zielfindungsphase beigefügt**.

**2. Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)**

 Nach Art. 6 Absatz 1 a) und b) DSGVO ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten für einen bestimmten Zweck dann rechtmäßig, wenn die betreffende Person ihre ausdrückliche Einwilligung hierzu erteilt hat oder wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist. I.d.R. wird die Erfassung personenbezogener Daten eines Auftraggebers sowie die Weitergabe dieser Daten z. B. an Büromitarbeiter, Baurechtsämter, Handwerker, Fachplaner oder Subplaner je nach Inhalt und Umfang eines Architektenvertrages zur Erfüllung desselben erforderlich sein, so dass in der Orientierungshilfe auf entsprechend vorformulierte Einwilligungsklauseln verzichtet wurde. Sollte dies jedoch zweifelhaft sein, wird die Einholung der Einwilligung des Auftraggebers empfohlen. Darüber hinaus bestehen nach Art. 13 DSGVO bestimmte Informationspflichten bei der Erhebung personenbezogener Daten.

 Siehe hierzu sowie im Weiteren die Informationen unter www.architektendatenschutz.de

**3. Hinweis**

 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und des einfacheren Verständnisses, was bei einer Orientierungshilfe zu einem Vertrag unabdingbar ist, wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Für über dieses Merkblatt hinausgehende Fragen zum Vertragsabschluss steht Mitgliedern der Architektenkammer auch unsere Rechtsauskunft wie folgt zur Verfügung:
E-Mail: Recht@akbw.de, Sekretariat Telefon 0711 / 2196-118, Fax 0711 / 2196-121

Stuttgart, September 2024

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und keine Gewähr für den Inhalt.

Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt ersetzen.

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR

Danneckerstraße 54

70182 Stuttgart

Telefon: 0711 21 96 -0

Telefax: 07111 21 96 -121

E-Mail: recht@akbw.de

**Übersicht der nachfolgenden Orientierungshilfen**

**Merkblatt Nr. 400-1: Architektenvertrag ohne Zielfindungsphase**

 Inhaltsverzeichnis zum Architektenvertrag

 Architektenvertrag für Gebäude

 Anlage zum Architektenvertrag ohne Zielfindungsphase

 - Vereinbarung über die Berücksichtigung
der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

 - Zusatzvereinbarung

 - Abnahmeprotokoll

 - Widerrufsbelehrung
sowie Muster-Widerrufsformular für Verträge mit Verbrauchern

**Merkblatt Nr. 400-2: Architektenvertrag mit Zielfindungsphase**

 Inhaltsverzeichnis zum Architektenvertrag

 Architektenvertrag für Gebäude

 Anlage zum Architektenvertrag mit Zielfindungsphase

 - Vereinbarung über die Berücksichtigung
der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

 - Zusatzvereinbarung

 - Abnahmeprotokoll

 - Widerrufsbelehrung
sowie Muster-Widerrufsformular für Verträge mit Verbrauchern

**ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE**

##### Entwurf als Anhaltspunkt und Orientierungshilfe

für einen individuell auszuarbeitenden Vertrag

Inhalt: Seite:

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten 1

§ 2 Aufgaben des Bauherrn 5

§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten 6

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers 10

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages 11

§ 6 Abnahme und Verjährung 11

§ 7 Mängelansprüche und Haftung 12

§ 8 Haftpflichtversicherung 12

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages 12

§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten 13

§ 10a Höhere Gewalt 13

§ 11 Schlichtungsvereinbarung 13

§ 12 Schlussbestimmung 14

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen 14

 Unterschriften 14

**ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE**[[2]](#footnote-3)

Zwischen

........................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten**

**1.1 Vertragsgegenstand / Planungs- und/oder Überwachungsziele**

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziffer 1.2 bis 1.4 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und/oder Überwachungsziele[[3]](#footnote-4) für das Bauvorhaben:[[4]](#footnote-5)

1.1.1 Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel) und der Maßnahme
(z.B. Neubau, Umbau, Modernisierung, Instandsetzung)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.2. Ort (Adresse, Flurstück)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.3 Angaben zum Umfang (z.B. Raum- und Flächenbedarf, Gebäudeteile)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.4 Angaben zur Qualität (z.B. Qualitätsstandards, Materialien, Ausstattung)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.5 Angaben zur Gestaltung (z.B. Bauweise, Dachform, Fassade)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.6 Angaben zur Funktionalität (z.B. Flexibilität der Nutzung, Barrierefreiheit, Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.7 Angaben zur Technik und zur technischen Ausstattung
(z.B. Konstruktionsart (Massivbau, Holzbau u.ä), Akustik, Schallschutz)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.8 Angaben zum energetischen Standard (z.B. Passivhaus, KfW-Standard, Einsatz regenerativer Energien) und zur Nachhaltigkeit (z.B. QNG-Zertifizierung)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.9 Vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ohne Kosten des Grundstückserwerbs

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.10 Sonstige Angaben

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass hiermit alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele abschließend vereinbart sind. Soweit die Vertragsparteien zu einzelnen Ziffern keine Angaben getätigt haben, stellen sie klar, dass insoweit keine Planungs- und/oder Überwachungsziele vereinbart werden sollen.

**1.2 Architektenleistungen**

Der Architekt wird beauftragt, folgende Leistungen zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele für die unter Ziffer 1.1 genannte Baumaßnahme zu erbringen:

[ ]  **Leistung 1**[[5]](#footnote-6)\*: Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Grundlagenermittlung:

 Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

 ........................................................................................................................................

b. Vorplanung:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

* Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen
* Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung
* Kostenschätzung nach DIN 276 und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
* Vorverhandlungen mit Behörden

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 2**\*: Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Entwurfsplanung:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

 ........................................................................................................................................

b. Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

 ........................................................................................................................................

[ ]  Zusatzvereinbarung[[6]](#footnote-7)

 Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil
 ........................................................................................................................................

 Dies führt nicht zu einer Kürzung des Honorars.

[ ]  **Leistung 3**\*: Erarbeiten einer ausführungsreifen Lösung der Planungsaufgabe

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Ausführungsplanung:

 Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 4**\*: Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Vorbereitung der Vergabe:

 Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen

 ........................................................................................................................................

b. Mitwirkung bei der Vergabe:

 Kostenverfolgung und Unterstützung bei der Auftragsvergabe

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 5**\*: Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Objektüberwachung (Bauüberwachung):

 Überwachung der Ausführung des Objektes

 ........................................................................................................................................

Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeiten von Bauverträgen und rechtliche Prüfung von Vertragsklauseln, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung – vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).

**1.3 Zusätzlich wird beauftragt:**

1.3.1 [ ]  Bestandsaufnahme

 ........................................................................................................................................

1.3.2 [ ]  Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)[[7]](#footnote-8)

 ........................................................................................................................................

1.3.3 [ ]  Wärmeschutz und Energiebilanzierung[[8]](#footnote-9)

 ........................................................................................................................................

1.3.4 [ ]  Erstellen eines Entwässerungsgesuchs

 ........................................................................................................................................

1.3.5 [ ]  Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung

 ........................................................................................................................................

1.3.6 [ ]  Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes[[9]](#footnote-10)

 ........................................................................................................................................

1.3.7 [ ]  Planungsleistungen zur Nachhaltigkeitszertifizierung

 ........................................................................................................................................

1.3.8 [ ]  ........................................................................................................................................

 ........................................................................................................................................

**1.4 Zusätzlich werden folgende Leistungen gesondert beauftragt:**

1.4.1 [ ]  Objektbetreuung

 Fachliche Bewertung der festgestellten Mängel, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche auftreten, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen; Objektbegehung zur Mangelfeststellung.

 ........................................................................................................................................

1.4.2 [ ]  Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen

 ........................................................................................................................................

1.4.3 [ ]  Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation

 ........................................................................................................................................

1.4.4 [ ]  ........................................................................................................................................

 ........................................................................................................................................

Ziffer 1.2 letzter Absatz gilt entsprechend.

**1.5**

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig kann der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. Die Erklärung bedarf mindestens der Textform[[10]](#footnote-11). Stimmt der Bauherr nicht zu oder erklärt er sich nicht und kann ein vereinbarter, wirtschaftlicher Rahmen (z.B. Ziffer 1.1.9) nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten liegt, ist der Bauherr – sofern er an dem Vertrag festhält – verpflichtet, auf Kostenreduktionen für Leistungen Dritter hinzuwirken, einer kostenreduzierenden Anpassung der Baumaßnahme zuzustimmen oder den wirtschaftlichen Rahmen in angemessener Art und Weise zu erhöhen.

**1.6**

Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

**1.7**

Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.

**1.8**

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

**1.9**

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele nach Ziffer 1.1 und die Leistungen nach Ziffer 1.2 bis 1.4 begründet und begrenzt.

**§ 2 Aufgaben des Bauherrn**

**2.1**

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe. Er hat alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Aufforderung nach Ziffer 1.5 (Baukostenänderungen) und Ziffer 2.2 (Freigabe von Leistungen).

**2.2**

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne diese Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgerecht sind oder nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist. Eine Teilabnahme ist mit der Freigabeerklärung nicht verbunden.

**2.3**

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für (falls der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziffer 1.3 beauftragt ist):[[11]](#footnote-12)

[ ]  Bodengutachten (Gründungsberatung)

[ ]  Tragwerksplanung (Statik)

[ ]  Vermessungstechnische Leistungen

[ ]  Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben

[ ]  Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch[[12]](#footnote-13)

[ ]  Wärmeschutz und Energiebilanzierung

[ ]  Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO

[ ]  Nachhaltigkeitszertifizierung, z.B. Auditor

[ ]  ........................................................................................................................................

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

**2.4**

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

**2.5**

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

**§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten**[[13]](#footnote-14)

Die Parteien vereinbaren die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

**3.1**

Die Honorarzone, der das Objekt angehört, richtet sich nach §§ 5, 35 HOAI und Anlage 10.2 zu § 35 Absatz 7 HOAI.

Derzeit stufen die Parteien das Objekt in die Honorarzone .........................
ein.

Falls sich im Laufe des Vollzuges des Architektenvertrages die Bewertung der Honorarzone nach den Vorgaben der HOAI objektiv ändert, ändert sich die Honorarzone entsprechend.

Die Parteien vereinbaren folgenden Honorarsatz (§ 2a Absatz 1 HOAI) .........................

**3.2**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.2 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

 vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

 Grundlagenermittlung 2 %

 Vorplanung 7 %

 Entwurfsplanung 15 %

 Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen 3 %

 Ausführungsplanung 25 %

 Vorbereitung der Vergabe 10 %

 Mitwirkung bei der Vergabe 4 %

 Objektüberwachung 32 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen. Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.[[14]](#footnote-15)

**3.3**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.4.1 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

 vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

[ ]  Objektbetreuung 2 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen (insb. Ziffer 1.4.2). Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.

**3.4**

[ ]  Zuschlag für Umbau und Modernisierung
(§§ 6 Absatz 2 und 36 Absatz 1 HOAI) [[15]](#footnote-16) ......................... %

[ ]  Zuschlag für Objektüberwachung bei Instandhaltungen
und Instandsetzungen (§ 12 Absatz 2 HOAI) [[16]](#footnote-17) ......................... %

[ ]  Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung
abweichend von Ziffer 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI) [[17]](#footnote-18) ......................... %

[ ]  Überwachen der Herstellung des Objekts gemäß Ziffer 1.3.2 des Vertrages
hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung
(baukünstlerische Oberleitung)

 vom Honorar (netto) ......................... %

 *oder*

 pauschal ......................... EUR

[ ]  Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Absatz 3 HOAI

 vom Honorar (netto) ......................... %

 *oder*

 pauschal ......................... EUR

**3.5**

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Absatz 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.

**3.6**

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Absatz 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien werden diesen Umfang zum Zeitpunkt der Kostenberechnung entsprechend Anlage 1 des Vertrages in Textform festlegen (vgl. § 4 Absatz 3 HOAI).

**3.7**

Hat der Architekt in Erfüllung seines Vertrages

[ ]  vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn nach Ziffer 2.2 mehr als 3[[18]](#footnote-19) Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder

[ ]  Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.2 erneut

zu erbringen, werden diese nach nachgewiesenem Stundenaufwand honoriert. Es gelten die Stundensätze nach Ziffer 3.8.

**3.8**

Leistungen nach Ziffer 1.3, 1.4.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziffer 1.2 und 1.4.1 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele erforderlich oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

a) Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart:[[19]](#footnote-20)

 für den Architekten ......................... EUR

 für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche
Aufgaben erfüllen ......................... EUR

b) Nachstehend aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands, sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziffer 1.3.4) richtet sich nach §§ 53 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart: .........................

**3.9**

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, gilt die vom Architekten zu erstellende angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Absatz 1 HOAI).[[20]](#footnote-21) Führt die vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Auftragnehmers, gilt § 9 des Vertrages.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen, sind diese Leistungen gesondert auf Basis der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Der Architekt ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziffer 3.8.

**3.10**

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

[ ]  insgesamt mit einer Pauschale von ......................... % des Nettohonorars mit Ausnahme

 [ ]  der Kosten für die Vervielfältigungen; diese werden auf Nachweis erstattet.

 [ ]  der Fahrtkosten mit folgender Maßgabe

 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ......................... EUR/km;

 - sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

 [ ]  ......................................................................................

[ ]  Versand- und Datenübertragungskosten (inkl. Telekommunikation)
pauschal mit ......................... EUR oder ......................... % des Nettohonorars
und die übrigen Nebenkosten auf Nachweis

[ ]  insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:

 [ ]  Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ......................... EUR/km

 sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

 [ ]  eine Tagegeldpauschale von ......................... EUR

 [ ]  Übernachtungskosten ......................... EUR

 [ ]  ......................................................................................

**3.11**

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt.

**3.12**

Das Honorar für die Leistungen nach Ziffer 1.2 des Vertrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen wird fällig, wenn erstens das Architektenwerk abgenommen ist oder im Falle der Abnahmeverweigerung der Architekt die Leistungen abnahmereif erbracht und zweitens der Architekt eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat. Gleiches gilt für Leistungen nach Ziffer 1.4, sofern sie in Auftrag gegeben worden sind.

**3.13**

[ ]  Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen Stand der vertraglich vereinbarten Leistungen entsprechen.

*oder*

[ ]  Die Parteien vereinbaren einen gesonderten Zahlungsplan. Der Zahlungsplan ist von den Vertragsparteien eigenhändig zu unterzeichnen. Er ist dem Vertrag als Anlage beizufügen.

**3.14**

Soweit Leistungen nach nachgewiesenem Stundenaufwand abzurechnen sind, übermittelt der Architekt Aufstellungen über aufgewandte Stunden jeweils:

[ ]  zum Monatsende

[ ]  in folgendem Zeitabstand: ………………………………………………………………………..

[ ]  nach …………………………………….aufgewandten Stunden.

Wenn nicht anders vereinbart, erfolgt die Übermittlung jeweils zum Quartalsende. Das Recht des Architekten, Abschlagsrechnungen nach Ziffer 3.13 geltend zu machen, bleibt unberührt.

**3.15**

Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt Rechnungen auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

**§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers**

**4.1**

Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten für das in Ziffer 1.1 beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Leistungen 1 und 2 nach Ziffer 1.2 beauftragt und erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nicht übertragen, es sei denn, das Einverständnis des Architekten liegt mindestens in Textform vor.

**4.2**

Wird der Architekt nur mit Leistung 1 nach Ziffer 1.2 beauftragt und soll das Bauvorhaben mit Vorplanungsleistungen des Architekten fortgeführt werden, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden, sofern der Weiterbeauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

**4.3**

Der Architekt ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrages – das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherren zu betreten, soweit dies erforderlich ist, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Ebenso ist er berechtigt, diese Aufnahmen auch zur öffentlichen Darstellung seiner Leistung - z.B. auf seiner Internetseite - zu nutzen. Diese Rechte gelten nur, sofern nicht berechtigte Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

**4.4**

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

**§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages**

**5.1**

Derzeit gehen die Parteien von einer Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 in einem geschätzten Zeitraum von ………. Monaten beginnend mit …………….(Datum) aus. Verlängert sich diese Zeit um 20 % oder mehr als sechs Monate aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, erhält der Architekt für jede Verlängerungswoche ……………………………EUR.

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrages zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten.

**5.2**

Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

**§ 6 Abnahme und Verjährung**

**6.1**

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen entsprechend Ziffer 1.2 und 1.3 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. §§ 640 sowie 650s BGB bleiben unberührt.[[21]](#footnote-22) Leistungen nach Ziffer 1.4 des Vertrages sind gesondert abzunehmen.

**6.2**

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine anderen Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

**§ 7 Mängelansprüche und Haftung**

**7.1**

Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit unter Ziffer 7.2 nichts anderes vereinbart ist.

**7.2**

Die Haftung kann für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz nicht beschränkt werden.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 8 des Vertrages.

**7.3**

Will der Bauherr einen vom Architekten mitverursachten Schaden am Bauwerk beseitigen, soll er dem Architekten, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens einschließlich der Planungs- und Überwachungsleistungen übertragen, wenn dem Bauherrn dies zumutbar ist.[[22]](#footnote-23)

Nimmt der Bauherr den Architekten wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr diesem Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

**§ 8 Haftpflichtversicherung**

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden ......................... EUR

für sonstige Schäden ......................... EUR

**§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages**

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Absatz 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.[[23]](#footnote-24) Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

**§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten**

Der Bauherr kann verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien und Pausen der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherren Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben.[[24]](#footnote-25) Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.[[25]](#footnote-26) Er ist verpflichtet, die Bauunterlagen, auf die der Bauherr noch einen Herausgabeanspruch hat, vor deren Vernichtung diesem anzubieten.

**§ 10a Höhere Gewalt**

Falls eine Partei an der Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags ausschließlich durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert oder behindert wird, gerät sie dadurch nicht in Verzug. Die betroffene Partei hat die andere unverzüglich über das Eintreten eines solchen Ereignisses zu unterrichten. Als „Höhere Gewalt“ gelten Ereignisse, welche mindestens eine der Parteien bzw. mindestens einen Erfüllungsgehilfen einer Partei betreffen und die von keiner der Parteien zu vertreten sind und die auch bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt seitens der betroffenen Partei unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen, Arbeitskampf und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz.

Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags so lange befreit, wie das maßgebliche Ereignis höherer Gewalt andauert und insoweit die Vertragserfüllung dadurch gehindert oder behindert wird. Sobald eine Partei nicht mehr durch das Ereignis in der Erbringung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gehindert oder behindert ist, hat diese ihre Leistungen unverzüglich wieder aufzunehmen. Eventuell vereinbarte Termine oder Zeitpläne sind angemessen anzupassen.

**§ 11 Schlichtungsvereinbarung**

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

Diese Klausel findet dann keine Anwendung, wenn die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht.

**§ 12 Schlussbestimmungen**

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen in Textform[[26]](#footnote-27) erfolgen.

**§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen**

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

|  |
| --- |
| **HINWEIS FÜR VERBRAUCHER[[27]](#footnote-28)**Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beinhaltet Regelungen zur Abrechnung von Planungsleistungen. Die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Honorarspannen stellen auch im Interesse des Verbraucherschutzes sowie zur Gewährleistung der Planungsqualität Orientierungswerte für eine angemessene Honorierung dar. Auftraggeber und Auftragnehmer sind jedoch nicht verpflichtet, die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage zu vereinbaren. Es kann auch ein Honorar oberhalb oder unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden.Ich bestätige, dass ich diesen Hinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen habe.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Datum, Unterschrift des Auftraggebers (Bauherr) |

**Unterschriften**

.......................................................................... ..........................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

.......................................................................... ..........................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ANLAGE 1 zum
Architektenvertrag für Gebäude vom** **.............................**

**Vereinbarung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz**

Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind gemäß § 4 Absatz 3 HOAI **zum Zeitpunkt der Kostenberechnung**[[28]](#footnote-29) objektbezogen zu ermitteln und in Textform[[29]](#footnote-30) zu vereinbaren.

Demgemäß wird zwischen

........................................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vereinbart:

Folgende bereits durch Bauleistungen hergestellte Bauteile werden vom Architekten technisch oder gestalterisch mitverarbeitet und deren Wert gemäß § 4 Absatz 3 HOAI bei den anrechenbaren Kosten im Rahmen der Kostenberechnung als angemessen berücksichtigt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebäudeteil/Bereich/Baukonstruktionen/Bauteil/Elemente/Technische Anlagen | Ggf. Umfang in m3 / m2oder in % nach derVergleichswertmethode | Wert in Euro |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Gesamtwert: |  |  |

**Unterschriften**

................................................................................ ................................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

................................................................................ ................................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ERGÄNZUNGSVEREINBARUNG
zum Architektenvertrag vom .............................**

Zwischen

........................................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgende Ergänzung des Architektenvertrags vom ............................. zum Bauvorhaben

........................................................................................................................................................................

vereinbart:

**§ 1 Gegenstand der Ergänzung**

Der Bauherr überträgt dem Architekten folgende weitere Leistungen[[30]](#footnote-31):

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

ggf. Grund

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

**§ 2 Honorarvereinbarung**

2.1 Handelt es sich bei den nach § 1 der Ergänzungsvereinbarung beauftragten Leistungen um Grundleistungen, werden sie wie folgt honoriert:

Die Abrechnung aller wiederholt zu erbringenden sowie der zukünftig zu erbringenden Grundleistungen erfolgt auf Basis einer vom Architekten erneut zu erstellenden Kostenberechnung, soweit sich die anrechenbaren Kosten geändert haben (§ 10 Absatz 1 HOAI).

Haben sich die anrechenbaren Kosten nicht geändert, werden die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen auf Basis der bereits erstellten Kostenberechnung abgerechnet (§ 10 Absatz 2 HOAI). Dasselbe gilt auch für noch zu erbringende Grundleistungen.

Die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen werden entsprechend des Anteils der jeweiligen Leistungsphase mit folgenden Prozentsätzen bewertet:

 Grundlagenermittlung ... %

 Vorplanung ... %

 Entwurfsplanung ... %

 Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen ... %

 Ausführungsplanung ... %

 Vorbereitung der Vergabe ... %

 Mitwirkung bei der Vergabe ... %

 Objektüberwachung ... %

Die Bewertung der zukünftig zu erbringenden Grundleistungen erfolgt nach § 3 Ziffer 3.2 des oben genannten Architektenvertrages.

2.2. Handelt es sich bei den nach § 1 der Ergänzungsvereinbarung beauftragten Leistungen um Besondere oder sonstige Leistungen, werden sie entsprechend § 3 Ziffer 3.8 des oben genannten Architektenvertrags honoriert; sofern dort keine Vereinbarung getroffen ist, erfolgt die Vergütung

[ ]  nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart[[31]](#footnote-32):

 a) für den Architekten ............................. EUR

 b) für Mitarbeiter,
 die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen ............................. EUR

[ ]  für nachstehend aufgeführte Leistungen als Pauschalhonorar:

 ...................................................................................................... ............................. EUR

 ...................................................................................................... ............................. EUR

**§ 3 Fortgeltung**

Im Übrigen[[32]](#footnote-33) gelten die Regelungen des oben genannten Architektenvertrags.

**§ 4 Zusätzliche Vereinbarungen**

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

**Unterschriften**

................................................................................ ................................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

................................................................................ ................................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ABNAHMEPROTOKOLL**

**zum Architektenvertrag vom .............................**

Vorhaben:

........................................................................................................................................................................

Bauherr:

........................................................................................................................................................................

Architekt:

........................................................................................................................................................................

[ ]  Vollständige Abnahme aller im Vertrag vereinbarten Leistungen (§ 640 BGB)

 Alle vertraglich vereinbarten Leistungen werden abgenommen.

***oder sofern zusätzlich die Objektbetreuung (§ 1 Ziffer 1.4) beauftragt wurde***

[ ]  Erster Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziffer 6.1 Satz 1[[33]](#footnote-34)

 Alle vertraglich vereinbarten Leistungen nach § 1 Ziffer 1.2 und Ziffer 1.3 werden abgenommen.

Es sind

[ ]  keine Mängel

[ ]  folgende unwesentliche Mängel

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

[ ]  unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) / (Unterschrift Bauherr) (Ort und Datum) / (Unterschrift Architekt)

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

[ ]  Zweiter Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziffer 6.1 Satz 4

 Alle vertraglich gesondert übertragenen Vertragsziele nach § 1 Ziffer 1.4 (Objektbetreuung etc.) werden abgenommen.

Es sind

[ ]  keine Mängel

[ ]  folgende unwesentliche Mängel

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

[ ]  unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) / (Unterschrift Bauherr) (Ort und Datum) / (Unterschrift Architekt)

**Ausfertigung zum Verbleib beim Architekten**

**Widerrufsbelehrung[[34]](#footnote-35)**

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse ein..]*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

Ich habe verstanden, dass mir ein Widerrufsrecht zusteht. Die Belehrung darüber ist mir zusammen mit dem Muster-Widerrufsformular ausgehändigt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht erlischt.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

**Ausfertigung zum Verbleib beim Auftraggeber**

**Widerrufsbelehrung33**

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse ein..]*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

Ich habe verstanden, dass mir ein Widerrufsrecht zusteht. Die Belehrung darüber ist mir zusammen mit dem Muster-Widerrufsformular ausgehändigt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht erlischt.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

33 Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1). Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag z.B. außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (vgl. § 312b Absatz 1 BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber vom Architekten zu belehren ist. Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen.

**Verbleibt beim Auftraggeber**

**Muster-Widerrufsformular[[35]](#footnote-36)**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

 An

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Hier ist der Name, die Anschrift und die E-Mail-Adresse des Unternehmers (hier: Architekten) durch den Unternehmer (hier: Architekten) einzufügen.]*

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung *[bzw. Architektenleistungen]*

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*) *[bzw. beauftragt am]*

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Name des/der Verbraucher(s)

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

………………………………………………………………………………………………………………………

- Datum

 ……………………………………………………………………………………………………………………………………

(\*) Unzutreffendes streichen.

**ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE**

##### Entwurf als Anhaltspunkt und Orientierungshilfe

für einen individuell auszuarbeitenden Vertrag

Inhalt: Seite:

§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten 1

§ 2 Aufgaben des Bauherrn 7

§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten 8

§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers 11

§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages 12

§ 6 Abnahme und Verjährung 12

§ 7 Mängelansprüche und Haftung 13

§ 8 Haftpflichtversicherung 13

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages 13

§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten 14

§ 10a Höhere Gewalt 14

§ 11 Schlichtungsvereinbarung 14

§ 12 Schlussbestimmung 15

§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen 15

 Unterschriften 15

**ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE[[36]](#footnote-37)**

Zwischen

........................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Architektenvertrag geschlossen:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten**

**1.1 Vertragsgegenstand / Planungs- und/oder Überwachungsziele**

Gegenstand des Vertrages sind die in Ziffer 1.2 bis 1.5 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und/oder Überwachungsziele[[37]](#footnote-38) für das Bauvorhaben[[38]](#footnote-39):

1.1.1 Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel) und der Maßnahme
(z.B. Neubau/Umbau/Modernisierung/Instandsetzung etc.)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.2. Ort (Adresse/Flurstück)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.3 Angaben zum Umfang (z.B. Raum- und Flächenbedarf, Gebäudeteile)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.4 Angaben zur Qualität (z.B. Qualitätsstandards, Materialien, Ausstattung)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.5 Angaben zur Gestaltung (z.B. Bauweise, Dachform, Fassade)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.6 Angaben zur Funktionalität (z.B. Flexibilität der Nutzung, Barrierefreiheit, Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.7 Angaben zur Technik und zur technischen Ausstattung (z.B. Konstruktionsart: Massivbau, Holzbau u.ä.; Akustik, Schallschutz)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.8 Angaben zum energetischen Standard (z.B. Passivhaus, KfW-Standard, Einsatz regenerativer Energien) und zur Nachhaltigkeit (z.B. QNG-Zertifizierung)

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.9 Vorläufiger wirtschaftlicher Rahmen der Gesamtmaßnahme ohne Kosten des Grundstückserwerbs

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

1.1.10 Sonstige Angaben

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

[ ]  Angaben gewünscht, aber nicht abschließend möglich; Erstellung einer Planungsgrundlage nach Ziffer 1.2.1 für folgende Punkte beauftragt:

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

Soweit die Vertragsparteien keine Angaben in Ziffer 1.1 getätigt haben, stimmen sie überein, dass es sich insoweit nicht um wesentliche Planungs- und Überwachungsziele handelt.

**1.2 Planungsgrundlage und Sonderkündigungsrecht**

1.2.1 Erarbeiten einer Planungsgrundlage

Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele in Ziffer 1.1 noch nicht vereinbart, aber dort ausdrücklich erwünscht sind, erstellt der Architekt zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele. Eine Planungsgrundlage ist erstellt, wenn die Vertragsparteien anhand dieser die noch offenen wesentlichen Planungs- und/oder Überwachungsziele vereinbaren können. Der Architekt legt dem Bauherrn die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung und zur Vereinbarung[[39]](#footnote-40) der weiteren noch offenen wesentlichen Planungs- und/oder Überwachungsziele vor. Diese ergänzend vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele werden Bestandteil dieses Vertrages.

1.2.2 Sonderkündigungsrecht

1.2.2.1

Nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung kann der Bauherr den Vertrag schriftlich kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage dieser Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Architekt ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.

1.2.2.2

Der Architekt hat seinerseits dem Bauherrn eine angemessene[[40]](#footnote-41) Frist für die Zustimmung zu setzen. Er kann den Vertrag schriftlich kündigen, wenn der Bauherr die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung abgibt.

1.2.2.3

Wird der Vertrag nach Ziffer 1.2.2.1 oder 1.2.2.2 gekündigt, ist der Architekt nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

**1.3 Architektenleistungen**

Der Architekt wird beauftragt, folgende Leistungen zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele für die unter Ziffer 1.1 genannte Baumaßnahme zu erbringen:

[ ]  **Leistung 1[[41]](#footnote-42)\*** Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Grundlagenermittlung:

 Ermitteln und Zusammenstellen der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung

 ........................................................................................................................................

b. Vorplanung:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe

* Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen
* Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung
* Kostenschätzung nach DIN 276 und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
* Vorverhandlungen mit Behörden

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 2**\*: Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Entwurfsplanung:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe

 ........................................................................................................................................

b. Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen:

 Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

 ........................................................................................................................................

[ ]  Zusatzvereinbarung[[42]](#footnote-43)

 Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil
 ........................................................................................................................................

 Dies führt nicht zu einer Kürzung des Honorars.

[ ]  **Leistung 3**\*: Erarbeiten einer ausführungsreifen Lösung der Planungsaufgabe

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Ausführungsplanung:

 Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 4**\*: Erarbeitung der zuschlagsreifen Lösung

Für diese Leistung sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

a. Vorbereitung der Vergabe:

 Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen

 ........................................................................................................................................

b. Mitwirkung bei der Vergabe:

 Kostenverfolgung und Unterstützung bei der Auftragsvergabe

 ........................................................................................................................................

[ ]  **Leistung 5**\*: Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Für diese Leistung ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:

- Objektüberwachung (Bauüberwachung):

 Überwachung der Ausführung des Objektes

 ........................................................................................................................................

Soweit nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart wird, ist der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen (Objektplanung für Gebäude) verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen (z.B. Ausarbeiten von Bauverträgen und rechtliche Prüfung von Vertragsklauseln, Durchsetzung von Mängelansprüchen, vergaberechtliche Beratung - vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand oder im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln).

**1.4 Zusätzlich wird beauftragt:**

1.4.1 [ ]  Bestandsaufnahme

 ........................................................................................................................................

1.4.2 [ ]  Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)[[43]](#footnote-44)

 ........................................................................................................................................

1.4.3 [ ]  Wärmeschutz und Energiebilanzierung[[44]](#footnote-45)

 ........................................................................................................................................

1.4.4 [ ]  Erstellen eines Entwässerungsgesuchs

 ........................................................................................................................................

1.4.5 [ ]  Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung

 ........................................................................................................................................

1.4.6 [ ]  Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes[[45]](#footnote-46)

 ........................................................................................................................................

1.4.7 [ ]  Planungsleistungen zur Nachhaltigkeitszertifizierung

 ........................................................................................................................................

1.4.8 [ ]  ........................................................................................................................................

 ........................................................................................................................................

**1.5 Zusätzlich werden folgende Leistungen gesondert beauftragt:**

1.5.1 [ ]  Objektbetreuung

 Fachliche Bewertung der festgestellten Mängel, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche auftreten, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen; Objektbegehung zur Mangelfeststellung.

 ........................................................................................................................................

1.5.2 [ ]  Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen

1.5.3 [ ]  Erstellen einer Gebäudebestandsdokumentation

1.5.4 [ ]  ........................................................................................................................................

 …………………………………………………………………………………………………...

Ziffer 1.3 letzter Absatz gilt entsprechend.

**1.6**

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherrn eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich zu informieren. Gleichzeitig kann der Architekt dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Erklärung setzen, ob die neu ermittelten Kosten Grundlage der weiteren Leistungen des Architekten sein sollen. Die Erklärung bedarf mindestens der Textform[[46]](#footnote-47). Stimmt der Bauherr nicht zu oder erklärt er sich nicht und kann ein vereinbarter wirtschaftlicher Rahmen (z.B. Ziffer 1.1.9) nicht eingehalten werden, ohne dass die Ursache hierfür in den Leistungen des Architekten liegt, ist der Bauherr – sofern er an dem Vertrag festhält – verpflichtet, auf Kostenreduktionen für Leistungen Dritter hinzuwirken, einer kostenreduzierenden Anpassung der Baumaßnahme zuzustimmen oder den wirtschaftlichen Rahmen in angemessener Art und Weise zu erhöhen.

**1.7**

Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr in Verzug besteht und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

**1.8**

Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen des Bauherrn, so hat er diese unverzüglich anzumelden.

**1.9**

Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten, Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

**1.10**

Die Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten des Architekten sind durch die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele nach Ziffer 1.1 und die Leistungen nach Ziffer 1.3 bis 1.5 begründet und begrenzt.

**§ 2 Aufgaben des Bauherrn**

**2.1**

Der Bauherr fördert im Rahmen der Kooperationspflichten die Planung und Durchführung der Bauaufgabe. Er hat alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden, insbesondere im Fall einer Aufforderung nach Ziffer 1.6 (Baukostenänderungen) und Ziffer 2.2 (Freigabe von Leistungen).

**2.2**

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten mindestens in Textform sein Einverständnis mit bereits erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zu dieser Erklärung setzen. In der Aufforderung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass nach Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne diese Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern diese vertragsgerecht sind oder nicht der entgegenstehende Wille des Bauherrn offensichtlich ist. Eine Teilabnahme ist mit der Freigabeerklärung nicht verbunden. Ziffer 1.2 bleibt unberührt.

**2.3**

Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für (falls der Architekt nicht mit diesen Leistungen nach Ziffer 1.4 beauftragt ist):[[47]](#footnote-48)

[ ]  Bodengutachten (Gründungsberatung)

[ ]  Tragwerksplanung (Statik)

[ ]  Vermessungstechnische Leistungen

[ ]  Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben

[ ]  Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch[[48]](#footnote-49)

[ ]  Wärmeschutz und Energiebilanzierung

[ ]  Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der BaustellenVO

[ ]  Nachhaltigkeitszertifizierung, z.B. Auditor

[ ]  ........................................................................................................................................

Der Bauherr hat dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute – auch soweit sie später beauftragt werden – unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

**2.4**

Der Bauherr nimmt die Leistungen der Unternehmer rechtsgeschäftlich ab.

**2.5**

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

**§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten[[49]](#footnote-50)**

Die Parteien vereinbaren die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung

**3.1**

Die Honorarzone, der das Objekt angehört, richtet sich nach §§ 5, 35 HOAI und Anlage 10.2 zu § 35 Absatz 7 HOAI.

Derzeit stufen die Parteien das Objekt in die Honorarzone ......................... ein.

Falls sich im Laufe des Vollzugs des Architektenvertrags die Bewertung der Honorarzone nach den Vorgaben der HOAI objektiv ändert, ändert sich die Honorarzone entsprechend.

Die Parteien vereinbaren folgenden Honorarsatz (§ 2a Absatz 1 HOAI) .........................

**3.2**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.3 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

 vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

 Grundlagenermittlung 2 %

 Vorplanung 7 %

 Entwurfsplanung 15 %

 Genehmigungsplanung / Erarbeiten der Bauvorlagen 3 %

 Ausführungsplanung 25 %

 Vorbereitung der Vergabe 10 %

 Mitwirkung bei der Vergabe 4 %

 Objektüberwachung 32 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen (u.a. Ziffer 1.2.1). Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert. [[50]](#footnote-51)

**3.3**

Soweit zum Erreichen der Leistungserfolge nach Ziffer 1.5.1 Grundleistungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 HOAI zu erbringen sind, werden sie gemäß § 34 Absatz 3 HOAI wie folgt bewertet:

 vom Honorar nach § 35 Absatz 1 HOAI

[ ]  Objektbetreuung 2 %

Die Vergütung umfasst nicht Besondere oder sonstige Leistungen (u.a. Ziffer 1.5.2). Diese werden nach Ziffer 3.8 honoriert.

**3.4**

[ ]  Zuschlag für Umbau und Modernisierung
(§§ 6 Absatz 2 und 36 Absatz 1 HOAI) [[51]](#footnote-52) ......................... %

[ ]  Zuschlag für Objektüberwachung bei Instandhaltungen
und Instandsetzungen (§ 12 Absatz 2 HOAI) [[52]](#footnote-53) ......................... %

[ ]  Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung
abweichend von Ziffer 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI) [[53]](#footnote-54) ......................... %

[ ]  Überwachen der Herstellung des Objekts gemäß Ziffer 1.4.2 des Vertrages
hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)

 vom Honorar (netto) ......................... %

 *oder*

 pauschal ......................... EUR

[ ]  Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Absatz 3 HOAI

 vom Honorar (netto) ......................... %

 *oder*

 pauschal ......................... EUR

**3.5**

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Absatz 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.

**3.6**

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Absatz 7 HOAI) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien werden diesen Umfang zum Zeitpunkt der Kostenberechnung entsprechend Anlage 1 des Vertrages in Textform festlegen (vgl. § 4 Absatz 3 HOAI).

**3.7**

Hat der Architekt in Erfüllung seines Vertrages

[ ]  vor Freigabe der Vorplanung durch den Bauherrn nach Ziffer 2.2 mehr als 3[[54]](#footnote-55) Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder

[ ]  Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.3 erneut

zu erbringen, werden diese nach nachgewiesenem Stundenaufwand honoriert. Es gelten die Stundensätze nach Ziffer 3.8.

**3.8**

Leistungen nach Ziffer 1.2.1, 1.4, 1.5.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziffer 1.3 und 1.5.1 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und/oder Überwachungsziele erforderlich oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

a) Nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart:[[55]](#footnote-56)

 für den Architekten ......................... EUR

 für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche
Aufgaben erfüllen ......................... EUR

b) Nachstehend aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands, sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

...................................................................................... ......................... EUR

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziffer 1.4.4) richtet sich nach §§ 53 ff. HOAI. Es wird folgender Honorarsatz vereinbart: .........................

**3.9**

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang nachträglich mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, gilt die vom Architekten zu erstellende angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Absatz 1 HOAI)[[56]](#footnote-57). Führt die vom Bauherrn einseitig veranlasste Leistungsänderung zu einer Leistungsminderung des Auftragnehmers, gilt § 9 des Vertrages.

Einigen sich die Parteien über die Wiederholung von Grundleistungen, sind diese Leistungen gesondert auf Basis der HOAI zu vergüten, ggf. auf Basis einer geänderten Kostenberechnung (siehe Satz 1). Der Architekt ist berechtigt, alternativ nach Aufwand abzurechnen. In diesem Fall gilt Ziffer 3.8.

**3.10**

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

[ ]  insgesamt mit einer Pauschale von ......................... % des Nettohonorars mit Ausnahme

 [ ]  der Kosten für die Vervielfältigungen; diese werden auf Nachweis erstattet.

 [ ]  der Fahrtkosten mit folgender Maßgabe

 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ......................... EUR/km;

 - sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

 [ ]  ......................................................................................

[ ]  Versand- und Datenübertragungskosten (inkl. Telekommunikation)
pauschal mit ......................... EUR oder ......................... % des Nettohonorars
und die übrigen Nebenkosten auf Nachweis

[ ]  insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:

 [ ]  Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw: ......................... EUR/km

 sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel

 [ ]  eine Tagegeldpauschale von ......................... EUR

 [ ]  Übernachtungskosten ......................... EUR

 [ ]  ......................................................................................

**3.11**

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt.

**3.12**

Das Honorar für die Leistungen nach Ziffer 1.3 des Vertrages, die zusätzlichen Leistungen und die Besonderen Leistungen werden fällig, wenn erstens das Architektenwerk abgenommen ist oder im Fall der Abnahmeverweigerung der Architekt die Leistungen abnahmereif erbracht und zweitens der Architekt eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat. Gleiches gilt für Leistungen nach Ziffer 1.5, sofern sie in Auftrag gegeben worden sind.

**3.13**

[ ]  Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen Stand der vertraglich vereinbarten Leistungen entsprechen.

*oder*

[ ]  Die Parteien vereinbaren einen gesonderten Zahlungsplan. Der Zahlungsplan ist von den Vertragsparteien eigenhändig zu unterzeichnen. Er ist dem Vertrag als Anlage beizufügen.

**3.14**

Soweit Leistungen nach nachgewiesenem Stundenaufwand abzurechnen sind, übermittelt der Architekt Aufstellungen über aufgewandte Stunden jeweils:

[ ]  zum Monatsende

[ ]  in folgendem Zeitabstand: ………………………………………………………………………..

[ ]  nach …………………………………….aufgewandten Stunden.

Wenn nicht anders vereinbart, erfolgt die Übermittlung jeweils zum Quartalsende. Das Recht des Architekten, Abschlagsrechnungen nach Ziffer 3.13 geltend zu machen, bleibt unberührt.

**3.15**

Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt Rechnungen auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

**§ 4 Schutz des Architektenwerkes und des Verfassers**

**4.1**

Der Bauherr ist berechtigt, die Leistungen und Arbeitsergebnisse des Architekten für das in § 1.1 beschriebene Bauvorhaben zu verwenden, sofern mindestens die Leistungen 1 und 2 nach Ziffer 1.3 beauftragt und erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nicht übertragen, es sei denn, das Einverständnis des Architekten liegt mindestens in Textform vor.

**4.2**

Wird der Architekt nur mit Leistung 1 nach Ziffer 1.3 beauftragt und soll das Bauvorhaben mit Vorplanungsleistungen des Architekten fortgeführt werden, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden, sofern der Weiterbeauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht.

**4.3**

Der Architekt ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrages – das Bauwerk oder das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherren zu betreten, soweit dies erforderlich ist, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Ebenso ist er berechtigt, diese Aufnahmen auch zur öffentlichen Darstellung seiner Leistung - z.B. auf seiner Internetseite - zu nutzen. Diese Rechte gelten nur, sofern nicht berechtigte Belange des Bauherrn entgegenstehen. Dem Architekten steht das Recht zu, auf den Planunterlagen, am Bauwerk und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des vom Architekten geplanten Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

**4.4**

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

**§ 5 Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrages**

**5.1**

Derzeit gehen die Parteien von einer Durchführung der Leistungen nach Ziffer 1.2 und 1.3 in einem geschätzten Zeitraum von ………. Monaten beginnend mit …………….(Datum) aus. Verlängert sich diese Zeit um 20 % oder mehr als sechs Monate aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, erhält der Architekt für jede Verlängerungswoche ……………………………EUR.

Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrages zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, der Architekt hat die Verlängerung zu vertreten.

**5.2**

Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.

**§ 6 Abnahme und Verjährung**

**6.1**

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer Erbringung / Fertigstellung aller Leistungen entsprechend Ziffer 1.2 bis 1.4 des Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. §§ 640 sowie 650s BGB bleiben unberührt.[[57]](#footnote-58) Leistungen nach Ziffer 1.5 des Vertrages sind gesondert abzunehmen.

**6.2**

Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, sofern gesetzlich keine anderen Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

**§ 7 Mängelansprüche und Haftung**

**7.1**

Mängelansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit unter Ziffer 7.2 nichts anderes vereinbart ist.

**7.2**

Die Haftung kann für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz nicht beschränkt werden.

Soweit keine wesentlichen Vertragspflichten verletzt wurden, beschränkt sich in Fällen leichter Fahrlässigkeit die Haftung des Architekten für Schäden, die nicht Personenschäden sind, auf die Höhe der Deckungssumme für sonstige Schäden nach § 8 des Vertrages.

**7.3**

Will der Bauherr einen vom Architekten mitverursachten Schaden am Bauwerk beseitigen, soll er dem Architekten, sofern dieser dazu bereit ist, die Beseitigung des Schadens einschließlich der Planungs- und Überwachungsleistungen übertragen, wenn dem Bauherrn dies zumutbar ist[[58]](#footnote-59).

Nimmt der Bauherr den Architekten wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk geführt hat, kann der Architekt die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr diesem noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

**§ 8 Haftpflichtversicherung**

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden ......................... EUR

für sonstige Schäden ......................... EUR

**§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages**

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Absatz 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.[[59]](#footnote-60) Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

**§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten**

Der Bauherr kann verlangen, dass ihm die Bauvorlagen, Kopien und Pausen der Originalzeichnungen und der sonstigen vom Architekten zur Erfüllung seiner Leistungspflichten gefertigten und für das Bauvorhaben verwendeten Bauunterlagen ausgehändigt werden, sofern sie nicht schon vorher übergeben worden sind. Dies umfasst jedoch keinen Anspruch auf Übergabe der Originale. Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat der Architekt auf Verlangen des Bauherren Planungsleistungen, soweit sie in digitaler Form erstellt wurden, lediglich in einem Dateiformat, das eine Veränderung der Inhalte nicht zulässt (z.B. pdf-Format) herauszugeben.[[60]](#footnote-61) Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.[[61]](#footnote-62) Er ist verpflichtet, die Bauunterlagen, auf die der Bauherr noch einen Herausgabeanspruch hat, vor deren Vernichtung diesem anzubieten.

**§ 10a Höhere Gewalt**

Falls eine Partei an der Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags ausschließlich durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert oder behindert wird, gerät sie dadurch nicht in Verzug. Die betroffene Partei hat die andere unverzüglich über das Eintreten eines solchen Ereignisses zu unterrichten. Als „Höhere Gewalt“ gelten Ereignisse, welche mindestens eine der Parteien bzw. mindestens einen Erfüllungsgehilfen einer Partei betreffen und die von keiner der Parteien zu vertreten sind und die auch bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt seitens der betroffenen Partei unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen, Arbeitskampf und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz.

Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags so lange befreit, wie das maßgebliche Ereignis höherer Gewalt andauert und insoweit die Vertragserfüllung dadurch gehindert oder behindert wird. Sobald eine Partei nicht mehr durch das Ereignis in der Erbringung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gehindert oder behindert ist, hat diese ihre Leistungen unverzüglich wieder aufzunehmen. Eventuell vereinbarte Termine oder Zeitpläne sind angemessen anzupassen.

**§ 11 Schlichtungsvereinbarung**

Sofern eine Partei bei Streitigkeiten zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertrag vor Beschreiten des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer auf Grundlage der Schlichtungsordnung der Architektenkammer Baden-Württemberg anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Schlichtungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen.

Diese Klausel findet dann keine Anwendung, wenn die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens widerspricht.

**§ 12 Schlussbestimmungen**

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen in Textform[[62]](#footnote-63) erfolgen.

**§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen**

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................

|  |
| --- |
| **HINWEIS FÜR VERBRAUCHER[[63]](#footnote-64)**Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beinhaltet Regelungen zur Abrechnung von Planungsleistungen. Die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Honorarspannen stellen auch im Interesse des Verbraucherschutzes sowie zur Gewährleistung der Planungsqualität Orientierungswerte für eine angemessene Honorierung dar. Auftraggeber und Auftragnehmer sind jedoch nicht verpflichtet, die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage zu vereinbaren. Es kann auch ein Honorar oberhalb oder unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden.Ich bestätige, dass ich diesen Hinweis vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen habe.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Datum, Unterschrift des Auftraggebers (Bauherr) |

**Unterschriften**

.......................................................................... ..........................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

.......................................................................... ..........................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ANLAGE 1 zum
Architektenvertrag für Gebäude vom .............................**

**Vereinbarung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz**

Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind gem. § 4 Absatz 3 HOAI **zum Zeitpunkt der Kostenberechnung**[[64]](#footnote-65) objektbezogen zu ermitteln und in Textform[[65]](#footnote-66) zu vereinbaren.

Demgemäß wird zwischen

........................................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vereinbart:

Folgende bereits durch Bauleistungen hergestellte Bauteile werden vom Architekten technisch oder gestalterisch mitverarbeitet und deren Wert gemäß § 4 Absatz 3 HOAI bei den anrechenbaren Kosten im Rahmen der Kostenberechnung als angemessen berücksichtigt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebäudeteil/Bereich/Baukonstruktionen/Bauteil/Elemente/Technische Anlagen | Ggf. Umfang in m3 / m2oder in % nach derVergleichswertmethode | Wert in Euro |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Gesamtwert: |  |  |

**Unterschriften**

................................................................................ ................................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

................................................................................ ................................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ERGÄNZUNGSVEREINBARUNG
zum Architektenvertrag vom .............................**

Zwischen

........................................................................................................................................................................

vertreten durch

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Bauherr genannt -

und

dem / der / den Architekt/en/in

........................................................................................................................................................................

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgende Ergänzung des Architektenvertrags vom ............................. zum Bauvorhaben

........................................................................................................................................................................

vereinbart:

**§ 1 Gegenstand der Ergänzung**

Der Bauherr überträgt dem Architekten folgende weitere Leistungen[[66]](#footnote-67):

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

ggf. Grund

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

**§ 2 Honorarvereinbarung**

2.1 Handelt es sich bei den nach § 1 der Ergänzungsvereinbarung beauftragten Leistungen um Grundleistungen, werden sie wie folgt honoriert:

Die Abrechnung aller wiederholt zu erbringenden sowie der zukünftig zu erbringenden Grundleistungen erfolgt auf Basis einer vom Architekten erneut zu erstellenden Kostenberechnung, soweit sich die anrechenbaren Kosten geändert haben (§ 10 Absatz 1 HOAI).

Haben sich die anrechenbaren Kosten nicht geändert, werden die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen auf Basis der bereits erstellten Kostenberechnung abgerechnet (§ 10 Absatz 2 HOAI). Dasselbe gilt auch für noch zu erbringende Grundleistungen.

Die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen werden entsprechend des Anteils der jeweiligen Leistungsphase mit folgenden Prozentsätzen bewertet:

 Grundlagenermittlung ... %

 Vorplanung ... %

 Entwurfsplanung ... %

 Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen ... %

 Ausführungsplanung ... %

 Vorbereitung der Vergabe ... %

 Mitwirkung bei der Vergabe ... %

 Objektüberwachung ... %

Die Bewertung der zukünftig zu erbringenden Grundleistungen erfolgt nach § 3 Ziffer 3.2 des oben genannten Architektenvertrages.

2.2. Handelt es sich bei den nach § 1 der Ergänzungsvereinbarung beauftragten Leistungen um Besondere oder sonstige Leistungen, werden sie entsprechend § 3 Ziffer 3.8 des oben genannten Architektenvertrags honoriert; sofern dort keine Vereinbarung getroffen ist, erfolgt die Vergütung

[ ]  nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart[[67]](#footnote-68):

 a) für den Architekten ............................. EUR

 b) für Mitarbeiter,
 die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen ............................. EUR

[ ]  für nachstehend aufgeführte Leistungen als Pauschalhonorar:

 ...................................................................................................... ............................. EUR

 ...................................................................................................... ............................. EUR

**§ 3 Fortgeltung**

Im Übrigen[[68]](#footnote-69) gelten die Regelungen des oben genannten Architektenvertrags.

**§ 4 Zusätzliche Vereinbarungen**

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

**Unterschriften**

................................................................................ ................................................................................

 (Ort, Datum) (Ort, Datum)

................................................................................ ................................................................................

 (Bauherr) (Architekt)

**ABNAHMEPROTOKOLL**

**zum Architektenvertrag vom .............................**

Vorhaben:

........................................................................................................................................................................

Bauherr:

........................................................................................................................................................................

Architekt:

........................................................................................................................................................................

[ ]  Vollständige Abnahme aller im Vertrag vereinbarten Leistungen (§ 640 BGB)

 Alle vertraglich vereinbarten Leistungen werden abgenommen.

***oder sofern zusätzlich die Objektbetreuung (§ 1 Ziffer 1.5) beauftragt wurde***

[ ]  Erster Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziffer 6.1 Satz 1[[69]](#footnote-70)

 Alle vertraglich vereinbarten Leistungen nach § 1 Ziffer 1.2 bis § 1 Ziffer 1.4 werden abgenommen.

Es sind

[ ]  keine Mängel

[ ]  folgende unwesentliche Mängel

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

[ ]  unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) / (Unterschrift Bauherr) (Ort und Datum) / (Unterschrift Architekt)

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

[ ]  Zweiter Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziffer 6.1 Satz 4

 Alle vertraglich gesondert übertragenen Vertragsziele nach § 1 Ziffer 1.5 (Objektbetreuung etc.) werden abgenommen.

Es sind

[ ]  keine Mängel

[ ]  folgende unwesentliche Mängel

........................................................................................................................................................................

........................................................................................................................................................................

[ ]  unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) / (Unterschrift Bauherr) (Ort und Datum) / (Unterschrift Architekt)

**Ausfertigung zum Verbleib beim Architekten**

**Widerrufsbelehrung[[70]](#footnote-71)**

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse ein..]*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

Ich habe verstanden, dass mir ein Widerrufsrecht zusteht. Die Belehrung darüber ist mir zusammen mit dem Muster-Widerrufsformular ausgehändigt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht erlischt.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

**Ausfertigung zum Verbleib beim Auftraggeber**

**Widerrufsbelehrung67**

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer und Ihre E-Mail-Adresse ein..]*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

Ich habe verstanden, dass mir ein Widerrufsrecht zusteht. Die Belehrung darüber ist mir zusammen mit dem Muster-Widerrufsformular ausgehändigt worden.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht erlischt.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

67 Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1).

 Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag z.B. außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (vgl. § 312b Absatz 1 BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber vom Architekten zu belehren ist. Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen.

**Verbleibt beim Auftraggeber**

**Muster-Widerrufsformular[[71]](#footnote-72)**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

 An

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
*[Hier ist der Name, die Anschrift und die E-Mail-Adresse des Unternehmers (hier: Architekten) durch den Unternehmer (hier: Architekten) einzufügen.]*

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung *[bzw. Architektenleistungen]*

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*) *[bzw. beauftragt am]*

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Name des/der Verbraucher(s)

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

 ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

………………………………………………………………………………………………………………………

- Datum

 ……………………………………………………………………………………………………………………………………

(\*) Unzutreffendes streichen.

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und keine Gewähr für den Inhalt.

Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt ersetzen.

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR

Danneckerstraße 54

70182 Stuttgart

Telefon: 0711 21 96 -0

Telefax: 0711 21 96 -121

E-Mail: recht@akbw.de

1. \*) Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB). Z. B. ein „privater Bauherr“ als Auftraggeber. [↑](#footnote-ref-2)
2. 1 Stand: September 2024 [↑](#footnote-ref-3)
3. Soweit die Erreichung entsprechender Leistungsziele nach Ziffer 1.2 vereinbart ist. [↑](#footnote-ref-4)
4. Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren. [↑](#footnote-ref-5)
5. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen. [↑](#footnote-ref-6)
6. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

 Zusatzvereinbarung für den Fall, dass die Genehmigungsfähigkeit von vornherein ausgeschlossen oder fraglich ist, der Bauherr hierüber aufgeklärt ist, aber dennoch den Planungsauftrag erteilt. [↑](#footnote-ref-7)
7. Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziffer 1.2 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 des Vertrages). [↑](#footnote-ref-8)
8. Hierbei handelt es sich nicht um Grundleistungen nach § 34 HOAI. Vielmehr sieht die HOAI in der Anlage 1.2 ein gesondertes Leistungsbild vor. [↑](#footnote-ref-9)
9. Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungsphase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34, 35 Absatz 6 HOAI, 15. Spiegelstrich. [↑](#footnote-ref-10)
10. Textform i.S.d. § 126 b BGB sind z.B. E-Mail oder Telefax. [↑](#footnote-ref-11)
11. Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein. [↑](#footnote-ref-12)
12. Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziffer 1.3.4 [↑](#footnote-ref-13)
13. Bei Verträgen mit Verbrauchern sollte der Architekt vor Vertragsschluss dringend das gesonderte Merkblatt zum Vertragsschluss mit Verbrauchern beachten (Merkblatt 410). [↑](#footnote-ref-14)
14. Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Absatz 4 HOAI sind entsprechend berücksichtigt. [↑](#footnote-ref-15)
15. Nach § 36 Absatz 1 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-16)
16. Nach § 12 Absatz 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-17)
17. Die in § 9 Absatz 1 und 3 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 9 %, Entwurfsplanung bis zu 22 % Objektüberwachung bis zu 41 %. [↑](#footnote-ref-18)
18. Die Anzahl ist in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben festzulegen. [↑](#footnote-ref-19)
19. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. [↑](#footnote-ref-20)
20. Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch Vereinbarung in Textform angepasst werden. [↑](#footnote-ref-21)
21. § 640 BGB Abnahme

 (1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

 (2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

 (3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

 § 650s BGB Teilabnahme

 Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. [↑](#footnote-ref-22)
22. Vor der Übernahme der Schadensbeseitigung sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten. [↑](#footnote-ref-23)
23. Eine solche Pauschalierung ist sinnvoll und rechtlich zulässig

 (vgl. den DAB-Artikel „Nach Kündigung 5 oder 60 Prozent Honorar“ von Sven Kerkhoff –

 https://www.dabonline.de/2020/02/14/nach-freie-kuendigung-5-oder-60-prozent-honorar-architektenvertrag-bauherr/) [↑](#footnote-ref-24)
24. Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung. [↑](#footnote-ref-25)
25. Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen. [↑](#footnote-ref-26)
26. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-27)
27. Nach § 7 Absatz 2 S. 1 HOAI müssen Auftraggeber, die **Verbraucher** sind, vor Abgabe ihrer Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung darauf hingewiesen werden, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig in Textform, kann für die vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars nur der Basishonorarsatz berechnet werden. Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen **Unternehmer** handelt, kann dieser Hinweis aus der Vertragsvorlage entfernt werden.

 Nach § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. I.d.R. handelt es sich hierbei um einen privaten Bauherren für dessen privates Bauvorhaben. Siehe im Übrigen weitere vertiefende Hinweise im Merkblatt 410 „Hinweise zum Abschluss von Architektenverträgen mit Verbrauchern“. [↑](#footnote-ref-28)
28. Oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung. [↑](#footnote-ref-29)
29. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-30)
30. Hier ist anzugeben, welche Änderungen gegenüber den bisherigen vertraglichen Vereinbarungen erfolgen sollen. Weiterhin ist anzugeben, welche der beauftragten Leistungen des Architekten verändert zu erbringen sind und ob und inwieweit ggf. schon erbrachte Leistungen erneut erbracht werden sollen. [↑](#footnote-ref-31)
31. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. [↑](#footnote-ref-32)
32. Soweit die im Architektenvertrag getroffene Nebenkostenregelung für die Änderungsleistungen nicht angemessen ist, soll unter § 4 eine gesonderte Regelung getroffen werden. [↑](#footnote-ref-33)
33. Gemäß § 6 Ziffer 6.1 Satz 1 ist der Bauherr nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen gemäß § 1 Ziffer 1.2 und 1.3 zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Leistungen, die ggf. anschließend noch zu erbringen sind (§ 1 Ziffer 1.4), sind gesondert abzunehmen. [↑](#footnote-ref-34)
34. Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1).

 Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag z.B. außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (vgl. § 312b Absatz 1 BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber vom Architekten zu belehren ist. Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen. [↑](#footnote-ref-35)
35. Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1).
Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen. [↑](#footnote-ref-36)
36. Stand: September 2024 [↑](#footnote-ref-37)
37. Soweit die Erreichung entsprechender Leistungsziele nach Ziffer 1.3 vereinbart ist. [↑](#footnote-ref-38)
38. Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren. [↑](#footnote-ref-39)
39. Die Vereinbarung sollte wenigstens in Textform erfolgen. [↑](#footnote-ref-40)
40. Die Frist sollte nicht kürzer als die 2-Wochen-Frist in Ziffer 1.2.2.1 sein. [↑](#footnote-ref-41)
41. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen. [↑](#footnote-ref-42)
42. Zusatzvereinbarung für den Fall, dass die Genehmigungsfähigkeit von vornherein ausgeschlossen oder fraglich ist, der Bauherr hierüber aufgeklärt ist, aber dennoch den Planungsauftrag erteilt. [↑](#footnote-ref-43)
43. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen.

 Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziffer 1.3 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 des Vertrages). [↑](#footnote-ref-44)
44. Hierbei handelt es sich nicht um Grundleistungen nach § 34 HOAI. Vielmehr sieht die HOAI in der Anlage 1.2 ein gesondertes Leistungsbild vor. [↑](#footnote-ref-45)
45. Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungsphase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34, 35 Absatz 6 HOAI, 15. Spiegelstrich. [↑](#footnote-ref-46)
46. Textform i.S.d. § 126 b BGB sind z.B. E-Mail, Telefax. [↑](#footnote-ref-47)
47. Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein. [↑](#footnote-ref-48)
48. Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziffer 1.4.4 [↑](#footnote-ref-49)
49. Bei Verträgen mit Verbrauchern sollte der Architekt vor Vertragsschluss dringend das gesonderte Merkblatt zum Vertragsschluss mit Verbrauchern beachten (Merkblatt 410). [↑](#footnote-ref-50)
50. Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Absatz 4 HOAI sind entsprechend berücksichtigt. [↑](#footnote-ref-51)
51. Nach § 36 Absatz 1 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-52)
52. Nach § 12 Absatz 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-53)
53. Die in § 9 Absatz 1 und 3 HOAI vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen; Vorplanung bis zu 9 %, Entwurfsplanung bis zu 22 % Objektüberwachung bis zu 41 %. [↑](#footnote-ref-54)
54. Die Anzahl ist in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben festzulegen. [↑](#footnote-ref-55)
55. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. [↑](#footnote-ref-56)
56. Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch Vereinbarung in Textform angepasst werden. [↑](#footnote-ref-57)
57. § 640 BGB Abnahme

 (1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

 (2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen

 (3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

 § 650s BGB Teilabnahme

 Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. [↑](#footnote-ref-58)
58. Vor der Übernahme der Schadensbeseitigung sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten. [↑](#footnote-ref-59)
59. Eine solche Pauschalierung ist sinnvoll und rechtlich zulässig

 (vgl. den DAB-Artikel „Nach Kündigung 5 oder 60 Prozent Honorar“ von Sven Kerkhoff –

 https://www.dabonline.de/2020/02/14/nach-freie-kuendigung-5-oder-60-prozent-honorar-architektenvertrag-bauherr/) [↑](#footnote-ref-60)
60. Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung. [↑](#footnote-ref-61)
61. Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen. [↑](#footnote-ref-62)
62. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-63)
63. Nach § 7 Absatz 2 S. 1 HOAI müssen Auftraggeber, die **Verbraucher** sind, vor Abgabe ihrer Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung darauf hingewiesen werden, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig in Textform, kann für die vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars nur der Basishonorarsatz berechnet werden. Sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen **Unternehmer** handelt, kann dieser Hinweis aus der Vertragsvorlage entfernt werden.

Nach § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. I.d.R. handelt es sich hierbei um einen privaten Bauherren für dessen privates Bauvorhaben. Siehe im Übrigen weitere vertiefende Hinweise im Merkblatt 410 „Hinweise zum Abschluss von Architektenverträgen mit Verbrauchern“. [↑](#footnote-ref-64)
64. Oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung. [↑](#footnote-ref-65)
65. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-66)
66. Hier ist anzugeben, welche Änderungen gegenüber den bisherigen vertraglichen Vereinbarungen erfolgen sollen. Weiterhin ist anzugeben, welche der beauftragten Leistungen des Architekten verändert zu erbringen sind und ob und inwieweit ggf. schon erbrachte Leistungen erneut erbracht werden sollen. [↑](#footnote-ref-67)
67. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. [↑](#footnote-ref-68)
68. Soweit die im Architektenvertrag getroffene Nebenkostenregelung für die Änderungsleistungen nicht angemessen ist, soll unter § 4 eine gesonderte Regelung getroffen werden. [↑](#footnote-ref-69)
69. Gemäß § 6 Ziffer 6.1 Satz 1 ist der Bauherr nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen gemäß § 1 Ziffer 1.2 bis 1.4 zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Leistungen, die ggf. anschließend noch zu erbringen sind (§ 1 Ziffer 1.5), sind gesondert abzunehmen. [↑](#footnote-ref-70)
70. Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1).

 Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag z.B. außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (vgl. § 312b Absatz 1 BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber vom Architekten zu belehren ist. Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen. [↑](#footnote-ref-71)
71. Für Architektenverträge mit Verbrauchern als Auftraggeber (siehe Einführung, Seite 3, Hinweise Ziffer 1).
Änderungen am Wortlaut der Vorlage können zur Unwirksamkeit der Belehrung führen. [↑](#footnote-ref-72)