**Entwurf der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen als Anhaltspunkt und Orientierungshilfe für den individuell auszuarbeitenden Vertrag[[1]](#footnote-2)**

**(Stand: September 2023)**

**ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE**

**MIT VORGESCHALTETER ZIELFINDUNGSPHASE[[2]](#footnote-3)**

Zwischen[[3]](#footnote-4)

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

vertreten durch

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

- nachfolgend Bauherr genannt[[4]](#footnote-5) -

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 Ziff. 1.2 bis 1.5 genannten Architektenleistungen zur Erreichung folgender Planungs- und/oder Überwachungsziele*[[5]](#footnote-6)* für das Bauvorhaben[[6]](#footnote-7):

1.1.1 Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel) und der Maßnahme (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[[7]](#footnote-8)**

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[[8]](#footnote-9) 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[[9]](#footnote-10) 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[[10]](#footnote-11)\*: 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[[11]](#footnote-12)

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[[12]](#footnote-13)\*: 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

Zum Erreichen dieses Leistungserfolges 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)[[13]](#footnote-14)

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

 1.4.3 Wärmeschutz und Energiebilanzierung[[14]](#footnote-15)

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

 1.4.4 Erstellen eines Entwässerungsgesuchs

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

 1.4.5 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung

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

 1.4.6 Erstellen eines Brandschutznachweises / Brandschutzkonzeptes[[15]](#footnote-16)

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

 1.4.7 Leistungen zur Nachhaltigkeitszertifizierung

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

**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

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

Ziff. 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[[16]](#footnote-17). 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 Kooperationspflichtendie 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 Ziff. 1.4 beauftragt ist):[[17]](#footnote-18)

 Bodengutachten (Gründungsberatung)

 Tragwerksplanung (Statik)

 Vermessungstechnische Leistungen

 Bau- und vergaberechtliche Beratung insbesondere bei komplexen Bauvorhaben

 Technische Ausrüstung ohne / mit Entwässerungsgesuch[[18]](#footnote-19)

 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[[19]](#footnote-20)**

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 Abs. 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 Abs. 1 HOAI) .............................

**3.2**

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

 vom Honorar

 nach § 35 Abs. 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 Ziff. 3.8 honoriert.[[20]](#footnote-21)

**3.3**

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

 nach § 35 Abs. 1 HOAI

 Objektbetreuung 2 %

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

**3.4**

 Zuschlag für Umbau und Modernisierung

 (§§ 6 Abs. 2 und 36 Abs. 1 HOAI) [[21]](#footnote-22) ............................. %

 Zuschlag für Objektüberwachung bei Instandhaltungen
und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI) [[22]](#footnote-23) ............................. %

 Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung
abweichend von Ziff. 3.2 als Einzelleistung (§ 9 HOAI) [[23]](#footnote-24) ............................. %

 Überwachen der Herstellung des Objekts gem. Ziff. 1.4.2 des Vertrages hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)

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

 *oder*

 pauschal …......................... EUR

Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gemäß § 8 Abs. 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 Abs. 11 HOAI), die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.[[24]](#footnote-25) 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 Abs. 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**[[25]](#footnote-26) Vorplanungsvarianten nach gleichen Anforderungen oder
* mehr als **3** Überarbeitungen der Entwurfsplanung oder
* Leistungen aufgrund des notwendigen Wechsels eines beauftragten Unternehmens (z.B. durch Insolvenz, Kündigung, Ersatzvornahme) nach Ziffer 1.3 erneut oder
* mehr als **2** Termine je Gewerk zur Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

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

**3.8**

Leistungen nach Ziff. 1.2.1, 1.4, 1.5.2 sowie Besondere und zusätzliche Leistungen, die über die durch Ziff. 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:[[26]](#footnote-27)

 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

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziff. 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 erstellenden angepasste Kostenberechnung als Grundlage des Honorars für die danach zu erbringenden Leistungen (vgl. § 10 Abs. 1 HOAI)[[27]](#footnote-28). 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.

 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 Ziff. 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* **[[28]](#footnote-29)**

[ ]  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 Abschlagsrechnungen oder Aufstellungen über aufgewandte Stunden jeweils:[[29]](#footnote-30)

[ ]  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 Bauherrn 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**

Dauert die Durchführung der Leistungen nach Ziff. 1.3 länger als ............... Monate[[30]](#footnote-31) und wird diese Zeit aus Gründen, die vom Architekten nicht zu vertreten sind, überschritten, 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 Ziff. 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.[[31]](#footnote-32) 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 Ziff. 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[[32]](#footnote-33).

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 Abs. 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[[33]](#footnote-34). 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.[[34]](#footnote-35) Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren.[[35]](#footnote-36) 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 Vertrages 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, Arbeitskamp und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz.

Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrages 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 die Schlichtungsstelle der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) auf Grundlage der Schlichtungsordnung der AKNW anruft, stimmt die andere Partei schon heute der Durchführung des Schlichtungsverfahrens zu. Der Architekt erklärt zugleich, dass er hingegen nicht verpflichtet oder bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren 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[[36]](#footnote-37) erfolgen.

**§ 13 Zusätzliche Vereinbarungen**

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

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

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

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

|  |
| --- |
| HINWEIS FÜR VERBRAUCHER[[37]](#footnote-38)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 Bauherrn |

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

(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 Abs. 3 HOAI **zum Zeitpunkt der Kostenberechnung**[[38]](#footnote-39) objektbezogen zu ermitteln und in Textform[[39]](#footnote-40) 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 hergestellten Bauteile werden vom Architekten technisch oder gestalterisch mitverarbeitet und deren Wert gemäß § 4 Abs. 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 € |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Gesamtwert: |  |  |

**Unterschriften**

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

(Ort, Datum) (Ort, Datum)

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

(Bauherr) (Architekt/in)

**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[[40]](#footnote-41):

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

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

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

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 Abs. 1 HOAI).

Haben sich die anrechenbaren Kosten nicht geändert, werden die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen auf Basis der bereits erstellten Kostenberechnung abgerechnet (§ 10 Abs. 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 § Ziff. 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 Ziff. 3.8 des oben genannten Architektenvertrags honoriert; sofern dort keine Vereinbarung getroffen ist, erfolgt die Vergütung

 nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart[[41]](#footnote-42):

 a) für den Architekten ……………….. EUR

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

für nachstehend aufgeführte Leistungenals Pauschalhonorar:

………………………………………………………………………. ……………….. EUR

………………………………………………………………………. ……………….. EUR

**§ 3 Fortgeltung**

Im Übrigen[[42]](#footnote-43) gelten die Regelungen des oben genannten Architektenvertrags.

**§ 4 Zusätzliche Vereinbarungen**

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

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

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

**Unterschriften**

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

(Ort, Datum) (Ort, Datum)

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

(Bauherr) (Architekt/in)

**ABNAHMEPROTOKOLL** **zum Vertrag vom ...........................**

Vorhaben: …………………………………………………………………………………………..

Auftraggeber: …………………………………………………………………………………………..

Auftragnehmer: …………………………………………………………………………………………..

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

Alle vertraglich vereinbarten Leistungen werden abgenommen.

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

 Erster Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziff. 6.1 Satz 1[[43]](#footnote-44).

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

Es sind

 keine Mängel

 folgende unwesentliche Mängel

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

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

 unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

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

(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber) (Ort und Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)

Zweiter Teil der Abnahme entsprechend der vertraglichen Vereinbarung aus § 6 Ziff. 6.1 Satz 4.

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

Es sind

 keine Mängel

 folgende unwesentliche Mängel

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

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

 unwesentliche Mängel laut Anlage festgestellt worden.

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

(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber) (Ort und Datum) (Unterschrift Auftragnehmer)

**Widerrufsbelehrung für den AUFTRAGNEHMER (verbleibt beim Architekten)**

**Widerrufsbelehrung[[44]](#footnote-45)**

**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)

**Widerrufsbelehrung für den AUFTRAGGEBER (wird dem Bauherrn mitgegeben)**

**Widerrufsbelehrung[[45]](#footnote-46)41**

**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)

**Muster-Widerrufsformular[[46]](#footnote-47)**

(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]:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

E-Mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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.

1. Fußnoten sind zu löschen, wenn das Dokument als Vertragsurkunde dienen soll.

Der Entwurf berücksichtigt die Änderungen der HOAI zum 01.01.2021, durch welche insbesondere die Vorgabe verbindlicher Mindest- und Höchstsätze entfallen ist. Die HOAI im Übrigen ist hiervon nicht betroffen und bietet daher unverändert eine geeignete Grundlage für vertragliche Honorarvereinbarungen. Der Vertragsentwurf wurde dazu in Ziff. 3.1 und 3.6 lediglich geringfügig entsprechend ergänzt. Wegen der ebenfalls im Entwurf berücksichtigten Aspekte des seit 01.01.2018 geltenden Architektenvertragsrechts wird auf PH AKNW Nr. 55 verwiesen.

Die Orientierungshilfe stellt eine allgemeine Empfehlung dar, ersetzt aber nicht die Anpassung des Vertrages auf den jeweiligen Einzelfall, für die ggf. die Inanspruchnahme anwaltlichen Rechtsrats sinnvoll sein kann. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Empfehlungen naturgemäß vorläufigen Charakter haben und die AKNW für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Gerichtsfestigkeit im konkreten Einzelfall keine Gewähr übernimmt. [↑](#footnote-ref-2)
2. Anzuwenden, wenn bereits ein über die Vorplanung hinausreichender Vertrag geschlossen werden soll, der Bauherr aber noch nicht vermag, seine Planungs- und Überwachungsziele im Sinne von Ziff. 1.1 und 1.2.1 zu definieren. Können diese Festlegungen hingegen bereits erfolgen, sollte die Orientierungshilfe für den Vertragsentwurf ohne Zielfindungsphase verwendet werden. [↑](#footnote-ref-3)
3. Wegen der zur Datenerhebung und -verarbeitung zu beachtenden Regeln wird auf die Hinweise und Muster auf [www.architektendatenschutz.de](http://www.architektendatenschutz.de) verwiesen. [↑](#footnote-ref-4)
4. Handelt es sich beim Bauherrn um einen Verbraucher, sind die Informations- und Belehrungspflichten zu beachten (vgl. Praxishinweis AKNW Nr. 44); um kein Widerrufsrecht entstehen zu lassen, empfiehlt es sich, solche Verträge im Büro des Architekten zu schließen. [↑](#footnote-ref-5)
5. Soweit die Erreichung entsprechender Leistungsziele nach § 1 Ziffer 1.3 vereinbart ist. [↑](#footnote-ref-6)
6. Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren. [↑](#footnote-ref-7)
7. Zu den Begrifflichkeiten und wegen der Belehrung zum Sonderkündigungsrecht vgl. Praxishinweis Nr. 55 der AKNW. [↑](#footnote-ref-8)
8. Die Vereinbarung sollte wenigstens in Textform erfolgen. [↑](#footnote-ref-9)
9. Die Frist sollte nicht kürzer als die 2-Wochen-Frist in Ziffer 1.2.2.1 sein. [↑](#footnote-ref-10)
10. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen. [↑](#footnote-ref-11)
11. 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-12)
12. \*) Sofern Arbeitsschritte einzelner Leistungen isoliert beauftragt werden, sind die übrigen Arbeitsschritte zu streichen. [↑](#footnote-ref-13)
13. Diese Leistung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Dritter im Sinne der Leistung 5 nach Ziff. 1.3 (Objektüberwachung) beauftragt ist (siehe hierzu auch Ziff. 3.4 des Vertrages). [↑](#footnote-ref-14)
14. Hierbei handelt es sich nicht um Grundleistungen nach § 34 HOAI. Vielmehr sieht die HOAI in der Anlage 1.3 ein gesondertes Leistungsbild vor. [↑](#footnote-ref-15)
15. Soweit es sich nicht um eine Grundleistung handelt; vgl. zur Abgrenzung die Besondere Leistung zur Leistungs-
 phase 2 in Anlage 10.1 zu §§ 34, 35 Abs. 6 HOAI, 15. Spiegelstrich. [↑](#footnote-ref-16)
16. Textform i.S.d. § 126 b BGB sind z.B. E-Mail, Telefax. [↑](#footnote-ref-17)
17. Je nach den landesrechtlichen Besonderheiten können weitere Sonderfachleute, beispielsweise für die Brandschutzplanung oder den Schallschutznachweis erforderlich sein. [↑](#footnote-ref-18)
18. Nichtzutreffendes streichen; siehe auch Ziff. 1.4.4. [↑](#footnote-ref-19)
19. Bei Verträgen mit Verbrauchern sollte der Architekt vor Vertragsschluss dringend das gesonderte Merkblatt zum Vertragsschluss mit Verbrauchern beachten. [↑](#footnote-ref-20)
20. Ersetzende Besondere Leistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI sind entsprechend berücksichtigt. [↑](#footnote-ref-21)
21. Nach § 36 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 33% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-22)
22. Nach § 12 Abs. 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50% des Honorars vereinbart werden. [↑](#footnote-ref-23)
23. Die in § 9 Abs. 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-24)
24. Wegen der Neufassung der DIN 276 kann es sinnvoll sein, dass sich die Vertragsparteien (etwa durch Regelung in § 13 dieses Vertrages) individualvertraglich darüber verständigen, ob für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten und die Kostenplanung einheitlich eine bestimmte Fassung der DIN angewandt werden soll und wenn ja, welche (vgl. Ruf, in: DAB 2-2019, S. 40ff.). [↑](#footnote-ref-25)
25. Die Anzahl ist – auch bei den nachfolgenden Aufzählungspunkten – in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben individuell festzulegen. Die Klausel dient der angemessenen Vergütung des entsprechenden Mehraufwandes, da hierzu klare Regelungen in der HOAI fehlen. Die Einschätzung der Klausel durch die Gerichte bleibt abzuwarten. [↑](#footnote-ref-26)
26. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. Auf den Praxishinweis Nr. 45 der AKNW wird Bezug genommen. [↑](#footnote-ref-27)
27. Ggf. können weitere Honorarberechnungsgrundlagen im Sinne von § 6 HOAI durch Vereinbarung in Textform angepasst werden. [↑](#footnote-ref-28)
28. Nichtzutreffendes bitte streichen. [↑](#footnote-ref-29)
29. *Lt. Auffassung des EuGH genügt eine Zeithonorarvereinbarung den Transparenzanforderungen der Richtlinie 93/13/EWG nur dann, wenn der Vertrag die „Verpflichtung (des Auftragnehmers) vorsieht, in angemessenen Zeitabständen Rechnungen oder regelmäßige Aufstellungen zu übermitteln, in denen die aufgewandten Arbeitsstunden ausgewiesen sind“. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung sollten die Abschlagsrechnungen oder Aufstellungen möglichst „engmaschig“ erstellt und dem Bauherrn ausgehändigt werden. Ein Zeitraum von 3 Monaten sollte nicht überschritten werden.* [↑](#footnote-ref-30)
30. Hier ist die gesamte Zeit der Durchführung der Leistungen nach Ziff. 1.3 zzgl. eines angemessenen Zeitaufschlags anzusetzen, der im Regelfall mindestens 20% beträgt. [↑](#footnote-ref-31)
31. *§ 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) …*

*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-32)
32. Vor der Übernahme der Schadensbeseitigung sollte der Architekt Rücksprache mit seiner Haftpflichtversicherung halten. [↑](#footnote-ref-33)
33. Eine solche Pauschalierung ist sinnvoll und rechtlich zulässig (vgl. DAB-Artikel <https://www.dabonline.de/2020/02/14/nach-freie-kuendigung-5-oder-60-prozent-honorar-architektenvertrag-bauherr/>). [↑](#footnote-ref-34)
34. Die Herausgabe weitergehender Daten in digitaler Form bedarf einer gesonderten Vereinbarung über Form, Inhalt, Nutzung der Daten und die zusätzliche Vergütung. [↑](#footnote-ref-35)
35. Steuerliche Aufbewahrungsfristen sind unabhängig davon zu berücksichtigen. [↑](#footnote-ref-36)
36. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-37)
37. Nach § 7 Abs. 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. [↑](#footnote-ref-38)
38. Oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung. [↑](#footnote-ref-39)
39. Gesetzliche Formerfordernisse, insbesondere solche der HOAI, sind zu beachten. [↑](#footnote-ref-40)
40. 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-41)
41. Stundensatzhonorare sollen den Wert der zu vergütenden Leistung widerspiegeln. [↑](#footnote-ref-42)
42. Soweit die im Architektenvertrag getroffene Nebenkostenregelung für die Änderungsleistungen nicht angemessen ist, soll unter § 4 eine gesonderte Regelung getroffen werden. [↑](#footnote-ref-43)
43. Gem. § 6 Ziff. 6.1 Satz 1 ist der Bauherr nach vertragsgemäßer Erbringung/Fertigstellung aller Leistungen gemäß § 1 Ziff. 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 Ziff. 1.5), sind gesondert abzunehmen. [↑](#footnote-ref-44)
44. Nur für Verträge mit Verbrauchern, bei denen ein Widerrufsrecht besteht, insbesondere weil der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Architekten geschlossen wurde (vgl. Praxishinweis AKNW Nr. 44). [↑](#footnote-ref-45)
45. 41 Nur für Verträge mit Verbrauchern, bei denen ein Widerrufsrecht besteht, insbesondere weil der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Architekten geschlossen wurde (vgl. Praxishinweis AKNW Nr. 44). [↑](#footnote-ref-46)
46. Für Architektenverträge mit Verbrauchern, siehe Fußnote 41.

Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 2 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB. [↑](#footnote-ref-47)