



HINWEISE FÜR ARCHITEKTEN ZUM ABSCHLUSS VON VERTRÄGEN MIT VERBRAUCHERN

Fast sämtliche Unternehmer unterliegen seit dem 13. Juni 2014 bestimmten **Informations- und** ggf. auch besonderen **Belehrungspflichten**, wenn sie Verträge mit Verbrauchern abschließen. Als **Unternehmer** gelten auch selbstständige Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten sowie Stadtplaner. Unter einem **Verbraucher** versteht man eine natürliche Person, die bei einem Vertrag überwiegend keine Zwecke verfolgt, die ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind. Keine Verbraucher sind insbesondere Unternehmen oder öffentliche Auftraggeber (vgl. § 13 BGB). Der Umfang der Pflichten ist davon abhängig, ob der Vertrag mit dem Verbraucher im Büro des Architekten oder außerhalb der eigenen Geschäftsräume geschlossen wurde.

I. Informationspflichten für sämtliche Verbraucherverträge

Bei **allen** Verbraucherverträgen hat der Architekt vor Abschluss des Vertrages dem Verbraucher diverse Informationen zur Verfügung zu stellen. Zu informieren ist insbesondere über:

- die **Identität des Unternehmers**, also den Namen des Architekten bzw. den Büronamen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer
 - bei Gesellschaften: Angabe der Rechtsform;
 - bei Niederlassungen: ggf. von dem Firmensitz abweichende Anschrift;
- die **wesentlichen Eigenschaften der Dienstleistung**, also die vom Büro im konkreten Fall angebotenen Leistungen;
- den **Gesamtpreis** oder die **Art der Preisberechnung**, also z.B. die Honorarberechnung nach der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) für das konkrete Bauvorhaben, sofern die HOAI Anwendung findet, einschließlich der Berechnung der Nebenkosten;
- optional **Zahlungs- und Leistungsbedingungen** sowie **Termine**, sofern solche vereinbart werden sollen.

Alle Informationen sind dem Verbraucher in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung zu stellen, bevor dieser den Vertrag schließt. Faktisch handelt es sich bei den Informationen um eine Art Auszug aus dem späteren Planungsvertrag. Die Informationen sind jedoch gesondert zusammenzustellen und dem Verbraucher vor dem Abschluss des eigentlichen Vertrages zur Verfügung zu stellen. Den Empfang dieser Verbraucherinformationen sollte sich der Architekt bestätigen lassen. Ein entsprechendes Beispiel befindet sich in der **Anlage 1**. Eine Mustervorlage enthält die **Anlage A**.



II. Verbraucherverträge, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden

Wird der Vertrag mit dem Verbraucher außerhalb der eigenen Geschäftsräume geschlossen, unterliegen Architekten **erweiterten Informationspflichten**. Zudem besteht in diesen Fällen zugunsten des Verbrauchers ein 14-tägiges **Widerrufsrecht**, über welches der Architekt den Verbraucher ausdrücklich belehren muss. Unter Verträgen, die außerhalb der eigenen Geschäftsräume geschlossen werden, versteht man aber nur solche Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragspartner außerhalb der Geschäftsräume des Architekten, also zum Beispiel auf der Baustelle oder in Räumlichkeiten des Auftraggebers geschlossen werden. Nicht hierunter fallen Verträge, die durch gegenseitigen Post-, Fax- oder E-Mail-Verkehr zustande kommen.

1. Zusätzliche Informationspflichten

Bei außerhalb der Geschäftsräume geschlossenen Verbraucherverträgen hat der Unternehmer über die oben bereits genannten Informationen hinaus gegenüber dem Verbraucher noch folgende Angaben zu machen:

- **Faxnummer** und **E-Mail-Adresse** (soweit vorhanden);
- Informationen über **finanzielle Sicherheitsleistungen**, die der Architekt zur Sicherung seiner Honorarforderung vom Verbraucher verlangen kann (z.B. durch die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Verbrauchers oder eine Bauhandwerkersicherung vgl. §§ 648 bzw. 648 a BGB);
- Hinweise zu Möglichkeiten, ob und wie der Verbraucher ein **außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren** nutzen kann (z.B. Schlichtungsverfahren bei der Architektenkammer).

Wichtiger Hinweis: Bei Verbraucherverträgen, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden, werden die in Erfüllung der Informationspflichten gemachten Angaben des Unternehmers Vertragsinhalt, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes (§ 312 d Abs. 1 Satz 2 BGB).

2. Widerrufsrecht und Belehrungspflichten

Nur bei außerhalb der Geschäftsräume geschlossenen Verbraucherverträgen steht dem Verbraucher ein **14-tägiges Widerrufsrecht** zu (§ 312 g Abs. 1 BGB). Darüber muss der Architekt ihn in Textform informieren (z.B. per Brief, E-Mail, Computerfax – eine mündliche Belehrung genügt nicht). Zudem muss der Architekt den Verbraucher über die Widerrufsbedingungen belehren und auf das hierzu im Gesetz befindliche Muster-Widerrufsformular hinweisen. Dazu sollten die in der **Anlage B** befindlichen Formulare verwendet werden. Ein Beispiel befindet sich in der **Anlage 2**.

Wollen Architekten das Widerrufsrecht des Verbrauchers und die damit verbundenen weitreichenden Rechtsfolgen vermeiden, wird empfohlen, Verträge mit Verbrauchern stets im eigenen Büro oder vom eigenen Büro aus (z.B. Zusendung eines Vertragsentwurfs) zu schließen.

Wird der Architekt bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig, ohne dass der Verbraucher ihn dazu ausdrücklich aufgefordert hat und widerruft der Verbraucher dann den Vertrag, steht dem Architekten kein Honorar für die bereits erbrachten Leistungen zu.



3. Form und Zeitpunkt

Sämtliche Informationen und Belehrungen sind dem Verbraucher in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung zu stellen, bevor dieser den Vertrag schließt.

Bei Verbraucherverträgen, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden, muss der Architekt die Informationen auf Papier oder, wenn der Verbraucher zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail, Computerfax; nicht ausreichend: Homepage) zur Verfügung stellen. Über das Widerrufsrecht ist in Textform zu informieren.

Weiterhin muss der Architekt bei außerhalb der Geschäftsräume geschlossenen Verbraucherverträgen dem Verbraucher alsbald nach Vertragsschluss ein unterzeichnetes Exemplar des Vertrags in Papierform oder bei mündlichem Abschluss des Architektenvertrages eine Bestätigung, in der der Vertragsinhalt wiedergegeben ist, zur Verfügung stellen. Mit Zustimmung des Verbrauchers ist es auch hier möglich, einen anderen dauerhaften Datenträger (z.B. E-Mail, Computerfax) zu verwenden.

III. Folgen fehlender Information und Belehrung

Der Architekt muss ggf. beweisen können, dass er den Verbraucher umfassend informiert hat. Deswegen empfiehlt es sich, sich den Erhalt der Informationen durch den Verbraucher mit Unterschrift bestätigen zu lassen. Gelingt dem Architekten der Nachweis nicht, kann dies empfindliche Folgen haben.

Verletzungen von Informationspflichten können zu Schadensersatzansprüchen führen. Überdies drohen wettbewerbsrechtliche Abmahnungen.

Bei Verbraucherverträgen, die außerhalb der eigenen Geschäftsräume geschlossen werden, gilt zusätzlich: **Nebenkosten** kann der Architekt nur verlangen, soweit er den Verbraucher über diese Kosten vor Vertragsschluss informiert hat. Bei einer fehlenden Belehrung über das bestehende Widerrufsrecht kann der Verbraucher den Vertrag mit einer Frist von **zwölf Monaten und 14 Tagen** widerrufen (§ 356 Abs. 3 BGB). Dies kann zur Folge haben, dass dem Architekten für die bis dahin geleisteten Arbeiten **kein Honoraranspruch** zusteht (§ 361 BGB).

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 08/2014



Anlage 1

Beispiel für die Erfüllung der Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Angaben zum Auftragnehmer

Architekturbüro Max Mustermann GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl.-Ing. Max Mustermann, Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.:..., Fax... E-Mail....,

Wesentliche Eigenschaften der Leistung¹

Vertragsgegenstand

Das Architekturbüro Max Mustermann GmbH bietet Leistungen der Gebäudeplanung zum Umbau sowie zur Modernisierung eines Einfamilienhauses an. Zudem soll eine Bestandsaufnahme durchgeführt sowie ein KfW-Förderantrag gestellt werden.

Vertragsziele

Folgende Leistungsziele sind dabei zu erreichen:

- Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzepts
- Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfs
- Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe
- Erarbeitung einer zuschlagreifen Lösung
- Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Besondere/zusätzliche Leistungen

- Bestandsaufnahme
- Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung (KfW)

Honorierung²

Die Honorierung der Architektenleistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI.

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts (§ 4 Abs. 1 HOAI i.V.m. § 33 HOAI) auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die der Auftragnehmer am Ende der Entwurfsplanung zu fertigen hat. Die anrechenbaren Kosten stehen folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der Umfang mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) ist ggf. bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang schriftlich zu vereinbaren. Es ist also nicht möglich, den Gesamtpreis der Leistung vorab zu benennen.

¹ Hier ist eine detaillierte und übersichtliche Beschreibung der zu erbringenden Architektenleistung vorzunehmen.

² Wichtiger **Hinweis:** Die Honorarermittlung auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist ein komplexer Vorgang. Daher sollten die nachfolgenden Angaben zur Honorierung, die der Orientierungshilfe zur Erstellung eines Architektenvertrages entnommen sind, dem Auftraggeber eingehend erläutert werden.



Grundleistungen

Soweit zum Erreichen der Leistungsziele Grundleistungen gem. § 3 Abs. 1 S.1 HOAI zu erbringen sind, werden die Honorare dafür in folgender Honorartafel festgesetzt und gem. § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet:

Leistungen bei Gebäuden; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI

Leistungsphasen (§ 34 Abs. 3 HOAI):

Grundlagenermittlung	2 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	15 %
Genehmigungsplanung	3 %
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung	32 %
Objektbetreuung	2 %

Honorarzone, der das Objekt voraussichtlich angehört ³	III
Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)	Mittelsatz
Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 6 Abs. 2 HOAI)	25 %

Besondere / zusätzliche Leistungen

Besondere und zusätzliche Leistungen sind wie folgt zu honorieren:
nach Zeitaufwand mit folgenden Stundensätzen

a) für den Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten	120 EUR
b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen	90 EUR

Nebenkosten

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- pauschal mit 8 % des Nettohonorars

Umsatzsteuer

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

Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Das Honorar für die Leistungen des Architekten wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Werden Leistungen der Objektbetreuung in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

³ Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges eines Planungsertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.



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

Das Zusammenstellen der Unterlagen für die Durchführung der Bauvoranfrage hat bis zum 01.10.2014 zu erfolgen.

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)



Anlage A

Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

Angaben zum Auftragnehmer

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

Wesentliche Eigenschaften der Leistung⁴

Vertragsgegenstand:

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

Vertragsziele:

Folgende Leistungsziele sind dabei zu erreichen:

- Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzepts
- Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfs
- Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe
- Erarbeitung einer zuschlagreifen Lösung
- Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Objekt
- Objektbetreuung

Besondere/zusätzliche Leistungen:

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

Honorierung⁵

Die Honorierung der Leistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI.

⁴ Hier ist eine detaillierte und übersichtliche Beschreibung der zu erbringenden Leistungen vorzunehmen.

⁵ Wichtiger Hinweis: Die Honorarermittlung auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist ein komplexer Vorgang. Daher sollten die nachfolgenden Angaben zur Honorierung dem Auftraggeber eingehend erläutert werden.



Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts (§ 4 Abs. 1 HOAI i.V.m. § 33 bzw. bei Freianlagen § 38, bei Tragwerksplanung § 50 und bei Technischer Ausrüstung § 54 HOAI) auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die der Auftragnehmer am Ende der Entwurfsplanung zu fertigen hat. Die anrechenbaren Kosten stehen folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der Umfang mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) ist ggf. bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang schriftlich zu vereinbaren. Es ist also nicht möglich, den Gesamtpreis der Leistung vorab zu benennen.

Grundleistungen

Soweit zum Erreichen der Leistungsziele Grundleistungen gem. § 3 Abs. 1 S.1 HOAI zu erbringen sind, werden die Honorare dafür je nach Art der Leistungen in folgender Honorartafel festgesetzt und gem. § 34 Abs. 3 HOAI (bzw. entsprechend bei Freianlagen § 39, bei Tragwerksplanung § 51 und bei Technischer Ausrüstung § 55 HOAI) wie folgt bewertet:

- Leistungen bei Gebäuden; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI
- Leistungen bei Innenräumen; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI
- Leistungen bei Freianlagen; Honorartafel aus § 40 Abs. 1 HOAI
- Leistungen der Tragwerksplanung; Honorartafel aus § 52 Abs. 1 HOAI
- Leistungen der Technischen Ausrüstungen; Honorartafel aus § 56 Abs. 1 HOAI

Leistungsphasen:

Grundlagenermittlung %
Vorplanung %
Entwurfsplanung %
Genehmigungsplanung %
Ausführungsplanung %
Vorbereitung der Vergabe %
Mitwirkung bei der Vergabe %
Objektüberwachung %
Objektbetreuung %

Honorarzone, der das Objekt voraussichtlich angehört⁶

Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)

- Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 6 Abs. 2 HOAI)
- Zuschlag für die Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI)
- Vorplanung, Entwurfsplanung und/oder Objektüberwachung als Einzelleistung (§ 9 HOAI)
- Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
 - vom Honorar (netto)

⁶ Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges eines Planungsertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.



- oder
 pauschal EUR
- Zusätzlicher Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwand (§ 8 Abs. 3 HOAI)
 vom Honorar (netto) %
- oder
 pauschal EUR
- oder
 auf Stundenbasis zu den unten benannten Stundensätzen

Besondere / zusätzliche Leistungen

Besondere und zusätzliche Leistungen sind wie folgt zu honorieren:

- nach Zeitaufwand mit folgenden Stundensätzen
a) für den Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten EUR
b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben
erfüllen EUR
- als Pauschalhonorar:
..... EUR

Nebenkosten

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- insgesamt mit einer Pauschale von % des Nettohonorars
mit Ausnahme
 der Kosten für 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

- insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
- Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw EUR/km
oder die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
 - eine Tagegeldpauschale von EUR
 - Übernachtungskosten EUR
-

Umsatzsteuer

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



Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Das Honorar für die Leistungen des Auftragnehmers wird fällig, wenn dieser die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Werden Leistungen der Objektbetreuung in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

.....

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)



Anlage 2

Beispiel für die Erfüllung der Informationspflichten sowie zum Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verbraucherverträgen

Angaben zum Auftragnehmer

Architekturbüro Max Mustermann GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl.-Ing. Max Mustermann, Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.:..., Fax... E-Mail....,

Wesentliche Eigenschaften der Leistung⁷

Vertragsgegenstand

Das Architekturbüro Max Mustermann GmbH bietet Leistungen der Gebäudeplanung zum Umbau sowie zur Modernisierung eines Einfamilienhauses an. Zudem soll eine Bestandsaufnahme durchgeführt sowie ein KfW-Förderantrag gestellt werden.

Vertragsziele

Folgende Leistungsziele sind dabei zu erreichen:

- Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzepts
- Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfs
- Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe
- Erarbeitung einer zuschlagreifen Lösung
- Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Gebäude

Besondere/zusätzliche Leistungen

- Bestandsaufnahme
- Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung (KfW)

Honorierung⁸

Die Honorierung der Architektenleistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI.

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts (§ 4 Abs. 1 HOAI i.V.m. § 33 HOAI) auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die der Auftragnehmer am Ende der Entwurfsplanung zu fertigen hat. Die anrechenbaren Kosten stehen folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der Umfang mitzuzuarbeitender Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) ist ggf. bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang schriftlich zu vereinbaren. Es ist also nicht möglich, den Gesamtpreis der Leistung vorab zu benennen.

⁷ Hier ist eine detaillierte und übersichtliche Beschreibung der zu erbringenden Architektenleistung vorzunehmen.

⁸ Wichtiger **Hinweis:** Die Honorarermittlung auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist ein komplexer Vorgang. Daher sollten die nachfolgenden Angaben zur Honorierung, die der Orientierungshilfe zur Erstellung eines Architektenvertrages entnommen sind, dem Auftraggeber eingehend erläutert werden.



Grundleistungen

Soweit zum Erreichen der Leistungsziele Grundleistungen gem. § 3 Abs. 1 S.1 HOAI zu erbringen sind, werden die Honorare dafür in folgender Honorartafel festgesetzt und gem. § 34 Abs. 3 HOAI wie folgt bewertet:

Leistungen bei Gebäuden; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI

Leistungsphasen (§ 34 Abs. 3 HOAI):

Grundlagenermittlung	2 %
Vorplanung	7 %
Entwurfsplanung	15 %
Genehmigungsplanung	3 %
Ausführungsplanung	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Objektüberwachung	32 %
Objektbetreuung	2 %

Honorarzone, der das Objekt voraussichtlich angehört ⁹	III
Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)	Mittelsatz
Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 6 Abs. 2 HOAI)	25 %

Besondere / zusätzliche Leistungen

Besondere und zusätzliche Leistungen sind wie folgt zu honorieren:
nach Zeitaufwand mit folgenden Stundensätzen

a) für den Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten	120 EUR
b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen	90 EUR

Nebenkosten

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- mit einer Pauschale von 8 % des Nett honorars

Umsatzsteuer

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

Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Das Honorar für die Leistungen des Architekten wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen abnahmefähig erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

⁹ Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges eines Planungsertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.



Werden Leistungen der Objektbetreuung in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

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

Das Zusammenstellen der Unterlagen für die Durchführung der Bauvoranfrage hat bis zum 01.10.2014 zu erfolgen.

Sicherheitsleistungen¹⁰

Der Architekt kann für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Verbrauchers verlangen (Sicherungshypothek nach § 648 BGB). Der Architekt kann vom Verbraucher zudem Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen (Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB).

Außergerichtliches Beschwerdeverfahren

Es besteht die Möglichkeit, Verstöße gegen Berufspflichten bei der Architektenkammer Niedersachsen anzuzeigen sowie bei Streitigkeiten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Niedersachsen anzurufen.

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

¹⁰ Hier sind mögliche Sicherheiten zur Absicherung des Honoraranspruches zu benennen wie z.B. Bürgschaften, Sicherungshypothek



Widerrufsbelehrung¹¹

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 den Auftragnehmer mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder 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.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits während der Widerrufsfrist beginnt.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

¹¹ Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Architekten abgeschlossen wird (vgl. § 312b Abs. 1 BGB), steht dem Bauherrn ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das der Auftraggeber zu belehren ist.



Muster-Widerrufsformular¹²

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

An das Architekturbüro Max Mustermann GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Arch. Dipl.-Ing. Max Mustermann, Musterweg 3, 33333 Musterhausen, Tel.:..., Fax... 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.

¹² Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 2 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB.



Anlage B

Informationspflichten bei Verbraucherverträgen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

Angaben zum Auftragnehmer

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

Wesentliche Eigenschaften der Leistung¹³

Vertragsgegenstand:

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

Vertragsziele:

Folgende Leistungsziele sind dabei zu erreichen:

- Erarbeitung eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzepts
- Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfs
- Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe
- Erarbeitung einer zuschlagreifen Lösung
- Sicherstellung der Umsetzung der Planung in ein mangelfreies Objekt
- Objektbetreuung

Besondere/zusätzliche Leistungen:

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

Honorierung¹⁴

Die Honorierung der Leistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI.

¹³ Hier ist eine detaillierte und übersichtliche Beschreibung der zu erbringenden Leistungen vorzunehmen.

¹⁴ Wichtiger Hinweis: Die Honorarermittlung auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist ein komplexer Vorgang. Daher sollten die nachfolgenden Angaben zur Honorierung dem Auftraggeber eingehend erläutert werden.



Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts (§ 4 Abs. 1 HOAI i.V.m. § 33 bzw. bei Freianlagen § 38, bei Tragwerksplanung § 50 und bei Technischer Ausrüstung § 54 HOAI) auf Grundlage der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die der Auftragnehmer am Ende der Entwurfsplanung zu fertigen hat. Die anrechenbaren Kosten stehen folglich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der Umfang mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) ist ggf. bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Parteien sind gemäß § 4 Abs. 3 HOAI verpflichtet, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung diesen Umfang schriftlich zu vereinbaren. Es ist also nicht möglich, den Gesamtpreis der Leistung vorab zu benennen.

Grundleistungen

Soweit zum Erreichen der Leistungsziele Grundleistungen gem. § 3 Abs. 1 S.1 HOAI zu erbringen sind, werden die Honorare dafür je nach Art der Leistungen in folgender Honorartafel festgesetzt und gem. § 34 Abs. 3 HOAI (bzw. entsprechend bei Freianlagen § 39, bei Tragwerksplanung § 51 und bei Technischer Ausrüstung § 55 HOAI) wie folgt bewertet:

- Leistungen bei Gebäuden; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI
- Leistungen bei Innenräumen; Honorartafel aus § 35 Abs. 1 HOAI
- Leistungen bei Freianlagen; Honorartafel aus § 40 Abs. 1 HOAI
- Leistungen der Tragwerksplanung; Honorartafel aus § 52 Abs. 1 HOAI
- Leistungen der Technischen Ausrüstungen; Honorartafel aus § 56 Abs. 1 HOAI

Leistungsphasen:

Grundlagenermittlung %
Vorplanung %
Entwurfsplanung %
Genehmigungsplanung %
Ausführungsplanung %
Vorbereitung der Vergabe %
Mitwirkung bei der Vergabe %
Objektüberwachung %
Objektbetreuung %

Honorarzone, der das Objekt voraussichtlich angehört¹⁵

Honorarsatz (§ 7 Abs. 1 HOAI)

- Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 6 Abs. 2 HOAI) %
- Zuschlag für die Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI) %
- Vorplanung, Entwurfsplanung und/oder Objektüberwachung als Einzelleistung (§ 9 HOAI) %

¹⁵ Die Honorarzone ist zwischen den Parteien nicht verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln. Im Laufe des Vollzuges eines Planungsertrages kann sich deshalb herausstellen, dass die ursprünglich angenommene Honorarzone anzupassen ist.



- Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung (baukünstlerische Oberleitung)
 - vom Honorar (netto) %
 - oder
 - pauschal EUR
- Zusätzlicher Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwand (§ 8 Abs. 3 HOAI)
 - vom Honorar (netto) %
 - oder
 - pauschal EUR
 - oder
 - auf Stundenbasis zu den unten benannten Stundensätzen

Besondere/zusätzliche Leistungen

Besondere und zusätzliche Leistungen sind wie folgt zu honorieren:

- nach Zeitaufwand mit folgenden Stundensätzen
 - a) für den Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten EUR
 - b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen EUR
- als Pauschalhonorar:
..... EUR

Nebenkosten

Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden berechnet:

- insgesamt mit einer Pauschale von % des Nettohonorars mit Ausnahme
 - der Kosten für 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
 -
- insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
 - Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen Pkw EUR/km
oder die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
 - eine Tagegeldpauschale von EUR
 - Übernachtungskosten EUR
-

Umsatzsteuer

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



Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen

Das Honorar für die Leistungen des Auftragnehmers wird fällig, wenn dieser die Leistungen abnahmereif erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat.

Werden Leistungen der Objektbetreuung in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistungen abnahmereif erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

.....

Sicherheitsleistungen¹⁶

Der Auftragnehmer kann für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Auftraggebers verlangen (Sicherungshypothek nach § 648 BGB). Er kann von ihm zudem Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen (Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB).

Außergerichtliches Beschwerdeverfahren

Es besteht die Möglichkeit, Verstöße des Auftragnehmers gegen Berufspflichten bei der Architektenkammer Niedersachsen anzuzeigen sowie bei Streitigkeiten den Schlichtungsausschuss der Architektenkammer Niedersachsen anzurufen.

Verbrauchererklärung

Ich habe die vorstehenden Informationen erhalten.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

¹⁶ Hier sind mögliche Sicherheiten zur Absicherung des Honoraranspruches zu benennen wie z.B. Bürgschaften, Sicherungshypothek



Widerrufsbelehrung¹⁷

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 den Auftragnehmer mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder 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.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich, dass der Architekt mit seiner Leistung bereits während der Widerrufsfrist beginnt.

(Ort und Datum)

(Unterschrift Auftraggeber)

¹⁷ Wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Auftragnehmers abgeschlossen wird (vgl. § 312b Abs. 1 BGB), steht dem Auftraggeber ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das er vom Auftragnehmer zu belehren ist.



Muster-Widerrufsformular¹⁸

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

An das Büro

.....

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

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.

¹⁸ Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 2 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB.