

## Erstberatung für Bauherren Altbausanierung, Anbau, Umbau, Modernisierung, EFH, 2FH Architekten-Vorplanungsvertrag (Umbau/Modernisierung)

Architekt puschmann architektur  
Dipl.-Ing. Architekt  
Jonas Puschmann  
Breite Str. 12  
45657 Recklinghausen

Name, Anschrift des/der Bauherren, Auftraggeber

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages sind die in § 2 genannten Architektenleistungen für folgende Baumaßnahme (möglichst genaue Beschreibung des Bauvorhaben)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### § 2 Vertragsziele

Ziel des Vertrages ist es, für die in § 1 genannte Baumaßnahme ein mit dem Bauherrn abgestimmtes Planungskonzept zu erarbeiten.

Zu dem Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

#### a. Bestandsaufnahme

mit Ortstermin mit Besichtigung des Objektes ca. 2 Std. inkl. Fotodokumentation, erste grobe Aufnahme und Erörterung des Zustandes der Bestandsimmobilie, Chancen, Maßnahmen, Notwendigkeiten hinsichtlich Statik, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Baurecht.

#### b. Grundlagenermittlung

Aufnahme und Einschätzung der Bauabsichten der Bauherren zur Ermittlung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung mit Ergebnisprotokoll zum Termin mit schriftlicher Fixierung der besprochenen Themen wie z.B.: Ausgangssituation, Bauabsichten, planungs- und baurechtliche Belange, Vorstellung der Bauherren bzgl. Gesamtkosten, grober Zeitplan, weitere Zielvorstellungen und Zielkonflikte, Maßnahmen des weiteren Vorgehens.

#### c. Vorplanung

Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe unter Berücksichtigung der gestalterischen, wirtschaftlichen, ökologischen, städtebaulichen funktionalen, technischen, bauphysikalischen, energetischen, sozialen und öffentlich-rechtlichen Belange, Klärung von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Vorverhandlungen mit Behörden, Aufstellen eines Planungskonzeptes mit skizzenhafter Darstellung mit allen wesentlichen Lösungsansätzen, ggf. in Varianten und in Optimierungsvorgängen einschließlich Kostenschätzung nach DIN 276.

### § 3 Grundlagen des Honorars des Architekten

Die Honorierung erfolgt auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung. Akquiseleistungen werden nicht erbracht.

#### 3.1

Honorarzone, der das Objekt nach HOAI 2013 und voraussichtlich angehört	III
Honorarsatz nach HOAI 2013 bei anrechenbaren Kosten bis 100.000 EUR netto	Höchstsatz
Honorarsatz nach HOAI 2013 bei anrechenbaren Kosten über 100.000 EUR netto	Mittelsatz

#### 3.2.

Die gemäß § 2 übertragenen Leistungen werden gem. HOAI 2013 wie folgt vergütet, soweit es sich nicht um Besondere und Sonstige Leistungen nach HOAI handelt

Grundlagenermittlung	2 % (v.H. des Honorars)
Vorplanung	7 % (v.H. des Honorars)

#### 3.3

Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 35 HOAI)	25 %
---	------

#### 3.4

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenschätzung, die nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) aufzustellen ist.

#### 3.5

Besondere und sonstige Leistungen nach HOAI sind nach Stundenaufwand zu honorieren:

Folgende Stundensätze werden vereinbart in EUR netto zzgl. MwSt.

a) für den Architekten	84,03 EUR netto (= 100 EUR brutto)
b) für Mitarbeiter, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen	63,03 EUR netto (= 75 EUR brutto)
b) für Mitarbeiter, die kaufmännische Aufgaben erfüllen	50,42 EUR netto (= 60 EUR brutto)

Nachstehende aufgeführte Leistungen werden nicht aufgrund des nachgewiesenen Stundenaufwands sondern als Pauschalhonorar wie folgt vergütet:

Ein Aufmaß vorhandener Gebäude wird auf besonderen Wunsch bzw. Notwendigkeit (keine brauchbaren Bestandspläne vorhanden) auf der Grundlage von 8,- EUR netto / m<sup>2</sup> gemessene Grundfläche für Grundrisse erbracht, Fassaden, Schnitte, Ansichten zu 4,- EUR netto / m<sup>2</sup> gemessene Fassadenfläche.

Hierzu wird je nach Erfordernis eine Aufmaßzeichnung in M 1:100 oder 1:50 angefertigt und eine Flächenberechnung nach DIN 277 erstellt.

#### 3.6

Die Nebenkosten werden pauschal wie folgt berechnet: 6 % des Nettohonorars.

#### 3.7

Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI).

### § 4 Weitere Beauftragung

Wird die Baumaßnahme mit Vorplanungsleistungen oder Teilen davon des Architekten fortgeführt, hat dieser einen Anspruch darauf, dass die weiteren Leistungen bis einschließlich zur Ausführungsplanung ihm und nicht einem Dritten übertragen werden. Bei der weiteren Beauftragung werden selbstverständlich die bis dahin in der Vorplanung gemäß diesem Vertrag angefallenen Honorare voll angerechnet.

### § 5 Schutz des Architektenwerkes

Der Bauherr ist nicht berechtigt, die Vorplanungsleistungen des Architekten ohne dessen schriftliches Einverständnis weiter zu verwenden. Nutzungsrechte werden nicht übertragen.

Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber / Bauherr

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer / Architekt