

STAND · SEPTEMBER 2025

Allgemeine *Geschäftsbedingungen*

HÜBNER ARCHITEKTEN

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge der Hübner Architekten mit ihren Auftraggebern.

§ 1 GELTUNGSBEREICH, RANGFOLGE

- (1) Diese AGB gelten für alle Angebote, Vorverträge und Vertragsverhältnisse der Hübner Architekten (nachfolgend „AN“) mit Auftraggebern („AG“) hinsichtlich Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Generalplanerleistungen, soweit gesondert beauftragt. Abweichende oder entgegenstehende Bedingungen des AG werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der AN stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich oder in Textform zu. AGB des AG haben keine Geltung.
- (2) Rangfolge bei Widersprüchen zwischen den Vertragsdokumenten: 1) individuelle Vereinbarungen / Leistungsbeschreibungen, 2) diese AGB, 3) HOAI (in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung), 4) BGB-Werkvertragsrecht (§§ 631 ff., §§ 650b, 650p ff. BGB), 5) technische und öffentlich-rechtliche Vorschriften.

§ 2 VERTRAGSGEGENSTAND, ZIELFINDUNG, MITWIRKUNG DES AG

- (1) Der AN erbringt die im Angebot / Leistungskatalog (Anlage) bezeichneten Architekten- und Ingenieurleistungen einschließlich der erforderlichen Koordination der Fachplanung.
- (2) Sofern die Planungsziele / -anforderungen noch nicht abschließend feststehen, erfolgt die Zielfindung gemäß § 650p Abs. 2 BGB; nach Vorlage der Unterlagen durch den AN hat der AG das gesetzliche Sonderkündigungsrecht aus § 650r BGB.
- (3) Der AG stellt die zur Planung und Genehmigung erforderlichen Unterlagen zeitgerecht bereit und trifft notwendige Entscheidungen binnen 14 Werktagen nach Aufforderung durch den AN, soweit nicht anders vereinbart. Unterbleibende oder verspätete Mitwirkungen begründen Termin- und Vergütungsanpassungen nach §§ 642, 650k BGB sowie § 5 dieser AGB.
- (4) **Nutzungsänderungen und Sonderbauten:** Bei Nutzungsänderungen und Sonderbauten gelten besondere Unwägbarkeiten bezüglich Genehmigungsfähigkeit, erforderlicher Zusatzgutachten und Planungsaufwand. Eine verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit kann im Vorfeld nicht getroffen werden. Der AN schuldet die ordnungsgemäße Erstellung der Unterlagen, nicht jedoch die behördliche Genehmigung. Nähere projektspezifische Hinweise werden bei Bedarf gesondert mitgeteilt.

§ 3 FACHPLANER / KOMMUNIKATION / WEISUNGSFREIHEIT

- (1) Der AN ist berechtigt, geeignete Fachplaner, Gutachter und Berater (Fachplaner) einzusetzen; der AN bleibt gegenüber dem AG für die von ihm beauftragten Leistungen verantwortlich. Der AG erteilt vom AN beauftragten Fachplanern keine Weisungen; die Kommunikation erfolgt über den AN.
- (2) Verlangt der AG aus wichtigem Grund den Austausch eines Fachplaners, stellt er den AN von daraus resultierenden Drittansprüchen frei, sofern der Austausch nicht vom AN zu vertreten ist.

§ 4 ÄNDERUNGEN / ZUSATZLEISTUNGEN (CHANGE-ORDER-VERFAHREN)

- (1) Der AG kann Änderungen / Erweiterungen anordnen (§ 650b BGB). Das Verfahren erfolgt in folgenden Schritten:
 - Änderungsanforderung des AG in Textform
 - Prüfung durch den AN binnen 10 Werktagen
 - Unterbreitung eines prüfbaren Honorarangebots mit Terminauswirkungen
 - Beauftragung durch den AG in Textform
- (2) **Aufwändige Angebotserstellung:** Übersteigt der Aufwand für die Angebotserstellung 4 Stunden, werden die darüber hinausgehenden Planungsaufwendungen nach vereinbarten Stundensätzen vergütet.
- (3) Bei Gefahr im Verzug darf der AG Änderungen vorab anordnen; die Vergütungsanpassung erfolgt nachträglich. Alle Einigungen bedürfen mindestens der Textform.

§ 5 TERMINE, VERZÖGERUNGEN, VERGÜTUNGSANPASSUNG

- (1) Terminpläne werden stufenweise fortgeschrieben. Der AN informiert un verzüglich über drohende Verzögerungen und deren Ursachen.
- (2) **Planungszeit-Überschreitungen:** Überschreitungen der vereinbarten Planungszeit aus nicht vom AN zu vertretenden Gründen lösen ein wöchentli ches Zusatzhonorar aus.
- (3) **Berechnung des Wochenhonorars:** Das wöchentliche Zusatzhonorar be rechnet sich aus dem Nettohonorar der jeweiligen Leistungsphase, divi diert durch die ursprünglich für diese Phase vorgesehenen Kalenderwo chen. Diese Regelung gilt gleichermaßen bei Verlängerungen wie auch bei Unterbrechungen der Leistungserbringung, soweit der AN diese nicht zu vertreten hat.
- (4) Bei vom AG verursachter Unterbrechung von mehr als zwei Monaten kann der AN zusätzlich eine angemessene Entschädigung nach § 642 BGB ver langen.
- (5) **Sistierung:** Verlängert sich die Planungszeit um mehr als zwei Monate, er hält der AN ein zusätzliches Honorar nach Abs. 3, auch wenn die Leistung nur temporär sistiert wurde.
- (6) **Bauzeitüberschreitung:** Verlängert sich die Bauzeit aus nicht vom AN zu vertretenden Gründen, erhält der AN ein monatliches Zusatzhonorar, be rechnet aus dem Honorar der LPh 8, dividiert durch die ursprünglich vorge sehene Bauzeit in Monaten.
- (7) Diese Regelungen entfallen, soweit sich das Honorar des AN durch Kosten steigerungen automatisch erhöht.

§ 6 VERGÜTUNG, HOAI-HINWEISE, NEBENKOSTEN, ZAHLUNGEN

WICHTIGER HINWEIS FÜR VERBRAUCHER · § 7 ABS. 2 HOAI

Das Honorar kann über oder unter dem gesetzlichen Basishonorarsatz der HOAI vereinbart werden. Auch Pauschal- oder Zeithonorare sind möglich. Eine Honorarvereinbarung bedarf zwingend der Textform (E-Mail, Brief).

- (1) **Honorarvereinbarung:** Maßgeblich ist die individuell vereinbarte Vergü tung (z. B. Pauschal- / Zeit- / HOAI-Honorar). Nach HOAI 2021 bedarf die Honorarvereinbarung der Textform (§ 7 Abs. 1 HOAI). Fehlt eine Honorar vereinbarung in Textform, gilt der Basishonorarsatz als vereinbart.
- (2) **Abschlagszahlungen:** Erfolgen gemäß Zahlungsplan; § 632a BGB gilt. Zah lungsziel: 14 Kalendertage nach Rechnungsstellung, soweit im Angebot nicht anders angegeben. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zen tralbank erhoben.
- (3) **Aufrechnung:** Der AG kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig fest gestellten Forderungen aufrechnen.
- (4) **Nebenkosten** (Druck, Reisen, Versand / Datenübertragung, Amtsgebühren etc.) werden pauschal oder nach Nachweis vergütet; maßgeblich ist die ak tuelle Preisliste des AN.
- (5) **Zuschläge nach HOAI:**
 - Umbau / Modernisierung: bis zu 33 %
 - Instandhaltung / Instandsetzung: bis zu 50 %
 - Generalplanerzuschlag (bei gesonderter Beauftragung): 5–10 %
- (6) Besondere und zusätzliche Leistungen werden nach Pauschale oder verein barten Stundensätzen abgerechnet.
- (7) Stundensätze und Pauschalen ergeben sich aus dem Angebot. Bei fehlen den Angaben gelten die Mindestsätze der Bayerischen Architektenkammer (ByAK) in der jeweils aktuellen Fassung.
- (8) **Preis Anpassung:** Bei Verträgen mit einer Laufzeit über 18 Monate können Stundensätze und Pauschalen jährlich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden.

§ 7 PLANFREIGABEN, ABNAHME, TEILABNAHME, ABNAHMEFIKTION

- (1) Die Fertigstellung jeder Leistungsphase wird angezeigt; der AG hat die Er gebnisse freizugeben. Freigaben sind Grundlage der weiteren Leistungen.
- (2) **Teilabnahmen:** Der AN kann – insbesondere bei Fachplanerleistungen / Anlagengruppen – förmliche Teilabnahmen verlangen. Nach Abnahme des Bauwerks kann der AN Teilabnahme seiner bis dahin erbrachten Planungs leistungen beanspruchen.
- (3) **Gesetzliche Abnahmefiktion:** Setzt der AN nach Fertigstellung eine ange messene Frist zur Abnahme, gilt die Leistung als abgenommen, wenn der AG die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verwei gert (§ 640 Abs. 2 BGB).
- (4) **Konkludente Abnahme:** Bei aufeinander aufbauenden Leistungsphasen gilt die jeweils vorangegangene Leistungsphase als abgenommen, wenn der AG die nächste Leistungsphase in Auftrag gibt oder der AN mit deren Bearbeitung auf Verlangen des AG beginnt, ohne dass der AG zuvor Män gel der vorigen Phase gerügt hat. Einwendungen gegen bereits freigege bene Leistungen sind dann ausgeschlossen.

§ 8 MÄNGELANSPRÜCHE, NACHERFÜLLUNG, VERJÄHRUNG

- (1) Es gelten die gesetzlichen Rechte (§§ 634 ff. BGB). Der AG hat dem AN zu nächst Gelegenheit zur Nacherfüllung zu geben. Mängelrügen sind schriftlich und konkret zu bezeichnen. Der AN ist zu maximal zwei Nacherfüllungsversuchen verpflichtet; danach kann der AG nur noch Minderung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten.
- (2) **Verjährung:** 5 Jahre ab Abnahme bei werk- / bauwerksbezogenen Planungsleistungen (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Bei anderen Leistungen 2 Jahre. Mit der Zahlung der Schlussrechnung gilt die Baumaßnahme als abgenommen, soweit nicht ausdrücklich Vorbehalte erklärt wurden.

§ 9 HAFTUNG UND BERUFSHAFTPFLICHT

- (1) Der AN unterhält eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen:
 - 1,5 Mio. € für Personenschäden
 - 0,25 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden
 Der Nachweis ist dem AG auf Verlangen vorzulegen. Auf Verlangen und Kosten des AG können die Deckungssummen erhöht werden.
- (2) **Haftungsbeschränkung:** Die Haftung des AN – gleich aus welchem Rechtsgrund – ist der Höhe nach auf die vorgenannten Deckungssummen beschränkt, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.
- (3) Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen; zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 10 URHEBER- UND NUTZUNGSRECHTE, REFERENZEN

- (1) Der AN behält die Urheberrechte an seinen Leistungen. Nutzungen sind ausschließlich auf das vertragsgegenständliche Bauvorhaben beschränkt. Wiederverwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des AN.
- (2) **CAD-Daten und Rohdaten:** Die Herausgabe von CAD-Rohdaten, Berechnungsdateien und sonstigen Arbeitsdateien erfolgt nur gegen vollständige Zahlung aller Honorare sowie ein zusätzliches Nutzungshonorar in Höhe von 15 % des Gesamthonorars. Eine Bearbeitung durch Dritte ist untersagt.
- (3) Der AN darf – im Einvernehmen mit dem AG – das Objekt als Referenz (online / offline / Social Media) benennen und bildlich dokumentieren. Dies darf unter Verwendung der Logos des AG erfolgen. Der AG darf Veröffentlichungen unter Namensnennung des AN vornehmen.

§ 11 DATEN, VERTRAULICHKEIT, DATENSCHUTZ

- (1) Digitale Kommunikation in Textform (E-Mail) genügt, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. E-Mail-Adressen sind im Angebot / Vertrag zu benennen.
- (2) Die Parteien behandeln Geschäfts- / Projektinformationen vertraulich und beachten die DSGVO; sie handeln jeweils als eigenständig Verantwortliche. Die aktuelle Datenschutzerklärung ist unter www.huebner-architekten.de/datenschutz abrufbar.
- (3) **Archivierung:** Planungsunterlagen werden 10 Jahre aufbewahrt, danach vernichtet, soweit keine längeren gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen.

§ 12 KÜNDIGUNG, VERGÜTUNG BEI KÜNDIGUNG

- (1) **Ordentliche Kündigung:** Jede Partei kann den Vertrag mit einer Frist von 4 Wochen zum Ende einer Leistungsphase kündigen.
- (2) **Außerordentliche Kündigung:** Bleibt aus wichtigem Grund vorbehalten (§ 314 BGB).
- (3) **Vergütung bei Kündigung:** Bei Kündigung durch den AG hat der AN Anspruch auf die vereinbarte Vergütung, vermindert um ersparte Aufwendungen. Ersparte Aufwendungen werden pauschal mit 20 % der noch nicht erbrachten Leistungen angesetzt. Bei Kündigung durch den AN wegen AG-Pflichtverletzung besteht der volle Vergütungsanspruch.

§ 13 HÖHERE GEWALT

Bei Ereignissen außerhalb des Einflussbereichs (z. B. behördliche Anordnungen, Pandemien, Streiks, IT-Ausfälle, Lieferengpässe, Cyberangriffe) verschieben sich Termine angemessen; Mehraufwände werden vergütet. Die Parteien sind verpflichtet, die Auswirkungen zu minimieren.

§ 14 GERICHTSSTAND, RECHT

- (1) **Gerichtsstand:** Für Kaufleute ist ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz des AN (Nürnberg). Es gilt deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- (2) Zwingende gesetzliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

§ 15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) **Schriftform:** Änderungen / Ergänzungen bedürfen mindestens der Textform; mündliche Individualabreden sind nur wirksam, wenn sie schriftlich bestätigt werden (§ 305b BGB).
- (2) **Salvatorische Klausel:** Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, gilt eine wirksame Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt; die übrigen Bestimmungen bleiben wirksam.
- (3) **Vertragssprache:** Deutsch. Bei fremdsprachigen Vertragspartnern ist die deutsche Fassung maßgeblich.

HÜBNER ARCHITEKTEN

Am Flachmoor 6 · 90475 Nürnberg

Inhaber: Thomas Hübner, Dipl.-Ing. (TH)

Zuständige Kammer: Bayerische Architektenkammer (ByAK) · **Reg.-Nr.:** 183764

Web: www.huebner-architekten.de · **E-Mail:** kontakt@huebner-architekten.de