**Orientierungshilfe zum Abschluss eines Vertrages über die**

**Bewertung von Hochwasser-Gebäudeschäden**

**Vorbemerkungen für Architekten:**

Diese Orientierungshilfe dient zum Abschluss eines Vertrages zwischen bauvorlageberechtigten Architekten/ Ingenieuren und Bürgern, Unternehmen, Winzern, Landwirten und Kommunen, deren Gebäude von den Starkregen- und Hochwasserereignissen im Juli 2021 geschädigt worden sind.

Die Beauftragung umfasst eine visuelle Begutachtung der Hochwasserschäden am Gebäude und eine fachkundige Stellungnahme über den entstandenen Schaden sowie über die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten. Die Checkliste des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz **(Anlage 1)** stellt eine **unverbindliche Empfehlung** dar und soll nicht so verstanden werden, dass in jedem Schadensfall zu jedem dort aufgeführten Punkt Angaben zu machen sind. Ziel soll es sein, eine möglichst schlanke Einschätzung abzugeben, die nur die notwendigen Punkte enthält.

Die Ergebnisse der Schadensbegutachtung sind in den vom Ministerium der Finanzen bzw. der ISB vorgegebenen Formularen zusammenzufassen. Mit den dort gemachten Angaben können die Geschädigten ab sofort Fördermittel aus dem Sondervermögen „Aufbauhilfe 2021“ bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) beantragen.

Bitte laden Sie sich die **Anlage 1 und die Formulare in der jeweils aktuellen Version** von der Internetseite <https://wiederaufbau.rlp.de> oder <https://isb.rlp.de/unwetterhilfen>oder <https://www.diearchitekten.org/formulare-schadensbegutachtung/> herunter.

**Hinweise zu Verträgen mit Verbrauchern:**

Bei Verträgen mit Verbrauchern gelten wichtige Besonderheiten (ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB), z.B. ein „privater Bauherr“ als Auftraggeber):

Wird ein „Verbrauchervertrag“ außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen, hat der Verbraucher-Auftraggeber ein befristetes Widerrufsrecht, über welches der Architekt den Auftraggeber belehren muss.

Hierzu dienen die beiden **Anlagen 2** und **3 der** Orientierungshilfe („Widerrufsbelehrung bei Verträgen mit Verbrauchern“ und „Muster-Widerrufsformular“), die dem Bauherrn ausgehändigt werden müssen. Bitte behalten Sie von der unterzeichneten Widerrufsbelehrung eine Kopie oder lassen Sie sich zwei Exemplare unterzeichnen, von denen Sie eines behalten.

Werden die mit dem Widerrufsrecht in Verbindung stehenden Regelungen nicht eingehalten, kann dies dazu führen, dass der Architekt im Falle des Widerrufes durch den Auftraggeber keinen Honoraranspruch für bereits erbrachte Leistungen hat. Siehe zu diesem Thema auch unser **Merkblatt 49**, welches im Log-in-geschützten Mitgliederbereich unserer Internetseite heruntergeladen werden kann (https://www.diearchitekten.org/login/).

**Bitte beachten Sie, dass die Architektenkammer keine Haftung und keine Gewähr für den Inhalt der Orientierungshilfe übernehmen kann.**

**Orientierungshilfe für einen Vertrag**

**über die Bewertung von Hochwasserschäden an Gebäuden**

Zwischen

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

vertreten durch

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

- nachfolgend Bauherr genannt -

und dem/der/den Architekten(in)

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

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages sind die in § 2 genannten Leistungen zur visuellen Bewertung von Starkregen- und Hochwasserschäden vom Juni 2021 und das Erstellen einer fachlichen Stellungnahme über den entstandenen Schaden sowie über die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten **ausschließlich zur Beantragung** von Fördermitteln aus dem Sondervermögen „Aufbauhilfe 2021“ für Schäden an folgendem Objekt:

1. Art des Objektes (z.B. Einfamilienhaus, Bürogebäude, Hotel)

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

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

1. Ort (Adresse/ Flurstück)

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

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

**§ 2 Leistungen des Architekten**

Der Architekt erstellt eine fachliche Stellungnahme über den entstandenen Schaden sowie über die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten **ausschließlich zur Beantragung** von Fördermitteln aus dem Sondervermögen „Aufbauhilfe 2021“. Die Checkliste des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz **(Anlage 1)** kann hierbei im notwendigen Umfang ganz oder teilweise als unverbindliche Empfehlung herangezogen werden.

**§ 3 Honorar**

1. Die unter § 2 genannten Leistungen werden nach Stundenaufwand abgerechnet.
2. Die Parteien vereinbaren folgende Stundensätze:

Architekt 130 €/h

1. Nebenkosten werden pauschal mit 7 % des Nettohonorars erstattet.
2. Die Umsatzsteuer in der jeweils gültigen gesetzlichen Höhe wird zu allen Honoraren und Nebenkosten (exklusive Vorsteuern) zusätzlich in Rechnung gestellt.
3. Der Bauherr ist damit einverstanden, dass der Architekt die Rechnung auch auf elektronischem Weg übermitteln kann.

**§ 4 Abnahme**

Der Bauherr ist nach im Wesentlichen vertragsgemäßer Erbringung/ Fertigstellung der Leistungen dieses Vertrages zur Abnahme verpflichtet. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung.

**§ 5 Schutz des Architektenwerkes**

Der Bauherr ist nicht berechtigt, die Leistungen des Architekten zu anderen Zwecken als in § 1 des Vertrages vorgesehen zu verwenden. Nutzungsrechte werden nicht übertragen. Der gesetzliche Urheberrechtsschutz bleibt unberührt.

**§ 6 Zusätzliche Vereinbarungen**

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

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

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

**Unterschriften**

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

 Ort, Datum Bauherr

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

 Ort, Datum Architekt

***Anlage 1*** *– Checkliste Finanzministerium Rheinland-Pfalz*

*(bitte jeweils aktuelle Version verwenden)*

**Checkliste für fachkundige Stellungnahme über den entstandenen Schaden, die für die Schadensbeseitigung und den nachhaltigen Wiederaufbau notwendigen Kosten**

Anmerkung: Die nachfolgende Checkliste hat empfehlenden Charakter.

1. **Datenblatt:**
2. Auftraggeber\* der Stellungnahme

Name, Vorname, Anschrift - Telefonnummern, E-Mail-Adressen

1. Eigentümer\* des Objekts, falls abweichend vom Auftraggeber

Telefonnummern, E-Mail-Adressen

1. Gebäudeart des geschädigten Objekts

(genaue Beschreibung, Angabe von Besonderheiten)

1. Anschrift des geschädigten Objekts
2. **Grundlagen zum Gutachten**
3. Zuständiges Bauordnungsamt
4. Einsichtnahme in die Bauakten des Bauordnungsamt,
Erstellung der kompletten Kopien, Aufarbeitung der Historie des Gebäudes (sofern Unterlagen nicht bereits vorliegen)
5. Ortsbesichtigung auf der Grundlage der eingesehenen Planungen
6. Fotos
7. Pläne und Schriftstücke
8. Mündliche Aussagen
9. Bestehende Versicherungen
(Gebäude-, Elementarversicherung)
* Name und Anschrift des Versicherers
* Versicherungsnummer
* Versicherungsnehmer
1. Überprüfung der Versicherungsbedingungen,
Anfrage bei den zuständigen Versicherern
2. Belegung der Versicherungsmodalitäten
3. **Angaben zum Schadensereignis**

Überflutung durch:

* Hochwasserführendes Gewässer (Gewässername)
* Wild abfließendes Gewässer
* Sturzflut

- Aufsteigendes Grundwasser

* Überlaufende Regenwasser- und Mischkanalisation
* Hangrutsch
1. **Schadensaufstellung (Gebäudeschäden)**
2. **Gebäudeschäden – systematische Ermittlung:**
	1. Außenkontrolle
* Feststellung der Sicherheit zur Begehung des Objektes
* Überprüfung der Außenwände des Erdgeschosses
* Überprüfung der Deckenauflager

1.2 Überprüfung der Gründungssituation

- Welche Richtung hat die Wasserbeaufschlagung genommen?

- Wie zeigt sich das gesamte Umfeld?

- Welche Materialien liegen im Umfeld?

- Wie stark waren die Einflüsse bei angrenzenden Objekten?

1.3 Überprüfung der Bausubstanz:

* Ist ein Keller vorhanden oder steht das Gebäude auf Streifen- oder Einzelfundamenten?

1.4 Aus den Bauunterlagen ist vorab zu prüfen, ob der Keller als

- Mauerwerkskeller

- Betonkeller oder

- speziell mit Abdichtungen als „Weiße Wanne“ erstellt worden ist.

1.5. Klärung der Wasserbeeinflussungs-Situation:

- Einspülen des Wassers durch Kellerfenster als Druckwasser in das Gebäude oder Druckwasser aus dem Untergrund als hydrostatisch drückendes Wasser aus nahegelegenen Uferzonen.

- Prüfen der Bodenverhältnisse im Außenbereich, Unterspülungen, Abtragungen durch die Flut in Bezug Freilegung von Baukörper- flächen, Kellern, Wänden - die erdberührend sind.

- Überprüfung der strukturellen Schäden in den Wänden,
Einmessung und Beurteilung von Rissen in konstruktiven Bauteilen, Vergleich mit den statischen Unterlagen aus den Behördenarchiven.

1.6. Systematische Zusammenstellung in Listenform bezogen auf:

- Kellerbeurteilung

- Gründung

- Erdgeschosswände

- Obergeschosswände

- Rissbildungen

- Unterspülungen

- Standsicherheitsbeurteilung (bei Einsturzgefahr; ggf. Handlungsanweisungen)

1.7 Einordnung der schadensträchtigen Feststellungen in
einen Zeitablauf

1.8. Beurteilung der Bausubstanz zum Zeitpunkt der Besichtigung sowie aus Erfahrungswerten, welche Veränderungen möglicherweise aufgrund der Schwächung der einzelnen konstruktiven Glieder eintreten können.

**2. Neubaukosten 2021 und Herstellungskosten**

* Brutto-Grundfläche (BGF-Berechnung für das Gebäude)

UG

EG

1.OG

2.OG

3.OG

DG

* Normalherstellungskosten (NHK 2010)
* Faktor (Preisindizes für die Bauwirtschaft)
* Neubaukosten 2021 in EURO (Berechnung: BGF m² x NHK € x

Faktor = Neubaukosten 2021)

* Besondere Bauteile
* Herstellungskosten (einschl. besonderer Bauteile)

**3. Schadensbeurteilung in %**

Gründung %

KG %

EG %

1.OG %

2.OG %

3.OG %

Dach %

**4. Beschreibung der Schadenssituation**

Totalschaden ja/nein

Reparaturen möglich ja/nein

Teilsanierung ja/nein

Komplettsanierung ja/nein

1. **Notwendige Sanierungskosten in % und EURO der Schadenssumme**

Herstellungskosten (s. unter 2.) =

Schaden % Summe A in €

Aufräumkosten % Summe B in €

Sicherungskosten % Summe C in €

Reinigungskosten % Summe D in €

Nebenkosten % Summe E in €

Abriss/Wiederaufbau % Summe F in €

 **Gesamtsumme in €**

Datum/ Unterschrift des Fachkundigen\*

Erklärungen des Zuwendungsempfängers/ des unabhängigen Fachkundigen

**Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben**

Der Zuwendungsempfänger und der Sachverständige versichern, dass die obigen Angaben vollständig, richtig und belegbar sind und die Maßnahme wie bewilligt durchgeführt wird.

Der Zuwendungsempfänger und der Ersteller der Stellungnahme erklären, dass die Ausgaben zur Wiedernutzbarmachung von Gebäuden oder Räumen notwendig sind.

Der Zuwendungsempfänger und der Ersteller der Stellungnahme erklären zudem, dass mit der Zuwendung wirtschaftlich und sparsam verfahren wird und die Angaben mit den Büchern und den Belegen übereinstimmen.

5.3 Der Ersteller der Stellungnahme bestätigt, dass die in der Belegliste

genannten Ausgaben tatsächlich angefallen und dem geförderten Vorhaben zuzurechnen sind.

**Subventionserhebliche Tatsachen**

Der Zuwendung liegen Subventionen zu Grunde. Dem Zuwendungsempfänger ist bekannt, dass alle in diesem Formular getätigten Angaben und Erklärungen subventionserhebliche Tatsachen im Sinne von § 264 StGB sind. Die Strafbarkeit

eines Subventionsbetruges nach § 264 StGB ist dem Antragsteller bekannt.

Dem Zuwendungsempfänger ist bekannt, dass ferner Handlungen bzw. Rechtsgeschäfte, die unter Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten vorgenommen werden, sowie Scheingeschäfte und Scheinhandlungen subventionserhebliche Tatsachen sind.

Der ISB sind unverzüglich alle Tatsachen mitzuteilen sind, die der Bewilligung,

Gewährung, Weitergewährung, Inanspruchnahme oder dem Belassen der Subvention oder des Subventionsvorteils entgegenstehen oder für die Rückforderung der Subvention oder des Subventionsvorteils erheblich sind.

Dem Ersteller der Stellungnahme ist bekannt, dass die in diesem Formular

getätigten Angaben einschließlich der Erklärungen subventionserhebliche

Tatsachen im Sinne von § 264 Strafgesetzbuch (StGB) sind. Ihm ist die Strafbarkeit eines Subventionsbetruges nach § 264 StGB bekannt.

Der Ersteller der Stellungnahme ist verpflichtet, der ISB unverzüglich

eine Änderung der vorgenannten Angaben mitzuteile

***Anlage 2***

**Widerrufsbelehrung bei Verträgen mit Verbrauchern\*\***

**Widerrufsbelehrung**

**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 (hier ist der Name, die Anschrift und soweit verfügbar die Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse einzutragen)

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 ausdrücklich, dass der Architekt mit seiner Leistung **bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt**. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.

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

(Ort und Datum) (Unterschrift Auftraggeber)

\*\* Das Formular entspricht der gesetzlichen Vorlage aus der Anlage 1 (zu Art. 246 a § 1 Abs. 2 Satz 2) EGBGB.

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

***Anlage 3***

**Muster-Widerrufsformular\*\*\***

**Muster-Widerrufsformular**

(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 ggf. die Telefaxnummer und die E-Mail-Adresse des Unternehmens *(Architekturbüros)* durch den Unternehmer *(das Architekturbüro)* einzutragen]

- 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.

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