

Architektenvertrag

Objektplanung für Gebäude (§ 650p BGB, § 33 bis § 37 HOAI, Anlage 10 zur HOAI)

Zwischen

Amt Peitz

Schulstraße 6
03185 Peitz

gesetzlich vertreten durch:

Amtsdirektor Herr Norbert Krüger

– Auftraggeber (AG) –

und

– Auftragnehmer (AN) –

wird auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der Fassung 2021 und der anhängenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) folgender Architektenvertrag geschlossen:

1. Planungsaufgabe

1.1 Gegenstand des Vertrags sind die in Ziffer 2 beschriebenen Leistungen für folgende Baumaßnahme:

auf dem Grundstück:

in:

Flurstücknummer:

Eigentümer:

1.2 Leistungsziele (Planungs- und Überwachungsziele)

1.2.1 ☐ gemäß vorhandenen Unterlagen:

☐ gemäß folgender Leistungsbeschreibung:

1.2.2 Anforderungen an Qualität/Standard:

1.2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Dachform etc.:

1.2.4 Anforderungen an Flächen-/Raumprogramme:

1.2.5 Anforderungen an Funktionen:

1.2.6 Anforderungen an die Technik:

1.2.7 Anforderungen an Baukosten und Baunebenkosten:

1.3 Leistungsablauf

- ☐ Planung und Baumaßnahme erfolgen in einem Zug.
- ☐ Planung und Bauausführung erfolgen in Stufen, was in der letzten Ziffer des Vertrags näher festzulegen ist.
- ☐ vorgestellter Planungs- und Bauabwicklungszeitraum:

2. Leistungsumfang (werkvertraglicher Teil)

2.0 Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele (gemäß Ziffer 1.2) noch nicht bekannt sind und deshalb nicht vereinbart wurden, hat der Auftragnehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Für diese Planungsgrundlage erbringt der Auftragnehmer die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) sowie aus Leistungsphase 2 erste Strichskizzen sowie zur Kosteneinschätzung eine überschlägige Kostenschätzung auf Basis von Vergleichsobjekten aus entsprechenden Datenbanken.

Diese Unterlagen legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber zur Zustimmung vor (§ 650p BGB). Mit Vorlage dieser Unterlagen hat der Auftraggeber ein Kündigungsrecht, dass zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen erlischt. Auf dieses besondere Kündigungsrecht wird der Auftraggeber hiermit hingewiesen. Im Fall der Kündigung erhält der Auftragnehmer nur das Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen.

In diesem Fall vereinbaren die Parteien folgendes Honorar (abweichend von Ziffer 3.1), das auf Basis der Kosteneinschätzung ermittelt wird, solange noch keine Kostenschätzung vorliegt:

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung: %

Leistungsphase 2 Vorplanung: %

- ☐ Die Parteien sind sich einig, dass gemäß Ziffer 1.2 die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele bereits bekannt sind und deswegen diese Zielfindungsphase entfällt.

2.1 Der Auftragnehmer erbringt die zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrags erforderlichen Planeraufgaben unabhängig von der honorarrechtlichen Einordnung der Leistungshandlungen und deren Beschreibung in der HOAI:

- 2.1.1 ☐ LP 1 Grundlagenermittlung, d.h. soweit erforderlich das Ermitteln und Zusammenstellen der für die Planung erforderlichen Grundlagen, der Bauwünsche des Auftraggebers und Abklärung des Leistungsbedarfs
- 2.1.2 ☐ LP 2 Vorplanung, d.h. soweit erforderlich das Umsetzen in ein konkretes Objekt mit Ermittlung der gestalterischen Wünsche des Auftraggebers durch Planungsskizzen (ggf. mit Varianten) und Erstellen eine Kostenschätzung gemäß DIN 276
- 2.1.3 ☐ LP 3 Entwurfsplanung, d.h. soweit erforderlich das Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe im Maßstab 1 : 100 und das Erstellen einer Kostenberechnung gemäß DIN 276
- 2.1.4 ☐ LP 4 Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen, d.h. das Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren
- 2.1.5 ☒ LP 5 Ausführungsplanung, d.h. soweit erforderlich das Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung im Maßstab 1 : 50 sowie das Erstellen der zur Errichtung notwendigen Details
- 2.1.6 ☒ LP 6 Vorbereitung der Vergabe, d.h. soweit erforderlich das Ermitteln der Mengen und das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
- 2.1.7 ☒ LP 7 Mitwirkung bei der Vergabe, d.h. soweit erforderlich die Einholung von Angeboten sowie deren Prüfung und Wertung, die Kostenverfolgung und die Unterstützung bei der Auftragsvergabe

- 2.1.8 ☒ LP 8 Objektüberwachung, d.h. soweit erforderlich die Bauüberwachung der Ausführung des Objekts
- 2.1.9 ☒ LP 9 Objektbetreuung, d.h. die fachliche Bewertung der festgestellten Mängel, die innerhalb der Verjährungsfristen der Mängelansprüche auftreten, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen.

2.2 Beauftragte Besondere Leistungen

Dem Auftragnehmer werden folgende Besondere Leistungen übertragen (§ 3 Abs. 3 HOAI; Anlage 10 Nr. 10.1 zur HOAI, rechte Spalte):

3. Honorierung des Auftragnehmers (preisrechtlicher Teil)

- 3.1 Die nach Ziffer 2.1 dieses Vertrags übertragenen Grundleistungen werden nach den jeweiligen Prozentsätzen des § 34 HOAI bewertet, es sei denn, dass nachfolgend insbesondere wegen Übertragung nicht aller Grundleistungen (§ 8 Abs. 2 HOAI) etwas anderes vorgesehen ist:

- 3.1.1 Prozentsätze vom Honorar nach § 35 Abs. 1 HOAI:

	Prozente nach HOAI	Vereinbarte Prozente
Grundlagenermittlung	2 %	%
Vorplanung	7 %	%
Entwurfsplanung	15 %	%
Genehmigungsplanung	3 %	%
Ausführungsplanung	25 %	%
Vorbereitung der Vergabe	10 %	%
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	%
Objektüberwachung – Bauüberwachung	32 %	%
Objektbetreuung	2 %	%
Gesamtprozente	100 %	%

Sollte der werkvertragliche Erfolg auch ohne Erbringung einzelner Grundleistungen erreicht sein, scheidet eine Honorarminderung wegen dieser nicht erbrachten Grundleistungen aus.

3.1.2 Anrechenbare Kosten

Für die Honorierung der übertragenen Leistungen gilt zusätzlich:

- 3.1.2.1 ☐ Das Honorar richtet sich nach §§ 4, 5, 6, 7, 12, 33, 35 HOAI und hinsichtlich der anrechenbaren Kosten auch nach der DIN 276-1:2008-12, wenn die Parteien sich nicht auf ein Zeithonorar nach Ziffer 3.1.5 oder eine Pauschale nach Ziffer 3.1.6 einigen.

- 3.1.2.2 ☐ Bei einer Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme:

- ☐ Die Vertragsparteien einigen sich bereits jetzt darauf, dass der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI) netto € beträgt (§ 4 Abs. 3 HOAI) und in dieser Höhe den anrechenbaren Kosten gemäß der Kostenberechnung zugeschlagen wird.
- ☐ Die Vertragsparteien werden bei Vorlage der Kostenberechnung hinsichtlich des Werts der mitzuverarbeitenden Bausubstanz eine gesonderte schriftliche Vereinbarung treffen (§ 2 Abs. 7, § 4 Abs. 3 HOAI).

3.1.3 Honorarzone

Die Baumaßnahme wird vorläufig folgender Honorarzone zugeordnet (§§ 5, 35 HOAI und Anlage 10 Nr. 10.2 zur HOAI): Honorarzone

3.1.4 Honorarsatz

Gemäß § 7 Abs. 1 HOAI, § 35 HOAI wird für die dem Auftragnehmer übertragenen Grundleistungen folgender Honorarsatz vereinbart:

Basishonorarsatz zuzüglich % der Differenz der Honorarspanne vom Basishonorarsatz zum oberen Honorarsatz

3.1.5 ☐ Die Vertragsparteien vereinbaren die Honorierung nach Zeitaufwand (Ziffer 4 dieses Vertrags).

3.1.6 ☐ Die Vertragsparteien vereinbaren die Honorierung pauschal. Das Pauschalhonorar beträgt €.

3.2 Honorierung Besonderer Leistungen

3.2.1 Für die nach Ziffer 2.2 dieses Vertrags beauftragten Besonderen Leistungen vereinbaren die Parteien folgendes Honorar:

☐ Folgende Besondere Leistungen nach Ziffer 2.2 dieses Vertrags werden pauschal vergütet:

Pauschale €

Pauschale €

Pauschale €

☐ Folgende Besondere Leistungen nach Ziffer 2.2 dieses Vertrags werden nach Zeit gemäß Ziffer 4 dieses Vertrags abgerechnet:

3.2.2 Soweit zur Erfüllung der übertragenen Planeraufgabe nicht schon durch diesen Vertrag beauftragte Besondere Leistungen insbesondere gemäß § 3 Abs. 3 HOAI und Anlage 10 Nr. 10.1 zur HOAI erforderlich werden, macht der Auftragnehmer den Auftraggeber auf den diesbezüglichen Bedarf aufmerksam. Die Parteien schließen diesbezüglich schriftlich eine gesonderte Honorarvereinbarung. Fehlt eine solche, erfolgt die Honorierung nach Zeitaufwand gemäß Ziffer 4 dieses Vertrags.

4. Abrechnung nach Zeit

4.1 Sind Leistungen nach Zeit abzurechnen, werden folgende Stundensätze vereinbart:

für den Auftragnehmer selbst: €

für den technischen oder kaufmännischen Mitarbeiter: €

für technische Zeichner und vergleichbare qualifizierte sonstige Mitarbeiter: €

anderweitige Mitarbeiter/-innen: €

4.2 Der Zeitaufwand ist dem Auftraggeber anhand von Stundenbelegen nachzuweisen. Die Abrechnung erfolgt monatlich.

5. Zuschläge

5.1 Umbau-/Modernisierungszuschlag (§ 36, § 6 Abs. 2 Satz 2 HOAI)

Der Umbau-/Modernisierungszuschlag beträgt %.

5.2 Zuschlag bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI)

Der Prozentsatz für die Objektüberwachung wird um % erhöht.

6. Erfolgshonorar

Die Parteien vereinbaren für den Fall einer Unterschreitung der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten um % (ohne Verminderung der vertraglich vereinbarten Standards) ein Erfolgshonorar von % des vereinbarten Honorars.

7. Umsatzsteuer

Sämtliche anfallenden Honorare werden mit der gesetzlichen Umsatzsteuer entsprechend § 16 HOAI beaufschlagt.

8. Nebenkosten

8.1 Die Nebenkosten werden gemäß § 14 HOAI erstattet. Sie werden pauschal abgerechnet mit folgendem Prozentsatz des Gesamthonorars: %.

In dieser Pauschale sind grundsätzlich alle Reise- und Übernachtungskosten enthalten.

Ebenfalls in dieser Pauschale enthalten sind Plot- und Vervielfältigungskosten bis zu 4 Komplettsätzen Papier, insbesondere für Pläne, Ausschreibungen und Vergabeunterlagen. Notwendige Unterlagen werden zusätzlich den Bauausführenden in einem Exemplar übergeben, deren weitere Vervielfältigung geht auf deren Kosten.

Der Bauherr hat ohne besondere Vergütung Anspruch auf die Überlassung einer Ausfertigung der jeweiligen Leistungsphase in digitaler Form wie folgt:

- Texte und Tabellen als pdf-Datei
- Zeichnungen als pdf-Datei (Druckerqualität mind. 600dpi) und digitalem Zeichenformat dwg, dxf
- Leistungsverzeichnisse lt. aktuelle GAEB-Schnittstelle und als pdf Datei.

8.2 Sonstige Nebenkosten:

9. Rechnungsstellung und Fälligkeit

9.1 Abschlagsrechnungen

Der Auftragnehmer ist zur Stellung von Abschlagsrechnungen nach einem zwischen den Parteien zu vereinbarenden Zahlungsplan berechtigt (insbesondere bei einer Regelung nach der letzten Ziffer dieses Vertrags). Ohne diesbezügliche Vereinbarung ist der Auftragnehmer berechtigt, in regelmäßigen Abständen Abschlagsrechnungen für seine erbrachten Leistungen, einschließlich der besonderen Leistungen zu stellen. Auf Verlangen des AG sind die erbrachten Planungsleistungen nachzuweisen.

9.2 Schlussrechnung

Das Honorar aus einer Schlussrechnung wird fällig, wenn die übertragenen Leistungen vertragsgemäß erbracht wurden und die gestellte und überreichte Schlussrechnung prüffähig ist (§ 15 Abs. 1 HOAI). Das gilt auch für Teilschlussrechnungen (vgl. Nr. 5.1 und 9 der AVB).

10. Änderungen des Leistungsumfangs (§ 10 Abs. 1, 2 HOAI)

10.1 Ändern sich die anrechenbaren Kosten infolge einer einvernehmlichen Änderung des beauftragten Leistungsumfangs, ändert sich das Honorar entsprechend den geänderten anrechenbaren Kosten (Ziffer 3.1.2), im Verhältnis zu den ursprünglich zugrunde gelegten Kosten (Ziffer 3.1.6) bzw. dem Mehraufwand nach Stunden (Ziffer 3.1.5).

10.2 Kommt es zur Wiederholung von Grundleistungen (§ 10 Abs. 2 HOAI, z.B. mehrere Vorentwurf- oder Entwurfsplanungen), ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten ändern, sind diese Wiederholungsleistungen – nach Wahl des Auftragnehmers – entweder im Verhältnis der wiederholten Grundleistung zur gesamten Leistungsphase zusätzlich zu vergüten oder nach dem für die Wiederholung erforderlichen Zeitaufwand. Ändern sich hierbei auch die anrechenbaren Kosten, ist das Honorar für die Wiederholung entsprechend Ziffer 10.1 anzupassen.

10.3 Verlängerung der Planungszeit

Begründen Anordnungen des Auftraggebers oder im Verantwortungsbereich des Auftraggebers liegende Umstände eine Verlängerung der Planungszeit, gilt Folgendes:

Für die Planungsleistungen der Grundlagenermittlung bis einschließlich Genehmigungsplanung ist ein Zeitraum von Monaten vorgesehen. Wird diese Planungszeit aus Gründen, die dem Auftragnehmer nicht zugerechnet werden können und von diesem auch nicht zu vertreten sind, um mehr als Monate überschritten, ist für die Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung zu bezahlen, die sich an dem Mehraufwand orientiert und auf Stundenbasis (Ziffer 4) abgerechnet werden kann.

10.4 Verlängerung der Bauzeit

Für die Bauzeit mit Objektüberwachung ist ein Zeitraum von Monaten vorgesehen. Wird diese Bauzeit aus Gründen, die dem Auftragnehmer nicht zugerechnet werden können und von diesem nicht zu vertreten sind, um mehr als Monate überschritten, erhält der Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung in Höhe des prozentualen Anteils des Honorars für Objektüberwachung im Verhältnis der Überschreitungsdauer zum vorgesehenen Zeitraum oder alternativ nach Wahl des Auftragnehmers seinen Mehraufwand auf Stundenbasis (Ziffer 4) vergütet.

11. Vertragsunterbrechung

Entsteht bei der Durchführung des Vertrags aus Gründen, die in der Sphäre des Auftraggebers liegen, eine Unterbrechung von mehr als drei Monaten mit der Folge, dass der Auftraggeber in Annahmeverzug gerät, kann der Auftragnehmer eine angemessene Entschädigung verlangen (§ 642 BGB).

12. Haftpflichtversicherung

Vor Ausführung des Vertrags hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Die Deckungssummen müssen sich mindestens belaufen auf:

€ für Personenschäden

€ für Sachschäden und Vermögensschäden

13. Verjährung

Die Verjährungsfrist für Sachmängelansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer beträgt fünf Jahre. Wegen der Einzelheiten über den Beginn der Frist wird auf Nr. 10 der AVB verwiesen.

14. Anzuwendende Vorschriften

Die nachfolgenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag (AVB) sind Vertragsbestandteil. Ergänzend gelten die Regelungen der HOAI und des BGB in der jeweils geltenden Fassung.

15. Zusatzvereinbarungen

15.1. Der Auftragnehmer hat alle Möglichkeiten zur Einsparung von Kosten für Bau und Betrieb der baulichen Anlage unter Beachtung der vorgegebenen Quantitäts-, Qualitäts-, und Terminziele unter

Wahrung des vom Auftraggeber gebilligten Planungskonzeptes auszuschöpfen. Er hat dabei die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der baulichen Anlage einzeln wie im Zusammenhang zu beachten. Die Planung muss die Nutzungsabläufe funktionell optimieren und ermöglichen, die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten der baulichen Anlage in Abhängigkeit von den funktionalen Nutzungszielen gering zu halten.

- 15.2** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Kostenkontrolle – Umgliederung der Kostengruppen nach DIN 276: 2018-12 in vergabeorientierten Kostenkontrolleneinheiten (Ermittlung der Kosten nach Gewerken/ Losen) durchzuführen und kontinuierlich fortzuschreiben. Die Kostenkontrolle umfasst auch alle Nachträge der ausführenden Unternehmen.
- 15.3** Termine werden in den fortlaufenden Arbeitsberatungen/Protokollen festgelegt. Diese sind verbindlich und einzuhalten.
- 15.4** Folgende Anlagen zum Vertrag werden Vertragsbestandteil:
- Anlage 1 Allgemeine Vertragsbedingungen
 - Anlage 2 Honorarangebot vom / Kostenschätzung

Peitz,

Ort, Datum

Ort, Datum

Norbert Krüger
Amtsdirektor

Auftraggeber

Diana Mucha
stellv. Amtsdirektorin

Auftragnehmer