Architektenvertrag

Objektplanung für Gebäude – Stufenvertrag

Zwischen

Landkreis Verden

Lindhooper str. 67

27283 Verden

– Auftraggeber (AG) –

vertreten durch den Landrat Herrn Bohlmann

und

– Auftragnehmer (AN) –

vertreten durch

wird folgender Architektenvertrag abgeschlossen:

1. Planungsaufgabe

Vertragsgegenstand sind die in Ziffer 2 beschriebenen Leistungen für folgende Baumaßnahme:

energetische Sanierung der Fensterelemente (s. Ausschreibungstext)

Die Baumaßnahme hat folgende Anforderungen an Qualität/Standard, Gestaltung, Flächen-/ Raumprogramm, Technik sowie Baukosten und Zeitplan:

☐ Die Parteien sind sich einig, dass damit die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele bereits bekannt sind und deswegen die Zielfindungsphase (gemäß Ziffer 2.0) entfällt.

2. Leistungsumfang (werkvertraglicher Teil)

2.0 Soweit **wesentliche Planungs- und Überwachungsziele** noch nicht bekannt sind, hat der Auftragnehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Hierfür erbringt er die Grundlagenermittlung, 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) und weist den Auftraggeber auf sein Kündigungsrecht hin, das zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen erlischt (§ 650r BGB). Im Fall der Kündigung erhält der Auftragnehmer nur das Honorar für die bis dahin erbrachten Leistungen. Hierfür vereinbaren die Parteien folgende Prozentsätze des Gesamthonorars, das auf Basis der Kosteneinschätzung ermittelt wird, solange noch keine Kostenschätzung vorliegt: .

2.1 Der Auftragnehmer erbringt die zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrags erforderlichen **Planeraufgaben** – einen jeweiligen vertraglichen Abruf der Leistungen vorausgesetzt (**Stufenbeauftragung**) – unabhängig von einer eventuellen honorarrechtlichen Einordnung und Beschreibung in der HOAI. Die einzelnen Arbeitsschritte sind nur insoweit zu erbringen, als sie für die Erreichung des werkvertraglichen Gesamterfolgs erforderlich sind, d.h. das (im Wesentlichen mangelfreie) Entstehenlassen des Bauvorhabens:

2.1.1 ☒ **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 ☒ **Vorplanung,** d.h. soweit erforderlich das Umsetzen in ein konkretes Objekt mit Ermittlung der gestalterischen Wünsche des Auftraggebers durch Planungsskizzen (ggf. mit bis zu drei Varianten) und Erstellen einer Kostenschätzung

2.1.3 ☒ **Entwurfsplanung,** d.h. soweit erforderlich das Erarbeiten und Zusammenstellen der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe im Maßstab 1 : 100 und das Erstellen einer Kostenberechnung

2.1.4 ☐ **Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen,** d.h. das Erarbeiten und Zusammenstellen der Bauvorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführenden Verfahren

2.1.5 ☒ **Ausführungsplanung,** d.h. soweit erforderlich das Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung im Maßstab 1 : 50 sowie das Erstellen der zur Errichtung notwendigen Details

2.1.6 ☒ **Vorbereitung der Vergabe,** d.h. soweit erforderlich das Ermitteln der Mengen und das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen

2.1.7 ☒ **Mitwirkung bei der Vergabe,** d.h. soweit erforderlich die Kostenverfolgung und die Unterstützung bei der Auftragsvergabe

2.1.8 ☒ **Objektüberwachung,** d.h. soweit erforderlich die Bauüberwachung der Ausführung des Objekts

2.1.9 ☐ **Objektbetreuung (als gesondertes Vertragsverhältnis),** 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 Stufenweise Beauftragung

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer zunächst in der ersten Leistungsstufe mit den Leistungen der Ziffer 2.1.1 bis Ziffer 2.1.3.

Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung des Objekts den Auftragnehmer mit den weiteren Leistungen bis Ziffer 2.1.8 dieses Vertrags – einzeln oder im Ganzen – zu beauftragen. Diese Auftragserteilung erfolgt schriftlich.

Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf die weitere Beauftragung, verpflichtet sich jedoch zur Leistungserbringung bei Beauftragung, wenn diese innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der vorangegangenen Stufe erfolgt. Die stufenweise Beauftragung begründet keinen Anspruch auf ein erhöhtes Honorar.

2.3 Folgende **weitere Leistungen** werden übertragen:

☐ Erstellen eines Funktions- und/oder Raumprogramms

☐ Bestandsaufnahme

☐ Machbarkeitsstudie

☐ Untersuchung alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen

☐ Durchführung der Voranfrage (Bauvoranfrage)

☐ Modell

☐ Visualisierungen

☐ Prüfen und Werten von Nebenangeboten

☐ Erstellung der Wartungs- und Pflegeanweisung

☐ Sonstiges:

3. Honorierung des Auftragnehmers (preisrechtlicher Teil)

3.1 Die Parteien vereinbaren nachfolgende Honorare:

3.2 ☒ **Honorarermittlung nach den Baukosten:**

- Die Parteien vereinbaren ein Honorar in Höhe von % der Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 entsprechend der DIN 276). Hierbei wird die Kostengruppe 300 (Baukonstruktionen) vollumfänglich angesetzt und die Kostengruppe 400 (Haustechnik) vollständig bis zu einem Viertel der Kosten aus der Kostengruppe 300 und im Übrigen zur Hälfte.
- Das Honorar wird jeweils aus der aktuellen Kostenermittlung (Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag/bepreiste Leistungsverzeichnisse bzw. Kostenfeststellung) berechnet. Die Kostenermittlungen sind fortzuschreiben. Hierbei gilt jeweils der aktuelle Stand.
- Bei Umbauten/Modernisierungen wird ein Zuschlag von % vereinbart. Weiterhin wird der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, um den sich die der Honorarermittlung zugrunde liegenden Kosten erhöhen, mit € vereinbart. Wird bei Vertragsabschluss noch kein Betrag festgelegt, ist dies bei Erstellung der Kostenberechnung nachzuholen.
- Bei Instandhaltungen und Instandsetzungen wird der Prozentsatz für die Objektüberwachung um % erhöht.

3.3 ☐ **Pauschalhonorar:**
Die Vertragsparteien vereinbaren ein pauschales Honorar in Höhe von €.

3.4 Das nach Ziffern 3.2 bzw. 3.3 vereinbarte Gesamthonorar verteilt sich auf die einzelnen nach Ziffer 2.1 übertragenen Leistungen nach den folgenden Prozentsätzen:

	Übliche Prozente	Vereinbarte Prozente
Grundlagenermittlung	2 %	2 %
Vorplanung	7 %	7 %
Entwurfsplanung	15 %	15 %
Genehmigungsplanung	3 %	0 %
Ausführungsplanung	25 %	25 %
Vorbereitung der Vergabe	10 %	10 %
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	2,90 %
Objektüberwachung – Bauüberwachung	32 %	32 %
Objektbetreuung	2 %	0 %
Gesamtprozente	100 %	93,90 %

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

3.5 ☐ **Zeithonorar**:
Die Honorierung erfolgt (für sämtliche Leistungen sowie ergänzend zu Ziffern 3.2 und 3.3) nach Zeitaufwand zu folgenden Stundensätzen:

- für den Auftragnehmer: €
- für den technischen oder kaufmännischen Mitarbeiter: €
- für technische Zeichner und vergleichbar qualifizierte sonstige Mitarbeiter: €
- sonstige Mitarbeiter: €

3.6 **Weitere Leistungen** werden auf Stundenbasis (zu den in Ziffer 3.5 genannten Stundensätzen) abgerechnet, sofern nicht nachfolgende Pauschale vereinbart wird:

: €

3.7 **Erfolgshonorar:** Die Parteien vereinbaren für den Fall einer Unterschreitung der einvernehmlich festgelegten Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) um mindestens % ein Erfolgshonorar von % des vereinbarten Honorars.

3.8 **Nebenkosten:** Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet mit folgendem Prozentsatz des Gesamthonorars: %.

In dieser Pauschale sind Reise- und Übernachtungskosten nicht enthalten. Diese werden auf Nachweis erstattet. Bei Benutzung des eigenen Pkw wird ein Kilometergeld erstattet in Höhe von €/km.

Ebenfalls in dieser Pauschale nicht enthalten sind Plot- und Vervielfältigungskosten, insbesondere für Pläne, Ausschreibungen und Vergabeunterlagen. Diese werden vom Auftraggeber direkt an die Kopieranstalt bezahlt bzw. dem Auftragnehmer erstattet.

3.9 **Umsatzsteuer**

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

4. **Abnahme**

Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Abnahme seiner Leistungen, die wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann. Ist der Auftragnehmer auch mit der Objektüberwachung beauftragt, hat er Anspruch auf (Teil-)Abnahme mit Abnahme der letzten Leistung der ausführenden Firmen, spätestens mit Fertigstellung der Objektüberwachung. Im Übrigen gelten §§ 640, 650s BGB.

5. **Änderungen des Leistungsumfangs**

5.1 Kommt es zu Planungsänderungen oder -wiederholungen, sind diese zusätzlichen Leistungen – nach Wahl des Auftragnehmers – entweder im Verhältnis der geänderten Leistungen zur gesamten Leistung zusätzlich zu vergüten oder nach dem für die geänderten Leistungen erforderlichen Zeitaufwand.

5.2 Verlängerung der Planungszeit

Verlängert sich die Planungszeit aus Gründen, die vom Auftragnehmer nicht zu vertreten sind, erhält er für seine Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung, die sich an dem Mehraufwand orientiert und nach Wahl des Auftragnehmers auch auf Stundenbasis abgerechnet werden kann.

5.3 Verlängerung der Bauzeit

Für die Bauzeit mit Objektüberwachung ist ein Zeitraum von Monaten vorgesehen. Wird diese Bauzeit aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, um mehr als Monate überschritten, erhält der Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung in Höhe des prozentualen Anteils des Honorars für die Objektüberwachung im Verhältnis der Überschreitungsdauer zum vorgesehenen Zeitraum. Alternativ kann der Architekt seinen Mehraufwand auf Stundenbasis abrechnen.

6. **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, erhält der Auftragnehmer eine angemessene Entschädigung (§ 642 BGB).

7. **Aufrechnung**

Gegen die Honorarforderung des Auftragnehmers kann nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufgerechnet werden.

8. Haftung des Auftragnehmers

8.1 Bei einfacher (leichter, gewöhnlicher) Fahrlässigkeit beschränkt sich die Haftung des Auftragnehmers dem Grunde und der Höhe nach auf den Schadensumfang, der durch die Berufshaftpflichtversicherung gemäß Ziffer 10 gedeckt ist. Diese Einschränkung gilt nicht bei der Verletzung von Kardinal- oder Hauptpflichten mit der Folge, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet wird, und bei der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

8.2 Im Fall seiner Inanspruchnahme kann der Auftragnehmer verlangen, dass zunächst ihm die Schadensbeseitigung übertragen wird. Bevor der Auftraggeber den Auftragnehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch nimmt, hat der Auftraggeber der ausführenden Firma eine angemessene Frist zur Nacherfüllung zu setzen (§ 650t BGB).

9. Kündigung

9.1 Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar (vgl. § 648 BGB). Die Kündigung bedarf der Schriftform.

9.2 Erfolgt die Kündigung aus einem wichtigen Grund, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, steht diesem ein Honorar nur für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu. In den übrigen Fällen erhält der Auftragnehmer das volle Honorar sowohl für die erbrachten als auch nicht erbrachten Leistungen, bei denen er sich jedoch dasjenige anrechnen lassen muss, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 S. 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswillig unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

10. Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen, deren Deckungssummen mindestens betragen:

3.000.000,- € für Personenschäden

1.000.000,- € für Sachschäden und Vermögensschäden

11. Urheber- und Verwertungsrechte

11.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, die Planung für das dem Vertrag zugrunde liegende Bauvorhaben zu nutzen, sofern mindestens die Leistungen von der Grundlagenermittlung bis einschließlich der Genehmigungsplanung erbracht wurden. Andernfalls werden Nutzungsrechte nur bei besonderem Einverständnis des Architekten übertragen. Änderungen des Bauwerks sind bei Einschlägigkeit urheberrechtlicher Gesichtspunkte ohne Mitwirkung des Auftragnehmers unzulässig, es sei denn, dessen Mitwirkung ist für den Auftraggeber unzumutbar.

11.2 Wird der Auftragnehmer nur mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung beauftragt und soll das Bauvorhaben mit diesen Vorplanungsleistungen fortgeführt werden, hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf Übertragung der weiteren Leistungen bis einschließlich der Ausführungsplanung, sofern kein wichtiger Grund der Weiterbeauftragung entgegensteht.

11.3 Der Auftragnehmer ist auch nach Beendigung des Vertrags berechtigt, das Bauwerk und das Grundstück in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu erstellen und zu nutzen, sofern nicht berechtigte Interessen des Bauherrn entgegenstehen. Der Auftragnehmer hat das Recht, auf den Planunterlagen und an baulichen Anlagen namentlich genannt zu werden. Der Auftraggeber ist zur Veröffentlichung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen des Bauwerks einschließlich der Pläne nur unter Namensangabe des Auftragnehmers berechtigt.

12. Schlussbestimmungen

Nach Beendigung der Leistungen des Auftragnehmers und nach deren vollständiger Honorierung kann der Auftraggeber verlangen, dass ihm die Planungsunterlagen mit Ausnahme der Originale ausgehändigt werden. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Unterlagen auch in digitaler Form (z.B. PDF-Format) zu übergeben. Die Aufbewahrungsfrist beträgt fünf Jahre.

13. Zusatzvereinbarungen

Als Fertigstellungstermin der Sanierungsarbeiten wird der 31.08.2029 vereinbart.

Wöchentliche Baubesprechungen vor Ort

Hinweis Den Parteien ist bekannt, dass die HOAI 2021 kein bindendes Preisrecht enthält und somit ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

☐ **Anlage: Widerrufsbelehrung** (erforderlich, wenn Auftraggeber Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume (Büro) des Auftragnehmers geschlossen wird)

Verden,	,
Ort, Datum	Ort, Datum
Auftraggeber	Auftragnehmer