

Vertrag

Zwischen



[Name der Auftraggeberin]

[Adresse der Auftraggeberin]

vertreten durch [Name des*der Vertreter*in der Auftraggeberin]

– nachstehend „Auftraggeberin“ genannt –

und

[Name des Architekturbüros]

[Adresse des Architekturbüros]

vertreten durch [Name des*der Vertreter*in des Architekturbüros]

– nachstehend „Architekt*innen“/„Auftragnehmer*in“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Gegenstand des Vertrags	2
§ 2 Grundlagen des Vertrags	2
§ 3 Umfang der Leistungen der Architekt*innen/gestufte Beauftragung	4
§ 4 Allgemeine Pflichten der Architekt*innen	7
§ 5 Leistungen der Auftraggeberin und anderer fachlich Beteiligter und Beteiligung von Fachbehörden	11
§ 6 Projektkosten und Kostenobergrenze	12
§ 7 Termine und Fristen	12
§ 8 Vergütung der Architekt*innen	13
§ 9 Haftpflichtversicherung der Architekt*innen	16
§ 10 Ergänzende Vereinbarungen	17
§ 11 Schlussbestimmungen	17

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Gegenstand dieses Vertrags sind Leistungen der Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI [je nach Projekt ist zu ergänzen: „und Freianlagen gemäß § 39 HOAI“] für die Baumaßnahme Sanierung (Instandsetzung und Teilmodernisierung) und Umbau von [Name des Projekts/Adresse/Gemarkung].

[Beschreibung des Projektes]



§ 2 Grundlagen des Vertrags

2.1 Grundlagen des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge insbesondere:

- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Architektur- und Ingenieurleistungen (AVB), Anlage 1
- Kostenrahmen vom [Datum], Anlage 2
- das Angebot des*der Auftragnehmer*in vom [Datum], Anlage 3
- Projektziele, Anlage 4
- die Honorarordnung für Architekt*innen und Ingenieur*innen in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung [z. B.: „HOAI 2021“]



- die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

2.2 Die Architekt*innen haben zusätzlich zu beachten:

- die Richtlinien und Auflagen der Genehmigungsbehörden
- Altlasten-Gutachten [ausführendes Dienstleistungsunternehmen] vom [Datum]
- Gutachten [ausführendes Dienstleistungsunternehmen] vom [Datum]
- Planungsgrundlage mit Höhen des Vermessungsbüros [ausführendes Dienstleistungsunternehmen]
- alle im Zuge der weiteren Planung vorliegenden beziehungsweise erstellten Gutachten beziehungsweise Ergebnisse weiterer Fach-/Sonderfachleute und der Projektsteuerung
- [Optional:] Empfehlungen des Preisgerichts des Realisierungswettbewerbs gemäß Juryprotokoll vom [Datum]
- den noch von den Architekt*innen zu erstellenden und abzustimmenden Terminplan
- die Ergebnisse von Projekt-, Planungs- und Baubesprechungen
- die Entscheidungen der Auftraggeberin

2.3 Der*die Auftragnehmer*in hat weiterhin alle für das Bauvorhaben beziehungsweise den Vertragsgegenstand einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften, Anordnungen und Auflagen zu beachten, insbesondere die einschlägigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen sowie die Auflagen und Bedingungen der Bauaufsichtsbehörden, die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, auch die empfohlenen technischen Bestimmungen, mindestens jedoch die DIN-, VDI-, VDE-Normen, Eurocodes, Hersteller-Richtlinien sowie die anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie den aktuellen Stand der Ingenieurwissenschaften unter Berücksichtigung der größtmöglichen Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, insbesondere hinsichtlich der späteren Unterhaltungs- und Betriebskosten.

2.4 Für den Fall, dass sich aus den unter Ziffer 2.1 aufgeführten Vertragsgrundlagen Widersprüche ergeben, richtet sich die Rangfolge der Vertragsgrundlagen nach der Reihenfolge ihrer Aufzählung in Ziffer 2.1. Ein Widerspruch liegt jedoch nicht vor, soweit die höherrangige Bestimmung lediglich allgemeine Vorgaben für die zu erbringende Leistung enthält, die durch eine nachrangige Regelung konkretisiert werden. Im Zweifelsfall hat der*die Auftragnehmer*in der Auftraggeberin den aus seiner*ihrer Sicht bestehenden Widerspruch zur Entscheidung vorzulegen, wobei die Auftraggeberin eine Entscheidung nach billigem Ermessen trifft.

§ 3 Umfang der Leistungen der Architekt*innen/gestufte Beauftragung

3.1 Die von den Architekt*innen geschuldeten Leistungen umfassen sämtliche Grundleistungen der Leistungsphasen 1–9 der Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume (§§ 33–37 HOAI mit Anlage 10) [je nach Projekt ist zu ergänzen: „und Freianlagen (§§ 38–40 HOAI)“] für die Baumaßnahme.

In der Leistungsphase 8 haben die Architekt*innen die Baustelle während der Bauzeit nach Erfordernis, jedoch mindestens [Anzahl]-mal wöchentlich, zu beaufsichtigen. Eine niederfrequente Präsenz auf der Baustelle während der Ausführung von Bauleistungen mit geringem Überwachungserfordernis kann nach Zustimmung der Auftraggeberin vereinbart werden.

Mit den von dem*der Auftragnehmer*in im Zuge [„des unter § 1 genannten Realisierungswettbewerbs“ oder „der unter § 1 genannten Machbarkeitsstudie“] erbrachten Leistungen sind Leistungen der Leistungsphasen 1 und 2 bereits teilweise erbracht. Die Architekt*innen erbringen ihre nach dem vorliegenden Vertrag geschuldeten Leistungen aufbauend auf den betreffenden Leistungen und übernehmen (auch) insoweit die volle planerische Verantwortung.



3.2 Neben den Grundleistungen gehören zu den Besonderen Leistungen:

- **Visualisierungen:** zum Beispiel Visualisierung des Projektes zur [Straßenname oder Seite; z. B. „Südseite“] und zur [Straßenname oder Seite; z. B. „Musterstraße“], [Begründung; z. B. „um die geplante Begrünung und Integration in die Umgebung zu veranschaulichen“].
- **Vermietungspläne:** maßstäbliche Pläne aller Mieteinheiten der [Adresse des Gebäudes].
- **Flächenberechnungen:**
 - Flächenberechnungen nach jeder Leistungsphase für Wohnflächen gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)),
 - für Gewerbeflächen nach von der Auftraggeberin vorgegebenem Berechnungsstandard
 - [sowie gegebenenfalls ergänzen: „Hüllflächenberechnung auf Basis der Leistungsphase 3“]
- **Abstimmungstermine:** regelmäßige Termine mit [bestimmten Personengruppen; z. B. Mieter*innen vor Ort in Stadt].



3.3 Leistungsstufen

Die Beauftragung der Leistungen dieses Vertrages erfolgt stufenweise in schriftlicher Form. Dabei werden zum Teil einzelne Leistungen oder Teilleistungen davon aus noch folgenden Leistungsphasen in die vorausgehende Leistungsphase vorgezogen.



3.3.1 Festlegung der Leistungsstufen

Die Leistungsstufen werden gemäß der Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI wie folgt festgelegt:

- Leistungsstufe 1: Grundlagenermittlung bis Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1–3 HOAI)
- Leistungsstufe 2: Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 HOAI)
- Leistungsstufe 3: Ausführungsplanung bis Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphasen 5–7 HOAI), soweit diese nicht Gegenstand der Leistungsstufe 1 sind
- Leistungsstufe 4: Objektüberwachung, Dokumentation (Leistungsphase 8 HOAI) und Objektbetreuung (Leistungsphase 9 HOAI)

3.3.2 Abruf von Leistungen

Unmittelbar mit diesem Vertrag werden die Leistungsstufe 1 (Ziffer 3.3) und die Besonderen Leistungen (Ziffer 3.4) abgerufen.

Die Beauftragung der weiteren Leistungsstufen und weiteren Besonderen Leistungen oder einzelner Leistungen oder Teilleistungen daraus bleibt der Auftraggeberin vorbehalten (freie Option). Ein Anspruch der Architekt*innen auf Beauftragung weiterer, über die erste Stufe hinausgehender Stufen oder Leistungsphasen oder (Teil-)Leistungen und Besonderen Leistungen besteht nicht.

Die Architekt*innen verpflichten sich, die über die Stufe 1 und die Besonderen Leistungen A und B hinausgehenden Leistungen jeweils nach entsprechender schriftlicher Beauftragung durch die Auftraggeberin zu erbringen, sofern sie jeweils spätestens sechs Monate nach der Fertigstellung der letzten Teilleistung aus der vorangegangenen Stufe beauftragt werden. Aus der stufenweisen Beauftragung sowie aus Projektverzögerungen, die auf die stufenweise Beauftragung zurückzuführen sind, kann der*die Auftragnehmer*in einen zusätzlichen Vergütungs- oder sonstigen Zahlungsanspruch nicht herleiten.

3.3.3 Teilleistungen

Der*die Auftragnehmer*in schuldet die nach den vorstehenden Festlegungen zu erbringenden Grundleistungen jeweils als selbstständige Teilerfolge.

Im Übrigen ist der*die Auftragnehmer*in – im Rahmen der ihm*ihr übertragenen Leistungsbilder und Leistungsphasen – verpflichtet, sämtliche zur vollständigen, mangelfreien und funktionsgerechten Errichtung der in § 1 genannten Baumaßnahme erforderlichen und zweckmäßigen Planungsleistungen zu erbringen. Die von dem*der Auftragnehmer*in geschuldeten Leistungen umfassen deshalb auch etwaig vorstehend unter Ziffer 3.1 nicht ausdrücklich aufgeführte Tätigkeiten, soweit diese zur Herbeiführung des geschuldeten Gesamt-Werkerfolgs

erforderlich sind oder werden, es sei denn, der*die Auftragnehmer*in konnte die Erforderlichkeit entsprechender Leistungen bei Abschluss des vorliegenden Vertrages aus von ihm*ihr nicht zu vertretenden Gründen nicht erkennen.

3.3.4 Schrittweises Vorgehen

Der*die Auftragnehmer*in hat schrittweise vorzugehen. Er*sie hat zu beachten, dass, soweit vorstehend nicht ausdrücklich abweichend geregelt, Leistungen späterer Leistungsstufen erst in Angriff genommen werden dürfen, wenn er*sie die Leistungen der jeweils vorangegangenen Leistungsstufe abgeschlossen und dies der Auftraggeberin schriftlich gemeldet hat oder die Auftraggeberin ihre schriftliche Zustimmung zur Bearbeitung einer späteren Leistungsphase erteilt hat.

Erachtet der*die Auftragnehmer*in die Erbringung einer nachfolgenden Leistungsstufe zur Erreichung des Projekterfolgs beziehungsweise der Projektziele für erforderlich, obwohl die vorausgegangene Leistungsstufe noch nicht abgeschlossen ist, so hat er*sie dies der Auftraggeberin schriftlich anzuseigen.

Die Beauftragung einer Leistungsstufe beinhaltet noch keine Billigung der Leistungen der vorausgegangenen Leistungsstufe und stellt auch noch keine Erfüllung der geschuldeten Teilererfolge dar.

3.4 Änderungen

Wiederholungsleistungen pro Leistungsphase von bis zu 10 % des Leistungsphasen-Honorars sind in der Beauftragung enthalten.

Die Auftraggeberin ist darüber hinaus jederzeit befugt, Änderungen oder Wiederholungen von Leistungen des*der Auftragnehmer*in sowie weitere Grundleistungen zu beauftragen. Der*die Auftragnehmer*in ist zur Erbringung dieser von der Auftraggeberin angeordneten Leistungsänderung verpflichtet, es sei denn, dass der Betrieb des*der Auftragnehmer*in auf solche Leistungen nicht eingerichtet ist oder dem*der Auftragnehmer*in die Erbringung dieser Leistungen unmöglich oder unzumutbar ist.

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass unterschiedliche Vorschläge oder Ausarbeitungen des*der Auftragnehmer*in in gestalterischer, konstruktiver, funktionaler oder wirtschaftlicher Hinsicht während der Erstellung der Planung und vor der Freigabe der Planung durch die Auftraggeberin beziehungsweise vor Abschluss der Leistungsphase 2 zum normalen, durch das vereinbarte Honorar abgegoltenen Leistungsumfang des*der Auftragnehmer*in gehören und deshalb von vornherein nicht als Leistungsänderung anzusehen sind, ausgenommen die Nutzung der Mietflächen und die genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen verändern sich maßgeblich.

Geringfügige und unwesentliche Änderungen der Planung, auch nach der Freigabe durch die Auftraggeberin, deren Zeitaufwand sich im Rahmen üblicher Optimierungen, hält sowie Planungsänderungen, die wegen öffentlich-rechtlicher Anforderungen notwendig sind und nicht kausal auf eine Veranlassung der Auftraggeberin zurückgeführt werden können, führen ebenfalls nicht zu einem zusätzlichen Vergütungsanspruch.

Hierzu zählen insbesondere auch solche planerischen Änderungen, die ein vereinbartes oder freigegebenes Planungsergebnis nicht konstruktiv und/oder inhaltlich verändern.

Für darüber hinausgehende wesentliche Änderungen werden die Parteien eine zusätzliche Vergütung vereinbaren, soweit deren Ausführung oder Erforderlichkeit nicht von dem*der Auftragnehmer*in zu vertreten ist, sie keine Fortschreibung oder Optimierung enthalten beziehungsweise darstellen und sie einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand verursachen.

§ 4 Allgemeine Pflichten der Architekt*innen

4.1 Die Architekt*innen erbringen ihre Leistungen unter besonderer und stetiger Berücksichtigung des Erfordernisses der Wirtschaftlichkeit der zu errichtenden Bauwerke, sowohl in Bezug auf die Herstellung als auch auf den späteren Betrieb (Lebenszyklusorientierung). Gleichzeitig muss ein hohes Maß an Funktionalität und Flexibilität für das Vertragsobjekt gewährleistet werden. Die Architekt*innen haben auf die Optimierung des Bauprojekts im Hinblick auf die Projektziele hinzuwirken und dabei insbesondere Rationalisierungs- und Sparmaßnahmen zu berücksichtigen sowie die Auftraggeberin auf etwaiges Einsparungspotenzial hinzuweisen.

4.2 Die Leistungen der Architekt*innen müssen in jeder Planungsphase mindestens den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und dabei den neuesten Stand der Technik berücksichtigen. Sofern der neueste Stand der Technik von den anerkannten Regeln der Technik abweicht, haben die Architekt*innen die Auftraggeberin unverzüglich zu informieren und ihr die Unterschiede, Vorteile und Risiken des neusten Standes der Technik mitzuteilen. Sie haben der Auftraggeberin Lösungsvorschläge zu unterbreiten und die Entscheidung der Auftraggeberin anschließend umzusetzen.

4.3 Die Architekt*innen haben bei der Erbringung ihrer Leistungen neben den Festlegungen dieses Vertrages alle gesetzlichen und behördlichen Vorgaben zu beachten. Sie haben die Auftraggeberin unverzüglich darüber zu informieren, soweit die gesetzlichen und behördlichen Vorgaben von anderen Bestimmungen abweichen, die in diesem Vertrag enthalten sind, oder wenn Fach-/Sonderfachleute hinzugezogen werden müssen. Sie haben der Auftraggeberin Lösungsvorschläge zu unterbreiten und die Entscheidung der Auftraggeberin anschließend umzusetzen.

4.4 Als Sachwalter*innen der Auftraggeberin dürfen die Architekt*innen keine Unternehmens- oder Lieferant*innen-Interessen vertreten. Sie haben gemäß ihrem Berufs- und Standesrecht im Rahmen des Vertrages die ihnen mitübertragenen Vermögenbetreuungspflichten ausschließlich für die Auftraggeberin wahrzunehmen.

Die Architekt*innen sind berechtigt und verpflichtet, die Interessen der Auftraggeberin in Bezug auf die anderen am Bauprojekt Beteiligten (Behörden, Nachbar*innen, Mieter*innen, Bauunternehmen, sonstige Planer*innen, Prüfer*innen etc.) zu vertreten. Sie können dies-

bezüglich Weisungen erteilen. Zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Auftraggeberin sind die Architekt*innen aber nicht bevollmächtigt. Ohne vorherige Zustimmung der Auftraggeberin dürfen sie keine Anordnungen erteilen, die finanzielle Verpflichtungen der Auftraggeberin begründen können. Soweit den Architekt*innen nicht ausdrücklich von der Auftraggeberin Vollmacht erteilt wurde, sind die Architekt*innen insbesondere nicht berechtigt, Aufträge zu erteilen, Nachträge anzuordnen und Abnahmen zu erklären.

4.5 Die Architekt*innen sind verpflichtet, anderen am Bauprojekt fachlich Beteiligten die notwendigen Angaben und Unterlagen so rechtzeitig zu liefern, dass diese ihre Leistungen ordnungsgemäß erbringen können.

4.6 Entscheidungen und Anordnungen der Auftraggeberin haben die Architekt*innen zu beachten. Halten sie diese für falsch oder unzweckmäßig, haben sie die Auftraggeberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und Alternativvorschläge zu unterbreiten. Die Architekt*innen haben die Auftraggeberin von allen bei der Durchführung ihrer vertraglichen Leistungen wesentlichen Angelegenheiten laufend und umfassend zu unterrichten und sie zu beraten.

Dies betrifft insbesondere auftretende Problemstellungen sowie Umstände oder Tatsachen, die für die Beurteilung der Projektentwicklung wesentlich sind oder sein können.

Die Architekt*innen haben die Auftraggeberin rechtzeitig auf erforderlich werdende Entscheidungen und sonstige Mitwirkungsleistungen hinzuweisen und diese durch eine Darstellung des Sachverhalts und einen Entscheidungs- oder Handlungsvorschlag vorzubereiten.

4.7 Haben die Architekt*innen im Zusammenhang mit der Erbringung ihrer Leistungen Bedenken gegen die Anwendung der im Vertrag oder den Anlagen aufgeführten Unterlagen oder der einzuhaltenden Bestimmungen, Richtlinien und gesetzlichen/behördlichen Vorgaben oder stellen sie Abweichungen, Lücken, Überschneidungen oder Widersprüche fest oder müssen weitere Sonderfachleute hinzugezogen werden, werden die Architekt*innen die Auftraggeberin unverzüglich schriftlich per E-Mail hierauf hinweisen.

Gleiches gilt im Hinblick auf Anordnungen und Anregungen der Auftraggeberin, die die Architekt*innen ihrer Planung zugrunde zu legen haben. Die Architekt*innen haben der Auftraggeberin Lösungsvorschläge zu unterbreiten und haben die Entscheidung der Auftraggeberin anschließend umzusetzen. Die Auftraggeberin wird in solchen Fällen schnellstmöglich eine verbindliche Entscheidung treffen.

4.8 Angaben und Festlegungen im Vertrag oder den in den Anlagen aufgeführten Unterlagen sowie in etwa zukünftigen hinzutretenden Vertragsunterlagen entbinden die Architekt*innen nicht von ihren Verpflichtungen zur selbstständigen Prüfung und von ihrer Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihnen geschuldeten Leistungen.

Die Haftung der Architekt*innen für ihre nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen wird durch Anerkennung oder Zustimmung der Auftraggeberin oder eine etwaige Freigabe von Plänen oder Unterlagen nicht eingeschränkt. Die Architekt*innen haben die Auftraggeberin zu einem über die anerkannten Regeln der Technik hinausgehenden möglichen Einsatz des neuesten Standes der Technik zu beraten.

4.9 Absehbare Verzögerungen und Meinungsverschiedenheiten

Wird erkennbar, dass die Vertrags- und Projektziele voraussichtlich nicht erreicht werden können, sind die Architekt*innen verpflichtet, dies unverzüglich schriftlich der Auftraggeberin anzuzeigen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Wenn während der Ausführung der Leistungen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Architekt*innen und anderen fachlich Beteiligten auftreten, haben die Architekt*innen unverzüglich schriftlich die Entscheidungsgrundlage für die Auftraggeberin vorzubereiten. Streitfälle berechtigen die Architekt*innen nicht, die Leistungen einzustellen.

4.10 Regelmäßige Besprechungen

Die Architekt*innen nehmen im Rahmen der ihnen übertragenen Leistungen an den von der Auftraggeberin routinemäßig angesetzten beziehungsweise auch an den auf besonderen Anlass stattfindenden Planungs-, Bau- und Projektbesprechungen („Jour fixe“) in [Ort] teil.

Die Architekt*innen sind verpflichtet, als Verantwortliche die regelmäßigen Planungs- und Baubesprechungen zu organisieren, zu steuern und zu protokollieren. Soweit es aus der Sicht der Architekt*innen erforderlich erscheint, haben sie die weiteren Planungsbeteiligten und Bauunternehmen zu den Planungs- und Baubesprechungen einzuladen. Die Planungs- und Baubesprechungen werden je nach Erfordernis stattfinden, mindestens jedoch 14-tägig. Die Ergebnisse haben die Architekt*innen in die von ihnen geschuldeten Planungsleistungen einzuarbeiten. Die Protokolle werden die Architekt*innen der Auftraggeberin, der Projektsteuerung und den weiteren Planungsbeteiligten unverzüglich übermitteln.

Die Architekt*innen haben die Auftraggeberin über die Besprechungen hinaus regelmäßig über den Inhalt und den Ablauf ihrer Leistungen zu unterrichten.

4.11 Dokumentation

Die Architekt*innen übergeben der Auftraggeberin beziehungsweise der Projektsteuerung ihre Teilergebnisse und nach Abschluss jeder Leistungsphase die Dokumentation der jeweiligen Leistungsphase in geordneter Form (Inhaltsverzeichnis mit nummerierten Anlagen) sowohl in elektronisch lesbarer sowie bearbeitbarer Form (insbesondere als .doc, .xls und Zeichnungsdateien als .pdf-Format sowie [weitere Formate, z. B.: „.dwg/.dxf-Format“]) als zusätzlich auch in zweifacher Ausfertigung in Papierform. Hierzu zählt auch die Dokumentation der Firmen (zum Beispiel Fachunternehmensbescheinigung, Fachunternehmer-/Fachbauleitererklärung, einbauortbezogene bauaufsichtliche Verwendbarkeitsnachweise, Produktdatenblätter, Bedienungsanleitung, Pflege-, Reinigungs- und Wartungshinweise, Anlagen- und Funktionsbeschreibung, Schemata, Revisionspläne, Einweisungsbestätigung, Bautagesberichte).

Die Architekt*innen haben Zeichnungen, Beschreibungen, Berechnungen und sonstige Unterlagen DIN-gemäß zu erstellen, aufeinander abzustimmen und sachlich in sich schlüssig der Auftraggeberin vorzulegen.

Die Architekt*innen erbringen ihre Planungsleistungen unter Einsatz von CAD (Computer-

Aided Design). Alle Pläne und Planinhalte sind nach Vorgabe durch die Auftraggeberin einheitlich zu kodieren. Die Architekt*innen erarbeiten hierzu Vorschläge, für deren Umsetzung es der Zustimmung der Auftraggeberin bedarf. Änderungen sind kenntlich zu machen und das Dokument ist mit neuem Index zu versehen.



Sie haben sicherzustellen, dass ihre Arbeitsergebnisse über die Datenverarbeitungsanlagen der Auftraggeberin und der übrigen fachlich Beteiligten ausgetauscht werden können. Bei der Übergabe der Planungsdaten sind die von der Auftraggeberin verlangten Systemvoraussetzungen zu beachten. Auf Aufforderung der Auftraggeberin oder auf Wunsch der Architekt*innen ist zur Prüfung der Kompatibilität der Datenverarbeitungs-Systeme der Datenaustausch zwischen Auftraggeberin und Architekt*innen praktisch zu testen. Die Weitergabe von Planungs- und Arbeitsunterlagen erfolgt mithilfe geeigneter elektronischer Datenträger, ohne dass die Architekt*innen hierfür gesonderte Vergütung erhalten.

Die Architekt*innen haben ein Bautagebuch in digitaler Form zu führen und dies nach Ablauf einer Woche unmittelbar der Auftraggeberin beziehungsweise Projektsteuerung zu übergeben. Ferner prüfen die Architekt*innen regelmäßig die Bautagesberichte der Firmen.

4.12 Ansprechperson und Vertretung

Die Architekt*innen stellen ein professionell erfahrenes Team für die im Rahmen dieses Vertrags von ihnen zu erbringenden Leistungen bereit.

Die entscheidungsbefugte Ansprechperson seitens der Architekt*innen (Projektleitung in allen Leistungsphasen) der Auftraggeberin und Bauleiter*in nach [Landesbauordnung, z. B.: „§ 59a Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen“] ist

[Name Architekt*in]

und als dessen*deren Vertretung

[Name Architekt*in als Vertretung].

Die entscheidungsbefugte Ansprechperson beziehungsweise die Vertretung hat die Aufgabe, die Leistungen des*der Arbeitnehmer*in fachlich zu leiten, intern zu koordinieren und den Informationsaustausch mit der Arbeitgeberin durchzuführen. Die entscheidungsbefugte Ansprechperson beziehungsweise die Vertretung nehmen – einzeln oder gemeinsam – an allen Besprechungen des*der Arbeitnehmer*in mit der Arbeitgeberin, den fachlich Beteiligten und sonstigen Dritten teil.

Die Arbeitgeberin legt besonderen Wert darauf, dass die entscheidungsbefugte Ansprechperson des*der Arbeitnehmer*in für die Projektbetreuung persönlich zur Verfügung steht und insbesondere an den in Ziffer 4.10 vorgesehenen Besprechungen teilnimmt.

Die entscheidungsbefugte Ansprechperson beziehungsweise die Vertretung wird nur mit schriftlicher Zustimmung der Arbeitgeberin oder auf deren Wunsch abgelöst. Die Bestellung des*der Nachfolger*in bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung der Arbeitgeberin. Die

Zustimmung der Arbeitgeberin darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

4.13 Die Architekt*innen haben die Leistungen der anderen an der Planung und Überwachung fachlich Beteiligten zeitlich und fachlich zu koordinieren, diese Leistungen mit ihren Leistungen abzustimmen und in ihre Leistungen/Pläne, soweit baurechtlich und konstruktiv relevant, einzuarbeiten.

§ 5 Leistungen der Auftraggeberin und anderer fachlich Beteiliger und Beteiligung von Fachbehörden

5.1 Die Auftraggeberin fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird sie alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen der Architekt*innen bis zur nächsten Baubesprechung beziehungsweise innerhalb von [Anzahl, z. B.: „sieben“] Werktagen nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden.

5.2 Projektsteuerung

Die Auftraggeberin wird voraussichtlich die [Name eines Unternehmens] oder ein vergleichbares Büro zur Erbringung der Projektsteuerungsleistungen und von Teilen der Grundleistungen der Leistungsphase 7 sowie sämtlicher Grundleistungen der Leistungsphase 9 beauftragen.



5.3 Die Auftraggeberin ist berechtigt, Fachingenieur*innen für fachplanerische Leistungen einzuschalten.

Die notwendigen Fach-/Sonderfachleute werden nach Beratung durch die Architekt*innen von der Auftraggeberin beauftragt.

Sie beauftragt zunächst folgende Fach-/Sonderfachleute für:



- Brandschutz
- Tragwerksplanung
- Energiekonzept
- Bauphysik/Wärmeschutz
- Technische Gebäudeausrüstung
- Schadstoffuntersuchung

§ 6 Projektkosten und Kostenobergrenze

6.1 Die Auftraggeberin wird nach Feststellung der Machbarkeitsuntersuchung und entsprechend den Möglichkeiten der Vermietung eine Baukostenobergrenze festlegen (Abschluss von Leistungsstufe 1). Aufgrund der anvisierten Nutzungen, der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und der daraus sich ergebenden möglichen Mietzinsen berechnet sich die Auskömmlichkeit der Maßnahme und die mögliche Bereitstellung von Überschüssen für die Quartiersarbeit.

Unter Beachtung dieses Baukostenbudgets sind die Architekt*innen verpflichtet, die Auftraggeberin unverzüglich zu unterrichten, wenn eine Gefährdung der Überschreitung des Budgets erkennbar wird. Die Architekt*innen benennen die Ursachen der Gefährdung und unterbreiten zugleich Vorschläge zu deren Vermeidung.

6.2 Nach Freigabe der Planungsinhalte mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) von der Auftraggeberin wird anhand der Kostenberechnung eine verbindliche Kostenobergrenze von der Auftraggeberin festgelegt. Die Architekt*innen haben die Kostenobergrenze einzuhalten und deren Unterschreitung bei gleichzeitiger Einhaltung der geschuldeten baulichen Qualitäten in geeigneter Weise nach Kräften zu fördern. Eine Überschreitung der Kostenobergrenze berechtigt die Architekt*innen nicht zu einem erhöhten Honorar. Ebenso sind Honorarerhöhungen aufgrund von Preissteigerungen ausgeschlossen.

6.3 Eine Erhöhung der Kostengrenze setzt eine entsprechende schriftliche Mitteilung der Auftraggeberin hierüber voraus; fehlt eine entsprechende Mitteilung, können die Architekt*innen nicht von der Erhöhung des Baukostenbudgets ausgehen.

§ 7 Termine und Fristen

7.1 Der von der Auftraggeberin und dem*der Auftragnehmer*in gemeinsam noch abzustimmende Terminplan wird Bestandteil des Vertrages. Diese Terminplanung versucht der*die Auftragnehmer*in mit den Fachplaner*innen nach allen Kräften sicherzustellen.

7.2 Der*die Auftragnehmer*in hat folgende Leistungen der Leistungsstufe 1 gemäß § 3 bis zum nachstehenden Termin zu erbringen:

Vorentwurfsplanung und Machbarkeitsstudie (Leistungsphasen 1 und 2), ohne vorgezogene Leistungen der Leistungsphase 3 bis [Datum].

Sollten berechtigte Gründe gegen die Erfüllung der Leistung zu diesem Termin seitens des*der Auftragnehmer*in bestehen, sind diese frühzeitig der Auftraggeberin mitzuteilen und ein alternativer, zeitnauer Termin vorzulegen.

7.3 Im Übrigen hat der*die Auftragnehmer*in die ihm*ihr übertragenen Leistungen jeweils

so rechtzeitig zu erbringen, dass Planung und Durchführung des Bauprojekts nicht aufgehalten oder verzögert werden und die in Abstimmung mit dem*der Auftragnehmer*in zwischen der Auftraggeberin und den bauausführenden Unternehmen sowie sonstigen Projektbeteiligten vereinbarten Termine nicht aus Gründen gefährdet werden, die der*die Auftragnehmer*in (mit) zu vertreten hat. Der*die Auftragnehmer*in hat der Auftraggeberin im Rahmen der gemeinsamen Besprechungen, mindestens jedoch alle vier Wochen, in mit der Auftraggeberin abgestimmter Form den aktuellen Stand im jeweiligen Terminplan darzulegen, eventuelle Abweichungen zu kennzeichnen und zu erläutern.

7.4 In begründeten Einzelfällen verpflichten sich die Parteien, die im Terminplan aufgeföhrten Termine anzupassen. Der*die Auftragnehmer*in hat dazu Vorschläge in Zusammenarbeit mit den Fachplaner*innen vorzulegen, die die Einhaltung des geplanten Gesamtfertigstellungstermins der Baumaßnahme gleichwohl nach allen Kräften sicherzustellen versuchen.

7.5 Geraten die Architekt*innen mit ihrer Leistung zu den Terminen nicht nur unerheblich in Rückstand und erbringen sie die ausstehende Leistung trotz Nachfristsetzung nicht innerhalb von maximal [Anzahl, z. B.: „zwölf“] Werktagen, so ist die Auftraggeberin – unbeschadet aller sonstigen Rechte – berechtigt, den Vertrag ganz oder teilweise aus wichtigem Grund zu kündigen. Das Kündigungsrecht besteht nicht, wenn die Architekt*innen die Verzögerung nicht zu vertreten haben.

7.6 Kommt die Auftraggeberin ihrer Entscheidung gemäß Ziffer 5.1 nicht fristgerecht nach, so verlängert sich die Ausführungsfrist für die entsprechenden Dokumente für jeden angebrochenen weiteren Tag bis zu einer Entscheidung um [Anzahl, z. B.: „drei“] Werkstage.

7.7 Termine und Fristen verlängern sich angemessen, wenn die Behinderung durch höhere Gewalt verursacht ist.

§ 8 Vergütung der Architekt*innen

8.1 Das Honorar der Architekt*innen wird auf Basis der gemeinsam mit der Auftraggeberin nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) abgestimmten Kostenberechnung als Grundlage der anrechenbaren Kosten gemäß HOAI als Pauschale ermittelt. Die Parteien sind sich bereits jetzt einig, dass insoweit die folgenden Honorarberechnungsparameter anzusetzen sind:

Leistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume

Honorarzone, der das Gebäude nach Anlage 10
zu § 34 Abs. 4 HOAI angehört [Honorarzone; z. B.: „III“]

Honorarsatz [Honorarsatz]

Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 36 HOAI)
inklusive Ansatz mitzuverarbeitende Bausubstanz [Prozentsatz, z. B.: „20 %“ oder „entfällt“]

In der Leistungsstufe 1 werden bereits geleistete Zahlungen in Anrechnung gebracht. [Geleistete Zahlungen sind hier aufzuführen, z. B.: „Das aus dem Realisierungswettbewerb ausgeschüttete Preisgeld zuzüglich Bearbeitungshonorar in Höhe von [Betrag 1] Euro netto wird in Anrechnung gebracht und im Sinne einer entsprechenden Reduzierung berücksichtigt.“]

Die gemäß § 3 dieses Vertrages übertragenen Leistungen werden gemäß der Honorartafeln der HOAI vergütet. Dabei wird zunächst von folgenden anrechenbaren Kosten auf Grundlage des Kostenrahmens in Anlage [Nummer der Anlage, in diesem Muster: 2] für die Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie Freianlagen ausgegangen:

Leistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume

anrechenbare Kosten	€ [Betrag 1]
---------------------	--------------

Das vorläufige Honorar der Architekt*innen beträgt demnach:

Leistungsstufe 1	€ [Summe 2]
davon Leistungsphase 1 + 2	€ [Anteil an Summe 2]
davon Leistungsphase 3	€ [Anteil an Summe 2]
Leistungsstufe 2 (Leistungsphase 4)	€ [Summe 3]
Leistungsstufe 3	€ [Summe 4]
davon Leistungsphase 5	€ [Anteil an Summe 4]
davon Leistungsphase 6	€ [Anteil an Summe 4]
davon Leistungsphase 7	€ [Anteil an Summe 4]
Leistungsstufe 4	€ [Summe 5]
Summe	€ [Summe aus 2 + 3 + 4 + 5]

Die **Besonderen Leistungen** werden wie folgt vergütet:

A) perspektivische Darstellungen

1. Visualisierung des Projektes € [Betrag A) 1.] psch.
2. Zusätzliche Visualisierung wesentlicher Innenräume der [Adresse] € [Betrag A) 2.] psch.
3. Flächenberechnungen € [Betrag A) 3.] psch.

[B) weitere Leistungen]

[z. B. Abstimmungstermine mit Mieter*innen in [Ort], Überarbeitung der Entwurfsplanung, € [Betrag B)] psch.
Präsentationstermine der Entwurfsplanung]

Summe Besondere Leistungen € [Summe A) 1. + A) 2. + A) 3. + B)]

Gesamtsumme Grundleistungen und Besondere Leistungen € [Summe aus 2 + 3 + 4 + 5 + A) 1. + 2. + 3. + B)]

Die Abrechnung der Besonderen Leistungen erfolgt auf Nachweis der tatsächlich erbrachten Leistungen. Die weiteren Besonderen Leistungen werden pauschal abgerechnet.



Die vorgenannten Auftragssummen sind Nettobeträge inklusive Nebenkosten ohne die zur Zeit der Abrechnung gültige Umsatzsteuer.

8.2 Die Nebenkosten (§ 14 HOAI) werden insgesamt mit einer Pauschale von [Prozentsatz, z. B.: „5,0“] % des Nettohonorars zusätzlich vergütet. Sämtliche Nebenkosten sowie alle Reise- und Fahrtkosten (in [Orte]) sind mit dem vorstehend unter Ziffer 7.1 festgelegten Pauschalhonorar abgegolten.

8.3 Werden nach Vertragsabschluss über die in § 3 genannten Leistungen hinaus Besondere oder sonstige zusätzliche Leistungen erforderlich und/oder übertragen, so ist über deren Honorierung eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

Nach Erkennen des Erfordernisses durch die Architekt*innen müssen diese die Auftraggeberin umgehend davon in Kenntnis setzen. Art, Umfang und Vergütung zusätzlicher Arbeiten müssen vor Durchführung zusammen mit der Auftraggeberin festgelegt werden. Unverlangt ausgeführte, zusätzliche Arbeiten werden nicht vergütet.

Die Abrechnung der betreffenden Leistungen soll, soweit im Einzelfall keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, grundsätzlich nach Zeitaufwand erfolgen, und zwar zu den folgenden aufgeführten Stunden- und Tagessätzen netto inklusive Reise- und Nebenkosten.

Stundensätze [ggf. zzgl. Nebenkosten]

Geschäftsführung/assoziierte*r Partner*in	€ [Stundensatz]
Projektleitung	€ [Stundensatz]
Dipl.-Ing./MA/BA Architektur	€ [Stundensatz]
technisches und wirtschaftliches Personal, z. B.	
technische*r Zeichner*in, technische Bearbeitung	€ [Stundensatz]

Tagessätze [ggf. zzgl. Nebenkosten]

Geschäftsführung/assoziierte*r Partner*in	€ [Tagessatz]
Projektleitung	€ [Tagessatz]
Dipl.-Ing./MA/BA Architektur	€ [Tagessatz]
technisches und wirtschaftliches Personal, z. B.	
technische*r Zeichner*in, technische Bearbeitung	€ [Tagessatz]

Werden Leistungen nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf vergütet, haben die Architekt*innen nachvollziehbare Stundennachweise je Bearbeiter*in zu übergeben, wenn im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird. Stundennachweise über die erbrachten Leistungen sind der Auftraggeberin durch die Architekt*innen 14-tägig vorzulegen.

Zudem melden die Architekt*innen der Auftraggeberin, sobald 75 % des geschätzten, schriftlich festgehaltenen Aufwands erbracht sind. Sofern diese Meldung nicht erfolgt, entsteht kein Anspruch auf Vergütung von Kosten, die über diese Aufwände hinausgehen.

8.4 Die Umsatzsteuer zu allen Honoraren, auch solchen gemäß Ziffer 7.3, wird zusätzlich in

Rechnung gestellt.

8.5 Das Pauschalhonorar sowie etwaige Honorare für Besondere und zusätzliche Leistungen werden fällig, wenn die Architekt*innen die Leistungen vertragsgemäß erbracht haben, eine prüffähige und kumulierte Honorarabschlagsrechnung für diese Leistungen überreicht haben und die Auftraggeberin die Leistungen der Architekt*innen abgenommen hat. Im Übrigen gilt § 7 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Architektur- und Ingenieurleistungen (AVB), Anlage [Nummer der Anlage; in diesem Muster: 1].

8.6 Rechnungen sind ausschließlich per E-Mail zu richten an: [E-Mail-Adresse].

Auf jeder Rechnung muss als Betreff der Planungsgegenstand [„genaue Bezeichnung“] aufgeführt sein.

Rechnungen, die per E-Mail an eine andere E-Mail-Adresse oder per Post gesendet werden, müssen zurückgewiesen werden.

§ 9 Haftpflichtversicherung der Architekt*innen

9.1 Deckungssummen

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung nach § 10 AVB müssen – je Schadensfall – mindestens betragen:

- für Personenschäden 3.000.000,00 Euro
- für sonstige Schäden 1.000.000,00 Euro



Entsprechende Deckungssummen müssen jeweils für mindestens drei Schadensfälle pro Jahr zur Verfügung stehen.

9.2 Die Haftpflichtversicherung ist bei einem in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmen abzuschließen.

9.3 Der*die Auftragnehmer*in hat der Auftraggeberin das Bestehen der Versicherung zum Vertragsabschluss nachzuweisen.

9.4 Die Auftraggeberin kann jede von ihr nach diesem Vertrag geschuldete Zahlung vom schriftlichen Nachweis des (Fort-)Bestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen. Der*die Auftragnehmer*in hat während der Laufzeit dieses Vertrages die Auftraggeberin unverzüglich zu unterrichten, wenn der Versicherungsschutz – gleichgültig aus welchem Grund – nicht mehr oder nicht mehr in bestätigter Höhe besteht.

§ 10 Ergänzende Vereinbarungen

Für den Fall, dass die Baustelle unter die Baustellenverordnung fällt und danach eine Baustellenkoordination (unter anderem auch mit der Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes) zu beauftragen ist, werden diese Aufgaben von der Auftraggeberin gesondert in Auftrag gegeben.

§ 11 Schlussbestimmungen

11.1 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder undurchführbar sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder einer Lücke gilt eine solche Regelung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung, soweit sie zulässig ist, entspricht oder die von den Parteien nach dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt gewesen wäre, hätten sie bei Abschluss dieser Vereinbarung den Punkt bedacht.

11.2 Schriftform

Die gesamte Kommunikation der Parteien bei der Vertragsabwicklung erfolgt schriftlich. Dies gilt sowohl für Vertragsänderungen, Nachträge, Beauftragungen etc. als auch für alle vertragsausfüllenden oder -beendenden Mitteilungen, Erklärungen und Ähnliches, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Das Schriftformerfordernis gilt auch für ein etwaiges Abbedingen der Schriftform.

11.3 Abtretung

Die Abtretung von Honoraransprüchen sowie sonstiger Ansprüche aus der Abwicklung des Vertragsverhältnisses seitens des*der Auftragnehmer*in an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin wirksam.

Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Vertragsbestimmungen für Architektur- und Ingenieurleistungen (AVB)
- Anlage 2: Kostenrahmen vom [Datum]



- Anlage 3: Angebot des*der Auftragnehmer*in vom [Datum]
- Anlage 4: Projektziele
- Anlage 5: Schadstoffgutachten vom [Datum]
- Anlage 6: Allgemeine Vertragsbedingungen der Auftraggeberin
- [ggf. weitere Anlagen auflisten]

[Ort], [Datum]

[Ort], [Datum]

Unterschrift Auftraggeberin

Unterschrift Architekt*innen /
Auftragnehmer*in