

Generalplanervertrag

Zwischen dem Auftraggeber:

Name, Anschrift

Samtgemeinde Herzlake
Neuer Markt 4
49770 Herzlake

- nachfolgend Bauherr genannt

und dem / der / den Architekten(in):

Name, Anschrift

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender Generalplanervertrag geschlossen:

1. Gegenstand des Vertrages und Vertragsbestandteile

Gegenstand des Vertrages sind Architektenleistungen als Generalplaner für einen An- und Umbau einer Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Lähden, Ortsteil Holte.

Vertragsbestandteile des Vertragsverhältnisses sind, und zwar im Falle von Widersprüchen, die im Wege der Auslegung nicht aufzulösen sind, in dieser Reihenfolge:

- dieser Vertrag
- das finale Angebot vom _____
- die Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten-/Ingenieurvertrag (AVA/AVI)
- die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung.
- die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), insbesondere diejenigen über den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650 p bis 650 t BGB), sowie sonstige zivilrechtliche Bestimmungen.

2. Aufgaben und Pflichten des Architekten

- 2.1** Der Architekt verpflichtet sich, die ihm vom Bauherrn nachfolgend übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erbringen, soweit die vereinbarten Leistungen erforderlich werden, damit der Werkerfolg eintritt und die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erreicht werden.

Sind die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele bei Vertragsabschluss noch nicht vereinbart, besteht Einvernehmen, dass der Architekt zur Klärung dieser wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele gem. § 650 p Abs. 2 BGB zunächst einmal nur die Grundlagenermittlung erbringen soll. Er legt die Ergebnisse der Grundlagenermittlung und eine zugehörige Kosteneinschätzung nach § 650 p Abs. 2 BGB dem Bauherrn vor. Es gilt sodann das, was in § 650 r BGB vorgesehen ist. Erlischt das Kündigungsrecht gem. § 650 r Abs. 1 BGB (= 2 Wochen nach Vorlage der Grundlagenermittlung und der zugehörigen Kosteneinschätzung), bestimmen sich die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele aus der Grundlagenermittlung und der zugehörigen Kosteneinschätzung.

2.1.1 Grundleistungen

Der Architekt hat die nachfolgend vereinbarten Grundleistungen zu erbringen (mit der Bewertung gem. §§ 8, 34 Abs. 3 HOAI). Diese Leistungen werden in dem gekennzeichneten Umfang vereinbart und sind zu erbringen, soweit die vereinbarten Leistungen erforderlich werden, damit der vereinbarte Werkerfolg und die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele eintreten:

1 – Grundlagenermittlung	2 %
2 – Vorplanung	7 %
3 – Entwurfsplanung	15 %
4 – Genehmigungsplanung	3 %
5 – Ausführungsplanung	25 %
6 - Vorbereitung der Vergabe	10 %
7 - Mitwirkung der Vergabe	4 %
8 - Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	32 %
9 – Objektbetreuung	2%

2.1.2 Besondere Leistungen (Anlage 10.1 zu §§ 34 Abs. 4, 3 Abs. 3 HOAI)

Im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ sind die besonderen Leistungen gemäß Anlage A3 „Projektbeschreibung inkl. Leistungsbild“ notwendig. Besondere Leistungen in anderen Leistungsbildern sind unter Punkt 2.1.3 beschrieben.

2.1.3 Es werden folgende **weitere zusätzliche Leistungen** vereinbart:

(siehe auch Anlage A3 „Projektbeschreibung inkl. Leistungsbild“)

- Leistungsbild: § 51 HOAI: Leistungsbild Tragwerksplanung Leistungsphasen 1-6
- Leistungsbild: § 55 HOAI: Leistungsbild Technische Ausrüstung Leistungsphasen 1-9
- Fachplanung Wärmeschutz
- Fachplanung Schallschutz (Bauakustik)
- Fachplanung Brandschutz
- Fachplanung Sicherheits- und Gesundheitskoordination

2.2 Der Architekt ist verpflichtet, den Bauherrn rechtzeitig darauf hinzuweisen, wenn möglicherweise weitere Leistungen, die über den mit diesem Vertrag nach Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3 vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, erforderlich werden, damit das vereinbarte Bauwerk vollständig und mangelfrei so geplant und errichtet werden kann, dass die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele und der Werkerfolg erreicht werden.

2.3 Im Rahmen der vereinbarten Leistungen und vertraglichen Aufgaben hat der Architekt dem Bauherrn gegenüber eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die im Rahmen der vereinbarten Leistungen nach Ziff. 2.1 dieses Vertrages ermittelten Baukosten überschritten und die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele und / oder der Werkerfolg nicht erreicht werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn darüber unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Dabei werden Handlungsalternativen aufgezeigt, wie die Baukosten und die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele und der Werkerfolg wieder oder weitestgehend eingehalten werden können.

2.4 Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf er nur eingehen, wenn Gefahr im Verzug und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

3. Aufgaben des Bauherrn

3.1 Der Bauherr fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung des Vertragsgegenstandes (Ziff. 1 dieses Vertrages) unverzüglich entscheiden. Das gilt insbesondere dann, wenn der Architekt darauf hingewiesen hat, dass

- weitere Leistungen, die über den mit diesem Vertrag nach Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3 vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, erforderlich sind (Ziff. 2.2. dieses Vertrages)
- die ermittelten Baukosten oder die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele oder der vereinbarte Werkerfolg nicht oder nicht mehr erreicht werden (Ziff. 2.1 und 2.3 dieses Vertrages) und der Architekt entsprechende Handlungsalternativen aufgezeigt hat, um die vereinbarten Baukosten, Planungs- und Überwachungsziele oder Werkerfolg doch noch oder weitestgehend einhalten zu können

Es handelt sich dabei um Mitwirkungshandlungen im Sinne von Ziff. 6.2 dieses Vertrages und von § 642 BGB.

3.2 Die notwendigen Fachplaner und Sonderfachleute werden durch den Architekten im Rahmen der mit diesem Vertrag vereinbarten Leistungen beauftragt.

3.3 Über Weisungen an die am Bau Beteiligten muss der Bauherr den Architekten unverzüglich in Kenntnis setzen. Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen. Der Bauherr übergibt sämtliche das Bauvorhaben betreffende Rechnungen dem Architekten. Er nimmt die Leistungen der Unternehmer nach entsprechender Beratung durch den Architekten ab (soweit sich die Beauftragung des Architekten bis zu der Bauüberwachung erstreckt). Vom Architekten gefertigte Unterlagen dürfen ausschließlich für den in Ziff. 1 beschriebenen Vertragsgegenstand verwendet werden.

3.4 Der Bauherr hat dem Architekten unverzüglich über alle einzuhaltende Fristen zu informieren.

4. Vereinbartes Honorar, Nebenkosten, Fälligkeit (Abschlags- und Schlusszahlung), Aufrechnung

4.1 Für die unter Ziffer 2.1.1 und 2.1.3 vereinbarten **Grund- und Zusatzleistungen** wird ein Pauschalhonorar vereinbart, welches auch die jeweils abgefragten 50 Stunden je Mitarbeitergruppe enthält:

Pauschalhonorar: incl. Umsatzsteuer.

Honorarerhöhungen bzw. Minderungen durch geänderte Kosten in der Kostenberechnung nach Lph. 1-3 bzw. in der Kostenfeststellung nach Lph. 8 finden folglich keine Anwendung.

4.2 Die unter 2.1.2 übertragenen **Besonderen Leistungen** sind im Pauschalhonorar enthalten und damit abgegolten.

4.3 Für **Änderungs- und Zusatzleistungen** wird vereinbart:

Änderungs- und Zusatzleistungen bei Honoraren für Grundleistungen, Besonderen und Zusatzleistungen nach Ziffer 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 und sonstigen weiteren Leistungen, die bisher in Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 dieses Vertrages nicht vereinbart sind und die auf Grundlage einer Vereinbarung oder Anordnung des Bauherrn zusätzlich oder erneut erbracht werden, werden mit den im finalen Angebot, das Bestandteil dieses Vertrages ist, genannten Stundensätzen berechnet.

4.4 **Nebenkosten** (§ 14 HOAI)

Die Nebenkosten auf die insgesamt vereinbarten bzw. zu zahlenden Honorare sind in der Pauschalvergütung abgegolten.

4.5 Umsatzsteuer (§ 16 HOAI):

Die jeweils geltende Umsatzsteuer zu den vereinbarten und zu zahlenden Honoraren und Nebenkosten wird gesondert ausgewiesen und ist von dem Bauherrn zu zahlen.

4.6 Zahlungen, Fälligkeit und Aufrechnung

4.6.1 Die vereinbarten Honorare werden für die vereinbarte Gesamtleistung gem. § 650 g Abs. 4 BGB zur Zahlung fällig. Abweichend davon wird vereinbart:

Ist der Architekt mit Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 9 beauftragt, kann er für die mit diesem Vertrag vereinbarten Leistungen der Leistungsphasen 1 – 8 und die zugehörigen vereinbarten Besonderen Leistungen und weiteren zusätzlichen Leistungen eine Teilschlussrechnung stellen, wenn diese Leistungen erbracht sind. Für die darüberhinausgehenden Leistungen kann eine Schlussrechnung gestellt werden, wenn diese weiteren Leistungen erbracht sind. Teil- und Schlussrechnung werden im Übrigen fällig, wenn die Voraussetzungen des § 650 g Abs. 4 Satz 2 und 3 BGB erfüllt sind.

4.6.2 Unabhängig davon kann der Architekt Abschlagszahlungen verlangen

- ☐ nach dem vereinbarten Zahlungsplan; bei Änderungs- und Zusatzleistungen gilt zusätzlich § 650 c Abs. 3 BGB
- ☒ nach § 632 a BGB für alle vereinbarten Leistungen; bei Änderungs- und Zusatzleistungen gilt zusätzlich § 650 c Abs. 3 BGB

4.6.3 Die Fälligkeit der Abschlagsrechnungen bestimmt sich im Übrigen nach Ziff. 4 der AVA.

4.6.4 Die Rechnungen sind zu richten an

Samtgemeinde Herzlake
Neuer Markt 4
49770 Herzlake

und sind postalisch an die aufgeführte Anschrift oder per Mail an

rechnungen@herzlake.de

zu senden.

4.7 Zu einer Aufrechnung wird vereinbart:

Gegenüber fälligen Honoraransprüchen des Architekten kann der Bauherr nur mit Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen (einschl. Ansprüchen wegen Fertigstellungsmehrkosten) aus diesem Vertrag, ansonsten nur mit einem unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Zahlungsanspruch die Aufrechnung erklären. In diesen Fällen ist der Bauherr auch hinsichtlich der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts in gleicher Weise beschränkt.

5. Urheberrecht

Dem Architekten verbleiben alle Rechte, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen. Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen. Der Bauherr ist zur Veröffentlichung des vom Architekten geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

6. Verlängerung der Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages

- 6.1** Wird der Zeitraum der Bauausführung (der mit den beauftragten Bauunternehmern vereinbarte Zeitraum für den Beginn der Bauleistung bis zur Fertigstellung der letzten notwendigen Bauleistung) um mehr als 12 Monate überschritten, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung zu verhandeln. Einigen sich die Vertragsparteien nicht, sind die nachgewiesenen Mehrkosten zuzüglich eines Zuschlags für Allgemeine Büro- und Sachkosten in Höhe von 5 % dem Architekten zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten hat.
- 6.2** Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen oder gestört und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert (§ 642 BGB), so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung oder Störung eine angemessene Entschädigung in Höhe der nachweislich entstandenen Mehrkosten infolge der Unterbrechung oder Störung zu. Hier gilt das gleiche wie in Ziff. 6.1.

7. Abnahme, Haftung, Gewährleistung und Verjährung

Die Abnahme der vereinbarten Leistungen, die Haftung des Architekten und die Verjährung ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des BGB, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist.

- 7.1** Der Architekt hat Anspruch auf Abnahme der beauftragten Leistungen, wenn die nach diesem Vertrag vereinbarten und notwendigen Leistungen des Architekten erbracht sind und die Voraussetzungen des § 640 Abs.1 S. 1 und 2 BGB vorliegen (Schlussabnahme).

Ist der Architekt auch mit der Bauüberwachung beauftragt, kann er unabhängig von Ziff. 1.1 Satz 1 eine Teilabnahme verlangen, wenn die letzte Bauleistung abgenommen wurde (§ 650 s BGB).

Wird von dem Architekten Abnahme nach Fertigstellung aller vereinbarten Leistungen verlangt und eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt, gilt § 640 Abs. 2 BGB. Das gilt auch bei einer von dem Architekten verlangten Teilabnahme im Sinne von § 650 s BGB.

Ist der Bauherr ein Verbraucher, treten die Wirkungen der Abnahme und Teilabnahme nur ein, wenn der Architekt auf die Rechtsfolgen einer nicht fristgemäß erklärten Abnahme oder Teilabnahme in Textform gem. § 640 Abs. 2 BGB hingewiesen hat.

Verweigert der Bauherr die Abnahme gem. § 640 BGB oder die Teilabnahme gem. § 650 s BGB, gilt jeweils § 650 g BGB (Zustandsfeststellung).

- 7.2** Haftet der Architekt wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik oder wegen sonstiger Verletzungen seiner Vertragspflichten, so hat er dem Bauherrn bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften den verursachten Schaden in voller Höhe zu ersetzen.
- 7.3** Für Personenschäden haftet der Architekt auch im Falle leichter Fahrlässigkeit in voller Höhe.
- 7.4** Für sonstige Schäden, also solche, die nicht Personenschäden sind, beschränkt sich die Haftung im Falle leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf folgende Haftungssumme:

2.500.000 EUR

- 7.5** Die vorbenannte Haftungssumme wurde vor Vertragsabschluss zur Disposition des AG gestellt. Nach ausführlicher Erörterung und Beratung sehen die Vertragsparteien eine Beschränkung der Haftungssumme in diesem Umfang im Hinblick auf die konkreten Haftungsrisiken als angemessen an.

7.6 Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von 5 Jahren (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB), sofern keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben. § 634 a Abs. 3 BGB bleibt unberührt.

7.7 Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistung, bei einer Teilabnahme für die bis dahin erbrachten Leistungen mit der Teilabnahme nach Ziffer 7.1 dieses Vertrages und § 650 s BGB. Bei einer Teilabnahme beginnt die Verjährung für die Leistungen, die nach der Teilabnahme noch zu erbringen sind, mit der Abnahme dieser Leistungen (Schlussabnahme).

8. Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung für die gesamte Vertragsdauer abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen mindestens:

für Personenschäden	2.000.000 EUR
für sonstige Schäden	2.500.000 EUR
zweifach maximiert im Versicherungsjahr	

9. Vorzeitige Auflösung des Vertrages

9.1. Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit (§ 648 BGB) und für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar (§ 648 a BGB). Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. In allen anderen Fällen steht dem Architekten das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendungen seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

Die ersparten Aufwendungen werden mit 40 % des Honorars für die vom Architekten noch nicht erbrachten Leistungen festgelegt, sofern nicht der Bauherr höhere oder der Architekt geringere ersparte Aufwendungen nachweist.

Will der Bauherr einen Abzug wegen Erwerbs durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des Architekten oder böswilliger Unterlassung anderweitigen Erwerbs vornehmen, so trägt er insoweit dem Grunde und der Höhe nach die Beweislast.

9.2 Waren wesentliche Leistungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart (Ziffer 2.1 Satz 5 dieses Vertrages), kann der Vertrag nach Vorlage der Grundlagenermittlung mit der zugehörigen Kosteneinschätzung gekündigt werden. Hierfür gilt Ziffer 2.1 dieses Vertrages. Die Rechtsfolgen bei Kündigung bestimmen sich dann allein nach § 650 r Abs. 3 BGB.

9.3 Die Kündigung hat immer schriftlich zu erfolgen (§ 650 h BGB).

10. Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die genehmigten Bauvorlagen, Pausen der Originalzeichnungen und sonstige Unterlagen ausgehändigt werden. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 5 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren. Der Architekt verpflichtet sich, die Unterlagen vor der Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

11. Schlussbestimmungen

11.1 Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform (§126 BGB).

- 11.2** Falls Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sind, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der nichtigen Bestimmung soll gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommt.

12. Zusätzliche Vereinbarungen

- 12.1** Wird eine Baukostenobergrenze vereinbart, haftet der Architekt unter gewährleistungsrechtlichen Gesichtspunkten nur dann, wenn er die Überschreitung der Kosten zu vertreten hat.
- 12.2** Die geprüften Schlussrechnungen der Baumaßnahme müssen spätestens 4 Wochen vor Ende des Bewilligungszeitraums der Fördermittelgeber der Samtgemeinde vorliegen.

13. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Leistungen nach diesem Vertrag ist der Sitz des Auftraggebers.

Unterschriften

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt