

Architektenvertrag

Zwischen

Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V.,

Orleansstraße 2a, 93055 Regensburg

Vertreten durch den geschäftsführenden Direktor Michael Eibl,

dieser wiederum vertreten durch Herrn Wolfgang Berg,

Abteilungsleitung Wirtschaft und Finanzen-

- Auftraggeber (AG) -

und

.....

- Auftragnehmer (AN) -

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind die Rechte und Pflichten beider Vertragspartner im Rahmen der Erbringung von Architektenleistungen durch den AN für nachstehend bezeichnetes Bauvorhaben:

**(Ersatz)-Neubau Heilpädagogisches Zentrum Rottal-Inn
in Eggenfelden**

§ 2 Grundlagen des Vertrages

2.1. Grundlagen und wesentliche Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

- ☒ die Bestimmungen dieses Vertrages
- ☒ die Bekanntmachung Nr. vom
- nebst den dazugehörigen Vergabeunterlagen
- ☒ die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Architekten- und Ingenieurleistungen (AVB) gem. Anlage 1
- ☒ Ergänzende Vereinbarungen zum Architektenvertrag gem. Anlage 2
- ☒ Honorarangebot vom, Anlage 3
- ☒ Konzept Zuschlagskriterien, Anlage 4
- ☒ die HOAI, Fassung 2021
- ☒ die Bestimmungen über den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p ff. BGB)

2.2. Der AN hat weiterhin zu beachten:

- die baurechtlichen, umweltrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die arbeitssicherheitstechnischen Vorschriften (Unfallverhütungsvorschriften)
- die Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB)

§ 3 Vereinbarung zur Beschaffenheit des Werks des Architekten

Das Werk des AN hat jedenfalls folgende Beschaffenheit aufzuweisen:

3.1. Termine / Fristen:

3.2. Wirtschaftliche Vorgaben:

3.3. Sonstige Vorgaben:

§ 4 Die Leistungsverpflichtungen des AN

Der AG überträgt dem AN stufenweise Leistungen aus dem Leistungsbild Objekt-planung – Gebäude und Innenräume – nach Anlage 10 Nr. 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI.

- ☐ einschließlich Freianlagenplanung (bei anrechenbaren Kosten bis 7.500 € netto)
- ☒ einschließlich lose Möblierung (Kostengruppe 600)
- ☒ einschließlich Abbruchleistungen (Kostengruppe 200)

4.1. Die zunächst übertragenen Leistungen

Der AG beauftragt den AN stufenweise mit folgenden Leistungsphasen des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume nach Anlage 10 Nr. 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI:

Stufe 1		nach HOAI	Leistungs- umfang vereinbart	Vergütung vereinbart
Lph. 1	Grundlagenermittlung	2 %		
Lph. 2	Vorplanung	7 %		
Stufe 2				
Lph. 3	Entwurfsplanung	15 %		
Stufe 3				
Lph. 4	Genehmigungsplanung	3 %		
Stufe 4				
Lph. 5	Ausführungsplanung	25 %		
Lph. 6	Vorbereitung der Vergabe	10 %		
Lph. 7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %		
Stufe 5				
Lph. 8	Objektüberwachung	32 %		
Lph. 9	Objektbetreuung	2 %		

Es wird der eingetragene Leistungsumfang entsprechend den (ggf. nach 4.2 verringerten) Grundleistungen der HOAI vereinbart. Sollte ein geringerer Prozentsatz als Vergütung festgelegt werden, betrifft dies ausschließlich die Vergütung. Der zu erbringende Leistungsumfang bleibt unverändert und entspricht dem ursprünglich vereinbarten Umfang. Nicht zu erbringende (Teil-)Leistungen sind in 4.2 geregelt.

Mit diesem Vertrag werden dem AN zunächst folgende Leistungsphasen/Stufen übertragen:

Stufe 1 Lph. 1-2

Soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist, schuldet der AN jedenfalls sämtliche Grundleistungen jeder beauftragten Leistungsphase nach Anlage 10 zu § 34 HOAI als selbständige Leistungsverpflichtungen.

4.2. Nicht zu erbringende Leistungen

Der AN hat folgende Leistungen nicht zu erbringen, was zu einer von der HOAI abweichenden Leistungsbewertung gemäß 5.3 und der Auflistung in Tabelle in 4.1 führt:

☐

☐

4.3. Übertragung weiterer Leistungen

Der AG behält sich vor, dem AN weitere Leistungsphasen des Leistungsbildes Objektplanung – Gebäude und Innenräume – nach Anlage 10 Nr. 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI zu übertragen. Der AN sichert zu, die weiter übertragenen Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistung nicht mehr als 24 Monate vergangen sind.

4.4. Kein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen

Die Beauftragung mit weiteren Leistungen nach 4.3 steht dem AG frei. Der AG kann diese auch Dritten übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Wenn keine weiteren Leistungen beauftragt werden, löst dies keinen Anspruch nach § 648 Satz 2 BGB auf Vergütung für nicht erbrachte Leistungen aus. Die Übertragung weiterer Leistungen erfolgt ausschließlich schriftlich (Wirksamkeitsvoraussetzung).

4.5. Übertragung Besonderer Leistungen

Dem AN werden folgende Besondere Leistungen (§ 3 Abs. 3 HOAI) übertragen. Die Besonderen Leistungen gelten nur als beauftragt, wenn die Grundleistungen der entsprechenden Leistungsphase ebenfalls beauftragt sind:

- ☒ "Ergänzende Vereinbarungen" zum Architektenvertrag gem. Anlage 2
- ☒ Mitwirkung bei der Beantragung der Fördermittel und Abklärung mit der Förderbehörde
- ☒ Erstellung eines Brandschutzkonzeptes
- ☒ ENEV Nachweis
- ☒ Leistungen des SiGeKo

- ☒ Mitwirkung bei der Abrechnung von Fördermitteln, inklusive Verwendungsnachweis
- ☒ Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

Wird der AN auch mit den Grundleistungen der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) beauftragt, schuldet der AN auch das Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist als Besondere Leistung.

Soweit es sich als notwendig erweist, behält sich der AG vor, dem AN (weitere) Besondere Leistungen nach § 3 Abs. 3 HOAI zu übertragen. Der AN sichert zu, diese weiter übertragenen Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages und gegen zusätzliche Vergütung zu erbringen, soweit diese Leistungen in sein Berufsbild fallen.

4.6 Optionale Übertragung zusätzlicher Leistungen im Zusammenhang mit der Containerschule

Für die zeitlich begrenzte Nutzung der Containerschule werden die jeweils erforderlichen Teilplanungsleistungen optional beauftragt.

§ 5 Vergütung

Die Honorierung erfolgt auf Grundlage der HOAI gemäß 2.1.

5.1. Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten werden gemäß DIN 276, Fassung 2018 ermittelt.

Das Honorar des AN wird unter Zugrundelegung der Kostenberechnung ermittelt.

Die anrechenbaren Kosten werden im Hinblick auf eine eventuell mitzuverarbeitende Bausubstanz wie folgt erhöht:

- ☐ Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind bei der Bemessung des Umbauzuschlags angemessen berücksichtigt.
- ☐ Die anrechenbaren Kosten werden nicht erhöht, da keine vorhandene Bausubstanz im Sinne von § 2 Abs. 7 mitzuverarbeiten ist.
- ☐ Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden mit € vereinbart (§ 7 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 HOAI).

- ☐ Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden zum Zeitpunkt der Kostenberechnung ermittelt und schriftlich vereinbart.

5.2. Honorarzone (§ 5 Abs. 1, 3, § 35 Abs. 2 bis 7 HOAI),
Honorarsatz (§ 7 Abs. 5 HOAI):

Honorarzone:

Honorarsatz:

- ☐ Basissatz
☐ abweichend vom Basissatz

5.3. Leistungsbewertung – Vergütung

Die Leistungen gemäß 4.1 und 4.3 werden unter Berücksichtigung etwaiger gemäß 4.2 nicht zu erbringender Leistungen, wie folgt bewertet:

Vergleiche Bewertung in Tabelle 4.1. „Vergütung vereinbart“

5.4. Pauschalhonorar

Anstelle 5.1, 5.2 und 5.3 wird folgende Pauschale vereinbart:

..... EUR/netto

5.5. Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 36 HOAI)

Es wird ein Zuschlag von % vereinbart.

Der Zuschlag für Umbau und Modernisierung darf nur für die betroffenen Gebäude-
teile berechnet werden.

5.6. Zuschlag für Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 HOAI)

Es wird vereinbart, dass der Prozentsatz für die Bauüberwachung um Prozent-
punkte für die Leistungen des AN im Rahmen der Instandhaltungen und Instandset-
zungen erhöht wird.

5.7. Anrechenbare Kosten der Freianlagenplanung

Soweit dem AN auch die Freianlagenplanung übertragen ist, gilt:

- ☐ Die anrechenbaren Kosten der Freianlagenplanung werden zu den anrechenbaren Kosten der Objektplanung Gebäude addiert (bei anrechenbaren Kosten bis 7.500 € netto).
- ☐ Werden nach dem Leistungsbild Freianlagenplanung separat abgerechnet.

5.8. Honorar für Besondere Leistungen

Für die gemäß 4.5 vereinbarten Besonderen Leistungen wird folgende Vergütung vereinbart:

- für ergänzende Vereinbarung zum Architektenvertrag (Anlage 2)
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für Mitwirkung bei der Beantragung der Fördermittel und Abklärung mit der Förderbehörde
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für Mitwirkung bei der Abrechnung von Fördermitteln, inklusive Verwendungsnachweis
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für Erstellung eines Brandschutzkonzeptes
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für ENEV Nachweis
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für Leistungen des SiGeKo
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- für Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto

Wurde für die gemäß 4.5. vereinbarten Besonderen Leistungen kein Pauschalhonorar vereinbart, ist das Honorar für diese Leistungen nach Stundenaufwand zu ermitteln, es gelten dann folgende Stundensätze (netto):

- für den AN EUR
- für Mitarbeiter (Architekten/Ingenieure) EUR
- für Mitarbeiter EUR
(technische Zeichner, Bautechniker)

Die Kosten der Schreibkräfte sind mit oben genannten Stundensätzen abgegolten. Nachweise über den Zeitaufwand sind dem AG zeitnah, mindestens 14-tägig, zur Prüfung vorzulegen.

5.9. Honorar für zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit der Containerschule

- Stufe 1 (Leistungsphasen 1-4)
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto
- Stufe 2 (Leistungsphasen 5-8)
ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR/netto

5.10. Nebenkosten

Nebenkosten im Sinne des § 14 Abs. 2 HOAI

- ☐ werden nicht gesondert vergütet und sind mit dem Honorar abgegolten.
- ☒ werden mit pauschal % der Nettovergütung abgegolten.

5.11. Nachlass

Der AN gewährt auf das Nettohonorar einen Nachlass von

§ 6 Haftpflichtversicherung des AN

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung gem. Ziff. 10 AVB müssen mindestens betragen:

für Personenschäden:	3,0 Mio. EUR
für Sachschäden:	3,0 Mio. EUR

§ 7 Ergänzende Vereinbarungen

7.1 Der für die Projektleitung Verantwortliche ist:

7.2 Der für die Objektüberwachung Verantwortliche ist:

7.3 Das Angebotsblatt (Anlage 3) wird wesentlicher Vertragsbestandteil. Bei einer etwaigen Abweichung des Angebots des AN (Anlage 3) vom Vertragstext ist das Angebot vorrangig.

7.4. Die Kostenvorgaben der vom Auftraggeber freigegebenen Kostenberechnung sind verbindlich einzuhalten. Bei einer drohenden Überschreitung der Kostenberechnung sind vom Auftragnehmer, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, vor Ausführung der Mehrarbeiten im Rahmen des Kostenmanagements geeignete Maßnahmen einzuleiten.

7.5. § 11 der AVB gilt nicht für den Fall, dass eine Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB erfolgt. In diesem Fall kann der Auftragnehmer nur Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen beanspruchen; dies auch nur, soweit diese Leistungen mangelfrei sind.

7.6. Die textlichen Ausführungen zu den Zuschlagskriterien (Anlage 4) ist Vertragsinhalt.

7.7. Eine auftragnehmerseits gewünschte Auswechslung des Projektleiters oder des Bauleiters bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die Zustimmung wird erteilt, wenn wichtige, vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Gründe für die gewünschte Auswechslung vorliegen und die zur Auswechslung vorgesehene Person mindestens die gleiche Qualifikation und für dieses Projekt einschlägige Berufserfahrung vorweisen kann. Weiterhin ist Voraussetzung für die Zustimmung Erteilung durch den Auftraggeber, dass der Auftragnehmer gewährleisten kann, dass der nunmehr zum Einsatz kommende Projektleiter/Bauleiter vollumfänglich über den

bisherigen Projektverlauf informiert ist, sodass keine Informationslücken bestehen. Dies hat der Auftragnehmer schlüssig nachzuweisen.

7.8. Die Wirksamkeit dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der gesonderten Zuschlagserteilung in elektronischer Form über die Vergabeplattform.

7.9. Die unter Ziffer 4 angekreuzten Leistungen werden nur vergütet, wenn diese auch tatsächlich im Rahmen der Planung und/oder Ausführung anfallen. Eine Vergütung erfolgt nur in der Leistungsphase und mit dem Prozent-Satz der den diesbezüglich erbrachten Leistungen entspricht.

7.10. Unabhängig davon, dass gem. 4.4 die Beauftragung weiterer Leistungen nach 4.1 dem Auftraggeber freisteht, stellen die Parteien bezüglich der Leistungsphasen 8 und 9 klar, dass vor bestandskräftiger Entscheidung über die Bewilligung von Zuwendungen entsprechend der VV zu Art. 44 BayHO die Leistungen der Stufe 2 nicht beauftragt sind / werden. Diese Klarstellung ist der Vermeidung der Annahme eines vorzeitigen Maßnahmebeginns aus förderrechtlicher Sicht geschuldet.

Ergänzend zu § 11 AVB vereinbaren die Parteien, dass die Versagung beantragter Fördermittel einen wichtigen Grund im Sinne des § 648 a BGB darstellt.

Regensburg, den

....., den

.....
Kath. Jugendfürsorge
der Diözese Regensburg e.V.

.....
Auftragnehmer