

Architektenvertrag

Zwischen

	Landkreis Altenkirchen (Westerwald)
Straße:	Parkstraße 1
PLZ, Ort:	57610 Altenkirchen (Westerwald)
vertreten durch:	den Landrat

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

Architekturbüro	
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
vertreten durch:	_____

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung des Kreishauses in Altenkirchen**

folgender Architektenvertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages 3

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen 3

3.1. Gesamtbudget 4

4.1. Stufenweise Beauftragung 5

4.2. Besondere Leistungen 6

4.3. Örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8) 6

4.4. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen 7

5. Leistungserbringung durch den AN 7

5.1. Leistungsverpflichtete des AN 7

5.2. Leistungserbringung durch Dritte 8

6. Termine und Fristen 8

6.1. Termine, Bearbeitungsdauer 8

6.2. Planungsterminplan 8

7. Honorar 9

7.1. freibleibend 9

7.2. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI 9

7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2 10

7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen 11

7.5. Nebenkosten 11

7.6. Umsatzsteuer 11

7.7. Fälligkeit und Abrechnung 11

8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung 11

1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

☒ Planungsleistungen für Gebäude

☒ Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben
Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung des Kreishauses, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen (Westerwald)

Projektbeschreibung:
Saniert wird die in den 1970er Jahren errichtete Erweiterung des Kreishauses, ein fünfgeschossiger Flachdachbau einschließlich Kellergeschoss mit 47,31 m Länge und 13,11 m Breite bei 11.438 m³ umbautem Raum. Ziele der Maßnahme sind die angemessene Unterbringung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem Standort, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes, eine funktionale und gestalterische Aufwertung sowie die Erfüllung der Anforderungen des Arbeitsschutzes. Zu sanieren sind insbesondere das Dach einschließlich des Rückbaus des Mansardwalmdaches, die Fassade vor den vier oberen Geschossen, die Büroräume, die WC-Anlagen und die Flure; ferner sind Heizung, Starkstromanlage, Gebäudeleittechnik, EDV-Verkabelung und die Klimatisierung der Serverräume zu erneuern bzw. anzupassen. Gegenstand der Freianlagenplanung ist insbesondere die Sanierung des Parkplatzes neben dem 70er-Jahre-Bau. Die Maßnahme ist voraussichtlich in zwei Bauabschnitten bei laufendem Verwaltungsbetrieb umzusetzen; vorgesehen ist ein teilweiser Umzug, bei dem voraussichtlich 90 der ca. 125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Gebäude vorübergehend verlassen. Ein Umzugskonzept ist zu erarbeiten und in den Bauablauf zu integrieren. Im Übrigen wird auf die Leistungsbeschreibung und den Erläuterungsbericht vom 23.09.2026 verwiesen.

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

Der Vertrag enthält folgende Bestandteile, die in nachstehender Reihenfolge auszulegen sind:

☒ dieser Architektenvertrag
☒ Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB), Stand 01/2026 – Anlage 1 –
☒ Besondere Leistungen – Anlage 2 –
☒ Festlegung der Honorargrundlagen – Anlage 3 –
☒ Leistungsbeschreibung – Anlage 4 –

3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

Der AG teilt mit, dass für die Realisierung der Baumaßnahme (Kostengruppe 300 - 400 i. V. m. der DIN 276-1 2008-12) ein Gesamtbudget von 6.179.621,78 € (brutto, incl. 19% MwSt.) zur Verfügung steht. Er ist berechtigt dieses Gesamtbudget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

Auch hinsichtlich derjenigen Leistungen, die durch die Planung des AN nicht beeinflusst sind, hat der AN im Rahmen der Planungskoordination die Kostenbetrachtungen der weiteren Planer in die von ihm erstellte Kostenberechnung einzustellen und auf mögliche Überschreitungen des Gesamtbudget hinzuweisen. Diese Verpflichtung besteht in jeder Leistungsphase.

Erkennt der AN, dass eine Budgetüberschreitung droht, hat er dem AG Vorschläge zu unterbreiten, welche Möglichkeiten zur Kosteneinsparung bestehen, welche Auswirkungen die aufgezeigten Möglichkeiten auf die planerischen Ziele haben und welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind.

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Grundleistungen die Anlagen 10 und 11 zur HOAI zu Grunde und vereinbaren hierzu Folgendes:

4.1. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen. Soweit nicht nachfolgend Abweichendes festgelegt ist, beauftragt der AG den AN mit Unterzeichnung dieses Vertrages zunächst mit den in Ziffer 4.1.1 aufgeführten Leistungen als einen vom AN geschuldeten Teilerfolg, der so genannten Leistungsstufe 1 dieses Vertrages.

Die Beauftragung der unter den Ziffern 4.1.2 und 4.1.3 genannten Leistungen steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber diese schriftlich oder in Textform im Wege der Auftragserweiterung abruft (sogenannte Leistungsstufen 2 und 3).

In seiner Entscheidung, die Leistungsstufen 2 und 3 zu beauftragen, ist der AG frei. Ein Rechtsanspruch des AN auf Beauftragung weiterer Leistungen über die Leistungen der Stufe 1 hinaus besteht nicht.

Der AN wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen gemäß den Ziffern 4.1.2 und 4.1.3 frei, wenn diese vom AG nicht innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistungen in Auftrag gegeben werden.

4.1.1. Leistungsstufe 1

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
- ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
- ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
- ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
- ☒ Leistungsphase 2 Vorplanung
- ☒ Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
- ☒ Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

soweit unter Ziffer 4.4 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind. Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) ist nur in dem Umfange beauftragt, wie sie auch tatsächlich für die Genehmigung des Bauvorhabens erforderlich ist. Die Beauftragung der Leistungsphase 4 erfolgt insofern optional.

4.1.2. Leistungsstufe 2

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
- ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
- ☒ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
- ☒ Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
- ☒ Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

soweit unter Ziffer 4.4 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.3. Leistungsstufe 3

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
- ☒ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

Leistungsbild Freianlagen, Grundleistungen gemäß § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 HOAI, und zwar die

- ☒ Leistungsphase 8 Objektüberwachung
- ☒ Leistungsphase 9 Objektbetreuung

soweit unter Ziffer 4.4 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.2. Besondere Leistungen

Die in Anlage 2 zu diesem Vertrag aufgeführten Besonderen Leistungen im Sinne der HOAI sind im Zusammenhang mit der jeweils beauftragten Leistungsphase zum vereinbarten oder erforderlichen Zeitpunkt zu erbringen.

Die Beauftragung der jeweiligen Leistungsphase schließt somit die entsprechenden Besonderen Leistungen mit ein.

4.3. Örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8)

Ist vorstehend die örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8) vereinbart, hat diese mindestens an _ Werktag(en) in der Kalenderwoche der Bautätigkeit im Rahmen einer Vor-Ort-Präsenz stattzufinden, sofern nicht eine Bauleistung ausgeführt wird, die eine intensivere örtliche Überwachung erfordert oder vom AN im Rahmen des Vergabeverfahren angeboten wird.

4.4. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen

Folgende Leistungen werden vom AG selbst erbracht bzw. folgende Teilleistungen werden nicht beauftragt:

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphasen 1-9:	• Planung der Ausstattung und der Kunstwerke (wird vom AG selbst erbracht) • Sanierung des Sitzungssaals im Altbau und des ehemaligen Lager- bzw. Öltankraums unter dem Altbau / Zwischenbau (wird vom AG selbst geplant)

Hinsichtlich der Leistungsphasen 6 und 7 entscheidet der AG rechtzeitig und teilt in Textform mit, ob die nachbenannten Leistungen von ihm selbst ausgeführt werden, oder vom AN auszuführen sind.

Bereich Objektplanung Gebäude / Innenräume / Freianlagen

	vom AG zu erbringende Leistungen / nicht beauftragte Teilleistungen
Leistungsphase 6:	• Zusammenstellen der Vergabeunterlagen (für alle Leistungsbereiche)
Leistungsphase 7:	• Einholen von Angeboten • Prüfen und Werten der Angebote aus formaler und rechnerischer Sicht einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen • Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens • Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche • Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung • Mitwirken bei der Auftragserteilung

5. Leistungserbringung durch den AN

5.1. Leistungsverpflichtete des AN

Der AN benennt nachfolgend diejenigen Personen, die die vereinbarten Leistungen persönlich erbringen. Sie sind berechtigt, den AN gegenüber dem AG und Dritten zu vertreten:

Leistungen der Projektleitung:

- Projektleitung: _____
- Stellvertretung: _____

Leistungen in der Planungsphase (bis Leistungsphase 4)

- Planung: _____
- Stellvertretung: _____

Leistungen in der Ausführungsphase

- örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8): _____
- Stellvertretung örtliche Bauüberwachung: _____

Weitere für die Leistungserbringung vorgesehene Personen und deren Funktionen:

- _____
- _____

5.2. Leistungserbringung durch Dritte

Es ist durch den AN beabsichtigt, nachstehende Leistungen an Dritte weiterzugeben:

- Leistung: _____
- Nachunternehmer: _____

6. Termine und Fristen

6.1. Termine, Bearbeitungsdauer

Der AN wird seine Leistungen so rechtzeitig erbringen, dass nachfolgende Termine eingehalten werden bzw. die nachstehende Bearbeitungsdauer nicht überschritten wird:

Die Planungsleistungen sind so zu erbringen, dass der Abschluss der Leistungsphase 4 bis September 2027 sichergestellt ist.

Die Termine für weitere Leistungen werden mit Beauftragung der weiteren Leistungen einvernehmlich festgelegt.

6.2. Planungsterminplan

Spätestens 3 Wochen nach Zustandekommen dieses Vertrages hat der AN einen Detailterminplan zur Erbringung seiner Leistung aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die dort vorgesehenen Termine und Fristen werden mit der Freigabe verbindlich.

Mit Abruf der Leistungsstufe 2 bzw. der Leistungsstufe 3 im Sinne dieses Vertrages hat der AN jeweils einen weiteren Detailterminplan innerhalb von 3 Wochen aufzustellen und dem AG zur Freigabe vorzulegen. Die hierin vorgesehenen Termine und Fristen werden mit Freigabe ebenfalls verbindlich.

7. Honorar

7.1. freibleibend

7.2. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI

Ist vorstehend kein Pauschalhonorar vereinbart, treffen die Vertragsparteien hinsichtlich der Vergütung des AN die nachfolgende Vereinbarung in Anlehnung an die Vergütungsmethodik der HOAI, und soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen zur Vergütungsmethodik der HOAI vereinbart ist.

Für die nach diesem Vertrag gem. Ziffer 4.1 übertragenen Grundleistungen ermittelt sich das Honorar des AN
- aus den anrechenbaren Kosten des Objekts,
- nach dem Leistungsbild,
- nach der Honorarzone,
- und der Honorartafel der §§ 35, 40 HOAI.

Hinsichtlich der anrechenbaren Kosten des Objekts / der Objekte vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die anrechenbaren Kosten für Objektplanungen von Gebäuden und Innenräumen sind demnach die addierten (Netto-)Kosten
- der Kostengruppe 300 im Sinne der DIN 276 und
- der Kostengruppe 200 und 600 im Sinne der DIN 276, soweit der AN diese Leistungen plant und überwacht sowie
- der Kostengruppe 400 im Sinne der DIN 276 nach Maßgabe des § 33 Abs. 2 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten für die Planung von Freianlagen sind die (Netto-)Kosten der Kostengruppe 500 im Sinne der DIN 276.

Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich ferner
- für die Grundleistungen sämtlicher übertragener Leistungsphasen auf Grundlage der Kostenberechnung in der Leistungsphase 3, soweit eine solche noch nicht vorliegt auf Grundlage der Kostenschätzung.

Hinsichtlich der Bestimmung des Leistungsbildes vereinbaren die Parteien, dass die Regelungen der §§ 34, 39 HOAI gelten sollen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei der Baumaßnahme um ein Objekt im honorarrechtlichen Sinne handelt. Die vorgesehene Bildung von Bauabschnitten führt nicht zur Annahme mehrerer Objekte. Für die Objektplanung Freianlagen gilt dies entsprechend.

Sofern die in Ziffer 4.4 aufgeführten Teilleistungen in den Leistungsphasen 6 und 7 durch den AG beigestellt werden, reduziert sich der Honorarsatz wie nachstehend festgelegt:

Bei Gebäuden und Innenräumen:
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe: von 10,0 % auf 9,0 %
Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe: von 4,0 % auf 1,0 %

Bei Freianlagen:
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe: von 7,0 % auf 6,5 %
Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe: von 3,0 % auf 1,0 %

Für nicht beauftragte Leistungsphasen eines Leistungsbildes oder Grundleistungen einer Leistungsphase sind konkrete Regelungen in Anlage 3 dieses Vertrages getroffen.

Abweichend von § 35 Abs. 2-7 HOAI bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der Honorarzone III für das Objekt Gebäude und mit der Honorarzone II für das Objekt Freianlage fest. Soweit vorstehend keine Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 35 Abs. 2-7 bzw. § 40 Abs. 2-6 HOAI.

Hinsichtlich des Tafelwerts des Honorars soll die Regelung des § 13 HOAI gelten. Hinsichtlich des Tafelwerts vereinbaren die Parteien den Basishonorarsatz.

Es ist eine Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant:
Auf das Honorar des AN für die Grundleistungen vereinbaren die Parteien einen Umbauzuschlag in Höhe von __ %. Eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt, diese wurde angemessen beim vorgenannten Umbauzuschlag berücksichtigt.

Weitere, generelle Vereinbarung zur Vergütungsregelung:
Auf den nach der vorstehenden Methodik ermittelten Honoraranspruch für die Grundleistungen vereinbaren die Parteien insgesamt einen
☐ **Nachlass** des AN in Höhe von _____ %.
☐ **Zuschlag** des AN in Höhe von _____ %.

Die vorstehende Honorarregelung ist abschließend. Die Parteien vereinbaren insbesondere, dass die Regelungen des § 11 HOAI keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung finden sollen.

7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2

Die Vergütung der Besonderen Leistungen ist in der Anlage 3 dieses Vertrages festgelegt.

7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen

Für die Kalkulation von zusätzlichen Leistungen oder Änderungsleistungen sowie für die Vergütung von Leistungen im Zeithonorar vereinbaren die Vertragsparteien folgende Stundensätze (netto, ohne Nebenkosten):

- für den AN
  (Geschäftsführer / Partner der Gesellschafter / Inhaber) _____ €/h
- für angestellte Architekten / Ingenieure /
  Dipl.-Ingenieure / M.Sc. / B.Sc. _____ €/h
- für staatlich geprüfte Techniker _____ €/h
- für technische Zeichner und Mitarbeiter mit
  vergleichbarer Qualifikation, die technische oder
  wirtschaftliche Aufgaben erfüllen _____ €/h

7.5. Nebenkosten

Zur Abgeltung der Nebenkosten erhält der AN einen Zuschlag auf das Honorar aller Leistungen in Höhe von _____ % soweit in Anlage 3 keine abweichende Regelung getroffen ist.
Nebenkosten in diesem Sinne sind die in § 14 Abs. 2 HOAI genannten Kosten.

7.6. Umsatzsteuer

Die Honorare verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7.7. Fälligkeit und Abrechnung

Sämtliche Leistungen des AN sind prüffähig abzurechnen. Der Honoraranspruch des AN wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Abnahme und prüfbarer Rechnungslegung fällig. Mit der Abnahme hat der AG einen Anspruch auf Schlussrechnung.

Bis zur Abnahme hat der AN Anspruch auf angemessene Abschlagszahlungen. Der Anspruch auf Abschlagszahlungen wird binnen einer Frist von 3 Wochen nach Rechnungslegung fällig.

8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung

Ergänzend zu Ziffer 8.2 der AVB vereinbaren die Vertragsparteien für die vom AN abzuschließende und vorzuhaltende Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung folgende Mindestdeckungssummen:

- für Personenschäden in Höhe von 2.000.000,00 €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 2.000.000,00 €

Für den AG:

Altenkirchen, den

Für den AN:

, den