



Architektenvertrag

Zwischen

Straße: Verbandsgemeinde Selters
PLZ, Ort: Am Saynbach 5-7
vertreten durch: 56242 Selters (Westerwald)
Herrn Bürgermeister Oliver Götsch

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Sanierung und Erweiterung „Verbandsgemeindeverwaltung
3.0“ Selters**

folgender Architektenvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	4
3. Budget / Baukostenobergrenzen	5
3.1. Gesamtbudget.....	5
3.2. Freibleibend	5
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	6
4.1. Stufenweise Beauftragung	6
4.2. Besondere Leistungen	8
4.3. Eigenleistungen des AG / nicht beauftragte Teilleistungen	8
5. Leistungserbringung durch den AN	9
5.1. Leistungsverpflichtete des AN	9
5.2. Leistungserbringung durch Dritte	9
6. Termine und Fristen.....	10
6.1. Termine, Bearbeitungsdauer	10
6.2. Planungsterminplan	10
7. Honorar	10
7.1. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI.....	10
7.2. frei bleibend	12
7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	12
7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen.....	12
7.5. Nebenkosten.....	12
7.6. Umsatzsteuer	13
7.7. Fälligkeit und Abrechnung	13
8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung	13



1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- ☒ Planungsleistungen für Gebäude
- ☐ Planungsleistungen für Innenräume
- ☐ Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben

Sanierung und Erweiterung „Verbandsgemeindeverwaltung 3.0“ Selters

Projektbeschreibung:

Die Verbandsgemeinde Selters beabsichtigt die Sanierung und Erweiterung ihres bestehenden Verwaltungsgebäudes am Standort Am Saynbach 5–7 in Selters (Westerwald). Alternativ ist – abhängig von den Ergebnissen einer im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – die Errichtung eines Neubaus vorgesehen.

Das Bestandsgebäude stammt im Wesentlichen aus den 1970er Jahren und wurde in den folgenden Jahrzehnten mehrfach erweitert. Es entspricht sowohl in baulicher als auch in technischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere die Gebäudehülle, die technische Gebäudeausrüstung sowie die bestehenden Raumstrukturen sind grundlegend zu modernisieren. Ziel der Maßnahme ist eine funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Neuordnung des Verwaltungsstandorts unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Arbeitsplätze, Barrierefreiheit und Digitalisierung.

Im Rahmen der Planung ist neben der Sanierung des Bestandsgebäudes auch die Möglichkeit einer Erweiterung, insbesondere durch einen Anbau zur Deckung des zusätzlichen Flächenbedarfs, zu untersuchen. Gleichzeitig ist eine Variantenbetrachtung zwischen Sanierung und Neubau durchzuführen, die insbesondere die Wirtschaftlichkeit, Folgekosten sowie funktionale und energetische Aspekte berücksichtigt.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzepts für ca. 100 Arbeitsplätze, einschließlich flexibler Arbeitsplatzmodelle, Besprechungs- und Sonderräume (u. a. Sitzungssaal) sowie auf der Umsetzung eines nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudekonzepts. Angestrebt wird eine energetische Qualität mindestens nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, mit der Option einer weitergehenden Ausführung als Effizienzgebäude 40.

Die Planung ist unter Berücksichtigung eines möglichen Bauens im laufenden Betrieb sowie erforderlicher Interimslösungen durchzuführen.



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 – |
| ☒ Erklärungen zur Tariftreue | – Anlage 4 – |
| ☒ Erklärungen zum Verbot der Auftragserteilung an russische Unternehmen | – Anlage 5 – |
| ☒ Leistungsbeschreibung (Kurzvariante) | – Anlage 6 – |
| ☒ Leistungsbeschreibung (Langversion) | – Anlage 7 – |
| ☒ Bestandspläne | – Anlage 8 – |
| ☒ Flächenermittlung und -bedarfe | – Anlage 9 – |
| ☒ Flurstücke | – Anlage 10 – |
| ☒ Bestandsunterlagen | – Anlage 11 – |



3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- 3.1.1. 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 6.363.000 € (netto, excl. 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.

- 3.1.2. Ist ein Gesamtbudget mit dem Vertragsschluss noch nicht bestimmt, ist der AG berechtigt, als Leistungsziel ein Gesamtbudget und ein Projektbudget, auch für die Kostengruppe 300 im Rahmen der Leistungsphase 2 (Vorplanung) und/oder der Leistungsphase 3 festzulegen. Er ist berechtigt das Budget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

3.2. Freibleibend



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

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.

Durch Auftragserteilung (schriftlich oder in Textform) kann der AG dem AN ferner die weiteren Planungsleistungen beauftragen, die unter Ziffer 4.1.3. oder alternativ unter Ziffer 4.1.4. genannt sind. Zu der Ausführung der weiteren dort genannten Leistungsstufen ist der AN mit der Auftragserteilung verpflichtet.

In seiner Entscheidung, die auf die Leistungsstufe 1 folgenden weiteren Leistungsstufen zu beauftragen, ist der AG frei. Ein Rechtsanspruch des AN auf Beauftragung weiterer Leistungen über die Leistungen der Stufe 1 oder jeweils darauffolgend beauftragter Stufen hinaus besteht nicht.

Der AN wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen gemäß Ziffer 4.1.3. und 4.1.4. 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 Leistungsphasen

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2 Vorplanung

Erstellung von Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen für den Vergleich Sanierung Bestandsgebäude oder Ersatzneubau gemäß Ziffer 3.3.2.6. der Leistungsbeschreibung (Langversion)

soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.2. Festlegung der Leistungsvariante

Der AG wird nach der Leistungsstufe 1 entscheiden, ob er die Maßnahme als Sanierung oder Neubau durchführen möchte.



4.1.3. Variante Sanierung

Für den Fall der Sanierung des Gebäudes „Verbandsgemeindeverwaltung 3.0“ Selters werden folgende stufenweise Beauftragungen vereinbart:

4.1.3.1. Leistungsstufe 2

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

4.1.3.2. Leistungsstufe 3

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
Leistungsphase 8 Objektüberwachung
Leistungsphase 9 Objektbetreuung

jeweils, soweit unter Ziffer 4.3 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.4. Variante Neubau

Sollte sich der AG entscheiden, einen Neubau weiter zu verfolgen, verpflichtet sich der AN die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Für den Fall eines Neubaus des Gebäudes „Verbandsgemeindeverwaltung 3.0“ Selters werden folgende stufenweise Beauftragungen vereinbart:

4.1.4.1. Leistungsstufe 2

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
Leistungsphase 2 Vorplanung

Hinweis: Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

4.1.4.2. Leistungsstufe 3

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Grundleistungen gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung



4.1.4.3. Leistungsstufe 4

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

Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsphase 8 Objektüberwachung

Leistungsphase 9 Objektbetreuung

jeweils, soweit unter Ziffer 4.3 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.

4.3. 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
Leistungsphase __:	• _____ • _____

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, Prüfen und Werten der Angemessenheit der Preise • 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:

Planungsphase

- Projektleitung: _____
- Stellv. Projektleitung: _____

Ausführungsphase

- Objektüberwachung: _____
- Stellv. Objektüberwachung: _____

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:

Ausführungsbeginn: ab Q1/2027

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 im Sinne dieses Vertrages hat der AN 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. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI

Hinsichtlich der Vergütung des AN treffen die Vertragsparteien 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.

Sollte die Entscheidung getroffen werden, einen Neubau zu realisieren, werden die anrechenbaren Kosten für die Leistungsphasen 1 und 2 der Neubauplanung basierend auf der vom AN vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

Sofern die in Ziffer 4.3 aufgeführten Teilleistungen in den Leistungsphasen 6 und 7 durch den AG beigestellt werden, reduziert sich der Honorarsatz wie nachstehend festgelegt, soweit in Anlage 3 keine abweichende Regelung getroffen ist:

- ☒ 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 0,5 % |

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 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 im Falle einer Sanierung eine Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant:
Auf das Honorar des AN 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 ____ %.
- ☐ **konditionierter Nachlass bei Übernahme sämtlicher Lose** 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.

7.2. frei bleibend

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 Mio. €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 2 Mio. €

Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____
