



Architektenvertrag

Zwischen

Straße: Ortsgemeinde Kinderbeuern
PLZ, Ort: Kondelstr 24 a
vertreten durch: 54538 Kinderbeuern
den Ortsbürgermeister Rainer Schwind

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird für das Projekt **Kindertagesstätte „Zauberwald“ Kinderbeuern: Anbau,
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen**

folgender Architektenvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	4
3. Budget / Baukostenobergrenzen	4
3.1. Gesamtbudget.....	4
3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen	5
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	5
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	6
5. Leistungserbringung durch den AN	7
5.1. Leistungsverpflichtete des AN	7
5.2. Leistungserbringung durch Dritte	7
5.3. Vertragsstrafenvereinbarung zu Leistungsverpflichteten des AN.....	8
6. Termine und Fristen.....	8
6.1. Termine, Bearbeitungsdauer	8
6.2. Planungsterminplan	8
6.3. Vertragsstrafenvereinbarung	9
7. Honorar	9
7.1. Pauschalvereinbarung.....	9
7.2. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI.....	9
7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	11
7.4. Zusätzliche Leistungen und Änderungsleistungen.....	12
7.5. Nebenkosten	12
7.6. Umsatzsteuer	12
7.7. Fälligkeit und Abrechnung	12
8. Mängelhaftung / Haftpflichtversicherung	12



1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:

- ☒ Planungsleistungen für Gebäude
- ☒ Planungsleistungen für Freianlagen

für das Bauvorhaben

Kindertagesstätte „Zauberwald“ Kinderbeuern: Anbau, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Projektbeschreibung:

Die Auftraggeberin und Bauherrin, die Ortsgemeinde Kinderbeuern, Kondelstraße 24a, 54538 Kinderbeuern, möchte die bestehende, zweigruppige Kindertagesstätte „Zauberwald“ in Kinderbeuern auf Grundlage des Kita-Zukunftsgesetzes zu einer dreigruppigen Einrichtung erweitern.

Vorgesehen sind eine Nestgruppe für Kinder unter drei Jahren sowie zwei Regelgruppen mit einer Gesamtaufnahmekapazität von 54 Kindern. Die heutige Einrichtung deckt mit maximal 32 Plätzen den Bedarf nicht.

Die Leistungsphasen 1-4 der Objektplanung sind bereits ausgeführt. Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Kinderzahlen in der Ortsgemeinde musste die Bedarfsplanung durch die Ortsgemeinde und Jugendamt erneut überprüft werden, weswegen die Vergabe der Leistungsphasen 5-9 HOAI vorerst zurückgestellt wurde. Inzwischen liegt die Entscheidung über die Weiterführung der Baumaßnahme auf Grundlage der vorliegenden Planung vor, sodass die Vergabe der Leistungsphasen 5-9 HOAI erfolgen kann.

Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) gesamt 898,24 m²

– davon Bestand 532,77 m²

– davon Anbau Erweiterung 183,97 m²

– davon Anbau Küche 62,85 m²

Bruttorauminhalt (BRI, DIN 277) gesamt 4.701,89 m³

Nutzungsfläche (NUF, DIN 277) gesamt 615,54 m²

Die Maßnahme umfasst zwei Anbaubereiche sowie umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bestand:

- Größerer Anbau mit Gruppenraum U3, Schlafräum, Wickelraum, Lagerraum, Flur mit Garderoben, Behinderten-WC, Personal-WC, Personalraum und Abstellraum.
- Zweiter Anbau mit Technikraum, WC/Umkleide für die Hauswirtschaftskraft sowie neuer Küche mit Spülbereich, Vorraum und Magazin; Änderung des Eingangsbereichs/Windfangs; Umbau und Sanierung des Waschräums.
- Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand: Anlage eines Stiefelgangs am seitlichen Eingang, Abbruch von Innen- und Zwischenwänden zur Schaffung von Neben- und Bistrotflächen, Erneuerung von Bodenbelägen, Einbau neuer Akustikdecken, energetische Maßnahmen (Decken, Fassade, Fußboden) und barrierefreie Erschließung.



- Überarbeitung und Neuaufbau der Außenanlagen und Zuwegungen sowie Ergänzung von Einfriedung und Toren, soweit erforderlich.

Während der Umsetzung findet der laufende Kitabetrieb in einem Ausweichquartier statt.

Im Bestandteil der Kita wird eine umfangreiche Schadstoffsanierung notwendig. Der Untersuchungsbericht liegt bei.

Zur Anbahnung des Vertrages hat der AG ein VgV Verfahren durchgeführt, im Rahmen dessen der AN ergänzende Angaben zum Qualitätsmanagement seiner Planung und zur Intensität der Bauüberwachung gemacht hat. Soweit diese über die folgende vertragliche Vereinbarung hinausgehen, gehören sie zum geschuldeten Leistungsumfang des AN.

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 – |
| ☒ Mustererklärung zum Mindestentgelt
(bitte beifügen, soweit im Einzelfall erforderlich) | – Anlage 4a – |
| ☒ Erklärungen zur Arbeitnehmerüberlassung
(bitte beifügen, soweit im Einzelfall erforderlich) | – Anlage 4b – |
| ☒ Leistungsbeschreibung | – Anlage 5 – |
| ☒ Bericht Schadstoffuntersuchung | – Anlage 6 – |
| ☐ Vorgaben / Ergebnis der Bedarfsplanung | – Anlage _____ – |
| ☐ _____ | – Anlage _____ – |

3. Budget / Baukostenobergrenzen

3.1. Gesamtbudget

- ☒ Variante 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 2.266.251,51 € (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.

☐ Variante 2:

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

3.2. Regelungen zu Baukostenobergrenzen

Frei bleibend

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. Beauftragter Leistungsumfang

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

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



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. Objektüberwachung (Leistungsphase 8)

Ist vorstehend die örtliche Bauüberwachung (Leistungsphase 8) vereinbart, hat diese **mindestens an 2 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 Vergabeverfahrens angeboten wird.

[Hinweis: Die Mindestanzahl der Werktage ist ggf. anzupassen.]

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
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 optional zu erbringende Leistungen / optional 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

- Objektüberwachung (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: _____

5.3. Vertragsstrafenvereinbarung zu Leistungsverpflichteten des AN

☒ Variante 1:

Es wird keine Vertragsstrafenvereinbarung zu Leistungsverpflichteten des AN vereinbart.

☐ Variante 2:

Der AN verpflichtet sich an den AG eine sofort fällige Vertragsstrafe in Höhe von _____ € je angefangenen Monat je Person zu bezahlen, in dem der AN anstelle der in der Ziffer 5.1 benannten Personen zur Leistungserbringung andere Personen einsetzt, ohne dass die Zustimmung des AG vor deren Leistungsantritt eingeholt wurde oder eine andere Personen eingesetzt wird, obschon der AG seine Zustimmung aus wichtigem Grund gemäß der Ziffer 5.1 der AVB verweigert hat. Die Vertragsstrafe ist insgesamt auf 5 % der objektiv richtigen Netto-Schlussrechnungssumme für die betroffene Leistungsphase begrenzt.

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 8 bis Ende 2028 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 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.



6.3. Vertragsstrafenvereinbarung

Es wird keine Vertragsstrafenvereinbarung zu Leistungsverzug des AN vereinbart.

7. Honorar

7.1. Pauschalvereinbarung

☒ Variante 1:

Es wird eine Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI unter Maßgabe der Ziffer 7.2. dieses Vertrags getroffen.

☐ Variante 2:

Die nachstehende Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.2) gilt nicht.

Die Vertragsparteien vereinbaren für die Vergütung der mit diesem Vertrag übertragenen Grundleistungen gemäß Ziffer 4.1 ein Pauschalhonorar

- für die Leistungsstufe 1 in Höhe von _____ € netto,
- für die Leistungsstufe 2 in Höhe von _____ € netto.

In dem Pauschalhonorar wurde honorarmindernd berücksichtigt, dass sämtliche in Ziffer 4.4 aufgeführten Leistungen vom Auftraggeber beigestellt werden.

Die Parteien sind sich einig, dass weitergehende Honoraransprüche, insbesondere auf Grundlage der Regelungen der HOAI, nicht bestehen und die Vergütungsvereinbarung abschließend ist. Insbesondere erfolgt keine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und keine Anrechnung eines Umbau- oder Modernisierungszuschlag.

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

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

☒ Variante 1:

- für die Grundleistungen der Leistungsphasen 5-7 nach dem Kostenanschlag, solange dieser nicht vorliegt, nach der geprüften Kostenberechnung;
- für die Grundleistungen der Leistungsphasen 8 und 9 nach der Kostenfeststellung, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag.

☐ Variante 2:

- 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.

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, 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 %
- ☒ Bei Freianlagen:

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe:	von 7,0 % auf 6,5 %
Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe:	von 3,0 % 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 _____ 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.

Teilweise ist eine Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant:

Auf den Bereich Anbau/Umbau fällt kein Umbauzuschlag an.

Auf den Bereich Umbau/Sanierung vereinbaren die Parteien für die Grundleistungen 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 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 2,0 Mio. €
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von 2,0 Mio. €



Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____
