



Ingenieurvertrag

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

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

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

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

folgender Ingenieurvertrag geschlossen:



INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen.....	4
3. Budget / Baukostenobergrenzen	4
4. Beauftragter Leistungsumfang des AN	4
4.1. Stufenweise Beauftragung	4
4.2. Besondere Leistungen	6
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	8
7.1. Vergütungsvereinbarung für die Grundleistungen in Anlehnung an die HOAI.....	8
7.3. Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2.....	11
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 Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung, für folgende Anlagengruppen:

- ☒ Anlagengruppe 1 (Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen)
- ☒ Anlagengruppe 2 (Wärmeversorgungsanlagen)
- ☒ Anlagengruppe 3 (Lufttechnische Anlagen)
- ☒ Anlagengruppe 4 (Starkstromanlagen)
- ☒ Anlagengruppe 5 (Fernmelde- und informationstechnische Anlagen)
- ☒ Anlagengruppe 6 (Förderanlagen)
- ☒ Anlagengruppe 7 (nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen)
- ☒ Anlagengruppe 8 (Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken)

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 Ingenieurvertrag | |
| ☒ 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

./.

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom AN zu erbringenden Grundleistungen die Anlage 15 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 Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2 Vorplanung

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 Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

Leistungsphase 3 Entwurfsplanung

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

4.1.3.2. Leistungsstufe 3

Leistungsbild Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsphase 8 Objektüberwachung – Bauüberwachung

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 Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in
Verbindung mit Anlage 15 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 Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in
Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

4.1.4.3. Leistungsstufe 4

Leistungsbild Technische Ausrüstung, Grundleistungen gemäß § 55 HOAI in
Verbindung mit Anlage 15 HOAI, und zwar die Leistungsphasen
Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
Leistungsphase 8 Objektüberwachung – Bauüberwachung
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.



	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 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 des § 56 HOAI.

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



Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich

- 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 des § 55 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:

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

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

Abweichend von § 56 Abs. 2-5 HOAI legen die Parteien die Honorarzonen des Objekts verbindlich mit nachstehenden Honorarzonen fest. Soweit vorstehend keine



Honorarzone festgelegt ist, erfolgt die Bestimmung nach Maßgabe des § 56 Abs. 2-5 HOAI.

- ☒ Anlagengruppe 1 (Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen)
Honorarzone: II
- ☒ Anlagengruppe 2 (Wärmeversorgungsanlagen)
Honorarzone: II
- ☒ Anlagengruppe 3 (Lufttechnische Anlagen)
Honorarzone: III
- ☒ Anlagengruppe 4 (Starkstromanlagen)
Honorarzone: II
- ☒ Anlagengruppe 5 (Fernmelde- und informationstechnische Anlagen)
Honorarzone: II
- ☒ Anlagengruppe 6 (Förderanlagen)
Honorarzone: I
- ☒ Anlagengruppe 7 (nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen)
Honorarzone: II
- ☒ Anlagengruppe 8 (Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken)
Honorarzone: III

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 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 | 1,5 Mio. € |
| ☒ | für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von | 1,5 Mio. € |

Für den AG:

_____, den _____

Für den AN:

_____, den _____
