

Architektenvertrag

Zwischen

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH

Straße: Binger Straße 51
PLZ, Ort: 55218 Ingelheim am Rhein
vertreten durch: den Geschäftsführer, Herrn Franz Göbel

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und dem

Architekturbüro
Architekten Straße:
PLZ, Ort:

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt-

wird für das Projekt

**Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4
Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Ober-Ingelheim - „Am
Westerberg II“**

folgender Architektenvertrag geschlossen:

1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Planungsleistungen:
Planungsleistungen für Objektplanung Gebäude

für das Bauvorhaben

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Ober-Ingelheim - „Am Westerberg II“

Projektbeschreibung:

2. Vertragsbestandteile / Vertragsunterlagen

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

- | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | dieser Architektenvertrag | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Allgemeine Vertragsbedingungen zum Vertrag (AVB) | – Anlage 1 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Besondere Leistungen | – Anlage 2 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Festlegung der Honorargrundlagen | – Anlage 3 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Erklärungen zur Tariftreue
(bitte beifügen, soweit im Einzelfall erforderlich) | – Anlage 4 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Leistungsbeschreibung | – Anlage 5 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Wasserwirtschaftlicher Begleitplan | – Anlage 6 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bebauungsplan Ohrenbrücke II | – Anlage 7 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung | – Anlage 8 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | WBI-Projektvorgaben | – Anlage 9 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Planungsstandard der Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH zur ökologischen und
klimaangepassten Ausgestaltung
„Grüner Infrastruktur“ | – Anlage 10 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Lageplan | – Anlage 11 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Am Westerberg - Perspektiven | – Anlage 12 – |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Am Westerberg – SN Schnitt A | – Anlage 13 – |

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 2018-12 ein Gesamtbudget zur Verfügung gestellt wird, das auf Grundlage der Kostenberechnung des AN ermittelt und vom AG genehmigt wird. Der AG ist berechtigt dieses Projektbudget 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 Kostenbetrachtung der weiteren Planer in die von ihm erstellte Kostenberechnung einzustellen und auf mögliche Überschreitungen des Budgets 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 Maßnahmen dafür erforderlich sind und welche Auswirkungen die Maßnahmen auf die planerischen Ziele haben werden.

Planungsänderungen sind vom AG zu honorieren, es sei denn, ein Verschulden der drohenden Budgetüberschreitung ist durch den AN zu verantworten.

3.1.2 Ist ein Gesamtbudget mit dem Vertragsschluss noch nicht bestimmt, ist der Auftraggeber 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 dieses Projektbudget im Laufe des Planungsprozesses als verbindliches Vertragsziel anzupassen.

3.2 Regelungen zu Baukostenobergrenzen

☒ Nein, nachstehende Regelungen gelten nicht.

☐ Ja, siehe nachfolgende Regelungen:

Es werden Regelungen zu Baukostenobergrenzen vereinbart:

☐ Der AN hat folgende Baukostenobergrenzen (brutto, incl. 19 % MwSt.) einzuhalten für diejenigen Leistungen, die von seiner Planung beeinflusst sind:

- ☐ Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 400 (Bauwerk - Technische Anlagen): _____ €
- ☐ Kostengruppe 500 (Außenanlagen): _____ €

4. Beauftragter Leistungsumfang des AN

Die Vertragsparteien legen als Leistungsbeschreibung der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen die Anlagen 10 bzw. 11 zur HOAI 2021 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 schriftliche Auftragserteilung kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer ferner die weiteren erforderlichen Planungsleistungen beauftragen, die unter Ziffer 4.1.2 bis 4.1.4 genannt sind, die so genannten Leistungsstufen 2-4 im Sinne dieses Vertrages.

In seiner Entscheidung die Leistungsstufen 2-4 zu beauftragen ist der Auftraggeber frei. Die Beauftragung erfolgt durch einen schriftlichen Leistungsabruf oder in Textform gemäß § 126 b BGB der jeweiligen Leistungsstufe durch den Auftraggeber. Der Auftraggeber kann die Leistungsstufen einzelner oder mehrerer Leistungsstufen zusammengefasst abrufen. Der Auftraggeber ist frei, ob er zunächst den Abschluss der Stufe 1 durch den Auftragnehmer abwarten oder ob er die Leistungen der Stufe 2 bereits während der Erfüllung der Leistungen der Stufe 1 durch den Auftragnehmer beauftragt. Die Regelung gilt für die Leistungsstufen 3-9 entsprechend. Zur Ausführung der Leistungsphasen ist der AN mit dem Abruf verpflichtet.

Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung weiterer Leistungen über die Leistungen der Stufe 1 hinaus im Sinne dieses Vertrages besteht nicht.

Der Auftragnehmer wird von seiner Verpflichtung zur Erbringung weiterer Leistungen gemäß Ziffer 4.1.2 bis 4.1.4 frei, wenn diese vom Auftraggeber nicht innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr nach Beendigung der zuletzt beauftragten Leistungen in Auftrag gegeben werden.

4.1.1 Leistungsstufe 1

§ 34 HOAI (Leistungsbild Objektplanung Gebäude) in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

- Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

soweit unter Ziffer 7.2 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.2 Leistungsstufe 2

§ 34 HOAI (Leistungsbild Objektplanung Gebäude) in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

- Leistungsphase 2 Vorplanung
-

soweit unter Ziffer 7.2 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.1 Leistungsstufe 4

§ 34 HOAI (Leistungsbild Objektplanung Gebäude) in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

- Leistungsphase 3 Entwurfsplanung

soweit unter Ziffer 7.2 dieses Vertrages nicht bestimmte Teilleistungen der jeweiligen Leistungsphase vom Leistungsumfang ausgenommen sind.

4.1.1 Leistungsstufe 4

§ 34 HOAI (Leistungsbild Objektplanung Gebäude) in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, und zwar die Leistungsphasen

- Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

soweit unter Ziffer 7.2 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 2021 sind im Zusammenhang mit der jeweils beauftragten Leistungsphase zum vereinbarten oder zum erforderlichen Zeitpunkt zu erbringen.

5. Leistungserbringung durch den AN

5.1 Leistungserbringung

Der AN hat die übernommenen Leistungen persönlich bzw. durch seine Gesellschafter bzw. mit eigenen angestellten Mitarbeitern zu erbringen.

Beabsichtigt der AN, vertragsgegenständliche Leistungen durch Dritte erbringen zu lassen, ist in jedem Einzelfall eine vorherige schriftliche Zustimmung oder eine Zustimmung in Textform gemäß § 126 b BGB des AG erforderlich, falls diese nicht schon in diesem Vertrag erteilt wurde. Der AG ist berechtigt, dem AN zur Erbringung der Leistungen im eigenen Betrieb eine Frist zu setzen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

Der AN verpflichtet sich, sein Arbeiterteam hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter und deren fachlicher Qualifikation so zu besetzen und während der Vertragsdurchführung vorzuhalten, dass keine Verzögerungen in Planung und

Durchführung des Objekts entstehen und insbesondere die in vereinbarten und für weitere Leistungsstufen noch zu vereinbarenden Termine eingehalten werden.

Der AN verpflichtet sich, im Bedarfsfall weitere Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen.

5.2 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 (bis Leistungsphase 4)

- Projektleitung: _____
- 1. stellv. Projektleitung: _____
- 2. stellv. Projektleitung: _____

Ausführungsphase (ab Leistungsphase 5)

- Objektüberwachung: _____
- 1. stellv. Objektüberwachung: _____
- 2. stellv. Objektüberwachung: _____

Weitere für die Leistungserbringung vorgesehene Personen und deren Funktionen:

- _____
- _____
- _____

5.3 Leistungserbringung durch Dritte:

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

a) Leistung: _____
a) Nachunternehmer: _____

b) Leistung: _____
b) Nachunternehmer: _____

Der AN ist nur mit Zustimmung des AG berechtigt die Leistung durch andere als die vorgenannten Personen erbringen zu lassen. Der AG darf die Zustimmung nicht verweigern, wenn in der persönlichen Leistungserbringung eine nicht zu vertretende Verhinderung eintritt. (zum Beispiel Krankheit, Kündigung etc.)

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 Planung soll sofort nach Auftragsvergabe beginnen.

Fertigstellung der Genehmigungsplanung und FLB (funktionale Leistungsbeschreibung): 10 Wochen nach der Auftragserteilung

Fertigstellung der gesamten Wohnanlage bis zum 01.08.2027.

☐ Die Vertragsparteien machen den diesem Vertrag als Anlage 4 angefügten bzw. innerhalb von 2 Wochen nach Vertragsschluss nachzureichenden Rahmenterminplan zum Gegenstand dieses Vertrages. Als verbindliche Fristen vereinbaren die Parteien die in diesem Plan (Anlage 4) geregelten Termine von der Planungsvorbereitung bis zur Genehmigungsplanung. Wird AN den Terminplan nach dem Vertragsschluss erstellen, sind die Fristen mit dem AG abzustimmen.

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 weiterer Leistungsstufen 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 in Anlehnung an die HOAI 2021 (bitte ankreuzen, soweit zutreffend)

7.1.1 Berechnungsmethodik der Vergütung

Als Vergütung des AN treffen die Vertragsparteien eine Vereinbarung in Anlehnung an die Vergütungsmethodik der HOAI 2021, 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 § 40 HOAI 2021.

Hinsichtlich der anrechenbaren Kosten des Objekts vereinbaren die Parteien folgendes:

Die zu planende Freianlage, soweit beauftragt, wird als ein eigenständiges Objekt zusammengefasst, um als Honorargrundlage im Sinne der Honorartafel des § 40 HOAI 2021 zu dienen.

Die Regelung des § 11 (1) und (3-4) HOAI 2021 finden keine Anwendung.

Die anrechenbaren Kosten für Objektplanungen von Gebäuden und Innenräumen sind demnach die addierten (Netto-)Kosten

- der Kostengruppe 300 im Sinne der DIN 276 2018-12
- der Kostengruppe 200 und 600 im Sinne der DIN 276 2018-12, soweit der AN diese Leistungen plant und überwacht,
- der Kostengruppe 400 im Sinne der DIN 276 2018-12 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 2018-12.

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 § 39 HOAI (2021) gelten sollen.

Abweichend von § 40 Abs. 2 – 6 HOAI legen die Parteien die Honorarzone des Objekts verbindlich mit der

Honorarzone III

fest.

Hinsichtlich des Tafelwerts des Honorars soll die Regelung des § 13 HOAI (2021) gelten.

Hinsichtlich des Tafelwerts vereinbaren die Parteien den **Mindestsatz**.

Sind nicht alle Leistungsphasen des Leistungsbildes oder sind nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, ermittelt sich die Vergütung unter Berücksichtigung der Regelung des § 8 Abs. 1 und 2 HOAI i.V.m. der Teilleistungstabelle nach Simmendinger, soweit nicht eine konkrete Regelung unter der nachfolgenden Ziffer 7.1.2 dieses Vertrages getroffen ist.

Es ist **keine** Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahme geplant.

- ☒ Zur Abgeltung sämtlicher Nebenkosten erhält der AN einen Zuschlag auf das Honorar in Höhe von ____ %. Nebenkosten in diesem Sinne sind in § 14 Abs. 2 HOAI 2021 genannten Kosten.

Weitere, generelle Vereinbarung zur Vergütungsregelung:

- ☐ Auf den nach der vorstehenden Methodik ermittelten Honoraranspruch vereinbaren die Parteien insgesamt einen Nachlass des AN in Höhe von ____ %.
- ☐ Auf den nach der vorstehenden Methodik ermittelten Honoraranspruch vereinbaren die Parteien insgesamt einen Zuschlag des AN in Höhe von ____ %.

Die vorstehende Honorarregelung ist abschließend, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung der Ziffer 7.1.2 dieses Vertrages: die Parteien vereinbaren insbesondere, dass die Regelungen der §§ 9 und 11 HOAI (2021) keine Anwendung auf die Vergütungsvereinbarung finden sollen.

7.1.2 Freibleibend

7.2.1 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sich das Honorar, exklusive der in Anlage 2 beschriebenen, Besonderen Leistungen des AN, anteilig aus den anrechenbaren Baukosten ermittelt.

7.2.2 Freibleibend

7.2.3 Freibleibend

7.2.4 Die Parteien sind sich einig, dass weitergehende Honoraransprüche, insbesondere auf Grundlage der Regelungen der HOAI 2021 nicht bestehen und die Vergütungsvereinbarung abschließend ist. Insbesondere erfolgt keine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, keine Anrechnung eines Umbau- oder Modernisierungszuschlages.

7.3 Freibleibend

7.4 Vergütung einzelner beauftragter Leistungsstufen oder Leistungsphasen im Sinne dieses Vertrages

Haben die Parteien als Vergütung des AN gemäß vorstehender Ziffer 7.2 eine Vergütungsvereinbarung als prozentualen Anteil der Baukosten oder gemäß vorstehender Ziffer 7.3 eine Pauschalhonorarvereinbarung getroffen und sind nicht die Leistungsstufen 4.1.1 und 4.1.2 beauftragt oder in diesen nicht sämtliche Leistungsphasen, ergibt sich der Vergütungsanspruch des AN anteilig, wie in §§ 34 der HOAI 2021 für das jeweilige Leistungsbild aufgeschlüsselt. Im Übrigen bestimmt sich die Honorierung erbrachter Teilleistungen nach der Anlage 4.

7.5 Besondere Leistungen i. V. m. Anlage 2

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

7.6 Umsatzsteuer

Die Honorare verstehen sich netto, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

7.7 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:

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

7.8 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 Berufshaftpflichtversicherung folgende Mindestdeckungssummen

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

die 2fach pro Versicherungsjahr zur Verfügung stehen müssen, nachzuweisen, und für die gesamte Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten sind.

9. Erklärung zum Landestariftreuegesetz Rheinland-Pfalz (LTTG) in der jeweils gültigen Fassung

Mit Unterschriftsleistung unter diesem Vertrag gibt der AN die in der Anlage aufgeführte Erklärung zum LTTG ab.

Für den AG:

Für den AN:

_____, den _____

_____, den _____
