

# **Architektenvertrag**

## ***Neubau Feuerwehr Ahlen-Dolberg***

zwischen

Stadt Ahlen

ZGM

Ostberg 4

59229 Ahlen

nachstehend Auftraggeber (AG) genannt

und

XXX

nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt

## **Gliederung**

§ 1 Gegenstand des Vertrages

§ 2 Grundlagen des Vertrages

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

§ 4 Weitere Pflichten des Auftragnehmers

§ 5 Pflichten des Auftraggebers

§ 6 Vertragsfristen

§ 7 Vergütung des Auftraggebers

§ 8 Abrechnung

§ 9 Haftung, Mängelansprüche des Auftraggebers

§ 10 Haftpflichtversicherung

§ 11 Kündigung

§ 12 Urheber- und Verwertungsrechte

§ 13 Gerichtsstands-/Schiedsgerichtsvereinbarung

§ 14 Schlussbestimmungen

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

1. Der Auftraggeber wird Eigentümer des Gebäudes:

**Feuerwehrhaus Ahlen-Dolberg, Alleestraße, 59229 Ahlen**

2. Der Baumaßnahme soll neben den nachfolgend vertraglich im Einzelnen bestimmten Leistungsinhalten stets folgende Planungsziele des Auftraggebers, die im Sinne selbstständig geschuldeter Teilerfolge anzusehen sind, zugrunde gelegt werden:

2.1 Vereinbarung eines Kostenrahmens in Höhe der anrechenbaren Kosten von 3.253.856,74 Euro **netto** (KG 300 + 400).

2.2 Erstellung der Leistungsphasen 5-9, Einzelfristen gem. vorliegendem Zeitplan wie folgt:

**Fertigstellung Leistungsphasen 5 bis 02. November 2026 (KW 45)**

**Baubeginn am 23. November 2026 (KW 48)**

**Bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens Ende April 2028**

## **§ 2**

### **Grundlagen des Vertrages**

1. Folgende Inhalte werden Vertragsbestandteil:

1.1 Die Regelungen gemäß §§ 1-14 dieses Vertrages

1.2 Das Honorarangebot des Auftragnehmers im Preisblatt vom **XXX**.

1.3 Sämtliche für die vertragsgegenständliche Baumaßnahme einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften in ihrer jeweils gültigen Fassung

1.4 Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN des Deutschen Instituts für Normung e. V. einschließlich Gelbdrucke, TÜV-Vorschriften, Regelwerk des VDE, VDI und vergleichbarer Institute etc.

1.5 Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung

1.6 Das Bürgerliche Gesetzbuch, insbesondere die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)

2. Bei Widersprüchen der diesem Vertrag zugrunde liegenden Bestimmungen, der Vertragsbestandteile oder der Anlagen untereinander oder zueinander gilt die Rangfolge entsprechend vorstehender Reihenfolge (also 1.1 geht vor 1.2 usw.), soweit die Widersprüche nicht durch Auslegung des Vertrages einschließlich aller Vertragsbestandteile als sinnvolles Ganzes dahingehend gelöst werden können, dass eine bestimmte Vereinbarung geschlossen wurde. Bei Widersprüchen innerhalb der Anlagen gilt die Rangfolge der Nummerierung (also Anlage 1 geht vor Anlage 2 usw.). Bei Widersprüchen innerhalb einer Rangstufe geht grundsätzlich das zeitlich jüngere Dokument dem älteren vor.

### **§ 3**

#### **Leistungen des Auftragnehmers**

1. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer für die in § 1 bezeichnete Bauaufgabe mit allen erforderlichen Planungsleistungen, die notwendig werden, die Baumaßnahme unter Beachtung der in § 1 Abs. 3 genannten Planungsziele mangelfrei zu erstellen. Geschuldet im Sinne selbstständiger Teilerfolge sind insbesondere diejenigen Leistungen, die als Grundleistungen in den nachfolgend genannten Leistungsbildern der HOAI im Einzelnen genannt sind, wobei der dort jeweils genannte Leistungskatalog auch den Leistungsumfang der geschuldeten Leistungen des Auftragnehmers bestimmt:

Architektenleistungen gemäß § 34 HOAI, Anlage 10, für Gebäude und Innenräume:

**Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung**

**Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe**

**Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe**

**Leistungsphase 8 – Objektüberwachung**

**Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation**

2. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit den Leistungsphasen 5-9.

3. Vom Auftragnehmer geschuldet sind daneben folgende weitere besondere Leistungen:

**- 3-mal wöchentliche Baustellenpräsenz**

**- Teilnahme an Ausschusssitzungen, wenn erforderlich**

## **§ 4**

### **Weitere Pflichten des Auftragnehmers**

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Interessen des Auftraggebers umfassend zu beachten und wahrzunehmen. Er erbringt sämtliche seiner Leistungen unter Berücksichtigung der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit – auch hinsichtlich der Lebenszykluskosten nach Erstellung des Bauwerks – unter Beachtung der in § 1 Abs. 3 genannten wesentlichen Planungsziele.
2. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich schriftlich auf voraussichtliche Qualitäts-, Kosten- und Terminabweichungen zu jedem Planungsstand hinzuweisen und gleichzeitig Lösungsvorschläge zu erarbeiten, wie die vom Auftraggeber vorgegebenen Qualitäten, Kosten und Termine unter den veränderten Umständen dennoch eingehalten werden können.
3. Der Auftragnehmer hat sämtliche Leistungen nach diesem Vertrag ausschließlich selbst oder mit eigenem Personal zu erbringen. Will er Teilleistungen durch Dritte erbringen lassen, so hat er diese zuvor dem Auftraggeber zu benennen und dessen Zustimmung hierzu einzuholen. Auch im Falle der Zustimmung bleibt allein der Auftragnehmer dem Auftraggeber verantwortlich.
4. Der Auftragnehmer kann sich bei Fehlern oder Mängeln grundsätzlich nicht auf die Sachkunde des Auftraggebers berufen. Bestätigungen oder Freigaben von Planungen oder sonstigen Leistungen des Auftragnehmers durch den Auftraggeber entbinden den Auftragnehmer nicht von seiner alleinigen Verantwortlichkeit für die von ihm auf der Grundlage dieses Vertrages erbrachten Leistungen.
5. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber auf Bedenken hinsichtlich der technischen Ordnungsmäßigkeit oder der wirtschaftlichen Lösung von Wünschen oder Vorgaben des Auftraggebers frühzeitig hinzuweisen und geeignete Gegenvorschläge zu unterbreiten.
6. Der Auftragnehmer hat die Ausschreibung der Bauleistungen nach Gewerken mit Leistungsverzeichnis und Allgemeinen Vorbemerkungen zur Leistungsbeschreibung vorzubereiten. Planunterlagen und Leistungsverzeichnisse sind ohne Namen und Adresse des Auftragnehmers zu erstellen.
7. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine ständige Kostenkontrolle durchzuführen.
8. Der Auftragnehmer darf den Auftraggeber nicht rechtsgeschäftlich vertreten. Dies gilt auch hinsichtlich der Anordnung von geänderten Leistungen oder zusätzlichen Leistungen gegenüber Bau ausführenden Unternehmen.
9. Im Rahmen der Bauausführung ist folgendes zu beachten:
  - Alle durch den Auftragnehmer im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen zu prüfenden Rechnungen werden binnen 5 Arbeitstagen bei Abschlagsrechnungen und binnen 15

Arbeitstage bei Schlussrechnungen abschließend geprüft und das Prüfergebnis dem Auftraggeber unmittelbar übergeben, sodass es diesem ermöglicht wird, etwaige vereinbarte Skontofristen zu wahren.

- Nachträge der bauausführenden Unternehmen sind binnen 5 Arbeitstagen nach Einreichung des Nachtragsangebots technisch zu bewerten und hinsichtlich der in Ansatz gebrachten Preise zu überprüfen. Vorab übersandte Mehrkostenanzeigen sind unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten und mit einer ersten Einschätzung zur Berechtigung zu versehen.
- Auf Behinderungsanzeigen ist umgehend der angezeigte Behinderungsgrund zu überprüfen, bei Berechtigung die behindernden Umstände unverzüglich abzustellen und etwaige Bauzeitverlängerungsansprüche des ausführenden Unternehmens zu bewerten. Ist die Behinderungsanzeige unberechtigt, ist sie durch den Auftragnehmer unverzüglich zurückzuweisen und dem Auftraggeber eine zeitnahe Dokumentation über die Umstände auf der Baustelle zu übergeben.
- Sämtlicher projektrelevanter Schriftverkehr, der dem Auftragnehmer übersandt wird, ist unverzüglich, spätestens innerhalb von 2 Arbeitstagen nach Zugang bzw. Versendung, an den Auftraggeber weiterzuleiten.

10. Herausgabe: Der Auftragnehmer erstellt alle Planunterlagen über CAD. Die von dem Fachplaner für den Bauherrn gefertigten und beschafften Pläne und Unterlagen sind dem Bauherrn spätestens mit der Honorar- /Teilschlussrechnung auszuhändigen; sie werden Eigentum des Bauherrn.

Zu den Plänen und Unterlagen gehören mind. 1 Satz Papierkopien und eine pdf-Datei der gültigen Bauausführungszeichnungen im Maßstab 1:50, Installationspläne der Gebäude sowie die wichtigsten Detailzeichnungen. Auf Anforderung hat die Herausgabe eines Plansatzes im DXF-Format zu erfolgen.

## **§ 5**

### **Pflichten des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber fördert die Planung und Durchführung der Baumaßnahme und wird anstehende Entscheidungen und Freigaben innerhalb angemessener Zeit treffen. Als angemessen gilt dabei:

- Freigabe der Ausführungsplanung: 7 Arbeitstage

Der Lauf sämtlicher vorgenannter Fristen setzt eine vollständige und mangelfreie Planlieferung durch den Auftragnehmer voraus.

## § 6

### Vertragsfristen /-strafen

1. Die Parteien vereinbaren als verbindliche Vertragsfristen die im Terminplan angegebenen Termine (insbesondere Planliefertermine, Mitwirkungspflichten sowie Übergabe- und Fertigstellungstermine). Der Bauzeitenplan wird Bestandteil des Vertrages.

2. Bei schuldhafter Nichteinhaltung der vereinbarten Vertragsfristen wird eine Vertragsstrafe gemäß §11 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) vereinbart.

Die Vertragsstrafe beträgt 5% der Auftragssumme.

Die Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt, eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf etwaige Schadenersatzansprüche angerechnet.

Für den Fall, dass die im Terminplan bzw. nach diesem Vertrag vereinbarten Termine und Fristen aufgrund schuldhaften Verhaltens des Auftragnehmers nicht eingehalten werden oder offensichtlich nicht eingehalten werden können, ist der Auftraggeber berechtigt, Dritte auf Kosten des Auftragnehmers mit der Unterstützung der rechtzeitigen Erstellung des Bauvorhabens zu beauftragen (Ersatzvornahme), wenn der Auftraggeber dem Auftragnehmer zuvor eine angemessene Nachfrist mit Androhung der Ersatzvornahme gesetzt hat. Das Kündigungsrecht nach § 11 Abs. 3 dieses Vertrages bleibt unberührt.

3. Verzögerungen und Verlängerungen der Planungs- oder Bauzeit, die nicht vom Auftraggeber verschuldet sind, berechtigen den Auftragnehmer nicht, sich vom Vertrag zu lösen.

## § 7

### Vergütung des Auftragnehmers

1. Die Honorierung der Leistungen des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten gemäß §§ 4, 6 HOAI, wobei die Parteien vereinbaren:

- Mindestsatz mit einem pauschalen **Abschlag/Aufschlag** in Höhe von **XXX** Prozent
- Honorarzone III

2. Mit der unter Abs. 1 vereinbarten Vergütung sind sämtliche nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen abgegolten. Soweit der Auftragnehmer vor Vertragsabschluss bereits Leistungen etwa im Zuge der Akquisition erbracht hat, sind auch diese mit dem hier vereinbarten Honorar abgegolten.

3. Nebenkosten werden pauschal mit **XXX %** der Vergütung abgegolten.

4. Für den Fall, dass dem Auftragnehmer zusätzliche Leistungen übertragen werden und sich die Parteien auf eine Vergütung nach Zeithonorar verständigen, werden bereits jetzt folgende Stundensätze vereinbart:

- für den Inhaber: 100 €/h
- für Diplom-Ingenieure: 90 €/h
- für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen: 60 €/h

Bei Abrechnung der Stundensätze sind die Namen und Qualifikationen der Mitarbeiter und die Planungsinhalte jeweils anzugeben und nachzuweisen.

## **§ 8**

### **Abrechnung**

1. Alle Abschlagszahlungen setzen ordnungsgemäße Abschlagsrechnungen unter Ausweis des jeweils gültigen Umsatzsteuersatzes bei fortlaufender Nummerierung voraus. Abschlagsrechnungen sind kumulativ aufzustellen.

2. Rechnungen werden 12 Arbeitstage nach Zugang beim Auftraggeber fällig.

3. Folgender Zahlungsverlauf wird für die Honorarteilrechnungen für die jeweils nachgewiesenen und vertragsgemäß erbrachten Leistungen des Planers vereinbart:

## **§ 9**

### **Haftung, Mängelansprüche des Auftraggebers**

1. Der Auftragnehmer haftet für die unmittelbaren und mittelbaren Schäden, die auf einem Mangel seiner Leistung bzw. Verzug oder einer sonstigen Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen beruhen, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach §§ 633 ff. BGB beträgt 5 Jahre.



3. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach §§ 633 ff. BGB beginnt mit der Abnahme der Planungsleistungen zum Abschluss der Leistungsphase 8. Die Abnahme soll in einer schriftlichen Dokumentation festgehalten werden.

## **§ 10**

### **Haftpflichtversicherung**

1. Der Auftragnehmer hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen, die folgende Mindestdeckungssummen enthalten muss:

- Deckungssumme für Personenschäden: 1.500.000,00 €
- Deckungssumme für Sach- und Vermögensschäden: 250.000,00 €

2. Durch den Auftragnehmer wird dem Auftraggeber der Abschluss dieser Versicherung sowie die Prämienzahlung für die Laufzeit des Vertrages binnen 2 Wochen nach Vertragsunterzeichnung nachgewiesen. Erfolgt die Prämienzahlung jährlich, so ist mit der jeweiligen Fälligkeit der Prämienzahlung unaufgefordert der Nachweis gegenüber dem Auftraggeber zu führen. Der fehlende Nachweis berechtigt den Auftraggeber zur Kündigung aus wichtigem Grund.

## **§ 11**

### **Kündigung**

1. Dieser Vertrag ist für den Auftraggeber jederzeit, für den Auftragnehmer nur aus wichtigem Grund kündbar.

2. Im Falle einer Kündigung gem. § 649 BGB (jederzeitiges Kündigungsrecht) durch den Auftraggeber erhält der Auftragnehmer die volle anteilige Vergütung für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten Leistungen. Für die infolge der Kündigung nicht mehr zu erbringenden Leistungen behält der Auftragnehmer grundsätzlich seinen Vergütungsanspruch, jedoch ohne Umsatzsteuer. Zur Berechnung dieses Anspruchs hat der AN seine ersparten Aufwendungen sowie die anderweitige Verwertung seiner Arbeitskraft nachweisbar vorzutragen und zu beziffern.

3. Der Auftraggeber kann den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wobei als wichtige Gründe insbesondere in Betracht kommen:

- Antrag auf Durchführung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers
- Verstreichen lassen angemessener Nachfristen bei Überschreitung der vertraglich vereinbarten Termine und Fristen
- bei nachhaltiger schuldhafter Vertragsverletzung
- sonstige Umstände, die es dem Auftraggeber unzumutbar machen, das Vertragsverhältnis mit dem Auftragnehmer fortzusetzen

Im Falle der berechtigten Kündigung aus wichtigem Grund kann der Auftraggeber dem Restvergütungsanspruch des Auftragnehmers für die bis dahin erbrachte Leistung die Mehrkosten der Ersatzvornahme entgegenhalten, wobei er zur Nachweisführung hinsichtlich der Mehrkosten gegenüber dem Auftragnehmer verpflichtet ist.

4. Der Auftragnehmer ist zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der Auftraggeber in Zahlungsverzug gerät und auch auf eine angemessene Nachfrist (wobei eine Frist von zwei Wochen als angemessen gilt) nicht Zahlung auf die berechtigten Forderungen des Auftragnehmers leistet.

5. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

6. Im Falle einer Kündigung des Vertrages hat der Auftragnehmer seine Planungsleistungen so zum Abschluss zu bringen, dass ohne Störung des Gesamtprojektablaufs die Fortführung des Projekts bzw. der Bauarbeiten ohne zeitliche Verzögerung erfolgen kann. Die Parteien verpflichten sich im Nachgang zur Kündigung abzustimmen, ob und in welchem Umfang noch Restleistungen durch den Auftragnehmer trotz erfolgter Kündigung zu erfolgen haben, die die Wirksamkeit der Kündigung im Übrigen unberührt lassen.

7. Eine Kündigung lässt die nachfolgende Regelung unter § 12 unberührt.

## **§ 12**

### **Urheber- und Verwertungsrechte**

1. Soweit die Leistungen des Auftragnehmers urheberrechtlich geschützt sind, bleiben dessen Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

2. Der Auftragnehmer sichert dem Auftraggeber zu, dass seine nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen frei von Rechten Dritter sind und stellt den Auftraggeber von möglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstiger Rechte frei.

Beabsichtigt der Auftragnehmer, vertragsgegenständliche Leistungen von einem freien Mitarbeiter oder sonstigen Dritten erbringen zu lassen, hat er den Auftraggeber vor Leistungserbringung schriftlich hierauf hinzuweisen, damit eine Übertragung von Verwertungs- und Nutzungsrechten an diesen Leistungen auf den Auftraggeber mit dem Dritten vereinbart werden kann. Kommt es nicht zu einer solchen Vereinbarung zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten, ist der Auftragnehmer nicht berechtigt, vertragsgegenständliche Leistungen an den Dritten weiter zu beauftragen. Ein Verstoß des Auftragnehmers gegen diese Verpflichtung stellt für den Auftraggeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Vertrages dar.

3. Der Auftragnehmer überträgt dem Auftraggeber die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen von ihm für das vertragsgegenständliche Objekt erstellten Unterlagen und erbrachten Leistungen.

Der Auftraggeber darf die Unterlagen und sonstigen Leistungen des Auftragnehmers für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben ohne Mitwirkung des Auftragnehmers unter Wahrung von dessen eventuellen Urheberpersönlichkeitsrechten nutzen und ändern. Dies gilt auch für das ausgeführte Bauwerk.

Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung des vom Auftragnehmer geplanten Bauwerks. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte auf Dritte zu übertragen.

Mit der vereinbarten Vergütung sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers im Zusammenhang mit der Übertragung der Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte an seiner Leistung abgegolten.

4. Sämtliche Regelungen gemäß vorstehenden Absätzen gelten uneingeschränkt auch in jedem Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung.

## **§ 13**

### **Gerichtsstands-/Schiedsgerichtsvereinbarung**

1. Alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen vor den ordentlichen Gerichten ausgetragen werden, wobei als ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz des Auftraggebers vereinbart wird.

2. Streitfälle berechtigen die Vertragsparteien nicht, ihre Mitwirkungspflichten an der Vertragserfüllung nicht mehr wahrzunehmen. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, seine Planungsleistungen einzustellen oder ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich seiner Leistungen und der Herausgabe von Unterlagen geltend zu machen, es sei denn, es steht ihm aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften ein Zurückbehaltungsrecht zu. In diesem Fall ist der Auftraggeber berechtigt, durch Übergabe einer Bürgschaft gemäß § 648 a BGB in Höhe der im Streit stehenden Forderungen die Herausgabe von Unterlagen zu bewirken. Gegen Übergabe einer entsprechenden Bürgschaft nach §

648 a BGB hat der Auftragnehmer Zug-um-Zug die vom Auftraggeber verlangten Unterlagen in jedem Fall herauszugeben, sodass dann kein Zurückbehaltungsrecht oder sonstige Einreden mehr geltend gemacht werden können.

## **§ 14**

### **Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll dasjenige gelten, was die Vertragsschließenden unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des Vertrages voraussichtlich vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Bestimmung erkannt hätten.

2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages Lücken auftreten, so sind diese durch Regelungen zu beheben, die dem wirtschaftlichen Sinn des Vertrages am nächsten kommen.

3. Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers, insbesondere Zahlungs- und Lieferungsbedingungen, Angaben über Erfüllungsort und Gerichtsstand gelten nicht.

Ahlen, den

, den

.....  
Auftraggeber

.....  
Auftragnehmer