

ARCHITEKTENVERTRAG

für Objektplanung Gebäude

Auftragsnummer: NEU/2025/Nr.

(bei Rechnungsstellung zwingend anzugeben)

Zwischen

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH,
Steinfurter Straße 60, 48149 Münster,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stefan Wismann

Bauherr und Auftraggeber
(nachfolgend „**AG**“ genannt)

und

Firmennamen einfügen
Straße Hausnr, PLZ Ort,
vertreten durch **Funktion und Name**

Auftragnehmer
(nachfolgend „**AN**“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1	Bauvorhaben	3
§ 2	Projektziele	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.1	Kostenziele	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.2	Terminziele	3
2.3	Planungsziele	3
2.4	Überwachungsziele	3
2.5	Planungsgrundlage i.S.d. § 650p Abs. 2 BGB	3
§ 3	Bestandteile und Grundlagen des Vertrages	4
§ 4	Leistungen des AN	4
4.1	Leistungsumfang	5
4.2	Aufschiebend bedingte Beauftragung	5
4.3	Besondere Leistungen	5
4.4	Weitere Leistungen	6
4.5	Leistungsänderungen	6
4.6	Vergabe von öffentlichen Aufträgen	7
4.7	Planungsteam des AN	7
4.8	Vertretungsbefugnis des AN	7
§ 5	Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten und Vertretungsbefugnis	8
5.1	Beauftragung von Sonderfachleuten	8
5.2	Koordination und Integration	8
5.3	Abstimmung und Verantwortung für Planungsunterlagen	9
§ 6	Termine	9
6.1	Vertragstermine	9
6.2	Anforderungen an die Terminabwicklung	9
6.3	Ersatzvornahme	9
§ 7	Vergütung und Zahlung	9
7.1	Ermittlung des Pauschalhonorars	10
7.2	Vergütung weiterer und geänderter Leistungen	10
7.3	Überarbeitungen	11
7.4	Zahlungen	11
§ 8	Abnahme	11
§ 9	Mängelrechte des AG und Verjährung	11
§ 10	Haftpflichtversicherung des AN	11
§ 11	Kündigung des Vertrages	12
11.1	Kündigung aus wichtigem Grund	12
11.2	Abwicklung nach Vertragsbeendigung	12
§ 12	Urheber- und Schutzrechte	12
§ 13	Herausgabe von Unterlagen	13
§ 14	Schlussbestimmungen	13

§ 1 Bauvorhaben

Dem AN werden im Rahmen dieses Vertrags Objektplanungsleistungen für Gebäude – teilweise aufschiebend bedingt – für das nachfolgende Bauvorhaben übertragen.

Projektname: **Objektplanung Gebäude - Albachten Ost Baufeld 6, Lph. 6-9**

Ort: **Münster- Albachten**

Art und Umfang: Errichtung von **Wohngebäuden**

§ 2 Projektziele

Der Werkerfolg liegt in der vertragsgemäßen Erbringung der in diesem Vertrag und seinen Anlagen vereinbarten Planungs- und **Überwachungsleistungen** zur mängelfreien Fertigstellung des Bauvorhabens. Dabei hat der AN die vereinbarten Projektziele stets zu beachten und die Leistungen der weiteren an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachleute) in seine Leistung zu integrieren.

2.1 Kostenziele

Nach derzeitiger Kosteneinschätzung des AG ist mit folgenden Baukosten (Kostengruppen **300** bis **400** gemäß DIN 276-1: 2018-12 als Kostenobergrenze) zu rechnen:

11.679.000 € brutto.

Der AN ist verpflichtet, die Kosten fortlaufend zu kontrollieren und den AG zu beraten. Er hat seine Planungsleistungen so auszurichten, dass die vorstehende Kostenobergrenze nicht überschritten wird. Eine Kostengarantie ist damit nicht verbunden.

2.2 Terminziele

Der AN hat seine Leistungen auf die in **§ 6** genannten Termine auszurichten.

2.3 Planungsziele

Weitere bauvorhabenbezogene Ziele für die Planungsleistungen des AN (Raumprogramm, Nutzungszweck, Qualität, Gestaltung, energetische und technische Vorgaben usw.) ergeben sich aus den Vertragsbestandteilen unter § 3.

2.4 Überwachungsziele

Sobald eine Gefährdung der Projektziele oder die Entstehung von Zielkonflikten erkennbar werden, hat der AN den AG hierauf unverzüglich hinzuweisen und Anpassungsmaßnahmen vorzuschlagen. Die Vorschläge müssen Hinweise zu den Auswirkungen der Anpassungen auf die Qualität, Kosten und Termine des Bauvorhabens enthalten. Die Unterbreitung der Anpassungsmöglichkeiten begründet keinen Anspruch auf ein zusätzliches Honorar, sondern ist mit dem vereinbarten Gesamthonorar abgegolten. Auf Anordnung des AG hat der AN vorgeschlagene Maßnahmen einzuleiten und zu überwachen.

Die Projektziele sind entsprechend anzupassen, sofern und soweit der AG die Vorgaben an die Projektrealisierung ändert und dies Auswirkungen auf die vereinbarten Zielvorgaben hat.

2.5 Planungsgrundlage i.S.d. § 650p Abs. 2 BGB

Die Parteien sind darüber einig, dass die vorstehend definierten Projektziele eine ausreichende Planungsgrundlage i.S.d. § 650p Abs. 2 BGB darstellen. Daher entfallen die in § 650r BGB vorgesehenen Sonderkündigungsrechte, auf die die Parteien vorsorglich verzichten.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

Für die Leistungen des AN gelten vorrangig die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen sowie die nachfolgenden angekreuzten Vertragsbestandteile.

- ☒ die vom Auftraggeber erstellte Leistungsbeschreibung einschließlich ihrer Anlagen (Anlage 1)
- ☒ Kostenschätzung des Architekten **Bitte wählen** (Anlage 2)
- ☐ Auslobungsunterlagen des AG aus dem Wettbewerb nach RPW 2013 **Bitte wählen**
- ☐ Preisgekrönter Wettbewerbsentwurf des AN aus dem Wettbewerb **Bitte wählen**
- ☒ Honorarermittlung des AN **Bitte wählen** (Anlage 3)
- ☒ das vom AN mit seinem Angebot vorgelegte Projektkonzept **Bitte wählen** (Anlage 4)
- ☒ Gebäudeleitlinien der Stadt Münster von 2020 (Anlage 5)
- ☒ Raumprogramm Kita der Stadt Münster (Anlage 6)
- ☒ Raumbuch Kita der Stadt Münster (Anlage 7)
- ☐ Schnittstellenliste des AG **Bitte wählen** **Bitte wählen**
- ☒ Planungsanforderungen und Ausstattungsliste des AG (Anlage 8)
- ☐ Vorgaben für die Struktur Datenraum **Bitte wählen**
- ☐ Abnahmeprotokoll **Bitte wählen**
- ☒ Rechtswirksame Genehmigungsbescheide (z.B. Baugenehmigung) und sonstige vollziehbare Verwaltungsakte von Behörden bezüglich des Bauvorhabens (z.B. Förderzusage).
- ☒ Alle für das Bauvorhaben und seine Durchführung einschlägigen
 - öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. BauGB mit Nebengesetzen, BauO NRW, Ortsrecht),
 - Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB NRW und **Bitte wählen**
 - auf dem Gebiet der EU und der BRD einschlägigen Normen und Regewerke sowie Bestimmungen und Richtlinienin der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistungen.
- ☒ Anerkannte Regeln der Technik.
- ☒ HOAI in der zum Vertragsabschluss geltenden Fassung sowie das BGB (insbesondere §§ 650p ff. BGB und §§ 631 ff. BGB).
- ☒ Die Parteien beziehen die besonderen Vertragsbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen – BVB TVgG NRW ein (Anlage 9). Der AN ist verpflichtet diese Vorgaben einzuhalten.
- ☒ Klausel zur Umsetzung des Russland-Sanktionspaketes (Anlage 10)

Soweit gesetzliche Vorschriften zwingend sind, gelten sie mit Vorrang vor diesem Vertrag und seinen Anlagen.

Bei Auslegungsfragen, Widersprüchen und Lücken gilt die vorstehend aufgeführte Reihenfolge. Sollten dennoch Zweifel verbleiben, steht dem AG ein Leistungsbestimmungsrecht zu, das er nach billigem Ermessen (§§ 315 ff. BGB) ausüben wird. Der AN hat zudem unverzüglich auf etwaige Widersprüche oder Lücken in Textform hinzuweisen.

§ 4 Leistungen des AN

Der AN verfolgt als Sachwalter des AG die Projektziele dieses Vertrages und schuldet Planungsleistungen, die zu einer mangelfreien Fertigstellung des Bauvorhabens führen. Bei allen Leistungen

hat der AN das Ziel größtmöglicher Wirtschaftlichkeit der Planung zu beachten. Das gilt auch im Hinblick auf die späteren Unterhaltungs- und Betriebskosten.

4.1 Leistungsumfang

Der AN schuldet die Erbringung der in der Anlage 11 zu § 39 HOAI aufgezählten Grundleistungen mit den sich hieraus ergebenden Teilerfolgen, soweit sie nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauvorhabens erforderlich sind, um die vereinbarten Projektziele zu erreichen. Die Leistungspflichten beschränken sich allerdings auf die nachfolgend angekreuzten Leistungsphasen.

Leistungsphasen	Gebäude	Freianlagen	Ingenieur-bauwerke
1. Grundlagenermittlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vorplanung (Projekt-/Planungsvorbereitung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Entwurfsplanung (System-/Integrationsplanung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Genehmigungsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Ausführungsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Vorbereitung der Vergabe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Mitwirkung bei der Vergabe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Objektüberwachung und Dokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Objektbetreuung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.2 Aufschiebend bedingte Beauftragung

Wenn der Neubau eines Gebäudes Wohneinheiten umfasst, die z. B. gemäß den Bestimmungen zu den Förderprogrammen der KfW Bank errichtet werden sollen, erfolgt die Übertragung der Leistungen zu den Leistungsphasen 7 bis 9 unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der entsprechenden Förderzusage. In dem Fall wird die Beauftragung der Leistungen des AN zu den Leistungsphasen 7 bis 9 erst rechtswirksam, wenn der AG dem AN die Förderzusage schriftlich bestätigt hat. Mit der Ausführung der Leistungen zu den Leistungsphasen 7 bis 9 sowie der Bauausführung darf vor Erteilung der Förderzusage nicht begonnen werden. Der AG wird den AN über eine beantragte Förderung rechtzeitig informieren und auf schriftliche Anforderung des AN auch Auskunft über den Stand der Förderzusage erteilen.

Bei Bedingungseintritt ist der AN zur Erbringung der Leistungen zu den Leistungsphasen 7 bis 9 zu den Bedingungen dieses Vertrages verpflichtet. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht ein (z. B. weil die beantragte Förderzusage abgelehnt wird), stehen dem AN für die nicht beauftragten Leistungen zu den Leistungsphasen 7 bis 9 keine Vergütungs-, Entschädigungs-, Aufwendungsersatz-, Schadensersatz- und/ oder sonstige Ansprüche gegen den AG zu. Aus der aufschiebend bedingten Beauftragung kann der AN auch keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

4.3 Besondere Leistungen

Daneben beauftragt der AG den AN mit der Erbringung der nachfolgend angekreuzten besonderen Leistungen im Sinne der HOAI oder Leistungen aus anderen Disziplinen

- ☐ Überflutungsnachweis
- ☐ Entwässerungsantrag bei der Stadt Münster
- ☐ KfW-Fördermittelbegleitung für die Eigentumswohnungen in Form des „klimafreundlichen Neubaus“ (KfN)
- ☐ Mitwirkung bei der Erstellung Lebenszyklusberechnung (LCA-Nachweis)

- ☐ Erstellen Barrierefrei-Konzept nach § 9a BauPrüfVO NRW
- ☐ Unterschriftsreife Förderanträge für die öffentlich geförderten Wohneinheiten gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen NRW
 - Abstimmungen mit dem Amt für Wohnungswesen (Bewilligungsbehörde)
 - Erarbeiten und Zusammenstellen der Anträge nebst darin geforderten Unterlagen (z.B. Planungsunterlagen, Berechnungen, Nachweise für Grünflächen und Stellplätze, Wohnflächenermittlungen) für jedes Haus mit öffentlich geförderten Wohneinheiten
 - Endabstimmung mit dem AG (Planung und Finanzierung)
- ☐ Vermietungsgrundrisse
- ☐ Erstellen von Aufteilungsplänen zur Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz
- ☐ künstlerische Oberleitung: Der AN hat die Herstellung des Objektes hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung zu überwachen. Eine bautechnische Überwachung findet durch den AN nicht statt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben während der Bauphase:
 - je nach Bedarf, mindestens alle 2 Monate, Baustellenbesuche nebst Protokollierungspflicht
 - Stellungnahmen zu Abweichungen (Änderungen, Ergänzungen etc.)
 - Teilnahme an Sonderbesprechungen zur Klärung von Detailfragen im Zuge des Baufortschritts
 - Teilnahme an der Begutachtung und Festlegung von Materialien und Ausführungsmuster
 - Beratung bei der Mängelbeseitigung in gestalterischer Hinsicht

4.4 Weitere Leistungen

Der AN räumt dem AG die (wiederholt ausübbarer) Option ein, auch Grundleistungen, die zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich sind, sowie weitere – über die in Ziffer 4.1 angekreuzten hinausgehenden – Leistungsphasen (komplett oder teilweise) zu beauftragen.

Der AN wird im Falle der Ausübung dieser Option durch den AG in Schriftform die beauftragten weiteren Leistungen unverzüglich ausführen. Es handelt sich hierbei um keine Änderung im Sinne der §§ 650q, 650b BGB. Ein Anspruch des AN auf Übertragung von weiteren Leistungen besteht nicht.

4.5 Leistungsänderungen

Dem AG steht ein Leistungsänderungsrecht gemäß §§ 650q, 650b BGB zu. Der AG ist berechtigt, jederzeit Änderungen der Projektziele (§ 2) anzuordnen.

Begehrt der AG eine Änderung ist der AN verpflichtet, dem AG unverzüglich ein Angebot vorzulegen, aus dem sich Art und Umfang der geänderten Leistungen sowie die Mehr- oder Mindervergütung ergeben. Dies gilt gleichermaßen für Wiederholungsleistungen und zusätzliche besondere Leistungen im Sinne der HOAI durch die Leistungsänderung.

Sollte der AN eine Leistung durch sich oder andere Sonderfachleute für erforderlich halten, die einen Anspruch auf Zahlung eines zusätzlichen Honorars begründen könnte, hat er den AG hierauf vor deren Ausführung schriftlich hinzuweisen und gleichzeitig Gründe und Höhe des Honorars darzulegen.

Erbringt der AN zusätzliche oder geänderte Leistungen ohne ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des AG, steht ihm hierfür kein zusätzlicher Honoraranspruch zu.

4.6 Vergabe von öffentlichen Aufträgen

Soweit der AN mit der Vorbereitung und der Mitwirkung bei der Vergabe beauftragt ist, hat er die Vorgaben für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen einzuhalten. Der AG bestimmt die Verfahrensart und hat ggf. der Auswahl in Betracht kommender Unternehmer zuzustimmen.

Im Rahmen der Angebotsprüfung hat der AN die eingegangenen Angebote auf ihre technische und rechnerische Vollständigkeit, Richtigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen und in einem Wertungsvermerk mit einem Vergabevorschlag dem AG zu übergeben.

4.7 Planungsteam des AN

Der AN ist nicht berechtigt, seine Leistungen aus diesem Vertrag an Dritte (insbesondere Subplaner) weiter zu geben, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes oder der AG stimmt vorher schriftlich zu.

Der AN hat als verantwortliche leitende Mitarbeiter für die Bearbeitung des Projekts folgende Personen benannt:

- verantwortliche/r Ausschreibende/r (LPhen 6 und 7):
- verantwortliche/r Bauleiter/in (Oberbauleiter):
- weiterer Bauleiter (stellvertretender Bauleiter):

Ein **Austausch** der Projektleitung vor Abschluss des Projekts ist nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. längerfristige Erkrankung) und nur mit schriftlicher Zustimmung des AG zulässig. Der AG kann vom AN den Austausch der jeweiligen Projektleitung verlangen, wenn dies aus triftigen Gründen (z.B. Schlechtleistung, andauernde schwerwiegende Streitigkeiten mit dem AG oder anderen Projektbeteiligten) sachlich gerechtfertigt erscheint.

Ansprechpartner für die Projektsteuerung auf Seiten des AG ist:

- Leistungsphasen 6 bis 9: Walter Hinkenbrandt

4.8 Vertretungsbefugnis des AN

Der AN ist nicht bevollmächtigt, den AG rechtsgeschäftlich zu vertreten. Insbesondere ist er nicht berechtigt, Aufträge zu erteilen, zu ändern oder aufzuheben, Ansprüche geltend zu machen, die Kündigung oder die Abnahme von Bauleistungen zu erklären.

Soweit es sein Auftrag erfordert, ist der AN jedoch berechtigt und verpflichtet, die Rechte des AG zu wahren. Der AG ermächtigt den AN,

- Auskunfts- und Einsichtsrechte geltend zu machen.
- die mit dem AG abgestimmten Organisationsvorgaben umzusetzen, insbesondere Projekt-, Planungs- und Baubesprechungen zu organisieren und zu terminieren.
- für den AG das Hausrecht auszuüben und den Projektbeteiligten notwendige Weisungen zu erteilen.
- bei nicht vertragsgemäß erbrachten Leistungen die ausführenden Unternehmen schriftlich zu mahnen und ihnen – unter Fristsetzung zur Nacherfüllung – die Kündigung und Geltendmachung eines Verzugsschadens anzudrohen. Der AN hat dem AG unverzüglich eine Durchschrift der Mahnung zu übermitteln.
- die Abnahme von Bauleistungen vorzubereiten und dem AG eine Empfehlung zu erteilen.

Im Innenverhältnis ist der AN verpflichtet, den AG frühzeitig über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und eine entsprechende Weisung des AG einzuholen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen und Entscheidungen, die Auswirkungen auf die vertragsgemäße sowie termin- und kostengerechte Fertigstellung des Bauvorhabens haben könnten.

§ 5 Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten und Vertretungsbefugnis

Als Sachwalter des AG ist die Zielstellung des AN die Sicherstellung eines störungsfrei arbeitenden Planungsteams unter Wahrung der Projektziele.

5.1 Beauftragung von Sonderfachleuten

Die nachfolgend angekreuzten Leistungen werden durch andere Objekt- oder Fachplaner im Auftrag und auf Kosten des AG erbracht.

Fachplanungsleistungen		Unternehmen
<input checked="" type="checkbox"/>	Grundstücksvermessung	Bertels ÖbVI, Münster
<input checked="" type="checkbox"/>	Baugrunduntersuchung	Dr. Muntzos & Schaefer Beratende Geologen GmbH, Lienen
<input type="checkbox"/>	Umweltverträglichkeitsstudie	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tragwerksplanung	Funger Phlippen Beratende Ingenieure PartG mbB, Krefeld
<input checked="" type="checkbox"/>	Wärmeschutz und Energiebilanzierung	Funger Phlippen Beratende Ingenieure PartG mbB, Krefeld
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauakustik	Funger Phlippen Beratende Ingenieure PartG mbB, Krefeld
<input checked="" type="checkbox"/>	Brandschutz	BKK, Warendorf
<input checked="" type="checkbox"/>	Abwasser-, Wasser und Gasanlagen	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Wärmeversorgungsanlagen	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Lufttechnische Anlagen	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Fernmelde-/ informationstechnische Anlagen	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Förderanlagen – Aufzüge	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Sanitärtechnik	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrotechnik	Haerkötter+Sahlmann, Emsdetten
<input type="checkbox"/>	Ingenieurbauwerke	
<input type="checkbox"/>	Verkehrsanlagen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Freianlagen	morbach.wermeyer Landschaftsarchitekten, Sassenberg
<input checked="" type="checkbox"/>	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator	SWS Sickbert-Wähning-SIGEKO, Emsdetten

Darüber hinaus berät der AN den AG unaufgefordert über die Notwendigkeit weiterer Planungsleistungen und schlägt auf Verlangen des AG geeignete Unternehmen vor. Auf Verlangen des AG unterstützt ihn der AN bei Vertragsverhandlungen mit Sonderfachleuten in angemessener Weise.

5.2 Koordination und Integration

Der AN ist verpflichtet, den Sonderfachleuten jederzeit die für die Durchführung der Leistungen notwendigen Auskünfte zu erteilen und Einblick in die Unterlagen zu gestatten. Im gleichen Maße ist er berechtigt, Auskünfte bei ihnen einzuholen und deren Unterlagen einzusehen.

Der AN hat die Planungs- und Geschehensabläufe der Sonderfachleute in technischer, terminlicher, vertraglicher und wirtschaftlicher Hinsicht zu koordinieren, zu steuern und federführend zu überwachen. Der AN identifiziert und beseitigt Schnittstellen und etwaige Widersprüche zwischen den Planungsleistungen und integriert fortlaufend die Planungsergebnisse der Sonderfachleute in seine eigenen Planungsleistungen.

5.3 Abstimmung und Verantwortung für Planungsunterlagen

Die Parteien stimmen die einzelnen Planungsschritte fortlaufend ab. Auf Bedenken gegen Planungswünsche oder Änderungsanordnungen des AG hat der AN unverzüglich in Schriftform hinzuweisen und gleichzeitig Alternativen vorzuschlagen. Verursacht der AN durch die Ausführung von Änderungsanordnungen des AG einen Schaden, so kann er sich auf ein Mitverschulden des AG nur berufen, soweit er seine Bedenken unter Anwendung seiner berufssüblichen Sorgfalt hätte erkennen können und rechtzeitig in Textform mitgeteilt hat.

Der AN hat die von ihm gefertigten Pläne und Unterlagen als Verfasser zu unterschreiben und übernimmt die Verantwortung für deren Inhalt. Bei elektronisch übermittelten Unterlagen gilt dies auch ohne Unterzeichnung durch den AN, es sei denn, sie sind ausdrücklich als unverbindliche Entwürfe gekennzeichnet.

Pläne prüft der AG lediglich auf Plausibilität. Nach den Plänen darf erst nach Freigabe durch den AG gebaut werden. Diese Prüfung entlastet den AN im Falle einer mangelhaften Erbringung seiner Planungsleistungen nicht. Die schriftliche, mündliche oder konkludente Zustimmung des AG zu Unterlagen entbindet den AN nicht von seiner Alleinverantwortung für deren fachliche Richtigkeit und Mängelfreiheit seiner Planungsleistungen. Auch begründet die Freigabe des AG bei Mängeln am Bauwerk, die auf den Planungsleistungen des AN beruhen, weder eine Haftung noch ein Mitverschulden des AG gegenüber dem AN.

§ 6 Termine

6.1 Vertragstermine

Der AN hat seine Leistungen zu den nachstehenden Terminen zu erbringen.

Beginn Veröffentlichung Erdarbeiten Ausschreibung bis:	30.09.2026
Baubeginn (Erdarbeiten) bis:	01.12.2026
Fertigstellung des Bauwerkes:	01.10.2028

Der AG kann diese Termine ändern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. Die Vorverlegung der Termine ist jedoch nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

6.2 Anforderungen an die Terminabwicklung

Der AN richtet seine Planungstätigkeit danach aus, dass die Einzeltermine für Planung und Ausführung eingehalten und – soweit erforderlich – in Abstimmung mit dem AG fortgeschrieben werden.

6.3 Ersatzvornahme

Erbringt der AN geschuldete (Teil-)Leistungen nicht termingerecht und erfolgt die Nacherfüllung nicht innerhalb einer ihm vom AG gesetzten Nachfrist, kann der AG Dritte mit der Ausführung der nicht rechtzeitig erbrachten Leistungen auf Kosten des AN beauftragen.

§ 7 Vergütung und Zahlung

Die Leistungen der vertragsgegenständlichen Objektplanung sind insgesamt Teilerfolge einer einheitlichen Planungsleistung des AN. Für diese vereinbaren die Parteien ein Pauschalhonorar in Höhe von

Betrag eingeben € brutto

inkl. der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

7.1 Ermittlung und Aufschlüsselung des Pauschalhonorars

Das vereinbarte Pauschalhonorar wurde vom AN auf der Grundlage der Leistungsbeschreibung kalkuliert.

Die Pauschalvergütung ist ein Festpreis für die gesamte Vertragsdauer und ist unabhängig von den anrechenbaren Kosten. Eine Überschreitung der einzuhaltenden Kosten zieht keine Erhöhung der anrechenbaren Kosten nach sich und hat keine Auswirkung auf die abgeschlossene Pauschalvergütung. § 313 BGB sowie die Regelungen in § 7.2 bleiben unberührt.

7.1.1 Grundleistungen

Der auf die Grundleistungen entfallende Anteil des Pauschalhonorars und dessen Aufschlüsselung auf die einzelnen Leistungsphasen ergeben sich aus der als Anlage 5 beigefügten Honorarermittlung des AN.

7.1.2 Besondere Leistungen

Für die in § 4.3 beauftragen besonderen Leistungen haben die Parteien **Art der Vergütung auswählen** gewählt.

7.1.3 Stundensätze

Soweit die Parteien für besondere Leistungen eine Pauschalvergütung des voraussichtlichen Zeitaufwands angesetzt haben, wurden folgende Netto-Stundensätze zu Grunde gelegt:

Stundensatz eingeben €/Std. für Projektleiter

Stundensatz eingeben €/Std. für sonstige Architekten

Stundensatz eingeben €/Std. für technische/ kaufmännische Mitarbeiter

Diese Stundensätze gelten auch für den Fall, dass die Parteien in sonstigen Fällen den voraussichtlichen Zeitaufwand pauschalisieren.

Sofern und soweit die Parteien eine Abrechnung nach Zeitaufwand (Zeithonorar) vereinbaren, erhält der AN eine Vergütung auf Basis der erforderlichen und erbrachten Stunden nach den vorgenannten Netto-Stundensätzen. In diesen Fällen hat der AN nachprüfbare Stundenbelege vorzulegen, aus denen sich ergibt, welche Mitarbeiter wann welche Leistungen erbracht haben.

7.1.4 Nebenkosten

Nebenkosten im Sinne des § 14 HOAI werden pauschal mit **Prozentsatz einfügen** % des Nettohonorars vergütet. In der Nebenkostenpauschale sind insbesondere alle Reisekosten und das Plotten von Plänen – in für Behörden und für Projektbeteiligte erforderlicher Anzahl – enthalten.

7.2 Vergütung weiterer und geänderter Leistungen

Sofern weitere oder geänderte Leistungen (§ 4.4 und § 4.5) beauftragt werden, haben die Parteien zeitnah – spätestens innerhalb eines Monats – eine Nachtragsvereinbarung über ein Pauschalhonorar in Schriftform zu schließen.

7.2.1 Weitere Leistungen nach § 4.4

Für die Ermittlung einer Pauschalvergütung für in der HOAI geregelte Leistungsphasen oder Grundleistungen sowie für besondere Leistungen ziehen die Parteien die Parameter des § 7.1 heran.

7.2.2 Geänderte Leistungen nach § 4.5

Ändern sich durch eine Planungsänderung die anrechenbaren Kosten, ist die entsprechend fortgeschriebene Kostenberechnung die Honorargrundlage (§ 10 Abs. 1 HOAI).

Für die wiederholte Erbringung von Grundleistungen aufgrund einer Planungsänderung gilt § 10 Abs. 2 HOAI. Eine etwaige Vergütungsanpassung ist entsprechend § 7.1.2 zu ermitteln, sofern die Parteien nicht Abweichendes vereinbart haben. Eine Honorierung wiederholter Grundleistungen ist dann ausgeschlossen, wenn und soweit ihre Wiederholung auf Mängeln der Leistung des AN beruht.

7.3 Überarbeitungen

Notwendige Nachbesserungen und unwesentliche Überarbeitungen der Planungsunterlagen stellen keine Wiederholungsleistungen dar und werden nicht zusätzlich vergütet. Gleiches gilt für die bloße Fortschreibung der Ausgangsplanung.

Wird aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren, ein mehrfaches Überarbeiten von Planungsunterlagen erforderlich, ist eine zusätzliche Vergütung ausgeschlossen, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorgaben für den AN vorhersehbar waren.

7.4 Zahlungen

Der AN erhält Abschlagszahlungen nach nachgewiesenem Planungsfortschritt innerhalb von 30 Kalendertage jeweils nach Vorlage einer prüffähigen Abschlagsrechnung für die jeweils nachgewiesenen und vertragsgemäß erbrachten Leistungen.

Die Honorarschlusszahlung wird 30 Kalendertage nach Vorlage einer prüffähigen Honorarschlussrechnung fällig, wenn die Leistungen des AN vollständig und vertragsgemäß erbracht und abgenommen wurden.

§ 8 Abnahme

Die Leistungen des AN müssen förmlich abgenommen werden. Hierzu erstellen die Parteien nach ordnungs- und vertragsgemäßer Erbringung sämtlicher – auch aufschiebend bedingt – geschuldeten Leistungen des AN ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll **Bitte wählen**. Die Teilabnahme einzelner Leistungsphasen ist ausgeschlossen. § 650 s BGB bleibt unberührt.

§ 9 Mängelrechte des AG und Verjährung

Die Mängelansprüche des AG richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verjährungsfrist von 5 Jahren beginnt mit der Abnahme.

§ 10 Haftpflichtversicherung des AN

Zur Sicherung etwaiger Ansprüche des AG gegen den AN hat der AN eine Haftpflichtversicherung zum Abschluss dieses Vertrags nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Eintrittspflicht der Versicherung für die Dauer dieses Vertrages erhalten bleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass der AN den Versicherer wechselt.

Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen in jedem Jahr mindestens zweifach zur Verfügung stehen und je Versicherungsfall mindestens betragen:

- für Personenschäden: 3.000.000,- €
- für sonstige Schäden: 1.000.000,- €

Zum Nachweis des Versicherungsschutzes übergibt der AN dem AG spätestens innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss eine förmliche Versicherungsbestätigung. Auf Verlangen des AG hat der AN ihm im weiteren Verlauf des Projekts die Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes nachzuweisen. Sämtliche Änderungen des Versicherungsvertrages (z.B. Kündigung oder Wechsel

des Versicherers) oder das Erreichen der Höchstersatzleistung dem AG unaufgefordert und unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Sofern der AN den vereinbarten Versicherungsschutz oder dessen Aufrechterhaltung trotz angemessener Nachfristsetzung von 10 Arbeitstagen nicht nachweist, ist der AG zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.

§ 11 Kündigung des Vertrages

Jede Kündigung dieses Vertrags hat schriftlich zu erfolgen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen, sofern die Parteien nicht etwas anderes vereinbaren.

11.1 Kündigung aus wichtigem Grund

Ein wichtiger Grund für eine Kündigung seitens des AG im Sinne des § 648 a BGB liegt insbesondere dann vor, wenn der AN

- ohne Zustimmung des AG Leistungen an Nachunternehmer vergibt,
- das in seinem Angebot namentlich benannte Personal vertragswidrig austauscht,
- auch nach fruchtlosen Ablauf einer angemessenen Nachfrist den Berufshaftpflichtversicherungsschutz nicht nachweist,
- erkannt hat, dass die Einhaltung der Projektziele nachhaltig gefährdet ist, den AG jedoch darüber nicht unterrichtet hat,
- seine Tätigkeit trotz fruchtloser Nachfristsetzung nicht rechtzeitig aufnimmt oder sein vorzuhaltendes Baubüro nicht ordnungsgemäß personell und/ oder sachlich ausgestattet vorhält,
- mehrfach oder gravierend gegen ihm nach diesem Vertrag obliegende wesentliche Vertragspflichten verstößt und dem AG deshalb eine weitere Zusammenarbeit nicht zumutbar ist.

11.2 Abwicklung nach Vertragsbeendigung

Beide Parteien haben die Abwicklung des Vertrages nach Möglichkeit zu fördern. Im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der AN seine Arbeiten schnellstmöglich so abzuschließen, dass ohne unangemessene Schwierigkeiten eine Übernahme und Weiterführung der Leistungen und des Bauvorhabens durch einen Dritten möglich ist.

Der AG ist berechtigt, das gesamte Bauvorhaben auf der Grundlage der bisherigen Planungsleistungen des AN durchzuführen. Der AN hat dem AG den vollständigen Leistungsstand innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Kündigung durch Vorlage aller bereits erbrachten Leistungen (insbesondere Planungsunterlagen) nachzuweisen und auf Wunsch des AG ein Abschlussgespräch zur Übergabe der Leistungen an einen Nachfolger zu führen.

Hinsichtlich der Urheber- und Schutzrechte sowie der Herausgabe von Unterlagen gelten die nachstehenden § 12 und § 13.

§ 12 Urheber- und Schutzrechte

Dem AN verbleibt ein etwaiges Urheberrecht an den von ihm erstellten Planungsergebnissen.

12.1 Übertragung von Nutzungsrechten

Der AG darf die vom AN erstellten Unterlagen, die Pläne für die Baumaßnahme und das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des AN nutzen und verwerten. Der AN räumt dem AG zu diesem Zweck hiermit das inhaltlich und zeitlich unbeschränkte und unwiderrufliche Nutzungsrecht an

allen Leistungsergebnissen ein, die er aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag erbracht hat – seien sie urheberrechtlich geschützt oder nicht.

Das eingeräumte Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis des AG, die Planung des AN ohne Mitwirkung des AN zu bearbeiten sowie zu ändern und/ oder fertigzustellen, soweit damit keine Entstellungen verbunden sind und dies dem AN unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen zuzumuten ist. Insbesondere ist der AG berechtigt, die Bauwerke zu modernisieren und/ oder in sonstiger Weise den aktuellen Erfordernissen anzupassen, zu erweitern oder abzubauen.

Der AG ist berechtigt, die Nutzungsrechte ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen sowie von Dritten ausüben und ausführen zu lassen.

12.2 Freistellung

Der AN ist verpflichtet, eine entsprechende Vereinbarung mit von ihm ggf. beauftragten Subplanern herbeizuführen. Er ist überdies verpflichtet, den AG von Urheberrechten und gewerblichen Schutzrechten Dritter, die durch seine Leistungen berührt werden, freizustellen.

12.3 Vergütung

Im vertraglich vereinbarten Honorar ist die vorstehende Übertragung sämtlicher (urheberrechtlicher) Nutzungsbefugnisse einschließlich der etwaigen Vergütung nach § 32 UrhG enthalten und damit abgegolten.

§ 13 Herausgabe von Unterlagen

Die vom AN für Erfüllung dieses Vertrages angefertigten und ihm überlassenen Pläne und Unterlagen sind dem AG übersichtlich und vollständig auf Anforderung, spätestens nach Erfüllung des Vertrages auszuhändigen. Sie werden Eigentum des AG.

Der AN stellt einwandfreie aktuelle Unterlagen von sämtlichen der Ausführung tatsächlich entsprechenden Zeichnungen und Berechnungen in Papierform und auf Datenträgern in DWG-, DXF und PDF-Formaten zur Verfügung. Eine besondere Vergütung erfolgt dafür nicht.

Zurückbehaltungsrechte des AN gegenüber diesem Herausgabeanspruch sind ausgeschlossen, es sei denn, sie gründen sich – dem Grunde und der Höhe nach – auf unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche aus diesem Vertrag.

§ 14 Schlussbestimmungen

14.1 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit rechtlich zulässig – Münster.

14.2 Anwendbares Recht

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

14.3 Schriftform

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für alle die Ausführung des Vertrages betreffenden wesentlichen Mitteilungen, soweit in diesem Vertragstext nicht ausdrücklich eine andere Form vorgesehen ist. Die Schriftform wird auch durch die Übermittlung eines rechtsverbindlich unterzeichneten Schriftstücks als E-Mail-Anhang gewahrt.

14.4 Vertraulichkeit

Der AN ist verpflichtet, alle ihm bekannten Projektspezifika und Betriebsinterna des AG auch über die Laufzeit des Vertrages hinaus vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Alle Veröffentlichungen über das Projekt oder einzelne damit zusammenhängende Leistungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des AG zulässig. Eine entsprechende Verpflichtung wird der AN auch seinen Planern auferlegen.

14.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Parteien eine wirksame Regelung vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrages.

Auftraggeber

Auftragnehmer

Münster, den

..... , den

Stefan Wismann ppa. Max Delius
Geschäftsführung Abteilungsleitung Bauabteilung

Firmenstempel/Unterschrift