ARCHITEKTENVERTRAG

ZUM PROJEKT

ENERGETISCHE SANIERUNG DER TURNHALLE DER REALSCHULE ENGER

Zwischen der

Widukind Stadt Enger
vertreten durch den
Bürgermeister Stefan Böske
Bahnhofstraße 44
32130 Enger

– als **Auftraggeber (AG)** –

und der

[*]

– als **Auftragnehmer (AN)** –

Inhaltsverzeichnis

Präambel	Seite 3
§ 1. Vertragsgegenstand	Seite 4
§ 2. Vertragsbestandteile / Grundlagen des Vertrages	Seite 5
§ 3. Planungs- und Überwachungsziele	Seite 6
§ 4. Stufenbeauftragung / Besondere Leistungen	Seite 7
§ 5 Leistungen des Auftragnehmers	Seite 9
§ 6. Projektteam / Beauftragung von Subplanern	Seite 12
§ 7. Pflichten des Auftraggebers	Seite 13
§ 8. Baukosten	Seite 14
§ 9. Fristen, Termine	Seite 15
§ 10. Honorar, Honoraränderungen	Seite 17
§ 11. Abrechnung und Zahlung	Seite 18
§ 12. Dokumentation des Planungs- und Bauablaufs	Seite 19
§ 13. Unterlagen	Seite 20
§ 14. Abnahme	Seite 20
§ 15. Haftung, Versicherung und Verjährung	Seite 20
§ 16. Vorzeitige Vertragsbeendigung	Seite 21
§ 17. Urheberrecht	Seite 22
§ 18. Schlussbestimmungen	Seite 23

Präambel – Beschreibung des Projektes

Die Widukindstadt Enger plant die umfassende energetische Sanierung der Turnhalle der Realschule in Enger. Bei der zu sanierenden Turnhalle handelt es sich um eine Einfeldhalle mit Tribüne und Nebenräumen, die Teil des Schulgebäudes ist. Die Schule wurde im Jahr 1966 errichtet. Die Turnhalle ist als Mauerwerksbau mit Stahlstützentragwerk und einem Flachdach errichtet worden, welcher bis auf eine Längsfassade bisher nicht saniert wurde. Der niedrigere Umkleidebereich mit Duschen und Nebenräumen ist ebenfalls mit Flachdach gebaut worden.

Die Turnhalle der Realschule Enger soll grundlegend saniert werden, um die energetische Bilanz zu verbessern, die Bausubstanz zu erhalten, eine gute Nutzbarkeit der Halle zu gewährleisten und die Sporthalle barrierefrei zu gestalten. Hierfür soll auch eine vollständige Modernisierung der technischen Ausstattung stattfinden. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

Es ist geplant, die Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem zu dämmen. Das ursprüngliche Flachdach soll mit neuer Dachabdichtung und Dämmung versehen werden.

An den Ziegeldächern sind defekte Ziegel auszutauschen, die Plattenbeläge an den Dachrändern, Attikableche, Regenrinnen und Fallrohre müssen ersetzt werden.
Bei der Erneuerung der Bodenbeläge, des Sporthallenbodens, der Dachrand- und Lichtschachtbekleidungen ist eine Asbestsanierung geplant.

Die Pfosten-Riegel-Fassade im Erdgeschoss am Stiefelgang soll durch eine neue Glasfassade ersetzt werden. Am Fußpunkt sind dort Abdichtungsarbeiten erforderlich, ebenso ist an der Laufbahn und am Schulhof die Abdichtung am Gebäude anzuarbeiten.
Aus energetischen Gründen ist eine Erneuerung des Fensterbandes oberhalb der Tribüne einschließlich Sonnenschutz, eines Fensters im Nebenraum sowie der Lichtkuppeln in den Umkleiden geplant. Teil der Maßnahme ist auch die Erneuerung der Notausgangstür.
Der Estrich soll erneuert werden, so dass auf der Sohle eine Wärmedämmung eingebaut werden kann. Der Sporthallenboden, der Prallschutz und alle anderen Bodenbeläge sollen in diesem Zuge erneuert werden. In der Turnhalle ist der Einbau einer ballwurfsicheren Akustikdecke geplant. Das Beleuchtungskonzept ist zu verbessern und die Beleuchtung durch energiesparende Leuchten auszutauschen.
Die fest installierten Sportgeräte müssen ebenfalls ersetzt werden.

Ziel der Maßnahme ist es außerdem, den Umkleidebereich mit allen Installationen und der Sanitäreinrichtung zu sanieren. Um eine Barrierefreiheit herzustellen, wird ein WC behindertengerecht ausgeführt. Im Zuge dieser Maßnahmen sind auch die Wandfliesen, Vorwände und Wandbeschichtungen zu erneuern.
Wegen des hohen Alters und vorhandener Schäden an den Grundleitungen sollen auch diese durch neue Entwässerungsleitungen ersetzt werden. Für diese Erneuerung der Leitungen muss die Geländeoberfläche im Bereich der angrenzenden Laufbahn angearbeitet werden.
Es ist geplant, die Innentüren, die Geräteraumtore und ein Brandschutz-Glas-Metall-Türelement auszutauschen und die Umkleiden mit neuen Bänken auszustatten.

Die Stahlstützen sind mit einer Brandschutzbeschichtung zu versehen. Ein einfachverglastes Oberlichtband zwischen Umkleiden und Stiefelgang ist zu erneuern.
Zur barrierefreien Erreichbarkeit der Tribüne ist ein Aufzug mit zwei Haltestellen geplant. Eine Notausgangstreppe ist aus Brandschutzgründen ebenfalls vorgesehen. Die Tribünenbänke und das Brüstungsgeländer sind aufzuarbeiten.

Im Bereich der Pfosten-Riegel-Fassade muss das Gelände nach Abdichtung des Fußpunktes angearbeitet werden. Im Anschluss an die Fassadendämmung im Bereich der giebelseitigen Fassade soll die Oberfläche des Schulhofes wiederhergestellt werden.

Die Turnhalle wird aktuell mit der Heizungsanlage der Schule beheizt. Dies ist sehr ineffizient, da die Wärme über mehrere hundert Meter durch teilweise ungedämmte Rohre geleitet wird. Die Turnhalle soll vom übrigen Heizungsnetz getrennt werden und eine eigene moderne Wärmeversorgung erhalten.

Für die Realisierung dieses Projektes erhält die Widukindstadt Enger Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem „EFRE/JTF-Programm NRW - Förderbekanntmachung: Energieeffiziente öffentliche Gebäude“. Der Zuwendungsbescheid wurde am 14.08.2025 von der Bezirksregierung Detmold erteilt.

Neben der Objektplanung Gebäude und Innenräume beabsichtigt die Widukindstadt Enger folgende weitere Planungsleistungen für das Projekt auszuschreiben:

- **Fachplanung Technische Ausrüstung Elektro, § 53 HOAI Anlagengruppe 4, 5, 6, 7 und 8**
- **Fachplanung Technische Ausrüstung Lüftung, Heizung, Sanitär, § 53 HOAI, Anlagengruppe 1, 2, 3 und 8**
- **Fachplanung Tragwerksplanung, § 51 HOAI**
- **Fachplanung Brandschutz, AHO Heft Nr. 17**
- **Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo)**

§ 1 Vertragsgegenstand

1.1 Gegenstand dieses Vertrages sind die Architektenleistungen des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume gem. § 34 HOAI sowie die in § 4 4.3 dieses Vertrages genannten Besonderen Leistungen für die Sanierung des Projektes **„Widukind Stadt Enger - Energetische Sanierung der Turnhalle der Realschule Enger“ nachfolgend auch „Bauvorhaben“ genannt.** Die Leistungen des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume werden nachfolgend auch zusammengefasst als „Architektenleistungen“ bezeichnet.

1.2 Die Architektenleistungen für das Bauvorhaben sind auf dem Grundstück Humboldtstraße 20 in 32130 Enger zu erbringen. Das Grundstück steht im Eigentum des Auftraggebers.

§ 2 Vertragsbestandteile/Grundlagen des Vertrages

2.1 Vertragsbestandteile sind – bei Widersprüchen, die im Wege der Auslegung nicht aufzulösen sind –, in der nachstehenden Geltungsreihenfolge:

2.1.1 die Bestimmungen dieses Vertrages

2.1.2 die Besonderen Vertragsbedingungen des Landes NRW zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW (BVB Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen), **Anlage 1**

2.1.3 die Leistungsbeschreibung Objektplanung, Stand 14.10.2026, **Anlage 2**

2.1.4 die Unterlagen der Fördermittelbeantragung inklusive Planunterlagen, **Anlage 3**

2.1.5 der Zuwendungsbescheid des Bezirksregierung Detmold vom 14.08.2025 inkl. Nebenbestimmungen, **Anlage 4**

2.1.6 die Planunterlagen Bestand, **Anlage 5**

2.1.7 das Bauschadstoffgutachten des Instituts für Umwelt-Analyse (IFUA) Projekt GmbH vom 08.12.2025, **Anlage 6**

2.1.8 das Energiekonzept des Ingenieurbüros Grage vom 13.12.2024, **Anlage 7**

2.1.9 der gem. § 9 Ziffer 9.2 durch den AN zu erarbeitende, mit dem AG abgestimmte Detailablaufplan**, (künftig: Anlage 8)**

2.1.10 das Angebot des AN vom […] einschließlich aller Anlagen, **Anlage 9**

2.2 Vertragsgrundlagen sind bei Widersprüchen, die im Wege der Auslegung nicht aufzulösen sind –, in der nachstehenden Geltungsreihenfolge:

2.2.1 die auf das Bauvorhaben anwendbaren gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und Auflagen, insbesondere bau-, gewerbe-, feuerpolizeilicher Art.

2.2.2 die anerkannten Regeln der Technik/Baukunst, einschließlich aller für die Realisierung des Bauvorhabens einschlägigen Richtlinien und Normen, insbesondere CEN- und CENELEC-Normen, DIN-Normen, VDI-, VDE-, VDS-Vorschriften, die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB) sowie die Vorgaben des TÜV.

§ 3 Planungs- und Überwachungsziele

3.1 Als Werkerfolg schuldet der AN unter Einhaltung der Terminziele gem. § 3.2.3 die Erarbeitung einer dauerhaft genehmigungsfähigen Planung und – die Beauftragung der Leistungsstufe 3 vorausgesetzt – eine Objektüberwachung und Objektbetreuung, die

den Vorgaben der Vertragsbestandteile gem. § 2 genügt und insbesondere die nachfolgend in Ziffer 3.2 aufgeführten Beschaffenheitsmerkmale im Sinne des § 633 Abs. 2 S. 1 BGB aufweist.

3.2 Die Parteien treffen folgende Vereinbarungen zu **Kostenzielen:**

3.2.1. Für die Leistungsstufe 1 gemäß § 4 Abs. 4.1.1 lit. a) (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung)

Einhaltung der von dem AG in Ansatz gebrachten maximalen Gesamtkosten für das Bauvorhaben von 2.217.403,36 Euro netto ausschließlich Umsatzsteuer (Kosten der Kostengruppen 200-600 (DIN 276 aus Dezember 2018). Das Gesamtkostenziel setzt sich zusammen aus folgenden Einzelkosten brutto der Kostengruppen 200 bis 600:

- KG 200: 21.008,40 Euro
- KG 300: 1.460.806,72 Euro
- KG 400: 653.067,23 Euro
- KG 500: 14.453,78 Euro
- KG 600: 68.067,23 Euro

Summe Gesamtkostenziel netto 2.217.403,36 Euro

Summe Gesamtkostenziel brutto 2.638.710,00Euro

3.2.2 Für die Leistungsstufen 2 und 3 gem. § 4 Abs. 4.1 lit. b) und c) (Ausführungsplanung bis einschließlich Objektbetreuung)

Sollten dem AN Leistungen der Leistungsstufen 2 und 3 gem. § 4 Abs. 4.1 lit. b) und c) übertragen werden, ist die zwischen den Parteien nach Abschluss der Leistungsstufe 1 (Grundlagenermittlung bis einschließlich Genehmigungsplanung) nach Maßgabe des § 8 noch zu vereinbarenden Baukostenobergrenze einzuhalten.

3.3 Qualitäten und Quantitäten:

Die durch den AG vorgegebenen Projektqualitäten und –quantitäten sind einzuhalten. Die verwendeten Materialien und Bauarten sind immer von mindestens mittlerer Qualität und Güte. Abweichungen sind funktional zu begründen und vom Auftraggeber freizugeben.

Das Bauvorhaben ist im Rahmen der sonstigen Vorgaben des AG und der vertraglich vereinbarten Ziele mit dem Ziel der Minimierung von Bau- und Nutzungskosten zu planen und bezüglich der Errichtung zu überwachen. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparung durch absehbare höhere Betriebs- oder Instandsetzungskosten unverhältnismäßig gemindert wird.

3.4 Die Parteien treffen folgende Vereinbarung zu **Terminzielen:**

3.4.1 Für die Leistungsstufe 1 gem. § 4 Abs. 4.1 lit. a) (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung)

- Planungsstart unverzüglich nach Zuschlagserteilung
- Vorlage der Entwurfsplanung beim AG bis spätestens zum 30.04.2027
- Abgabe Genehmigungsplanung bis spätestens 30.06.2027

3.4.2 Für die Leistungsstufen 2 und gem. § 4 Abs. 4.1 lit. b) und c) (Ausführungsplanung bis einschließlich Objektbetreuung)

Für den Fall der Beauftragung der Leistungen der Leistungsstufen 2 und/oder 3: Einhaltung der insoweit zwischen den Parteien noch zu vereinbarenden Terminziele gemäß des nach § 9 Ziff. 9.2 durch den AN zu erstellenden und mit dem AG abzustimmenden Terminplans. Dieser berücksichtigt die abnahmereife Fertigstellung des Bauvorhabens bis spätestens 31.08.2028.

§ 4 Stufenbeauftragung / Besondere Leistungen

4.1 Eine etwaige Beauftragung des Auftragnehmers mit der Vertragsleistung erfolgt stufenweise nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung.

4.1.1 Die Vertragsleistung wird in folgende Leistungsstufen unterteilt, wobei die geschuldeten Grundleistungen der nachfolgend genannten Leistungsphasen der Leistungsbeschreibung „Energetische Sanierung Turnhalle Realschule Enger“ (Anlage 2) zu entnehmen sind:

a) Leistungsstufe 1: Leistungsphasen 1, 2, 3 und 4 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung)
b) Leistungsstufe 2: Leistungsphasen 5, 6 und 7 (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe)
c) Leistungsstufe 3: Leistungsphasen 8 und 9 (Objektüberwachung und Objektbetreuung)

4.1.2 Zunächst beauftragt der AG den AN nur mit den Leistungen der Leistungsstufe 1, d.h. mit den Planungsleistungen der LPH 1, 2, 3 und 4 nach HOAI.
Die Leistungen der weiteren Leistungsstufen kann der AG im Wege der Vertragserweiterung abrufen, und zwar entweder vollständig oder beschränkt auf bestimmte Leistungsphasen oder einzelne Leistungen von Leistungsphasen. Der Abruf weiterer Leistungen ist schriftlich zu erklären. Anspruch auf den Abruf weiterer Leistungen hat der AN nicht. Bei Nichtabruf steht ihm insoweit kein Honorar zu. Sonstige Ansprüche des

AN, insbesondere solche auf Aufwendungs- oder Schadensersatz, sind ebenfalls ausgeschlossen.

4.1.3 Für den Fall, dass zur Einhaltung von vereinbarten Terminen die Beauftragung weiterer Leistungsstufen erforderlich ist, wird der AN den AG hierauf schriftlich hinweisen und zwar so rechtzeitig, dass dem AG eine Entscheidungsfrist von mindestens zwei Wochen verbleibt.

4.1.4 Im Übrigen gilt: Ruft der AG Leistungen der jeweils nächsten Leistungsstufe nicht spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung der Leistungen der vorherigen Stufe, deren Freigabe durch den AG und entsprechender schriftlicher Anzeige des AN ab, ist der AN berechtigt, ihm für den Abruf schriftlich eine Frist von zwei weiteren Wochen zu setzen und diese Frist mit der Erklärung zu verbinden, dass er den Vertrag nach erfolglosem Fristablauf kündigen werde.

Ist eine vom AN gemäß den vorstehenden Regelungen gesetzte Abruffrist erfolglos verstrichen, kann der AN diesen Vertrag kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist dem AG gegenüber innerhalb von 2 Wochen nach Fristablauf zu erklären. Im Falle der Kündigung hat der AG nur die Leistungen der ausgeführten Leistungsstufen zu vergüten. Der AN kann aus der stufenweisen Beauftragung der Vertragsleistung keine Erhöhung seines Honorars herleiten.

4.2 Der AN wird den AG rechtzeitig darauf hinweisen, wann der AG die Fachplanerleistungen und die Beraterleistungen der nicht in diesem Vertrag enthaltenen Leistungsbilder in Auftrag geben muss, damit der AN die entsprechenden Ergebnisse bei seiner weiteren Planung berücksichtigen kann und keine Verzögerungen bei seinen Leistungen eintreten.

4.3 Wird der AN mit einer Leistungsstufe beauftragt, ist der AN verpflichtet, die in der Leistungsbeschreibung „Energetische Sanierung Turnhalle Realschule Enger“ (Anlage 2) jeweils zu den Leistungsstufen bzw. Leistungsphasen aufgeführten Grundleistungen zu erbringen.

§ 5 Leistungen des Auftragnehmers

5.1 Der werkvertragliche Gesamterfolg, auf den die Beauftragung des AN gerichtet ist, besteht in der Planung sowie – die Beauftragung entsprechender Leistungsstufen vorausgesetzt – der Objektüberwachung und der nachfolgenden Objektbetreuung gemäß der Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI des den Planungs- und Überwachungszielen gemäß § 3 entsprechenden Bauvorhabens. Dazu gehören die Mitwirkung bei der Erstellung und Übergabe der sachlich zutreffenden Kostenermittlungen je beauftragter Leistungsphase.

5.2 Zur Erzielung des vorstehend beschriebenen Gesamterfolgs hat der AN mindestens sämtliche ihm in der Leistungsbeschreibung „Energetische Sanierung Turnhalle Realschule Enger“ (Anlage 2) zugewiesenen Grundleistungen zu dem Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI zu erbringen. Der AN schuldet pro beauftragter Stufe und Leistungsphase alle zur Erreichung des Planungserfolgs notwendigen Leistungen; die Einzelaufzählungen von Leistungspflichten pro jeweils beauftragter Leistungsphase in der Leistungsbeschreibung sind demgemäß nicht abschließend. Soweit zur Erreichung des Planungsziels notwendige Leistungen nicht Gegenstand der dem AN in der Leistungsbeschreibung zugewiesenen Grundleistungen sind, bleiben etwaige Ansprüche des AN auf Zahlung einer gesonderten Vergütung unberührt.

5.3 Die Integration aller Planungsleistungen in das Gesamtprojekt liegt im Verantwortungsbereich des AN. Die Leistungen der weiteren Planungsbeteiligten sind sowohl inhaltlich auf Plausibilität als auch auf Vollständigkeit zu prüfen. Die Schnittstellen zu Dritten, vom AG direkt beauftragten Planungsbeteiligten, sind so zu koordinieren, dass der Planungserfolg nicht gefährdet wird.

5.4 Es dürfen nur neue, ungebrauchte bauaufsichtlich zugelassene Materialien, auf der Grundlage des heutigen Wissenstandes giftfreie Stoffe und umweltverträgliche Materialien eingesetzt werden. Sämtliche Leistungen des AN sind mit dem Ziel der Kosteneinsparung sowohl bei der Errichtung des Bauvorhabens als auch bei dessen späterer Nutzung zu erbringen, soweit dies im Rahmen der Planungs- und Überwachungsziele gemäß § 3 möglich ist.

5.5 Der AN stellt den verantwortlichen Bauleiter/die Bauleiterin gemäß § 56 BauO NRW.

5.6 Der AG ist berechtigt, eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, zu verlangen. In diesem Fall ist der AN verpflichtet, dem AG unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorzulegen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs jedoch nur, soweit ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Aus dem Angebot des AN müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung unter Berücksichtigung der Regelungen des § 10 Abs. 10.3 ergeben.

Lassen sich die in § 3 vereinbarten Planungsziele aufgrund dieser Anordnung nicht mehr einhalten und ist dieser Umstand nicht von dem AN zu vertreten, so verpflichten sich die Parteien, eine Vereinbarung zur Fortschreibung der Planungsziele zu treffen, die dem Sinn und Zweck der in § 3 vereinbarten Planungsziele unter Berücksichtigung der jeweils vom AG angeordneten Änderung am nächsten kommt.

5.7 Der AN hat die Weisungen und Anordnungen des AG zu beachten und bei seiner Leistungserbringung umzusetzen. Andere Projektbeteiligte oder als Vertreter des AG auftretende Personen sind dem AN gegenüber nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung oder Bevollmächtigung des AG weisungsbefugt. Als Sachwalter des AG darf der AN keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten.

5.8 Hat der AN Bedenken gegen Weisungen oder Vorgaben des AG und/oder Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Planungswünsche und Planungsvorgaben des AG, muss er den AG hierauf umgehend schriftlich hinweisen, seine Bedenken begründen und Gegenvorschläge unterbreiten. In diesem Fall muss (und darf) der AN der Weisungsvorgabe des AG nur dann folgen, soweit dieser daran trotz der von dem AN vorgebrachten Bedenken festhält.

5.9 Der AN hat seine Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung mit dem AG und den anderen fachlich Beteiligten abzustimmen und die Beiträge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten, die dem AN vom AG zur Verfügung zu stellen sind, (Unterlagen und Pläne) auf Plausibilität zu prüfen, bevor er sie zur Grundlage der eigenen Leistungserbringung macht und sie in die eigenen Leistungen integriert.

5.10 Der AN hat den AG in jeder Phase der Zusammenarbeit rechtzeitig auf voraussichtliche Qualitäts-, Kosten- und Terminabweichungen hinzuweisen und Lösungsvorschläge zur Einhaltung der vom AG vorgegebenen Qualitäten, Kosten und Termine zu unterbreiten. Die Hinweise sowie die Lösungsvorschläge bedürfen der Schriftform.

5.11 Der AN wird von seiner Verantwortung zur Prüfung, Kontrolle, Koordinierung und Überwachung nicht dadurch befreit, dass einer der vom AG beauftragten Sonderfachleute oder ein sonstiger fachlich Beteiligter im Rahmen seiner Leistungen gegenüber dem AG ebenfalls zur Kontrolle, Koordinierung oder Überwachung verpflichtet ist.

5.12 Der AN ist verpflichtet, an den regelmäßig stattfindenden Bauherrenbesprechungen (jour fixe) und an den sonstigen vom AG für erforderlich gehaltenen Besprechungen teilzunehmen. Die Protokollierung dieser Besprechungen übernimmt der AN.

5.13 Der AN hat als Architekt die Leistungen aller fachlich Beteiligten zu integrieren und zu koordinieren. Wenn während der Planung Meinungsverschiedenheiten zwischen dem AN und anderen fachlich Beteiligten auftreten, hat der AN den AG hierüber unverzüglich zu unterrichten und dem AG mitzuteilen, bis zu welchem Zeitpunkt eine Entscheidung des AG benötigt wird, um die Terminziele einzuhalten. Dabei berücksichtigt der AN, dass der AG eine Entscheidungsfrist von in der Regel 2 Wochen benötigt.

5.14 Ist der AN mit der Leistungsphase 7 beauftragt, hat er bei der rechnerischen Prüfung nach § 16 VOB/A festgestellte Fehler in den Angeboten zu korrigieren.

5.15 Ist der AN mit der Leistungsphase 8 beauftragt, führt Bautagebuch, das aussagekräftige und nachvollziehbare Angaben zu mindestens folgenden Themen enthalten muss:

- Allgemeine Wetterbedingungen und Temperatur
- anwesende Unternehmen und Anzahl der Mitarbeiter
- Dokumentation der Baustellenbesuche, besondere Absprachen, Hinweise
- Dokumentation des Baufortschritts, Fotodokumentation insbesondere von Gewerken, die bei weiterem Baufortschritt nicht mehr sichtbar sind
- Dokumentation von verwendeten Materialien und Hilfsmittel

- Unterbrechung der Arbeiten mit Angabe der Gründe
- Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs
- Abnahme und Prüfungen, vertraglich wichtige Termine
- Ausspruch von Mängelrügen und schriftliche Aufforderung im Nachgang.

Das Bautagebuch ist täglich zu führen und dem AG in 14-tägigem Abstand als PDF-Datei unaufgefordert vorzulegen.

Der AN übernimmt den Schriftverkehr mit ausführenden Unternehmen (z.B. Mängelrügen, Verzugsschreiben, etc.) und stellt durch Übersendung von Ablichtungen an den AG sicher, dass dieser über den von dem AN geführten relevanten Schriftverkehr unterrichtet ist.

5.16 Ist der AN Leistungsphase 8 beauftragt, so sind sämtliche Nachtragsprüfungen Bestandteil der Leistung des AN und von diesem auf Basis der zwischen dem AG und den Unternehmen geschlossenen Verträge zu prüfen. Die Prüfung muss im Detail erfolgen und für Dritte nachvollziehbar dokumentiert werden. Rechtsfragen sind von der Prüfpflicht ausgenommen. An der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachträgen wirkt der AN mit, sofern der AG dem AN diese besondere Leistung im Einzelfall in Auftrag gibt. Nachtragsaufträge dürfen nur vom AG freigegeben werden. Rechnungsprüfungen und die Weiterleitung der Prüfergebnisse des AN haben so rechtzeitig zu erfolgen, dass Skontoabzüge vorgenommen werden können.

Eingehende Rechnungen der bauausführenden Unternehmen versieht der AG mit Eingangsvermerk und leitet sie dem AN zu. Dieser hat sie ebenfalls mit Eingangsvermerk zu versehen. Unmittelbar bei dem AN eingehende Rechnungen sind dem AG unverzüglich zur Erfassung anzuzeigen.

Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, andere Abrechnungsbelege und Rechnungen sind unverzüglich und vollständig zu prüfen; ihre sachliche Richtigkeit und ihre rechnerische Richtigkeit sind zu bescheinigen. Die geprüften und mit den Feststellungen des AN versehenen Rechnungen sind unter Beifügung der zur Begründung dienenden Unterlagen dem AG unverzüglich auszuhändigen.

5.17 Der AN ist zur Wahrnehmung der Rechte und Interessen des AG im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Er hat den AG unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen und/oder andere von dem AG im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung der Baumaßnahme beauftragte Dritte aus technischer Sicht ergeben können. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche obliegt dem AG.

5.18 Der AN hat die von ihm angefertigten zeichnerischen Unterlagen bis zur Freigabe durch den AG als „Vorabzug" zu kennzeichnen.

5.19 Der AN ist zur Verschwiegenheit im Verhältnis zu Dritten hinsichtlich sämtlicher ihm zugänglicher Kenntnisse und Informationen über das Projekt verpflichtet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung von Bauvergabeverfahren.

Ein Verstoß gegen diese Verschwiegenheitspflicht stellt für den AG einen wichtigen Kündigungsgrund dar.

5.20 Die Beauftragungen der Bauleistungen werden in Form von Einzelgewerken durchgeführt. Der AN erstellt hierfür, ggfs. in Abstimmung mit den Fachplanern, die dafür erforderlichen Leistungsbeschreibungen (Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis) gemäß den Vorgaben der VOB/A, VOB/B und VOB/C. Die Abwicklung der Vergabeverfahren erfolgt durch den AG.

§ 6 Projektteam – Beauftragung von Subplanern

6.1 Der AN wird die nach diesem Vertrag zu erbringenden Planungsleistungen mit Mitarbeitern des eigenen Büros erbringen. Die Beauftragung von Subplanern bedarf der schriftlichen Zustimmung des AG.

6.2 Wie im Rahmen der Angebotsabgabe bestimmt, besetzt der AN sein Projektteam mit folgenden leitenden Personen:

Projektleitung:
vertreten durch:

Bauleitung:
vertreten durch

Die mit der Projektleitung bzw. der stellvertretenden Projektleitung betrauten Personen haben die Aufgabe, die Leistungen des AN fachlich zu leiten, intern zu koordinieren und den Informationsaustausch mit dem AG durchzuführen. Sie nehmen – einzeln oder gemeinsam – an allen Besprechungen des AN mit dem AG, mit den fachlich Beteiligten und mit sonstigen Dritten teil, soweit diese Besprechungen den Aufgabenbereich des AN berühren. Sie vermitteln die dabei erhaltenen Informationen intern an die zuständigen Stellen oder sorgen dafür, dass diese mit ihnen zusammen an den jeweiligen Gesprächen teilnehmen. Der AN hat von den Planungs- und Baubesprechungen Ergebnisprotokolle zu führen und diese innerhalb von vier Werktagen an alle Beteiligten zu übersenden.

6.3 Die mit der Projektleitung und der Bauleitung beauftragten Personen (Hauptverantwortliche und Stellvertreter) dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des AG und nur aus wichtigem Grund abgelöst werden. Die Bestellung des jeweiligen Nachfolgers bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des AG. Der AG darf die Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, sofern die jeweils für die Nachfolge vorgesehene Person hinsichtlich der Berufsausbildung, der Berufserfahrung und der persönlichen Referenzprojekte nicht mindestens ebenso gut qualifiziert ist, wie die abzulösende Person.

6.4 Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der AG die Auswechslung mit der Projektleitung, der Bauleitung beauftragten Personen (Hauptverantwortliche und Stellvertreter) verlangen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der betroffenen Person oder ihrem Stellvertreter nach Einschätzung des AG die notwendige fachliche oder persönliche Eignung für die Erfüllung ihrer Aufgabe fehlt oder sie mit anderen am Bauvorhaben Beteiligten nicht kooperativ zusammenarbeitet. Gleiches gilt für sonstige wesentliche Mitglieder des Projektteams des AN.

6.5 Der AN verpflichtet sich, sein Mitarbeiterteam hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter und deren fachlichen Qualifikationen so zu besetzen und während der Vertragsdurchführung vorzuhalten, dass keine Verzögerungen in der Planung und ggfs. Bauausführung bzw. Objektüberwachung entstehen und insbesondere die in § 3 bereits vereinbarten Fristen und Termine eingehalten werden.

§ 7 Pflichten des Auftraggebers

7.1 Der AG verpflichtet sich, die Planung und Durchführung des Bauvorhabens gemäß § 1 Abs. 1 zu fördern, soweit dies in seinen Kräften steht. Insbesondere verpflichtet er sich, anstehende Entscheidungen, die zur Ausführung der dem AN obliegenden Leistungen notwendig sind, innerhalb einer angemessenen Frist zu treffen.

7.2 Der AG hat die erforderlichen Fachplaner- und Beratungsleistungen, mit denen der AN nicht beauftragt ist, rechtzeitig nach entsprechender Mitteilung des AN in Auftrag zu geben und dem AN die Arbeitsergebnisse der Fachplaner und sonstigen Sonderfachleute unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

§ 8 Baukosten

8.1 Der AN ist für eine wirtschaftliche und kostengünstige Planung – sowie im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen der Objektüberwachung – Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich. Er hat bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl bezogen auf die Baukosten, als auch auf die späteren Kosten des Betriebs des Bauvorhabens zu beachten.

8.2 Der AN verpflichtet sich, nach Abschluss der Leistungen der Leistungsstufe 1 gem. § 4 Abs. 4.1.1 lit. a) mit dem AG eine Baukostenobergrenze zu vereinbaren, welche die Kosten der Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276 Fassung Dezember 2018 (DIN 276-1:2018-12) umfasst. Der Baukostenobergrenze sind die Kosten gemäß der von dem AN erarbeiteten und von dem AG freigegebenen Kostenberechnung sowie die zugehörige Entwurfsplanung zugrunde zu legen; die auf dieser Grundlage zu vereinbarende Baukostenobergrenze soll die nach der Kostenberechnung noch zu erwartenden Risiken angemessen berücksichtigen. Die Vereinbarung ist Voraussetzung für den Abruf der Leistungsstufen 2 und 3 gem. § 4 Abs. 4.1.1 lit. b) und c).

8.3 Der AN ist verpflichtet, seine Leistungen der Leistungsstufe 1 gem. § 4 Abs. 4.1.1 lit. a) so zu erbringen, dass das Gesamtkostenziel sowie die Kostenziele für die Kostengruppen 200 bis 600 gem. § 3 Abs. 3.2.1 möglichst nicht überschritten werden. Ab der Leistungsstufe 2 ist der AN verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, dass die vereinbarte Baukostenobergrenze eingehalten werden kann.

Das Kostenziel und – nach deren Vereinbarung – die Baukostenobergrenze sind in jeder Leistungsstufe einzuhalten. Der AN übernimmt damit keine Kostengarantie.

8.4 Wird erkennbar, dass das Gesamtkostenziel oder die Kostenziele zu den Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276 gem. § 3 Abs. 3.2.1 bzw. die vereinbarte Baukostenobergrenze oder sonstige, von ihm ermittelte und mit dem AG abgestimmte Baukosten bei der weiteren Verfolgung der bisherigen Planung, nach dem Ergebnis der Ausschreibung eines Gewerkes oder aus sonstigen Gründen nicht eingehalten werden (können), informiert der AN den AG unverzüglich.

Die Mitteilung hat auf Basis einer für den AG nachvollziehbaren vergleichenden Darstellung der Baukosten gemäß eines Kostenzieles bzw. der vereinbarten Baukostenobergrenze mit dem tatsächlich notwendigen Budget zu erfolgen. Während der Leistungsstufe 1 erfolgt diese Darstellung auf der Grundlage der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2018 (DIN 276-12:2018) und ab der Leistungsstufe 2 auf der Grundlage von Vergabeeinheiten. Der AN zeigt dem AG außerdem die wesentlichen Handlungsalternativen (insbesondere Einsparungsmöglichkeiten) auf und unterrichtet den AG über die mit der Umsetzung der Handlungsalternativen verbundenen Konsequenzen bezüglich der Erreichung der weiteren in § 3 vereinbarten Planungsziele. Der AG entscheidet über die Empfehlung des AN binnen einer angemessenen Frist.

8.5 Lässt sich das Kostenziel oder die Baukostenobergrenze der Kostengruppen 200 bis 600 aufgrund einer Entscheidung des AG oder aus einem anderen, nicht von dem AN zu vertretenden Grund, nicht mehr einhalten, so verpflichten sich die Parteien, eine Vereinbarung zur Fortschreibung des betroffenen Kostenziels bzw. der Baukostenobergrenze bei größtmöglicher Beibehaltung der sonstigen Planungsziele gemäß § 3 zu treffen.

8.6 Der AN ist verpflichtet, die für die Vertragserfüllung erforderlichen Kostenermittlungen auf Basis der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2018 (DIN 276-12:2018), ab der Leistungsphase 3 nach Vergabeeinheiten durchzuführen. Kostenrisiken sind aufzuzeigen. Soweit Kostenrisiken beziffert werden, sind diese in der Kostenermittlung gesondert auszuweisen. Bezifferte Kostenrisiken stellen keine anrechenbaren Kosten dar.

8.7 Die ständige Kostenkontrolle und die Information des AG über den jeweiligen Kostenstand übernimmt der AN. Der AN führt die Kostenkontrolle aus, indem er Art und Umfang der Teilleistungen gemäß der jeweils maßgeblichen Kostengruppen der DIN 276-12:2018 und ab der Leistungsphase 3 nach Vergabeeinheiten fortlaufend erfasst und die Ergebnisse der Erfassung dem AG unverzüglich mitteilt, so dass der AG stets über die Entwicklung der Kosten unterrichtet ist. Die vom AN geschuldete Information setzt

eine fortlaufende Aktualisierung einschließlich einer Prognose von Art und Umfang der Teilleistungen der jeweils maßgeblichen Kostengruppen voraus.

8.8 Der AN haftet für eine Überschreitung des Kostenziels der Kostengruppen 200 bis 600 im Rahmen der Leistungsstufe 1 bzw. der Baukostenobergrenze ab der Leistungsstufe 2 nicht, sofern die Überschreitung auf Umständen beruht, die außerhalb der Einflusssphäre des AN liegen. Dazu gehören z.B. von dem AN nicht erkennbare Fehler in durch Dritte (z.B. die Fachplaner) aufzustellende Kostenermittlungen, außergewöhnliche Steigerungen bei Material- oder Baupreisen sowie nicht durch den AN zu vertretende, kostenträchtige Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf, z.B. durch eine Insolvenz eines bauausführenden Unternehmens, die von einem bei Vereinbarung der Baukostenobergrenze berücksichtigten Risikozuschlag nicht gedeckt sind.

§ 9 Fristen, Termine

9.1 Der AN ist verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, insbesondere so zu planen, dass die vertraglich vereinbarten und ggfs. während der Projektverwirklichung fortgeschriebenen Terminziele eingehalten werden können. Der AN übernimmt damit keine Termingarantie.

9.2 Der AN arbeitet unverzüglich nach Abschluss dieses Architektenvertrages einen Detail-Ablaufplan für Planungsleistungen aus und berücksichtigt dabei das in § 3 Abs. 3.4.1 bereits vereinbarte Terminziel zum Abschluss der Leistungsstufe 1 sowie das Terminziel für die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 3 Abs. 3.4.2. Der Detail-Ablaufplan für die Planungsleistungen wird alle Objekt- und Fachplanungsleistungen im Einzelnen und detailliert für alle Gewerke und Planungsphasen ausweisen. Der vom AN ausgearbeitete Detail-Ablaufplan für die Planungsleistungen ist mit dem AG abzustimmen. Der von dem AG zur Umsetzung freigegebene Detail-Ablaufplan für die Planungsleistungen wird Vertragsbestandteil. Die für die Planungsleistungen in dem vom AG freigegebenen Detail-Ablaufplan enthaltenen Anfangs-, wesentlichen Zwischentermine und Endtermine sind für den AN verbindlich. Das vorgesehene Ende einer Leistungsphase ist immer wesentlicher Zwischen- bzw. Endtermin.

Der Detail-Ablaufplan für die Ausführung der Baumaßnahme ist für alle Gewerke in enger Abstimmung mit dem AG und dem Projektmanager von dem AN aufzustellen. Dieser Ablaufplan hat die einzelnen Arbeitsschritte eines jeden Gewerks darzustellen.

9.3 Soweit der Detail-Ablaufplan für die Ausführung der Baumaßnahme betroffen ist, ist der AN zur Fortschreibung der Terminplanung und Fristenkontrolle verpflichtet. Der AN verpflichtet sich, dem AG auf Anforderung jederzeit den aktuellen Detail-Ablaufplan für die Ausführung der Baumaßnahme zu übergeben und ihn über Stand und Ergebnis der Fristenkontrolle jederzeit zu unterrichten. Um eine Terminkontrolle zu ermöglichen, ist der AN ferner verpflichtet, regelmäßig (monatlich jeweils in der ersten Woche des Monats) Terminkontrollberichte im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs der Ausführungsleistung nebst Erläuterungen zu liefern.

9.4 Wird für den AN erkennbar, dass die Terminziele oder der vorgesehene Bauablauf nicht eingehalten werden kann, z.B. wegen unvorhergesehener äußerer Umstände oder wegen Anordnungen des AG, z.B. solchen, die Planungsänderungen erforderlich machen, ist der AN verpflichtet, den AG hierüber umgehend und umfassend zu unterrichten. Der AG und der AN erörtern, ob und in welchem Umfang eine Leistungsverzögerung vorliegt und wie dieser Leistungsverzögerung gegengesteuert werden kann bzw. inwieweit neue Terminziele vereinbart werden müssen. Der AN hat zu möglichen Gegensteuerungsmaßnahmen Vorschläge zu unterbreiten. Das Recht des AG, unabhängig von einer solchen gemeinsamen Feststellung Anordnungen gleich welcher Art zu treffen, bleibt unberührt.

9.5 Glaubt sich der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er dies dem AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Abruf weitere Leistungsstufen im Sinne von § 4 nicht so zeitnah erfolgt, dass der AN seine Leistungen kontinuierlich fortsetzen kann. Unterlässt der diese Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem AG die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren. Darüber hinaus kann der AN sich auf Behinderungsumstände nur dann berufen, wenn diese aus dem Risikobereich des AG stammen oder durch höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände verursacht waren.

9.6 Lassen sich Terminziele gemäß § 3 Abs. 3.4 nicht mehr einhalten und ist dieser Umstand nicht von dem AN zu vertreten, so verpflichten sich die Parteien, eine Vereinbarung zur Fortschreibung des betroffenen Terminziels bei größtmöglicher Beibehaltung der sonstigen Planungsziele gemäß § 3 zu treffen.

9.7 Beruht die Überschreitung eines Terminziels gemäß § 3 Abs. 3.4, eines gemäß Abs. 9.6 fortgeschriebenen Terminziels oder sonstiger zwischen den Parteien vereinbarter verbindlicher Termine auf einer schuldhaften Pflichtverletzung des AN oder seiner Subplaner, so hat der AN dem AG den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Der AN haftet jedoch nicht für Aufwendungen (sog. „Sowieso-Kosten“), die auch bei ordnungsgemäßer Planung und Erstellung des Bauvorhabens angefallen wären.

9.8. Der AN wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtabwicklung/Abrechnung des Bauvorhabens bis zu dem sich aus dem Zuwendungsbescheid ergebenden Termin zwingend ist, damit der AG die von ihm beantragte Förderung erhält. Ohne die Förderung würde der AG das Bauvorhaben nicht realisieren. Wenn dieser Termin nicht eingehalten werden kann, erhält der AG keine Förderung, sodass dem AG ein Schaden entsteht, der weit über die Honorierung des AN hinausgeht.

9.9 Der AN haftet für eine Überschreitung von Terminzielen nicht, sofern diese auf Umständen beruht, die außerhalb seiner Einflusssphäre liegen. Dazu gehören z.B. von dem AN nicht erkennbare Fehler in durch Dritte (z.B. die Fachplaner) aufzustellende Terminplanungen, von dem AN nicht zu vertretende Verzögerungen im Planungs-, Genehmigungs- oder Bauablauf z.B. durch eine Insolvenz eines bauausführenden Unternehmens.

§ 10 Honorar

10.1 Das Honorar des AN ergibt sich aus seinem Angebot (Anlage 9) zu diesem Vertrag. Die dort aufgelisteten Einzelheiten zur Honorarzone, Honorarsatz, Nebenkosten, besonderen Leistungen, Beratungsleistungen, Nachlässe/Zuschläge sowie die Stundensätze sind verbindlich vereinbart. Die Honorierung erfolgt auf Basis der Kostenberechnung gemäß HOAI 2021. Die vereinbarten Honorare verstehen sich jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

10.2 Alle Nebenkosten nach § 14 HOAI werden insgesamt mit der aus dem Angebot des AN (Anlage 9) hervorgehenden Pauschale zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer abgegolten.

10.3 Begehrt der AG im Sine von § 5 Abs. 5.6 geänderte oder zusätzliche Leistungen oder ordnet der AG solche Leistungen an, so erfolgt eine Anpassung der Vergütung des AN wie folgt:

10.3.1 Vor Ausführung aller nach Auffassung des AN zusätzlich zu vergütenden Leistungen – auch von Wiederholungsleistungen und weiteren, im Angebot des AN (Anlage 9) nicht enthaltenen Besonderen Leistungen, weist der AN den AG schriftlich auf den begehrten Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung und dessen voraussichtliche Höhe hin und benennt den voraussichtlichen Zeitaufwand für die Leistung. Die Erforderlichkeit dieser Leistungen ist dem AG in jedem Fall vor deren Ausführung unter Angabe der Gründe schriftlich anzuzeigen. Der AN wartet mit der Erbringung der Leistungen bis zu einer Anordnung des AG ab.

10.3.2 Die Anpassung der Vergütung für Grundleistungen richtet sich nach § 10 HOAI, wobei von dem AN im Rahmen seines Angebotes (Anlage 9) gewährte Nachlässe auch für die geänderten und zusätzlichen Leistungen zu berücksichtigen sind. Im Übrigen gelten § 650c Abs. 1 und Abs. 2 BGB entsprechend.

10.3.3 Stimmt der AG alternativ schriftlich einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu, erhält der AN ein zusätzliches Honorar unter Zugrundelegung der in seinem Angebot (Anlage 9) genannten Stundensätze. Ist der Zeitaufwand absehbar, vereinbaren die Parteien auf Verlangen des AG ein Pauschalhonorar.

10.3.4 Ohne eine schriftliche Vereinbarung mit dem AG kann der AN ein zusätzliches Honorar nur verlangen, soweit er seinen Hinweis- und Anzeigepflichten gemäß Abs. 10.3.1 rechtzeitig nachgekommen ist und der AG im Anschluss hieran der Erbringung der Leistung ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung des AG ist insoweit nicht als Anerkenntnis dahingehend zu verstehen, dass und ggfs. in welcher Höhe dem AN ein Anspruch auf ein zusätzliches Honorar zusteht.

§ 11 Abrechnung und Zahlung

11.1 Der AN kann in angemessenen Abständen, die nicht kürzer als acht Wochen sein dürfen, Abschlagszahlungen verlangen. Die Abschlagszahlungen werden jeweils 4 Wochen nach Zugang einer prüfbaren Rechnung unter Ausweisung der Umsatzsteuer beim AG zur Zahlung fällig. Abschlagsrechnungen sind fortlaufend kumulativ aufzustellen.

11.2 Nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme der Vertragsleistung stellt der AN eine Schlussrechnung, welche die geleisteten Abschlagszahlungen nochmals einzeln aufführt. Die Schlusszahlung wird acht Wochen nach Zugang einer prüfbaren Rechnung beim AG zur Zahlung fällig.

11.3 Wird der AN auch mit den Leistungen der Leistungsphase 9 beauftragt, kann er für die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 des Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume eine Teilschlussrechnung stellen, sobald er diese Leistungen vollständig fertig gestellt und der AG sie abgenommen hat. Die Zahlung wird acht Wochen nach Zugang der prüfbaren Teilschlussrechnung beim AG fällig. Das Honorar für die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) wird fällig, vier Wochen nachdem auch diese Leistung abgenommen und hierüber eine prüfbare Honorarrechnung erteilt worden ist.

§ 12 Dokumentation des Planungs- und Bauablaufs

12.1 Am Ende jeder Leistungsphase fasst der AN die Ergebnisse schriftlich zusammen; dabei ist insbesondere darzustellen, wie sich der erreichte Bearbeitungsstand zu den Zielvorstellungen des AG verhält. Die Zusammenfassung betreffend die Leistungsphase 5 ist zu erstellen, sobald die Ausführungsplanung erstmals vollständig erstellt ist. Unabhängig davon hat der AN dem AG, spätere Fortschreibungen der Ausführungsplanung, insbesondere im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens, zusammen mit den weiteren Dokumentationsunterlagen zur Leistungsphase 8 zu übergeben.

12.2 Dem schriftlichen Bericht sind mindestens folgende Unterlagen, strukturiert mit einem Inhaltsverzeichnis beizufügen und dem AG zusätzlich auch elektronisch vollständig auf einem Datenträger zu übergeben:

12.2.1 die in der jeweiligen Leistungsphase zu erbringende Kostenermittlung;

12.2.2 hinsichtlich der Leistungsphasen 3 – 5: Planlisten, soweit vom AN geschuldet; die entsprechenden Pläne sind ebenfalls zu übergeben;

12.2.3 hinsichtlich der Leistungsphase 6: Eine Aufstellung der von dem AN erstellten Leistungsbeschreibungen/Leistungsverzeichnisses; auf Verlangen des AG sind die Leistungsbeschreibungen/Leistungsverzeichnisse selbst ebenfalls vorzulegen;

12.2.4 hinsichtlich der Leistungsphase 7: Die Vergabedokumentation, insbesondere die eingeholten Angebote, soweit sie nicht unmittelbar gegenüber dem AG abzugeben waren, die Preisspiegel, eine Aufstellung der von dem AN erstellten Vergabeunterlagen sowie die Vergabevermerke.

12.2.5 hinsichtlich der Leistungsphase 8: Die Auflistungen der Gewährleistungsfristen sowie das Bautagebuch, ferner eine Aufstellung, aus der sich die von dem AN erstellten Zeitpläne, die gemeinsam mit den ausführenden Firmen durchgeführten Aufmaße und Abnahmen, sowie die behördlichen Abnahmen ergeben müssen; es sind auch die entsprechenden Unterlagen selbst vorzulegen; zu übergeben ist außerdem eine Übersicht über den Schriftverkehr mit den ausführenden Firmen, soweit dieser von den Firmen einzuhaltende Termine (also z. B. Mahnung, Behinderungsanzeigen, Reaktionen auf Behinderungsanzeigen etc.), die Qualität der erbrachten Bauleistungen (also z. B. Mängelrügeschreiben, Bedenkenanmeldungen, Reaktionen auf Mängelrügeschreiben bzw. Bedenkenanmeldungen) bzw. den Umfang der von den Firmen zu erbringenden Leistungen (also z. B. Nachtragsangebote, Nachtragsvereinbarungen) betrifft; es sind auch die entsprechenden Unterlagen selbst zu übergeben, die systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objektes einschließlich der endgültigen Fassung der (ggfs. fortgeschriebenen) Ausführungsplanung.

12.2.6 hinsichtlich der Leistungsphase 9: Die Aufstellung, aus der sich die durchgeführten Objektbegehungen sowie die Freigaben von Sicherheitsleistungen ergeben müssen; es sind die der Aufstellung entsprechenden Unterlagen ebenfalls vorzulegen.

§ 13 Unterlagen

13.1 Vor Vertragsbeendigung hat der AN dem AG die Unterlagen gemäß § 12 dieses Vertrages zu übergeben. Nach Beendigung des Vertrages sind dem AG darüber hinaus auch alle weiteren Unterlagen zu übergeben, die für die Fortsetzung des Bauvorhabens bzw. die Bewirtschaftung des Objektes erforderlich sind.

13.2 Soweit eine Digitalisierung möglich ist, hat der AN dem AG die Unterlagen in digitalisierter Form zu übergeben. Der AN und der AG werden gemeinsam eine Planliste erstellen, aus der sich ergibt, welche Pläne dem AG jeweils zweifach auf Papier und digital als CAD-Datei (dwg- oder dxf-Format jeweils nach Wahl des AG und als PDF) zur Verfügung zu stellen sind. Schreiben und Berechnungen sind in Word bzw. Excel sowie als PDF zur Verfügung zu stellen.

13.3 Gegenüber dem Anspruch des AG auf Übergabe von Unterlagen steht dem AN ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu. Soweit Unterlagen nicht an den AG herauszugeben sind, ist der AN berechtigt, diese Unterlagen zehn Jahre nach vollständiger Leistungserbringung zu vernichten. Vor der Vernichtung hat er dem AG schriftlich anzubieten, ihm diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

§ 14 Abnahme

14.1 Nach vollständiger Leistungserbringung hat der AN einen Anspruch auf eine förmliche Abnahme.

14.2 Der Anspruch des AN auf eine förmliche Teilabnahme richtet sich nach § 650s BGB. Weitere Teilabnahmen sind ausgeschlossen.

§ 15 Haftung, Versicherung und Verjährung

15.1 Die Haftung des AN ergibt sich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

15.2 Der AN ist verpflichtet, den lückenlosen Bestand einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung mindestens für die Dauer ab Vertragsabschluss bis zum Abschluss des Gewährleistungszeitraums sicherzustellen. Die Deckungssummen dieser Versicherungen müssen mindestens betragen:

- Für Personenschäden: 3.000.000,00 €.
- Für sonstige Schäden: 1.500.000,00 €.

Der Betrag muss je Versicherungsjahr zweifach zur Verfügung stehen.

15.3 Der AN tritt dem AG sämtliche gegenwärtigen oder zukünftigen Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag der vorgenannten Berufshaftpflichtversicherung zur Sicherung der Ansprüche des AG aus oder im Zusammenhang mit diesem Architektenvertrag ab. Der AG nimmt diese Abtretung an und ermächtigt den AN, die abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen, solange er seine Verpflichtungen aus diesem Architektenvertrag ordnungsgemäß erfüllt. Sollte im Versicherungsvertrag die Abtretung von Ansprüchen gegen die Versicherung ausgeschlossen sein, weist der AN hiermit das Versicherungsunternehmen unwiderruflich an, etwaige Zahlungen ausschließlich an den AG zu leisten.

§ 16 Vorzeitige Vertragsbeendigung

16.1 AN und AG sind zur Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grunde berechtigt. Das Recht des AG zur ordentlichen Vertragskündigung bleibt daneben unberührt.

16.2 Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere dann vor, wenn

- der AN seine Zahlungen eingestellt hat oder die Eröffnung des Insolvenz-, Vergleichs- oder vergleichbaren Verfahrens über sein Vermögen beantragt ist oder die Leistungsfähigkeit des AN aus anderen Gründen so beeinträchtigt ist, dass ein Vertrauen in seine Möglichkeiten zur vertragsgerechten Erfüllung nicht mehr besteht;

- der AN auf Verlangen des AG den vereinbarten Versicherungsschutz oder dessen Aufrechterhaltung trotz Nachfristsetzung nicht nachweist;

- der AN schuldhaft gegen seine Verschwiegenheitspflicht verstoßen hat.

- feststeht, dass ein oder mehrere in § 3 definierte Planungsziele aus von dem AN zu vertretenden Gründen erheblich verfehlt werden wird bzw. bereits verfehlt ist.

16.3 Sowohl die von dem AG, als auch die von dem AN erklärte Kündigung ist schriftlich zu erklären. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist erst zulässig, wenn der kündigende Vertragspartner dem anderen Vertragspartner zuvor ohne Erfolg schriftlich eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist den Vertrag kündigen werde. Das gilt nicht, wenn der Vertragspartner die Vertragserfüllung schon zuvor endgültig und ernsthaft verweigert hat oder eine nachhaltige Störung des Vertrauensverhältnisses zum AN vorliegt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Frist des § 314 Abs. 3 BGB für den Ausspruch einer Kündigung nach Kenntnis des Kündigungsgrundes im Regelfall 14 Tage beträgt.

16.4 Die Regelungen des § 648 a BGB zur gemeinsamen Leistungsfeststellung finden auch im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Auftraggeber gemäß § 648 BGB Anwendung.

§ 17 Urheberrecht

Soweit die von dem AN erbrachten Leistungen urheberrechtlich geschützt sind, vereinbaren die Parteien:

17.1 Das Veröffentlichungsrecht hinsichtlich der Planung und des Bauwerks (z.B. durch Abdruck in Fachzeitschriften oder durch Aushängen in Ausstellungen) steht dem AG und dem AN zu. Derartigen Veröffentlichungen kann der AN nur widersprechen, soweit dadurch seine unveräußerlichen Urheberpersönlichkeitsrechte beeinträchtigt werden. Bei Veröffentlichungen durch den AG hat der AN Anspruch darauf, als Planverfasser namentlich genannt zu werden. Ist das Bauwerk abweichend von den Plänen des AN errichtet worden, oder ist das Bauwerk nachträglich verändert worden, darf der AN bei Veröffentlichungen durch den AG seiner namentlichen Erwähnung widersprechen. Veröffentlichungen durch den AN bedürfen der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung des AG. Für die Nennung des Namens des AG im Zusammenhang mit Veröffentlichungen bedarf der AN einer gesonderten Genehmigung. Diese Genehmigungen sind aus sachlichem Grund widerruflich.

17.2 Der AG erwirbt ein sachlich, räumlich und zeitlich unbegrenztes ausschließliches Nutzungsrecht an den vom AN gefertigten Zeichnungen, Dokumenten und allen sonstigen Unterlagen. Der AG darf sie uneingeschränkt für die Baumaßnahme nutzen, die auch ggf. auf einem anderen Grundstück realisiert werden darf. Alle Rechte des AG bestehen auch im Falle einer vorzeitigen teilweisen oder gesamten Vertragsbeendigung, gleich aus welchem Grund.

17.3 Der AG ist berechtigt, die Planung zu verändern bzw. verändern zu lassen und das Gebäude abweichend von der Planung zu errichten oder später umzugestalten, sofern

dies für die Nutzung des Gebäudes, der Freianlagen und/oder der zugehörigen Infrastruktur, für die Einhaltung baurechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorgaben, für die Beachtung von Nachbarinteressen vernünftigerweise geboten ist oder eine Umsetzung der Planung ohne die Änderung unwirtschaftlich wäre. Der AG ist insbesondere berechtigt, die Planung nur teilweise umzusetzen. Der AG ist auch berechtigt, das Nutzungsrecht auf Dritte zu übertragen bzw. durch Dritte wahrnehmen zu lassen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine nach den zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Regeln der Baukunst umgesetzte Änderung, Änderungen zum Zwecke der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben, der Beachtung von Nachbarinteressen, dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Nutzbarkeit insbesondere der Werkstätten sowie für die Verbesserung der Energieeffizienz bzw. den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes in der Regel keine gröbliche Entstellung darstellen.

17.4 Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass die Planungen sowie das fertiggestellte Gebäude, soweit sie nicht dem Urheberrecht unterliegen, vom AG oder von ihm beauftragten Dritten ohne Einschränkungen geändert, bearbeitet, um- oder neugestaltet werden dürfen.

17.5 Ein Vervielfältigungsrecht wird auf den AG nicht übertragen. Er darf das Bauvorhaben also nicht in (nahezu) identischer Weise wiederholen. Unzulässig sind auch solche Werkvervielfältigungen, die zwar Abweichungen aufweisen, aber aufgrund der verbleibenden Übereinstimmungen der eigenschöpferischen charakteristischen Elemente zu einem übereinstimmenden geistig-ästhetischen Gesamteindruck führen.

17.6 Das Entgelt für die Übertragung der Nutzungsrechte ist Bestandteil des mit dem AN vereinbarten Honorars. Mit Zahlung der dem AN für die Leistungsstufe 1 gem. § 10 Abs. 10.1 in Verbindung mit dem Angebot des AN (Anlage 9) zustehenden Vergütung ist das Entgelt für die Übertragung der Nutzungsrechte abgegolten.

17.7 Die unveräußerlichen Urheberpersönlichkeitsrechte sind von den vorstehenden Regelungen nicht berührt.

§ 18 Schlussbestimmungen

18.1 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

18.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages, eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung oder ein wesentlicher Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, oder sollte dieser Vertrag lückenhaft sein, so soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berühren. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Parteien in diesem Falle eine wirksame Bestimmung vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung, insbesondere dem, was die Parteien wirtschaftlich beabsichtigt hatten, entspricht oder ihm am nächsten kommt.

18.3 Entstehenden bei Durchführung und Abwicklung dieses Vertrages Meinungsverschiedenheiten zwischen den Vertragspartnern, werden die Parteien zunächst versuchen, den Streit auf gütlichem Wege beizulegen. Streitfragen berechtigen die Parteien nur insoweit, ihre Mitwirkung an der Vertragserfüllung einzustellen, als ihnen auf Grund vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

18.4 Sofern die Voraussetzungen einer Gerichtsstandvereinbarung nach § 38 Abs. 1 S. 2 ZPO vorliegen, ist Gerichtsstand der Ort des Bauvorhabens.

Ort, Datum	Ort, Datum
Unterschrift AG	Unterschrift AN