

ARCHITEKTENVERTRAG FÜR GEBÄUDE Nr. 131910-02

Zwischen dem Bauherrn:

Name, Anschrift
Amt Peitz für die Gemeinde Jänschwalde
Schulstraße 6
03185 Peitz

ggf. vertreten durch:

Name, Anschrift
die Amtsdirektorin des Amtes Peitz, Schulstraße 6, 03185 Peitz, Frau Elvira Hölzner
- nachfolgend Bauherr genannt -

und dem / der / den Architekten(In):

Name, Anschrift
Architekturbüro Ralf Otto
03042 Cottbus
An der Pastoa 13

- nachfolgend Architekt genannt -

wird folgender **Architektenvertrag** geschlossen:

Präambel

Berufsaufgabe des Architekten ist die Planung, Gestaltung und Objektüberwachung von Gebäuden und anderen Bauwerken. Der Architekt ist unabhängiger Sachwalter des Bauherrn. Die Erfüllung des Architektenvertrages erfordert eine enge partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Architekt und Bauherr.

1. Gegenstand des Vertrages ¹⁾

Gegenstand des Vertrages ist gemäß § 2 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) *

- ☐ Neubau ☐ Erweiterung ☒ Umbau
☐ Modernisierung ☐ Instandsetzung/Instandhaltung

☐ ☐

für das Bauvorhaben

Bauhof Jänschwalde, Kirchstraße 8 C

2. Aufgaben und Pflichten des Architekten

2.1 Der Architekt verpflichtet sich, die ihm vom Bauherrn nachfolgend übertragenen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bautechnik zu erbringen. Für die Ermittlung der Kosten im Hochbau gilt DIN 276 in der in § 2 Nr. 10 HOAI zitierten Fassung (Fassung vom Dezember 2008). -> sh. Pkt. 2.1.2

2.1.1 Die Grundleistungen der Leistungsphasen und deren Bewertung gem. § 34 HOAI

v.H. des Honorars
nach §§ 34,35 HOAI

- | | |
|---|--------------------|
| ☐ 1 – Grundlagenermittlung | 2 % |
| ☒ 2 – Vorplanung | 7 % |
| ☒ 3 – Entwurfsplanung | 15 % |
| ☒ 4 – Genehmigungsplanung | 3 % |
| ☐ 5 – Ausführungsplanung | 25 % |
| ☐ 6 – Vorbereitung der Vergabe | 10 % |
| ☐ 7 – Mitwirkung der Vergabe | 4 % |
| ☐ 8 – Objektüberwachung - Bauüberwachung | 32 % ²⁾ |
| ☐ 9 – Objektbetreuung und Dokumentation | 2 % |

Summe der vereinbarten v.H. - Sätze

25 %³⁾

* HOAI 2013 – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

1) Die in diesem Vertrag mit ☐ versehenen Bestimmungen sind im **Vereinbarungsfall anzukreuzen (X)**.

2) Nach § 12 Abs. 2 HOAI kann eine Erhöhung des Honorars um bis zu 50 Prozent vereinbart werden

3) Nach § 6 Abs. 2 HOAI kann ein Zuschlag gemäß der jeweiligen Honorarregelung der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 vereinbart werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wird, gilt die unwiderlegliche Vermutung des durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades, d.h. ein Zuschlag von 20 Prozent als vereinbart.

2.1.2 Besondere Leistungen (Anlage 10 zu §§ 34 Abs. 1, 35 Abs. 6 HOAI)

--

2.1.3 ☐ Beratungsleistungen Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung (Anlage 1 gem. § 3 Abs. 1 HOAI)
Entwurf, Bemessung und Nachweis des Wärmeschutzes

2.1.4 ☐ Beratungsleistung Bauphysik – Bauakustik (Anlage 1 gem. § 3 Abs. 1 HOAI)

2.1.5 ☐ - entfällt -

--

2.1.6 ☐ - entfällt -

--

2.2 Im Rahmen der vereinbarten Leistungen und vertraglichen Aufgaben hat der Architekt dem Bauherrn gegenüber eine umfassende Unterrichtungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

2.3 Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn darf er nur eingehen, wenn Gefahr im Verzug und das Einverständnis des Bauherrn nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

2.4 Der Architekt hat den Bauherrn über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten zu beraten und die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten.

3. Aufgaben des Bauherrn

3.1 Der Bauherr fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird er alle anstehenden Fragen unverzüglich entscheiden.

3.2 Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten vom Bauherrn beauftragt. Er beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für:

☐	Bodengutachten (Gründungsberatung)	
☐	Tragwerksplanung (Statik)	
☒	Technische Ausrüstung HLS	Ingenieurbüro Schindler
☒	Technische Ausrüstung HLS	Ingenieurbüro für Elektrotechnik Hauptmann GmbH
☐		

- 3.3 Über Weisungen an die am Bau Beteiligten muss der Bauherr den Architekten unverzüglich in Kenntnis setzen. Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Bauherr Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen. Der Bauherr übergibt sämtliche das Bauvorhaben betreffende Rechnungen dem Architekten. Er nimmt die Leistungen der Unternehmer nach entsprechender Beratung durch den Architekten ab. Vom Auftragnehmer gefertigte Unterlagen dürfen nur für das in 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

4. Grundlagen des Honorars

4.1 Grundlagen des Honorars des Architekten für die nach 2.1.1 übertragenen Leistungen:

Honorarzone, der das Objekt nach § 35 Abs. 6 HOAI, Anlage 10 Nr. 10.2 und 10.3 gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 HOAI angehört

Honorarsatz (§ 7 HOAI)

☒ Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 36 Abs. 1 HOAI)⁴⁾

☐ 1. Grundlagenermittlung statt 2 %

☐ 2. Vorplanung statt 7%

☐ 3. Objektüberwachung statt 32%

☐ Zuschlag für Bauüberwachung bei Instandhaltung und Instandsetzung (§ 12 Abs. 2 HOAI)⁵⁾

☐ Vorplanung oder Entwurfsplanung abweichend von 2.1.1 als Einzelleistung (§ 9 HOAI)⁶⁾

III
Mindestsatz
20 %
%
%
%
%
%

☐

4.2 Die anrechenbaren Kosten richten sich nach §§ 4, 33 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten der technisch oder gestalterisch mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden gemäß § 4 Abs. 3 HOAI mit folgendem Wert als angemessen vereinbart:

2200 m³ á 15,00 EUR 33.000,00 EUR

Ändert sich der Umfang der anzurechnenden Bausubstanz während der Durchführung des Auftrages, so ist der nach § 6 Abs. 2 HOAI angenommene Wert anzupassen. Ist der Umfang der Anrechnung bei Vertragsabschluss nicht schriftlich vereinbart, so holen die Parteien die Vereinbarung später nach.

4) Nach § 36 Abs. 1 HOAI kann ein Zuschlag von bis zu 33 Prozent vereinbart werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wird, gilt der durchschnittliche Schwierigkeitsgrad und damit ein Zuschlag von 20 Prozent als vereinbart, § 6 Abs. 2 HOAI.

5) Nach § 12 Abs. 2 HOAI kann ein Zuschlag bis zu 50 Prozent des Honorars vereinbart werden.

6) Die in § 9 Abs. 1 vorgesehenen v.H.-Sätze der Honorare sind einzusetzen.

4.3 Die unter 2.1.3 übertragenen **Besonderen Leistungen** werden wie folgt honoriert (Anlage 10 zu §§ 34 Abs. 1, 35 Abs. 6 HOAI):

			EUR
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR

Werden Besondere Leistungen nach Vertragsabschluss übertragen und erfolgt keine gesonderte Vergütungsregelung hierzu, so wird das Honorar als Zeithonorar durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs oder - sofern eine Vorausschätzung nicht möglich ist - der nachgewiesene Stundenaufwand abgerechnet. Folgende **Stundensätze** werden vereinbart:

für den Architekten	49,00	EUR
für den Mitarbeiter, der technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllt	39,00	EUR
für Techn. Zeichner u. sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation	30,00	EUR

4.4 Die in 2.1.4 bis 2.1.6 vereinbarten Leistungen werden wie folgt honoriert:

- entfällt -

4.5 **Nebenkosten** (§ 14 HOAI): Die Nebenkosten werden berechnet:

- ☐ mit einer Pauschale % des Nettohonorars
- ☐ Post- und Fernmeldegebühren pauschal mit EUR / % des Nettohonorars im Übrigen auf Nachweis
- ☐ insgesamt auf Nachweis mit folgender Maßgabe:
- Fahrtkosten bei Benutzung des eigenen PKW EUR/km
 - sonst die nachgewiesenen Kosten öffentlicher Verkehrsmittel
 - Eine Tagegeldpauschale von EUR
 - Übernachtungskosten EUR

☐

4.6 **Umsatzsteuer** (§ 16 HOAI): Die Umsatzsteuer zu den Honoraren und Nebenkosten wird zusätzlich in Rechnung gestellt.

4.7 **Zahlungen** (§ 15 HOAI):

Das Honorar für Leistungen der Leistungsphasen 1 - 8, für die Besonderen Leistungen und Zusätzlichen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarrechnung für diese Leistungen überreicht hat. Das Honorar für Leistungen der Leistungsphase 9 wird fällig, wenn diese erbracht und hierüber eine prüffähige Honorarrechnung erteilt worden ist. Der Bauherr ist auf Anforderung des Architekten zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweiligen Stand der erbrachten Leistungen entsprechen. Der Bauherr kann gegen den Honoraranspruch nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

5. Urheberrecht

Dem Architekten verbleiben alle Rechte, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen.

Der Architekt ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrages -, das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen.

Der Bauherr ist zur Veröffentlichung des vom Architekten geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des Architekten berechtigt.

6. Verlängerung der Bauzeit, Unterbrechung des Vertrages

- 6.1 Dauert die Bauausführung länger als Monate, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung zu verhandeln. Die nachgewiesenen Mehrkosten sind dem Architekten zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten hat.

- 6.2 Wird die Durchführung des Vertrages wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu. § 11 HOAI bleibt unberührt.

7. Haftung/Gewährleistung und Verjährung

- 7.1 Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Bauherrn richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

- 7.2 Haftet der Architekt wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder wegen sonstiger Verletzungen seiner Vertragspflichten, so hat er dem Bauherrn bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften den verursachten Schaden in voller Höhe zu ersetzen.

- 7.3 Für sonstige Schäden, also solche, die nicht Personenschäden sind, beschränkt sich die Haftung im Falle leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach auf folgende Haftungssumme: EUR⁸⁾

- 7.4 Vertragliche Ansprüche des Bauherrn verjähren nach Ablauf von 5 Jahren, sofern keine kürzeren Verjährungsfristen vorgesehen sind oder die Parteien keine abweichende Vertragsabrede ausgehandelt haben.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistung, spätestens mit Abnahme der in Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) zu erbringenden Leistung (Teilabnahme). Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung.

- 7.5 Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadenersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird. Wird der Architekt wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, kann er vom Bauherrn verlangen, dass der Bauherr sich außergerichtlich erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Ansprüche auf Nachbesserung und Gewährleistung bemüht.
- 7.6 Bei arglistigem Verschweigen eines Architektenmangels oder für Ansprüche aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) bleiben die gesetzlichen Regelungen unberührt.

8. Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherungen betragen:

für Personenschäden	1.500.000,00	EUR
für sonstige Schäden	250.000,00	EUR

9. Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. In allen anderen Fällen steht dem Architekt das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendungen seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

Will der Bauherr einen Abzug wegen Erwerbs durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des Architekten oder böswilliger Unterlassung anderweitigen Erwerbs vornehmen, so trägt er insoweit dem Grunde und der Höhe nach die Beweislast.

8) Der Betrag muss angemessen sein. Die Deckungssumme der Haftungsversicherung kann hierzu eine Orientierungshilfe sein.

10. Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die genehmigten Bauvorlagen, Pausen der Originalzeichnungen und sonstige Unterlagen ausgehändigt werden. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 5 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren.

Der Architekt verpflichtet sich, die Unterlagen vor der Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

11. Anzuwendende Vorschriften

Für Art und Umfang der auszuführenden Leistungen und Verpflichtungen sind in nachstehender Reihenfolge maßgebend: die Regelungen dieses Vertrages, die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag für Gebäude und ergänzend die Bestimmungen der HOAI sowie die Regeln über das Werkvertragsrecht gemäß §§ 631 ff. BGB als Bestandteile dieses Vertrages.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Im Falle einer Novellierung der Honorarordnung während der Vertragserfüllung verpflichten sich beide Parteien, über eine Anpassung des Vertrages an die neuen Bestimmungen zu verhandeln. Tritt eine neue Honorartafel in Kraft, gilt diese für die noch zu erbringenden Leistungen unter Beibehaltung der im Übrigen vereinbarten Konditionen.

12.2 Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sollen schriftlich erfolgen.

12.3 Falls Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sind, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. An Stelle der nichtigen Bestimmung soll gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommt.

13. Zusätzliche Vereinbarungen

1. Zu diesem Vertrag gehört eine Anlage 1 (Kostenschätzung vom 29.07.2014) und eine Anlage 2 (vorläufige Honorarermittlung nach der Kostenschätzung)

Unterschriften

Ort, Datum
Unterschrift Bauherr
Amtsleiterin E. Hölzner

Ort, Datum
Cottbus, 29.07.2014
Unterschrift Architekt
R. Otto

Ort, Datum
Unterschrift Bauherr
Stellv. der Amtsleiterin K. Lichtblau

Anlage 1

29.07.2014
 Kostenermittlung
 Kostenschätzung

Kostenschätzung KG 200, 300, 400, 500 und 700

Seite 1 von 1
 Bauhof Jänschwalde V2-1.1
 Alle Währungsangaben Netto in EUR

Kostengruppe	Stichwort	Menge	Einh	EP	GP	Gesamt	%
220	Öffentliche Erschließung					9.050,00	2,3
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	537	BGF	645,49		346.626,19	87
400	Bauwerk - Technische Anlagen	537	BGF	96,06		51.585,00	13
500	Außenanlagen	450	AUF	59,36		26.710,87	6,7
700	Baunebenkosten					116.337,74	29,2
	Netto					550.309,80	
	MwSt					104.559,05	
	Brutto					654.868,85	

Anlage 2

Vorläufige Honorarberechnung nach HOAI (2013)

Leistungsbild: § 34 HOAI: Leistungsbild Gebäude

Kostenermittlung nach DIN276

alle Währungsangaben netto

Kostenermittlung nach DIN 276 Ausgabe Dezember 2008 für Kostenschätzung :			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	100% von 346.000,00 €	346.000,00 €
	+ vorhandene Bausubstanz	33.000,00 €	33.000,00 €
Summe	Bauwerk - Baukonstruktionen		379.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	Technik (51.500,00 €)	51.500,00 €
Summe	Bauwerk - Technische Anlagen		51.500,00 €
Vorhand.	Bausubstanz (enthalten)		33.000,00 €
Summe	Kostenschätzung		430.500,00 €

Nach § 33 (2)

Technische Anlagen <= 25 % Sonstige Kosten: Technische Anlagen sind zu 100 % anrechenbar.
51.500,00 € <= 25% von 379.000,00 €: Technikkosten = 51.500,00 €

Interpolation:

Kosten gemäß Kostenschätzung vom 24.07.2014: Leistungsphasen 2-4 **430.500,00 €**
Honorarzone (HZ): III
Honorarsatz (HS): Mindestsatz (0%)

Interpolation gemäß Honorartafel § 35 :

anrechenbare Größe (AG) **430.500,00 €**

unterer Wert lt. Honorartafel (UW) **300.000,00 €**
Mindesthonorar für unteren Wert (HUWmin) **39.981,00 €**
Höchsthonorar für unteren Wert (HUWmax) **49.864,00 €**

oberer Wert lt. Honorartafel (OW) **500.000,00 €**
Mindesthonorar für oberen Wert (HOWmin) **62.900,00 €**
Höchsthonorar für oberen Wert (HOWmax) **78.449,00 €**

Honorar für unteren Wert (HUW) = HUWmin + (HUWmax - HUWmin) * HS
39.981,00 + (49.864,00 - 39.981,00) * 0 % = **39.981,00 €**

Honorar für oberen Wert (HOW) = HOWmin + (HOWmax - HOWmin) * HS
62.900,00 + (78.449,00 - 62.900,00) * 0 % = **62.900,00 €**

Grundhonorar (100%) (GH) = HUW + (HOW-HUW) * [(AG-UW) : (OW-UW)]
39.981,00 + (62.900,00-39.981,00) * [
(430.500,00-300.000,00) : (500.000,00-300.000,00)]
= 54.935,65 €

Rechnungsgrundlage:

Leistungsphasen	HOAI (2013)	vereinbart	vereinbart
1 Grundlagenermittlung	2%	0%	0,00 €
2 Vorplanung	7%	7%	3.845,50 €
3 Entwurfsplanung	15%	15%	8.240,35 €
4 Genehmigungsplanung	3%	3%	1.648,07 €
5 Ausführungsplanung	25%	0%	0,00 €
6 Vorbereitung der Vergabe	10%	0%	0,00 €
7 Mitwirkung bei der Vergabe	4%	0%	0,00 €
8 Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32%	0%	0,00 €
9 Objektbetreuung	2%	0%	0,00 €
1-9 Zwischensumme		25%	13.733,92 €
Summe		25%	13.733,92 €

Grundleistungen:

Honorarzone gemäß § 35 HOAI: III

Honorarsatz: Mindestsatz (0%)

Kosten gemäß Kostenschätzung für Leistungsphase 2-4 vom 24.07.2014

(inkl. vorhandener Bausubstanz)

Grundhonorar für 100 %:

2 Vorplanung

7 %

430.500,00 €

3 Entwurfsplanung

15 %

33.000,00 €

4 Genehmigungsplanung

3 %

54.935,65 €

3.845,50 €

8.240,35 €

1.648,07 €

Summe der Grundleistungen:

13.733,92 €

Umbauzuschlag:

20% von 13.733,92 €

2.746,78 €

Nebenkosten:

Nebenkostenpauschale

3% von 16.480,70 €

494,42 €

Summe der Nebenkosten:

494,42 €

Summe Leistungsbild

16.975,12 €

§ 34 HOAI: Leistungsbild Gebäude

MST: 3.225,27 €

Brutto: 20.200,39 €

h

