CertiFORM

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

Zwischen

Stadt Penzberg

vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Stefan Korpan

in (Straße, Nr., PLZ, Ort)
Karlstraße 25
82377 Penzberg

– nachstehend **Auftraggeber** genannt –

und

– nachstehend **Auftragnehmer** genannt –

vertreten durch:

wird folgender

Architektenvertrag
– Gebäude und Innenräume –

für die Baumaßnahme

Kurzbezeichnung:
Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage am Daserweg in Penzberg LPh 6 bis 9

geschlossen.

Inhalt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

§ 2 Grundlagen des Vertrages

§ 3 Leistungen des Auftragnehmers

§ 4 Leistungen fachlich Beteiligter

§ 5 Termine und Fristen

§ 6 Honorar und Nebenkosten

§ 7 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

§ 8 Ergänzende Vereinbarungen

Anlagen:

Anzahl	Bezeichnung	Anlage Nr.
1	AVB-Arch/Ing, Fassung 2019	1
1	ZVB-Geb/In, Fassung 2019	2
1	Verpflichtungserklärung nach dem Verpflichtungsgesetz	3

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind Architektenleistungen für Gebäude und/oder Innenräume

1.1 für die Baumaßnahme:

Genaue Bezeichnung der Baumaßnahme:

Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage am Daserweg in Penzberg LPh 6 bis 9

1.2 Der Auftrag umfasst Leistungen bei

☒ Neubauten ☐ Erweiterungsbauten ☐ Wiederaufbauten ☐ Umbauten

☐ Modernisierungen ☐ Instandsetzungen ☐ Instandhaltungen

für folgende Gebäude/Innenräume:

3 Wohngebäude im Baugebiet am Daserweg mit Tiefgarage

1.3 Gegenstand des Vertrages sind auch Leistungen für folgende Gewerke *)

☒ Herrichten; Kostengruppe 210 (DIN 276-1:2008-12)

☐ Nichtöffentliche Erschließung; Kostengruppe 230 (DIN 276-1:2008-12)

☐ Technische Anlagen in Außenanlagen; Kostengruppe 540 (DIN 276-1:2008-12)

☐ Ausstattung und Kunstwerke, soweit nicht vom Auftraggeber beschafft; Kostengruppe 600 (DIN 276-1:2008-12)

sowie für

☐ Freianlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 20.000 EUR nicht überschreiten **)

☐ Technische Anlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 5.000 EUR nicht überschreiten **)

☐ Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 25.000 EUR nicht überschreiten **)

1.4 Planungs- und Überwachungsziele

1.4.1 ☐ Die Planungs- und Überwachungsziele (Quantität, Qualität, Gestaltung, Funktion, Konstruktion und Baukosten) werden in der Zielfindungsphase gemäß § 3.1 des Vertrages in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber erarbeitet.

1.4.2 ☒ Die Planungs- und Überwachungsziele werden wie folgt vereinbart:

1.4.2.1 Ziele zu Quantitäten

z. B. Angaben zu Nutzflächen, Beschränkung auf Gebäudeteile, Hinweis auf Raumprogramm

1.4.2.2 Ziele zu Qualitäten

z. B. Festlegung des Qualitätsstandards, Materialvorgaben, Ausstattungsmerkmale

1.4.2.3 Gestalterische Ziele

z. B. Bauweise, Dachform, Fassade u. ä.

*) Das Honorar für diese Leistungen richtet sich nach § 6.1.2.1 dieses Vertrages.

**) Sofern die genannten anrechenbaren Kosten überschritten werden, ist ein eigener Vertrag zu schließen. Ist zum Zeitpunkt der Kostenüberschreitung keine Honorarvereinbarung getroffen, gelten die Mindestsätze als vereinbart.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

1.4.2.4 Funktionale Ziele

z. B. Vorgaben zur flexiblen Nutzung, zu bestimmter Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten u. ä.

1.4.2.5 Technische Ziele

z. B. Vorgaben zur Konstruktionsart (Skelettkonstruktion, Massivbau u. ä.)

1.4.2.6 Wirtschaftliche Ziele

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von _____ EUR (einschließlich Umsatzsteuer) nicht überschreiten. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Kostengruppen 200 - 700 (DIN 276-1:2008-12) zusammen. Beim o. g. Betrag handelt es sich um eine verbindliche Kostenobergrenze. *)

1.5 Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme

☒ in einem Zug durchzuführen

☐ je nach Finanzierung in zeitlich getrennten Abschnitten etwa wie folgt auszuführen:

§ 2

Grundlagen des Vertrages

2.1 Grundlagen des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architekten-/Ingenieurvertrag Fassung 2019 (AVB-Arch/Ing)
- die Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - Fassung 2019 (ZVB-Geb/In)
- die HOAI in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung, sofern nichts anderes vereinbart ist und soweit einzelne Bestimmungen nicht gegen europäisches Recht verstoßen
- die DIN 276-1:2008-12
- die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)

2.2 Der Auftragnehmer hat zu beachten:

- die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die Bestimmungen über Zuwendungen an kommunale Auftraggeber
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die arbeitssicherheitstechnischen Vorschriften (Unfallverhütungsvorschriften)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL)
- vom Bauherrn vorgegebene einheitliche Vertragsmuster für die Vergabe von Bauleistungen
- **Förderbescheide und -auflagen**
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

*) S. § 3.12.1 des Vertrages.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

§ 3

Leistungen des Auftragnehmers

3.1 Zielfindungsphase

☐ Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer folgende in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2019 beschriebenen **Grundleistungen** zur Bestimmung der Planungs- und Überwachungsziele i.S. des § 1.4.1 des Vertrages.

Auflistung der Teilleistungen, die im konkreten Fall zur Erarbeitung der Planungs- und Überwachungsziele beauftragt werden sollen:

☐ Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer folgende **Besonderen Leistungen** zur Bestimmung der Planungs- und Überwachungsziele i.S. des § 1.4.1 des Vertrages:

Auflistung der Besonderen Leistungen, die im konkreten Fall zur Erarbeitung der Planungs- und Überwachungsziele beauftragt werden sollen:

3.2 Haben sich die Parteien in der Zielfindungsphase nach § 3.1 des Vertrages über die Planungs- und Überwachungsziele geeinigt und hat der Auftraggeber von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB keinen Gebrauch gemacht, überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer **stufenweise** alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2019 - beschriebenen Leistungen, soweit sie nicht bereits in der Zielfindungshase beauftragt und erbracht wurden.

Wurden Leistungen zur Zielfindung nicht beauftragt und sind die Planungs- und Überwachungsziele in § 1.4.2 des Vertrages vereinbart, überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer **stufenweise** alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2019 - beschriebenen Leistungen.

3.2.1 Zunächst werden die Leistungen folgender Leistungsphasen beauftragt:

☐ **Stufe 1:***)

☐ Grundlagenermittlung und Vorplanung

☐

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

3.2.2 Der Auftraggeber **beabsichtigt,** bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme die folgenden Leistungen in weiteren Auftragsstufen zu übertragen; der Auftragnehmer ist verpflichtet, die folgenden weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistung nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber zur Vermeidung von Störungen im Planungsablauf rechtzeitig auf die Notwendigkeit der Anschlussübertragung hinzuweisen. Bei der Entscheidung über die Übertragung der weiteren Leistungsstufen kann der Auftraggeber berücksichtigen, ob nach Maßgabe der bisherigen Planungsergebnisse die Einhaltung der Kostenobergrenze gemäß § 1.4.2.6 des Vertrages gewährleistet ist.

☐ **Stufe 2:***)

☐ Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung

☐

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

*) Die zu übertragenden Leistungen sind anzukreuzt. Wird nichts angekreuzt, gilt nur die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, ausgenommen eine der Vertragsparteien kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Parteien bei Vertragsabschluss beweisen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

☒ **Stufe 3:***)

☐ Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe

☒ **Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe**

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

☒ **Stufe 4:***)

☒ Bauüberwachung und Dokumentation sowie Objektbetreuung

☐

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

3.3 Die Beauftragung mit weiteren Leistungen nach § 3.2.2 steht dem Auftraggeber frei.
Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.

3.4 Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages.

3.5 Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung der weiteren in § 3.2.2 genannten Leistungen auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

3.6 Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten, außer in den Fällen des § 3.4.

3.7 Aus der abschnittsweisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

3.8 Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 648 BGB.

3.9 Der Auftragnehmer hat die von ihm angefertigten Unterlagen als "Verfasser" zu unterzeichnen.

3.10 **Besondere Leistungen**

Dem Auftragnehmer werden neben den Leistungen nach §§ 1.1 bis 1.3, § 3.1 und § 3.2 des Vertrages folgende Besondere Leistungen übertragen. Die Besonderen Leistungen gelten nur als beauftragt, wenn die Grundleistungen der entsprechenden Leistungsphase ebenfalls beauftragt sind.

Leistungsphase 1: ☐ Erstellen einer maßlichen Bestandsaufnahme als verformungsgerechtes Aufmaß aller Räume, Flächen, Bauteile und Ansichten einschl. Erstellen von Bestandsplänen (Grundrisse-, Schnitte und Ansichten im Maßstab M = 1: _____)

Leistungsphase 2:

*) Die zu übertragenden Leistungen sind anzukreuzen. Wird nichts angekreuzt, gilt nur die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, ausgenommen eine der Vertragsparteien kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Parteien bei Vertragsabschluss beweisen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

Leistungsphase 3: ☐ Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten entsprechend Anlage 1 zu Muster 7 RBBau*) unter Verwendung der entsprechenden Fachbeiträge der übrigen Planungsbeteiligten.
*)http://www.fib-bund.de/Inhalt/Richtlinien/RBBau/RBBau_Onlinefassung%20_02.Juni17.pdf

Leistungsphase 4:

Leistungsphase 5:

Leistungsphase 6: **Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträger anderer an der Planung fachlich Beteiligter.**

Leistungsphase 7:

Leistungsphase 8:

Leistungsphase 9: **Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist.**

3.11 Leistungsänderungen

3.11.1 Begehrt der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber 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 Auftragnehmers müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung, die nach Maßgabe der Regelungen in § 6.2.2 des Vertrages zu ermitteln ist, ergeben.

3.11.2 Die Parteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.

3.11.3 Erzielen die Parteien binnen angemessener Frist, spätestens nach 30 Kalendertagen, nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Auftragnehmer keine Einigung nach § 3.11.2 des Vertrages, kann der Auftraggeber die Änderung in Textform anordnen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs aber nur, soweit ihm die Ausführung zumutbar ist.

3.11.4 Anordnungsrecht des Auftraggebers

Dem Auftraggeber steht ein Anordnungsrecht ohne Einhaltung einer Frist zu, soweit

a) der Auftragnehmer ein Angebot nach § 3.11.1 des Vertrages nicht rechtzeitig vorgelegt hat oder

b) nach Vorlage des Angebots eine Einigung nach § 3.11.3 des Vertrages endgültig gescheitert ist oder

c) die Ausführung der Änderung vor Ablauf der Verhandlungsfrist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Auftragnehmer zumutbar ist. Die Ausführung vor Ablauf der Verhandlungsfrist ist dem Auftragnehmer in der Regel zumutbar, soweit ohne eine sofortige Anordnung einer notwendigen Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere Gefahr im Verzug ist.

3.11.5 Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit der Änderung oder der Ausführung geltend, trifft ihn dafür die Beweislast.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

3.12 Allgemeine Leistungspflichten

3.12.1 Erreichen der Planungs- und Überwachungsziele

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Leistungen in allen Leistungsstufen so zu erbringen, dass die bauliche Anlage/die Baumaßnahme gemäß den Vorgaben nach § 1.4 des Vertrages (Planungs- und Überwachungsziele) mangelfrei hergestellt werden kann. Bei diesen Planungs- und Überwachungszielen handelt es sich um die für den Auftraggeber im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele im Sinne des § 650p Absatz 1 BGB und damit um die vereinbarte Beschaffenheit des vom Auftragnehmer geschuldeten Werks.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vorgegebenen Quantitäts- und Qualitätsziele umzusetzen. Diese hat der Auftragnehmer für die Grundflächen und Bauteile nach Kostenkennwerten (Euro/Bezugseinheit) zu belegen und bei Bedarf in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu präzisieren. Die vom Auftraggeber vorgegebenen Quantitäten (NF, BGF, GF, NE) sind vom Auftragnehmer als Teil der Planung in Form einer Berechnung nachzuweisen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenwirken mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass die Kostenobergrenze für die Gesamtbaumaßnahme nicht überschritten wird.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer bei geförderten Maßnahmen in Abstimmung mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass eine höchstmögliche Förderung erreicht wird.

Unabhängig von der Beachtung der Planungs- und Überwachungsziele hat der Auftragnehmer bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bau- und Nutzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) unverhältnismäßig gemindert werden.

Im Rahmen der fortlaufenden Kostensteuerung und Kostenkontrolle ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Kosten bis zum Abschluss der Entwurfsplanung in der Gliederung gemäß DIN 276: 2008-12 - und ab der Ausführungsplanung parallel auch nach Vergabeeinheiten, - zu erfassen und kontinuierlich fortzuschreiben.

3.12.2 Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele

Der Auftragnehmer hat die Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele laufend zu überprüfen und den Auftraggeber unverzüglich in Textform und begründet darauf hinzuweisen, soweit für ihn eine Gefährdung der Planungs- und Überwachungsziele erkennbar wird. Insbesondere die Kostenobergrenze ist in jeder Leistungsstufe einzuhalten. Er hat die aus seiner Sicht möglichen Handlungsvarianten zur Gewährleistung der Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele und dabei insbesondere der Kostenobergrenze darzulegen.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber fortlaufend zu Kostenrisiken, insbesondere bei zu erwartenden Baupreissteigerungen, Bestands- oder Baugrundrisiken, zu beraten. Er hat geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung und Steuerung von Kostenrisiken aufzuzeigen. Sofern Kostenrisiken beziffert werden, sind sie in der Kostenermittlung gesondert auszuweisen. Bezifferte Kostenrisiken stellen keine anrechenbaren Kosten dar.

Weist der Auftragnehmer nach, dass eine Beeinträchtigung der Planungs- und Überwachungsziele auf von ihm nicht zu vertretenden, insbesondere äußeren Umständen beruht, wie einem für ihn bei Vertragsschluss nicht erkennbaren Zielkonflikt, einer Anordnung des Auftraggebers, Baupreissteigerungen, den Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter, geänderten technischen Regeln, unvermeidbaren behördlichen Anordnungen, der Realisierung von unvermeidbaren Baugrund- oder Bestandsrisiken und dergleichen, obliegt es dem Auftraggeber, die Planungs- und Überwachungsziele anzupassen. Sind zu deren Umsetzung wiederholte oder geänderte Leistungen erforderlich, gilt § 6.2.2 des Vertrages. Lässt der Auftraggeber die Planungs- und Überwachungsziele unverändert und hat der Auftragnehmer seine weiteren, auf die ordnungsgemäße Vertragserfüllung gerichteten Pflichten erfüllt, haftet der Auftragnehmer insoweit nicht für die berechtigt angezeigte, unvermeidbare Beeinträchtigung der Planungs- und Überwachungsziele.

Billigt der Auftraggeber Planungsergebnisse des Auftragnehmers im Rahmen einer Leistungsstufe für die weitere Bearbeitung, ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine weiterführenden Arbeiten auf den darin enthaltenen gestalterischen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen aufzubauen. Die Billigung von Planungsergebnissen durch den Auftraggeber befreit den Auftragnehmer jedoch nicht von seiner Verantwortung für die Einhaltung der Kostenobergrenze, vertragsgerechte Qualität seiner Planungen und die Mangelfreiheit der sie realisierenden Bauleistungen. Sie stellt auch keine Teilabnahme dar.

Die Verantwortung des Auftragnehmers für die Erreichung der Planungs- und Überwachungsziele bleibt durch die Beauftragung eines Projektsteuerers unberührt.

3.12.3 Besprechungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.

Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Planungs- und Baubesprechungen Niederschriften. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.

3.12.4 Behandlung von Unterlagen

Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Zeichnungen und Beschreibungen einschließlich der Leistungsverzeichnisse und der Berechnungen sind nach den Regelungen des § 7 AVB in digitaler Form auf Datenträger zu erstellen ohne dass dies gesondert vergütet wird.

Dasselbe gilt für die Weitergabe der Ausführungsunterlagen an die bauausführenden Unternehmen.

Sie sind zusätzlich **2** -fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Abweichend hiervon sind folgende Unterlagen:

Alle zur Erlangung behördlicher Genehmigungen und Abnahmen erforderlichen Unterlagen sind in der jeweils erforderlichen Anzahl zu übergeben.

_____ -fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer die Unterlagen aus den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 4 dem Auftraggeber dreifach vervielfältigt zu übergeben. Dabei hat er die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gerecht zu falten und in Ordnern vorzulegen.

Die Anzahl der Vervielfältigungen von Unterlagen aus den Leistungsphasen 5 - 9 richtet sich nach den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planungs- und Bauabwicklung.

Die Dateien sind in einem Format und in einer vorgegebenen Datenstruktur (Layer-Struktur) zu übergeben, die eine Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber ermöglichen.

Die Dateien sind auf Datenträgern in folgendem Format zu übergeben:

Berechnungen, Beschreibungen (z. B. doc-, xls-Datei): **docx, xlsx, pdf**

Zeichnungen (z. B. dwg-Datei): . . . . . **dwg, dxf,**

§ 4

Leistungen fachlich Beteiligter

Der Auftragnehmer hat die fachlich Beteiligten in jeder Leistungsstufe zeitlich und sachlich so zu koordinieren und ihre Beiträge rechtzeitig und ordnungsgemäß zu integrieren, dass die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele eingehalten werden. Nach derzeitigem Stand sind dies folgende fachlich Beteiligte:

Freianlagen
Tragwerksplanung
Technische Ausrüstung HLS
Technische Ausrüstung Elektro
Brandschutz
Bauphysik (Warmeschutz/Schallschutz)
Bodengutachten
Tiefgaragenentlüftungsgutachten

§ 5

Termine und Fristen

5.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

Baubeginn: **10.2021**

Fertigstellungstermin: **12.2023**

Nutzungsbeginn: **12.2023-01.2024**

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

5.2 Auf der Grundlage der Termine gemäß § 5.1 erarbeitet

☐ der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte

☒ der Auftragnehmer

in Abstimmung mit seinem Vertragspartner unverzüglich nach Vertragsschluss einen Zeit- und Ablaufplan betreffend Planung, Vergabe und Ausführung. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben bzw. an dessen Fortschreibung mitwirken.

§ 6
Honorar und Nebenkosten

6.1 **Das Honorar für die beauftragten Grundleistungen** wird wie folgt ermittelt:

6.1.1 **Nach den anrechenbaren Kosten** auf der Grundlage der Kostenberechnung. Soweit diese berechtigt nicht vorliegt nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenschätzung (Kostenermittlung nach DIN 276-1:2008-12).

Sind Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen vereinbart, sind die anrechenbaren Kosten zu addieren. Werden Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen nicht vom selben Auftragnehmer erbracht, darf um Doppelhonorierungen zu vermeiden jeder Kostenteil nur einmal angesetzt werden.

6.1.2 **Ergänzend zu § 33 HOAI wird Folgendes vereinbart:**

6.1.2.1 Die Kosten der Gewerke, für die der Auftragnehmer nach § 1.3 des Vertrages Leistungen zu erbringen hat, werden den anrechenbaren Kosten derjenigen Leistungsphase zugerechnet, bei der Leistungen anfallen. Dies ist bei den nachfolgend angekreuzten Leistungsphasen der Fall:

	Leistungsphasen								
Gewerk; Kostengruppe nach DIN 276 (DIN 276-1:2008-12)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
Herrichten des Grundstücks (Kostengruppe 210)	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐
Nichtöffentliche Erschließung (Kostengruppe 230)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Technische Anlagen in Außenanlagen (Kostengruppe 540)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung und Kunstwerke (Kostengruppe 600 ohne 623)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

§ 6.1.1 Satz 2 gilt entsprechend.

6.1.2.2 Übersteigen die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000.000 EUR, wird das Honorar nach der weiterführenden Honorartabelle im Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau (HAV-KOM, Boorberg Verlag München) ermittelt. **Umfasst der Auftrag Gebäude und Innenräume ist der Honorarberechnung die Summe der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen.**

6.1.2.3 Unterschreiten die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000 EUR, ist ein Zeithonorar oder nach Vorausschätzung ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, dessen Obergrenze bei den Höchstsätzen der Honorartafel für anrechenbare Kosten von 25.000 EUR liegt.

6.1.2.4 Die Kosten von technischen Anlagen, die im Gebäude **oder** im Bereich der Innenräume nur untergebracht sind und die nicht überwiegend der Ver- und/oder Entsorgung des Gebäudes dienen, werden den anrechenbaren Kosten nicht hinzugerechnet, außer der Auftragnehmer ist beauftragt, diese Anlagen fachlich zu planen und/oder deren Ausführung fachlich zu überwachen.

6.1.2.5 Sind dem Auftragnehmer für Gebäude und/oder für Innenräume auch Leistungen für Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder bei der Technischen Ausrüstung übertragen, werden die Kosten für Leistungen bei diesen Fachbereichen, sofern sie bei Freianlagen weniger als 20.000 EUR, bei Ingenieurbauwerken bzw. bei Verkehrsanlagen weniger als 25.000 EUR, bei der Technischen Ausrüstung weniger als 5.000 EUR betragen, bei den Leistungsphasen, bei denen die Leistungen anfallen, den anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder Innenräumen zugerechnet.

6.1.3 **Anrechenbare Kosten für mitzuverarbeitende Bausubstanz:**

☐ Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden mit folgendem Wert vereinbart: _____ EUR

6.1.4 **Die anrechenbaren Kosten der unter § 1.2 des Vertrages genannten Objekte werden *)**

☒ zusammengefasst ☐ getrennt

☐ wie folgt teilweise zusammengefasst ermittelt: **)

*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

**) Maßstab ist § 11 Abs. 2 HOAI.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

6.1.5 **nach folgender Honorarzone** (§ 35 und Anlage 10.2 HOAI):

Gebäude/Innenräume	Honorarzone	Mindest-satz	Mindestsatz zuzüglich % der Differenz zum Höchstsatz
Wohngebäude Daserweg	**III**	☒	
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	

6.1.6 **Die Leistungen werden wie folgt bewertet:**

	Gebäude	Innenräume
Zielfindungsphase*)	**0** %	%
Grundlagenermittlung	**2** %	%
Vorplanung	**7** %	%
Entwurfsplanung	**15** %	%
Genehmigungsplanung	**3** %	%
Ausführungsplanung	**25** %	%
Vorbereitung der Vergabe	**10** %	%
Mitwirkung bei der Vergabe	**4** %	%
Objektüberwachung - Bauüberwachung - und Dokumentation	**32** %	%
Objektbetreuung	**2** %	%

6.1.7 **Honorarzuschläge: **)**

☐ Für Umbauten und Modernisierungen wird ein Zuschlag von 0 %. vereinbart.

☐ Für Umbauten und Modernisierungen wird das Honorar aller Leistungsstufen gemäß § 36 HOAI wie folgt erhöht:

Gebäude/Innenräume	Prozentsatz

Ist das Honorar für Erweiterungsbauten und Umbauten/Modernisierungen zusammengefasst zu ermitteln, weil die Leistungen nicht trennbar sind, wird bestimmt, dass nur der auf den Umbau oder die Modernisierung entfallende Honorarteil mit dem Zuschlag erhöht wird. Der Anteil wird aus dem Verhältnis der anrechenbaren Kosten der Leistungsbereiche ermittelt.

☐ Für Instandhaltungen/Instandsetzungen wird ein Zuschlag von 0 %. vereinbart.

☐ Für Instandhaltungen/Instandsetzungen wird das Honorar für die Leistungen der Leistungsphase 8 gemäß § 12 HOAI wie folgt erhöht:

Gebäude/Innenräume	Prozentsatz

Es kann für Umbau und Modernisierung sowie für Instandhaltung und Instandsetzung nur **ein** Zuschlag vereinbart werden. Maßgebend ist der Schwerpunkt der durchzuführenden Leistung.

6.1.8 Wenn und soweit im Rahmen der Objektplanung - Gebäude - auch Außenanlagen (-teile) darzustellen sind (z. B. in Lageplänen Zufahrten oder Plätze), kann der Auftragnehmer allein deshalb und ohne ausdrücklichen Auftrag für die Objektplanung - Freianlagen - noch keinen Honoraranspruch nach Freianlagen ableiten.

6.1.9 Ging der Beauftragung ein Wettbewerb nach RPW oder ein vergleichbares Verfahren voraus, werden im Wettbewerb erbrachte Leistungen nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.
Das Preisgeld ist in diesen Fällen auf das Honorar anzurechnen.

*) Die Prozentsätze für die Zielfindungsphase sind auf die Prozentsätze der übrigen Leistungsphasen anzurechnen. Die Summe der Prozentsätze aller Leistungsphasen einschl. der Zielfindungsphase darf den Wert „100“ nicht überschreiten.

**) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

6.1.10 Vertragswidrige Leistungen

Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausführt, werden nicht honoriert. Er haftet außerdem für Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.
Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) und ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) bleiben unberührt.

6.2 Honorar für Besondere Leistungen und Änderungsleistungen

6.2.1 Die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages werden ohne Nebenkosten wie folgt honoriert:

Leistungsphasen Kurzbezeichnung der Besonderen Leistung	v. H. des Grundhonorars	EUR netto pauschal
Leistungsphase 1: ☐ Bestandsaufnahme		
Leistungsphase 2:		
Leistungsphase 3: ☐ Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten		
Leistungsphase 4:		
Leistungsphase 5:		
Leistungsphase 6: **Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträger anderer an der Planung fachlich Beteiligter**	**XXXXXXXXXXXXXX**	
Leistungsphase 7:		
Leistungsphase 8:		
Leistungsphase 9: **Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist**	**XXXXXXXXXXXXXX**	
Summe:	**XXXXXXXXXXXXXX**	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

Das vereinbarte Honorar ist einzutragen. Ist nichts eingetragen, ist das Honorar für die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages mit dem Honorar nach § 6.1 des Vertrages abgegolten, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

Kommen Leistungen i. S. des § 3.10 des Vertrages nach Vertragsabschluss hinzu, bestimmt sich das Honorar nach den Grundlagen dieses Vertrages, hilfsweise nach § 632 BGB.

6.2.2 Honorar bei Leistungsänderungen

Begehrt der Auftraggeber geänderte Leistungen im Sinne von § 3.11 des Vertrages oder ordnet der Auftraggeber solche Leistungen an, so erfolgt eine Anpassung der Vergütung des Auftragnehmers gemäß den folgenden Festlegungen:

6.2.2.1 Die Anpassung der Vergütung richtet sich grundsätzlich nach § 650q Abs. 2 BGB.

6.2.2.2 Stimmt der Auftraggeber alternativ schriftlich einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu und erfordern die zu ändernden oder geänderten Leistungen im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen erhöhten Aufwand, gilt für den Auftragnehmer ein Stundensatz von 90 EUR, für Mitarbeiter (Ingenieure) ein Stundensatz von 66 EUR und für sonstige Mitarbeiter ein Stundensatz von 50 EUR als vereinbart, sofern die Parteien nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart haben *):

Für den Auftragnehmer		Euro/Stunde
Für Mitarbeiter (Ingenieure)		Euro/Stunde
Für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen		Euro/Stunde

Die Kosten der Schreibkräfte sind mit den o. g. Stundensätzen abgegolten.

Die Nachweise über den Zeitaufwand sind dem Auftraggeber zeitnah, mindestens wöchentlich zur Prüfung vorzulegen. Der Auftragnehmer hat die aufgewendeten Stunden nach Leistungsart, Zeitpunkt, Umfang und eingesetztem Mitarbeiter aufzuschlüsseln.

6.2.2.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber vor der Ausführung von Leistungen darauf hinzuweisen, dass es sich seiner Meinung nach um zusätzlich zu honorierende Leistungen nach dieser Vorschrift handelt, den voraussichtlichen Zeitaufwand zu benennen und die Entscheidung des Auftraggebers über die Anordnung entsprechender Leistungen abzuwarten. Soweit der Zeitaufwand hinreichend abschätzbar ist, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber auf dessen Verlangen ein Pauschalhonorar anzubieten.

6.2.3 Vertragswidrige Besondere Leistungen

Es gilt § 6.1.10.

6.3 - frei -

6.4 Nebenkosten **)

6.4.1 ☐ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse sind mit dem Honorar abgegolten.

6.4.2 ☒ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden mit folgendem v. H.-Satz des Nettohonorars erstattet: _____ v. H.

6.4.3 ☐ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden nach Maßgabe der Anlage „Nebenkosten“ erstattet. Sie sind monatlich unter Vorlage der entsprechenden Nachweise abzurechnen (bei Fahrtkosten: Datum, Fahrtzweck, -ziel und -dauer, Verkehrsmittel).

6.4.4 Die Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse trägt der Auftraggeber. Nach § 8b VOB/A vereinnahmte Entschädigungen stehen dem Auftraggeber zu.

6.4.5 Spätestens vor Beginn der Bauarbeiten werden die Parteien einvernehmlich festlegen, ob ein Baustellenbüro eingerichtet wird. Die Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Möblierung, Beleuchtung, Beheizung und der Einrichtung eines Telefonanschlusses trägt der Auftraggeber. Der Auftragnehmer ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht befugt, in die Ausschreibungstexte für die Bauleistungen Regelungen in Bezug auf ein Baustellenbüro aufzunehmen.

§ 7
Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung nach § 16 AVB - Arch/Ing müssen mindestens betragen:

für Personenschäden . . . . . **2000000** EUR

für sonstige Schäden . . . . . **2000000** EUR

*) Als Orientierungswerte für Stundensätze von Zeithonoraren können den Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr zufolge, für den Auftragnehmer ca.100 EUR, Mitarbeiter (Ingenieure) ca.72 EUR und für sonstige technische Mitarbeiter ca.52 EUR herangezogen werden.

Die Oberste Baubehörde stellte jedoch klar, dass es sich bei den o.g. Werten um Orientierungswerte handelt, von denen im Einzelfall nach unten, aber auch nach oben abgewichen werden könne. Maßgeblich sei die konkrete Aufgabe und die Kostenstruktur des Auftragnehmers. Der Inhaber eines Einmannbüros könne keinen Stundensatz von 100 Euro durchsetzen, weil er eine ganz andere Kostenstruktur habe als der Inhaber eines mittelgroßen Büros. Auch die Erfahrung und die Leistungsfähigkeit spiele eine Rolle. So seien die 52 Euro für "Sonstige Mitarbeiter" unangemessen, wenn es sich dabei um Mitarbeiter mit wenig Berufserfahrung und geringer Qualifikation handele.

**) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)

§ 8

Ergänzende Vereinbarungen

8.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung (Formblatt arching 6) gemäß Verpflichtungsgesetz vom 02. März 1974 - BGBl. I S. 469 ff./547 - in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung über die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz vor der vom Auftraggeber dafür anzugebenden Stelle abzugeben.

Er hat dafür zu sorgen, dass ggf. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten gegenüber dem Auftraggeber ebenfalls rechtzeitig eine solche Verpflichtungserklärung vor der zuständigen Stelle abgeben.

8.2 Dem AN ist es nicht gestattet, die im Vergabeverfahren für die Leistungserbringung namentlich benannten Personen ohne schriftliche Zustimmung des AG während der Dauer seiner Leistungserbringung auszuwechseln. Scheidet eine benannte Person beim AN aus, hat der AN eine Person mit mindestens gleichwertiger Qualifikation vorzuschlagen.Andernfalls steht dem AG ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

8.3 Der AN gewährt einen Abschlag vom Grundhonorar in Höhe von ..... Prozent.

Auftraggeber	**Auftragnehmer (Erstunterzeichner) *)**
(nach **Beschluss** des **Stadtrats** **Penzberg** vom _____)	
Penzberg _____ _____	_____ _____
Ort Datum	Ort Datum
_____	_____
(rechtsverbindliche Unterschrift, Dienstsiegel)	(rechtsverbindliche Unterschrift)

*) **Hinweis für den Auftragnehmer:** Nach dem Kommunalrecht ist für einen wirksamen Vertragsabschluss die Zustimmung des zuständigen Beschlussorgans erforderlich.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.625/101.0 Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume – archgeb 1 (2719)