

## ARCHITEKTENVERTRAG

Auftragsnummer:

zwischen der Sprinkenhof GmbH  
Burchardstraße 8  
20095 Hamburg  
Telefon: 040/33954-0

– nachstehend Auftraggeberin (AG) genannt –

und

...

– nachstehend Auftragnehmerin (AN) genannt –

wird zur Maßnahme **energetische Sanierung und Modernisierung des Jugendclubs Burgwedel** der nachfolgende Architektenvertrag geschlossen.

## INHALTSVERZEICHNIS

§ 1	Gegenstand des Vertrages
§ 2	Besondere Vertragsziele
§ 3	Grundlagen des Vertrages
§ 4	Leistungen der AN
§ 5	Allgemeine Pflichten der AN
§ 6	Leistungsänderungen
§ 7	Zusammenarbeit zwischen AG, AN und anderen fachlich Beteiligten
§ 8	Kosten und Budget
§ 9	Termine und Fristen
§ 10	Vergütung
§ 11	Haftpflichtversicherung der AN
§ 12	Dokumentation und Herausgabeansprüche
§ 13	Mängelhaftung und Verjährung
§ 14	Abnahme und Zahlung
§ 15	Ergänzende Vereinbarungen

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Objektplanung für das Leistungsbild Gebäude gemäß Teil 3 der HOAI 2021 für das Objekt:

**Jugendclub Burgwedel, Königskinderweg 67, 22457 Hamburg (Schnelsen)**

## § 2 Besondere Vertragsziele

- 2.1 Die Parteien legen die Einhaltung der Zeit-, Kosten-, Quantitäts- und Qualitätsvereinbarungen als besondere Vertragsziele fest.
- 2.2 Die AN ist verpflichtet, die nachfolgenden Quantitäts- und Qualitätsziele umzusetzen.
- 2.2.1 Quantitäten
- Raumprogramm
  - Machbarkeitsstudie
  - Kostenschätzung
  - Flächenermittlung nach DIN 277
  - Planungskennwerte (BGF/NUF, BRI/NUF, GiF)
  - Kostenrahmen
- 2.2.2 Qualitäten
- Einhaltung Brandschutzgutachten
  - Einhaltung DIN-Normen und Richtlinien
  - Vorgaben Denkmalschutz
  - Barrierefreiheit
  - energetische Standards (u. a. GEG, GEIG, HmbKliSchG, HmbKlimSchUmsVo)
  - Nachhaltigkeit
- 2.3 Die Parteien stimmen darin überein, dass die in § 8 geregelten Kosten nicht überschritten werden dürfen. Die AN verpflichtet sich, ihre Leistung unter Einhaltung der in § 8 geregelten Kosten zu erbringen. Im Übrigen gilt § 8. Dies gilt nicht, wenn die AN die Überschreitung der Kosten nicht zu vertreten hat (vgl. 2.6).
- 2.4 Die AN verpflichtet sich, ihre Leistung innerhalb der in § 9 vereinbarten Zeit und Termine zu erbringen.
- 2.5 Es handelt sich bei den in 2.1 bis 2.4 genannten Vertragszielen um Planungs- und Überwachungsziele im Sinne des § 650p Abs. 1 BGB und damit um die vereinbarte Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 S. 1 BGB) des von der AN geschuldeten Werks; die Sonderkündigungsrechte gem. § 650r BGB sind für beide Vertragspartner erloschen.
- 2.6 Für das Nichterreichen einzelner Projektziele ist die AN nur dann verantwortlich, wenn und soweit die AN das Nichterreichen der jeweiligen Projektziele zu vertreten hat.

## § 3 Grundlagen des Vertrages

- 3.1 Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI 2021, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.
- 3.2 Es gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) der AG (**Anlage 1**).

- 3.3 Vollständigkeitsmatrix und Formblatt Vergabeempfehlung (**Anlage 2**).
- 3.4 Leistungskatalog zur Auflistung und Bewertung der von der AN zu erbringenden Einzelleistungen (**Anlage 3**).
- 3.5 Leitfaden Photovoltaik (**Anlage 4**).
- 3.6 Gemeinsam zwischen den Parteien festgelegter Rahmenterminplan vom ... (**Anlage 5**).
- 3.7 Regeln des BGB-Werkvertrages.
- 3.8 Angebot der AN vom ... (**Anlage ...**).
- 3.9 Entscheidungsvorlage (**Anlage 6**)
- 3.10 Formblatt Projektänderungsanzeige (**Anlage 7**)

Sollten Widersprüche zwischen den vorgenannten Bestimmungen bzw. Unterlagen auftreten, gilt die voranstehende Rangfolge und dem nachfolgend die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB). Bei Widersprüchen zum vorliegenden Vertragstext hat dieser Vorrang.

#### **§ 4** **Leistungen der AN**

- 4.1 Die Beauftragung der Leistungen erfolgt gemäß 4.4 ff. in drei Stufen. Die Beauftragung einzelner Stufen bedarf der Schriftform.
- 4.2 Der AG beauftragt zunächst nur die Leistungen der Stufe 1 gemäß 4.5.
- 4.3 Vor Beginn jeder Stufe legen AN und AG das konkrete Leistungsprogramm nach Maßgabe der Erkenntnisse und Anforderungen aus der vorherigen Planungsphase fest.
- 4.4 Die vier Leistungsstufen setzen sich wie folgt zusammen:
- 4.5 Leistungen der Stufe 1
  - 4.5.1 Grundlagenermittlung

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 1 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i. V. m. § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages.
  - 4.5.2 Vorplanung

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 2 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i. V. m. § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages.
  - 4.5.3 Entwurfsplanung

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 3 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i. V. m. § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages.
  - 4.5.4 Ergänzend zur Leistungserbringung in Leistungsphasen 2 und 3

Die Parteien stimmen darin überein, dass die Leistungserbringung in den Leistungsphasen 2 und 3 die Erstellung verschiedener Planungsvarianten umfasst und erfordert; in

der Leistungsphase 3 jedoch beschränkt auf einzelne Bereiche oder Details. Die Varianten dienen der Lösungsfindung in der jeweiligen Planungsphase auf der Grundlage der jeweils zuletzt abgeschlossenen Planungsphase.

Nach Erstellung verschiedener Planungsvarianten legt die AN der AG diese zur gestalterischen Freigabe zwecks Festlegung der für die weitere Planung zu verwendende Variante vor.

Die AN legt die freigegebene Planung den Fachplanern vor, damit diese ihre erstellte Fachplanung in die von der AN erstellte Planung einarbeiten können.

Die AN prüft daraufhin, ob und inwieweit die eingearbeitete Fachplanung zur Planung der AN passt und zur Erreichung der sich aus diesem Vertrag sowie der Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Vertragsziele geeignet sind. Sofern die Fachplanung nicht zur Planung der AN passt bzw. zur Erreichung der sich aus diesem Vertrag sowie der Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Vertragsziele ungeeignet sind, bittet sie die Fachplanung um Korrekturen.

Sofern die Einarbeitung der Fachplanung keinen Bedenken der AN begegnet, stellt sie die Gesamtplanung dem Bauherrn – am Ende jeder Leistungsphase in Übereinstimmung mit 4.12 und § 12 – vor und bittet diesen um gestalterische Freigabe zwecks Festlegung der für die weitere Planung zu verwendende Varianten. Hinsichtlich der Freigabe gilt die Vorschrift des 4.12 S. 5. Möchte die AN nach der gestalterischen Freigabe ihrer Planung von dieser abweichen, so hat sie dies zuvor der AG mit einer Entscheidungsvorlage (vgl. **Anlage 6**), in der die Auswirkungen auf Kosten, Termine und Qualitäten darzustellen sind, zur Zustimmung vorzulegen.

#### 4.6 Leistungen der Stufe 2

##### 4.6.1 Genehmigungsplanung

- Entfällt -

##### 4.6.2 Ausführungsplanung

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 5 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i.V.m § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages.

##### 4.6.3 Vorbereitung der Vergabe

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 6 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i.V.m § 34 HOAI 2021 i.V.m **Anlage 3** dieses Vertrages, wobei die AN auch dem von der AG verwendeten System der Fa. Healy Hudson GmbH zuzuarbeiten hat.

Die AN hat ihre Leistung unter Beachtung der Anforderungen des öffentlichen Vergaberechts (u. a. GWB, VGV, UVgO, VOB/A (EU), VV-Bau) zu erbringen und für die Leistungsbeschreibung in der Regel das Standardleistungsbuch für das Bauwesen des GAEB (STLB-Bau und STLB-BauZ) zugrunde zu legen.

#### 4.7 Leistungen der Stufe 3

##### 4.7.1 Mitwirkung bei der Vergabe

Das sind die geminderten Grundleistungen der Leistungsphase 7 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i.V.m § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages, wobei die AN auch dem von der AG verwendeten E-Vergabe-System der Fa. Healy Hudson GmbH anforderungsgemäß zuzuarbeiten hat. Dabei hat die AN bei der Prüfung von Angeboten Dritter die Vollständigkeitsmatrix der AG sowie das Formblatt Vergabeempfehlung

(**Anlage 2**) zu verwenden. Für die Erreichung der Kostensicherheit müssen die ersten Ausschreibungen grundsätzlich die Leistungen umfassen, die üblicherweise im Zusammenhang ausgeführt werden und deren Wert mindestens 80 v. H. der Kostenberechnung beträgt. Falls dies nicht möglich ist, bedarf die Vergabe der bereits bestimmbareren Leistungen der schriftlichen Freigabe der AG.

Die AG übernimmt das Einholen von Angeboten, das Führen von Bietergesprächen, das Erstellen der Vergabevorschläge auf der Grundlage der fachlichen Stellungnahme der AN, die Dokumentation des Vergabeverfahrens, das Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche und die Auftragserteilung.

Die AN hat ihre Leistung unter Beachtung der Anforderungen des öffentlichen Vergaberechts (s. o.) zu erbringen.

#### 4.7.2 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 8 der Anlage 10 zur HOAI 2021 i.V.m § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages, insbesondere:

- Die Vorschriften der AG über die Rechnungsprüfung und Rechnungslegung sind zu beachten. Soweit die AG die AN über Abtretungen, Pfändungen, Vergleichsverfahren oder Insolvenzen unterrichtet hat, sind die Rechnungsbelege von der AN entsprechend zu kennzeichnen.
- Die AN ist nicht verpflichtet, an der Baustelle ein Baubüro zu unterhalten. Er hat ausreichende Kontrollen vorzunehmen, deren Häufigkeit sich nach ihrer Notwendigkeit und nach dem Fortgang der Arbeiten richtet, oder im Einzelfall auf Anordnung der AG. Die Notwendigkeit von Kontrollen auf der Baustelle ergibt sich dabei nicht nur aus der Überwachung von Leistungen aus dem Leistungsbereich der AN (Ziff. 4.1), sondern auch aus der Abstimmung vor Ort mit anderen an der Planung und Ausführung Beteiligten.
- Die AN übernimmt die Bauleitung gemäß § 57 HBauO.

#### 4.8 Leistungen der Stufe 4

##### Objektbetreuung

Das sind die Leistungen der Leistungsphase 9 der Anlage 10 zur HOAI 2013 i.V.m § 34 HOAI 2021 i.V.m. **Anlage 3** dieses Vertrages.

4.9 Ein Rechtsanspruch der AN auf die Beauftragung der Stufen 2 und/oder 3 und/oder 4 und/oder von Besonderen Leistungen wird durch den Abschluss des Vertrages nicht begründet. Aus der stufenweisen Beauftragung kann die AN keine Erhöhung ihres Honorars ableiten.

4.10 Überträgt die AG der AN schriftlich die jeweils weitere Leistungsstufe, so ist die AN verpflichtet, diese Leistungen im Rahmen des Vertrages auszuführen, sofern zwischen dem Leistungsende der vorherigen Stufe und dem Leistungsbeginn der Folgestufe nicht mehr als 6 Monate liegen. In diesem Fall gelten alle Regelungen dieses Vertrages auch für die Leistungen der Stufen 2 bis einschließlich 4.

4.11 Die AN ist verpflichtet, für das in § 1 genannte Bauvorhaben sämtliche, insbesondere die in der **Anlage 3** genannten, beauftragten Leistungen, die als wesentliche Arbeitsschritte Teile des Gesamterfolgs sind (selbstständige Teilerfolge), und die darin enthaltenen und dafür erforderlichen Leistungs- und Arbeitsschritte zu erbringen. Die AN hat dabei alle Pflichten zu erfüllen, die sich aus dem beauftragten Leistungsinhalt und -umfang, den

vereinbarten Vertragszielen und den Bestandteilen dieses Vertrages sowie aus der Sachwahrstellung der AN gegenüber der AG ergeben und die für die Herbeiführung der geschuldeten Teilerfolge und des geschuldeten (Gesamt-) Werkerfolges erforderlich.

4.12 Als Besondere Leistungen, die jeweils einzeln beauftragt werden können, werden bereits jetzt vereinbart:

4.11.1 Bestandsaufnahme mit technischer Substanzerkundung.

## § 5

### Allgemeine Pflichten der AN

5.1 Vorbehaltlich weiterer Regelungen in diesem Vertrag ist die AN verpflichtet, jegliche Bedenken oder Behinderung in Textform anzuzeigen. Dies gilt auch für offenkundige Bedenken oder Behinderungen. Die AN ist verpflichtet, das Ende ihrer Bedenken oder Behinderung in Textform anzuzeigen. Unterlässt die AN die Anzeige der Behinderung, hat sie nur dann einen Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn der AG die Umstände und deren hindernde Wirkung bekannt waren.

5.2 Die AN verpflichtet sich, als Projektleitung für dieses Projekt einzusetzen:

...

Die Projektleitung muss jederzeit in der Lage sein, im Rahmen der Vertragserfüllung verbindliche Erklärungen gegenüber der AG abzugeben. Zur Abgabe von rechtsgeschäftlichen Erklärungen gegenüber Dritten ist sie nicht befugt und nicht verpflichtet.

5.3 Die AN verpflichtet sich zur absoluten Verschwiegenheit im Verhältnis zu Dritten (auch zu sämtlichen Medien) hinsichtlich sämtlicher ihr zugänglicher Kenntnisse und Informationen über das Bauvorhaben (einschließlich der Inhalte der von der AG eingegangenen Vertragsbeziehungen). Ein Verstoß gegen diese Verschwiegenheitspflicht ist ein wichtiger Kündigungsgrund für die AG.

## § 6

### Leistungsänderungen

6.1 Begehrt die AG gegenüber der AN eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, ist die AN verpflichtet, der AG unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Minderleistung vorzulegen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs jedoch nur, soweit ihr die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Das Änderungsbegehren der AG kann sich auch auf die Art der Ausführung der Leistungen, insbesondere in zeitlicher Hinsicht, beziehen.

Aus dem Angebot der AN müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung, die nach Maßgabe der Regelungen in 10.7 zu ermitteln ist, ergeben. Das Angebot ist mit der Projektänderungsanzeige gemäß nachfolgendem Unterabsatz zu verbinden.

Begehrt die AG gegenüber der AN eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, ist die AN überdies verpflichtet, der AG die Auswirkungen der Änderung auf das Projekt, insbesondere aber nicht ausschließlich hinsichtlich der Kosten, der Termine, der Qualitäten sowie der sonstigen Risiken, im Rahmen einer Projektänderungsanzeige (vgl. **Anlage 7**) darzulegen. Die AN hat die Vorlage (**Anlage 7**) zu verwenden und ggf. zu ergänzen.

Die Projektänderungsanzeige sowie das Änderungsangebot gelten als entschieden, wenn ein projektverantwortlicher Vertreter die getroffene Änderung per Unterschrift auf der Projektänderungsanzeige bestätigt hat. Eine Dokumentation der Entscheidung zur Projektänderungsanzeige in einem Protokoll ersetzt die Entscheidung per Unterschrift nicht.

- 6.2 Wird die Leistung gem. 6.1 geändert, so ist die Planung von der AN fortzuschreiben. Die AN verpflichtet sich, eine eigene Planung zu dieser Leistungsänderung zu entwerfen und die hierfür erforderlichen Leistungen in einem Leistungsverzeichnis zu erfassen. Im Übrigen ist der Arbeitsablauf i. S. d. 4.5.4 (Abstimmung mit der Fachplanung) auch insoweit einzuhalten.
- 6.3 Die Parteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.
- 6.4 Erzielen die Parteien binnen angemessener Frist, spätestens nach 15 Kalendertagen nach Zugang des Änderungsbegehrens bei der AN keine Einigung nach 6.3, kann die AG die Änderung in Textform (§ 126b BGB) anordnen. Die AN ist verpflichtet, der Anordnung der AG nachzukommen, bei einer Änderung des vereinbarten Werklohns aber nur, soweit ihr die Ausführung zumutbar ist.
- 6.5 Der AG steht ein Anordnungsrecht ohne Einhaltung einer Frist zu, soweit
- die AN ein Angebot nebst Projektänderungsanzeige nach 6.1 nicht vorgelegt hat oder
  - nach Vorlage des Angebots eine Einigung nach 6.4 endgültig gescheitert ist oder
  - die Ausführung der Änderung vor Ablauf der Verhandlungsfrist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der AN zumutbar ist. Die Ausführung vor Ablauf der Verhandlungsfrist ist der AN in der Regel zumutbar, soweit ohne eine sofortige Anordnung einer notwendigen Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werklohns die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere bei Gefahr im Verzug.
- 6.6 Macht die AN betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit der Änderung oder der Ausführung geltend, trifft sie dafür die Beweislast.

## § 7

### Zusammenarbeit zwischen AG, AN und anderen fachlich Beteiligten

- 7.1 Die AG wird grundsätzlich vertreten von



Die vertretungsberechtigten Personen werden der AN bei Veränderungen schriftlich bekannt gegeben. Nur diese sind berechtigt, der AN verbindliche Weisungen zu erteilen. Forderungen, die von anderer Seite an die AN gestellt werden, sind nur zu berücksichtigen, wenn die AG schriftlich zustimmt.

- 7.2 Die AN ist verpflichtet, auf Einladung oder Anordnung der AG an projektbezogenen Besprechungen bei der AG, auf der Baustelle, bei Behörden und/oder Nutzern der Baumaßnahme und/oder an Verhandlungen mit Behörden und/oder Nutzern teilzunehmen. Die Teilnahme an den Besprechungen erfolgt grundsätzlich durch die Projektleitung oder die stellvertretende Projektleitung. Die Abstimmung der Termine erfolgt rechtzeitig. Die AN

hat die Besprechungen durch rechtzeitige Bereitstellung der dafür benötigten Pläne, Dokumente und Unterlagen zu unterstützen.

Die AN hat die Besprechungsinhalte zu protokollieren.

- 7.3 Soweit weitere Leistungen von anderen fachlich Beteiligten und ausführenden Unternehmen zu erbringen sind, sind diese von der AN zeitlich und fachlich zu koordinieren und mit ihren Leistungen abzustimmen.

Zurzeit können benannt werden:

- ...

- 7.4 Die AN hat bei der Planung der Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere bei der Einteilung der Arbeiten, die gleichzeitig oder nacheinander durchgeführt werden, und bei der Bemessung der Ausführungszeiten für diese Arbeiten die Allgemeinen Grundsätze nach § 4 Ziff. 1 bis 5 des Arbeitsschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- 7.5 Die AN hat die Hinweise des Koordinators und den SiGe-Plan zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BaustellV)

## **§ 8 Kosten und Budget**

- 8.1 Die AN hat folgende Kosten einzuhalten:
- 8.1.1 Als Ausgangspunkt für die Planung zunächst die anrechenbaren Kosten aus dem Kostenrahmen für die Kostengruppen 200 bis 600 in Höhe von EUR 774.500,00
  - 8.1.2 Sobald die Kostenschätzung erstellt ist, die dort genannten anrechenbaren Kosten aus den Kostengruppen 200 bis 600;
  - 8.1.3 Für die Bearbeitung ab Ende Leistungsphase 3 bis zum Projektabschluss die geprüfte und von der AG freigegebene Kostenberechnung.
- 8.2 Die Kosten nach 8.1.1 bis 8.1.3 stellen eine Kostenobergrenze dar und dürfen nicht überschritten werden. Durch die vereinbarte Kostenobergrenze übernimmt die AN keine Baukostengarantie. Die Kostenobergrenze bildet die Obergrenze für die anrechenbaren Kosten als Grundlage des Honorars. Eine Überschreitung der Kostenziele ist nur nach schriftlicher Freigabe durch die AG zulässig.
- 8.3 Sollten Kostenüberschreitungen gegenüber dieser Kostenobergrenze erkennbar werden, wird die AN die AG hiervon unverzüglich schriftlich in Kenntnis setzen. Des Weiteren hat die AN der AG unverzüglich (schriftlich) Einsparungsvorschläge zu unterbreiten, die geeignet sind, die Einhaltung der Kostenobergrenze sicherzustellen. Die Vorlage derartiger Vorschläge zur Kostenreduzierung sowie eine diesbezüglich erforderliche Anpassung der Planungen sind von dem vereinbarten Honorar mitumfasst.
- 8.4 Müssen ungeachtet der Kosten sowie des zur Verfügung stehenden Budgets gemäß § 8 dieses Vertrags Entscheidungen eingeholt werden, hat die AN der AG ausreichende, von der AN bewertete schriftliche Entscheidungsalternativen mit begründeten Empfehlungen vorzulegen und sie bei der Entscheidungsfindung, insbesondere durch eine schriftliche Handlungsempfehlung, zu beraten. Die AN hat hierbei das von der AG als **Anlage 6** bereitgestellte Formblatt zu verwenden und ggf. zu ergänzen. Die Haftung der AN für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Leistungen wird durch die Anerkennung oder Zustimmung der AG nicht eingeschränkt. Dies gilt nicht für den Fall des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit auf Seiten der AG.

- 8.5 Die AN hat die AG ausdrücklich darauf hinzuweisen, zu welchem Zeitpunkt Entscheidungen spätestens getroffen werden müssen, um eine Verzögerung des Planungs- und/oder Bauablaufs zu verhindern.

## **§ 9** **Termine und Fristen**

- 9.1 Die AN hat ihre Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, zu fördern und zu vollenden, dass der geplante Projektablauf nicht gefährdet wird. Fertigstellungstermin des Bauwerks ist der

**09/2027**

- 9.2 Daneben hat die AN folgende Termine als verbindliche Vertragstermine einzuhalten:

Fertigstellung der Entwurfsplanung binnen 1 Monaten ab Freigabe der Vorplanung

Fertigstellung der Leistungsverzeichnisse binnen 3 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung

- 9.3 Die AG und die AN werden einen Rahmenterminplan innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsschluss einvernehmlich festlegen. Der Rahmenterminplan hat die Vorgaben aus dem Vergabeverfahren und dem Angebot der AN vom ... (**Anlage ...**) einvernehmlich festzulegen. Entsteht zwischen den Parteien Streit über die Festlegung von Vertragsfristen, kann die AG unter Berücksichtigung der Belange der AN Termine für die Planung gemäß § 315 BGB festlegen.

Die AN verpflichtet sich, innerhalb von 8 Wochen nach Vorlage des Rahmenterminplans aus diesem einen detaillierten Terminplan für die Realisierung des Bauvorhabens zu entwickeln und diesen in monatlichen Abständen fortzuschreiben. Die hierin enthaltenen Anfangs-, Zwischen- und Endtermine werden einvernehmlich zwischen der AG und der AN festgelegt und sind für die AN verbindlich.

- 9.4 Aufgrund der vertraglich vorgesehenen Stufenbeauftragung bedarf die Festlegung weiterer verbindlicher Vertragstermine in Übereinstimmung mit 4.3 einer Abstimmung der Parteien vor, bei oder nach der jeweiligen Beauftragung. Im Falle der Nichteinigung ist die AG berechtigt, die Termine für die Planung unter Berücksichtigung der Belange der AN gemäß § 315 BGB festzulegen.

Die AN verpflichtet sich, der AG mit angemessenem zeitlichen Vorlauf den Termin, zu dem eine beauftragte Leistungsphase abgeschlossen sein wird, in Textform anzuzeigen. Ferner verpflichtet sich die AN, die AG rechtzeitig darauf hinzuweisen, bis wann die Beauftragung der AN mit den noch nicht beauftragten Leistungen spätestens erfolgen muss, damit es nicht zu einer Verzögerung des Planungs- und/oder Bauablaufs sowie der Fertigstellung des Bauvorhabens kommt.

- 9.5 Die AN hat die AG in jeder Phase der Planung und Ausführung rechtzeitig in Textform auf voraussichtliche Terminabweichungen hinzuweisen und Lösungsvorschläge zur Einhaltung der von der AG vorgegebenen Termine zu unterbreiten. Sollte es ungeachtet dessen zu Terminabweichungen kommen, hat die AN die Terminpläne fortzuschreiben und der AG zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen. Die aus den fortgeschriebenen Terminplänen ersichtlichen neuen Termine für die einzelnen Leistungen der AN werden durch eine Freigabe der AG zu neuen verbindlichen Vertragsterminen der AN, die diese unbedingt einzuhalten hat.

- 9.6 Bei zeitlichen Verzögerungen, die aus der stufenweise Beauftragung gemäß 4.4 ff. resultieren, wird der Zeitraum zwischen der vollständigen Erfüllung der letzten beauftragten Leistungen und der Freigabe dieser Leistungen bis zum Zugang der weitergehenden Beauftragung auf die vereinbarten Fristen hinzugerechnet, und zwar gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit, soweit die AN die zeitliche Verzögerung nicht zu vertreten hat.
- 9.7 Überschreitet die AN schuldhaft ihre Leistung betreffende Fristen oder Termine und befindet sie sich mit der betreffenden Leistungserbringung im Verzug, ist die AG berechtigt, auf Kosten der AN Dritte mit der Ausführung der nicht frist- oder termingerecht erbrachten Leistungen der AN zu beauftragen (Selbstvornahme).

Weitergehende Schadensersatzansprüche der AG bleiben unberührt.

## § 10 Vergütung

- 10.1 Der Honorarermittlung der von der AN zu erbringenden Leistungen werden zugrunde gelegt die nach §§ 4, 6, 33 HOAI 2021 anrechenbaren und bedingt anrechenbaren Kosten gemäß der Kostenschätzung der AN ohne Umsatzsteuer bis zur Erstellung der von der AG freigegebenen Kostenberechnung.

Solange die für die Berechnung des Honorars maßgebenden Beträge der Kostenberechnung nicht feststehen, tritt für die Bemessung der Abschlagszahlungen für die Leistungen der Grundlagenermittlung und Vorplanung (Stufe 1 – Leistungsphase 1 und 2) die Kostenschätzung an deren Stelle. Entsprechendes gilt, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet und die für die endgültige Berechnung des Honorars maßgebenden Beträge nicht mehr festgestellt werden.

Hinsichtlich einer etwaig mitzuverarbeitenden Bausubstanz i. S. d. § 4 Abs. 3 HOAI 2021 vereinbaren die Parteien, dass diese bei den anrechenbaren Kosten nicht berücksichtigt wird. Der Zuschlag gemäß 10.4 ist auch insoweit auskömmlich vereinbart.

- 10.2 Folgende Honorarzone im Sinne der §§ 5, 35 HOAI 2021 wird festgelegt:

### Honorarzone

- 10.3 Die Bewertung der Leistungen nach § 34 HOAI 2021 folgt aus der **Anlage 3**.
- 10.4 Die Parteien vereinbaren als Zuschlag auf das jeweilige Honorar der Grundleistungen für Umbau/ Modernisierung gemäß § 36 HOAI 2021 pauschal   v. H.
- 10.5 In Kenntnis und als Reaktion auf die Rechtsprechung des EuGH zur Europarechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI (EuGH, Urf. v. 04.07.2019 – C 377/17) vereinbaren die Parteien auf das Gesamthonorar der Grundleistungen gemäß 10.1 bis 10.4 einen Zu- oder Abschlag:

Leistungsphase	Zu- oder Abschlag
Leistungsphase 1	<span style="background-color: yellow; padding: 0 5px;"> </span> v.H.
Leistungsphase 2	<span style="background-color: yellow; padding: 0 5px;"> </span> v.H.
Leistungsphase 3	<span style="background-color: yellow; padding: 0 5px;"> </span> v.H.
Leistungsphase 4	<span style="background-color: yellow; padding: 0 5px;"> </span> v.H.
Leistungsphase 5	<span style="background-color: yellow; padding: 0 5px;"> </span> v.H.

Leistungsphase 6	... v.H.
Leistungsphase 7	... v.H.
Leistungsphase 8	... v.H.
Leistungsphase 9	... v.H.

10.6 Die besonderen Leistungen gemäß 4.12 werden wie folgt vergütet:

Die Leistungen gemäß 4.12.1 insgesamt pauschal EUR ... netto

Soweit nach 4.12 über die vereinbarten Leistungen hinaus weitere Leistungen erforderlich werden oder die AG über mit dem Vertrag geschuldete Leistungen hinaus weitere Leistungen anordnet, die im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand erfordern, so werden diese zusätzlich vergütet, wenn die AN die AG zuvor auf diesen Umstand hingewiesen hat und die AG zugestimmt hat.

10.7 Als Stundensätze vereinbaren die Parteien Folgendes:

Die Stundensätze für Nachweiseleistungen nach § 34 HOAI 2021 betragen:

Inhaber: EUR ... netto

Projektleiter: EUR ... netto

Technischer Mitarbeiter Dipl.- Ing./ Architekt/ MA: EUR ... netto

Sonstiger Mitarbeiter Zeichner u. a.: EUR ... netto

10.8 Begehrt die AG geänderte Leistungen im Sinne von § 6 oder ordnet die AG solche an, erfolgt die Anpassung der Vergütung nach folgenden Grundsätzen:

10.7.1 Die Anpassung der Vergütung für Grundleistungen richtet sich nach § 10 HOAI. Soweit gemäß 10.5 ein Zu- oder Abschlag vereinbart wurde, ist dieser zu berücksichtigen. Im Übrigen ist § 650c Abs. 1 und Abs. 2 BGB entsprechend anzuwenden.

10.7.2 Stimmt die AG alternativ schriftlich einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu und erfordern die zu ändernden und geänderten Leistungen im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen erhöhten Aufwand, erhält die AN ein zusätzliches Honorar unter Zugrundelegung der in 10.7 vereinbarten Stundensätze. Wurden Stundensätze hier nach nicht festgelegt, legen die Parteien die Stundensätze für die zu ändernden oder geänderten Leistungen einvernehmlich fest.

10.7.3 Die AN ist verpflichtet, die AG vor der Ausführung von Leistungen darauf hinzuweisen, dass es sich ihrer Meinung nach um zusätzlich zu honorierende Leistungen nach dieser Vorschrift handelt, den voraussichtlichen Zeitaufwand zu benennen und die Entscheidung der AG über die Anordnung entsprechender Leistungen abzuwarten. Soweit der Zeitaufwand hinreichend abschätzbar ist, hat die AN der AG auf deren Verlangen ein Pauschalhonorar anzubieten.

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass unterschiedliche Vorschläge oder Ausarbeitungen der AN in gestalterischer, konstruktiver, funktionaler oder wirtschaftlicher Hinsicht (Planungsoptimierungen) während der Erstellung der Planung und vor Abschluss der einzelnen Planungsphasen zum normalen, durch das mit dem vereinbarten Honorar abgegoltenen Leistungsumfang der AN gehören und deshalb von vornherein nicht als Leistungsmodifikationen anzusehen sind; derartige Varianten sind

z.B. unterschiedliche Grundrissvarianten oder Ansichten oder die Fortschreibung der Ausführungsplanung.

- 10.9 Die Parteien sind sich einig, dass der AN bei einer Verlängerung des Leistungszeitraumes grundsätzlich kein zusätzliches Honorar zusteht. Verzögert sich die Bauzeit durch Umstände, die die AN nicht zu vertreten hat, wesentlich, so ist für die nachweislich erforderlichen Mehraufwendungen für die Objektüberwachung eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren. Eine Überschreitung bis zu 20 v.H. der festgelegten Ausführungszeit, maximal jedoch sechs Monate, ist durch das Honorar abgegolten.
- 10.10 Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche Nebenkosten gemäß § 14 HOAI insbesondere allgemeine Bürokosten inkl. Lizenzen sowie Kopien für den eigenen Bedarf und die Projektarbeit, für das Plotten und Drucken, das die AN drittbeauftragt (2-fach), pauschal mit 4 v. H. des Nett Honorars erstattet werden. Kosten für das Datenmanagementsystem, alle Massenvervielfältigungen (bspw. Bauantragsunterlagen) oder zusätzliche Plots sowie die Kosten für ein Baustellenbüro (mit Internetanschluss, Telefonanschluss, Heizung, Reinigung, Einrichtung und Unterhalt) trägt die AG.
- 10.11 Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.

## **§ 11 Haftpflichtversicherung der AN**

- 11.1 Die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung der AN müssen mindestens betragen:

- für Personenschäden	EUR 5.000.000,00
- für sonstige Sach- und Vermögensschäden	EUR 5.000.000,00

Alle Summen sind zweifach maximiert pro Jahr.

- 11.2 Im Falle eines Schadens verzichtet die AG auf eine Honorarzurückbehaltung, sofern der AG die Schadensübernahmeerklärung der Haftpflichtversicherung vorliegt.
- 11.3 Im Übrigen gelten die AVB.

## **§ 12 Dokumentation und Herausgabeansprüche der AG**

- 12.1 Die AN erstellt monatliche Berichte, mit denen sie den Bearbeitungsstand schriftlich dokumentiert und zusammenfasst. Dabei ist insbesondere darzustellen, wie sich der Bearbeitungsstand zu den Zielvorstellungen der AG verhält. Diese Verpflichtung gilt ungeachtet der nach Abschluss der jeweiligen Leistungsphase geschuldeten Dokumentations- und Erörterungsleistung.
- 12.2 Die AN ist verpflichtet, alle Entscheidungsvorlagen und Projektänderungsanzeigen in einer Übersichtsliste an zentraler Stelle zu erfassen. An dieser zentralen Stelle wird die fortlaufende Nummerierung der Entscheidungsvorlagen und Projektänderungsanzeigen verantwortet und der aktuelle Status jeder Entscheidungsvorlage und Projektänderungsanzeige dokumentiert. Jeder Projektbeteiligte (z.B. Bedarfsträger, Realisierungsträger, Planer), der eine Entscheidung bzw. eine Projektänderung herbeiführen möchte, hat eigenverantwortlich eine Entscheidungsvorlage bzw. Projektänderungsanzeige zu erstellen und in den Entscheidungsprozess einzuspeisen.

- 12.3 Die AN ist darüber hinaus verpflichtet, für die AG eine komplette Dokumentation des Bauvorhabens in 1 facher Ausführung in Papierform und 1 fach digital auf Datenträger zusammenzustellen und nach Abschluss der Leistungsphase 8 an die AG zu übergeben. Sofern eine Beauftragung mit Leistungsphase 8 nicht erfolgt, ist die Dokumentation nach Abschluss und vor Abnahme der letzten beauftragten Leistungsstufe zu übergeben

### **§ 13**

#### **Mängelhaftung und Verjährung**

- 13.1 Die Mängelansprüche der AG richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt.
- 13.2 Leistungen, die die AG schon während der Ausführung als mangelhaft erkannt hat, hat die AN auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Kommt die AN der Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach, so kann ihr die AG eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist ist die AG berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen von der AN zu verlangen, wenn nicht die AN die Nacherfüllung zu Recht verweigert. Hat die AN den Mangel zu vertreten, so hat sie auch den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
- 13.3 Die Mängelansprüche der AG verjähren nach Ablauf von fünf Jahren, beginnend mit der Abnahme bzw. Teilabnahme der Leistung. Jegliche Abnahme erfolgt ausschließlich dadurch, dass die AG die Leistungen der AN schriftlich als vertragsgemäß anerkennt (formelle Abnahme).

### **§ 14**

#### **Abnahme und Zahlung**

- 14.1 Die AN ist bei Beauftragung der Stufe 3 dieses Vertrages berechtigt, nach der Erbringung der Leistungen der Leistungsphase 8 HOAI 2021 die Teilabnahme ihrer bisher erbrachten Leistungen zu verlangen, frühestens jedoch mit Abnahme der letzten bauausführenden Leistung eines Unternehmers. Wird die Stufe 3 dieses Vertrages nicht beauftragt, erfolgt eine Abnahme nach Erbringung der Leistungen der endgültig zuletzt beauftragten Stufe. Im Übrigen werden Teilabnahmen ausgeschlossen. Freigaben von Planungsleistungen am Ende einer Leistungsphase sind keine (Teil-) Abnahmen, sondern konkretisieren lediglich die Planungsleistung als Grundlage für die weitere Leistungserbringung.
- 14.2 Die AN hat unverzüglich nach erfolgter Abnahme eine prüffähige Schlussrechnung zu stellen.
- Der von der AN zu erstellenden Schlussrechnung sind mindestens folgende Unterlagen und Nachweise beizufügen:
- Nachweis über die Gesamtkosten i. S. einer Kostenfeststellung nach DIN 276 oder, falls dieser Vertrag nicht vollständig durchgeführt wird, aller bis zum Zeitpunkt der Rechnungslegung entstandenen Kosten, einschließlich Verbindlichkeiten.
  - Nachweis über die Erbringung aller von der AN bis zum Zeitpunkt der Rechnungslegung nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen.
- 14.3 Die Parteien vereinbaren für die Prüfung der Schlussrechnung einen Prüfungszeitraum von 30 Werktagen ab Zugang der prüfaren Rechnung bei der AG. Nach Ablauf dieser Frist wird die Schlussrechnung fällig, es sei denn die AG hat innerhalb dieser Frist die Prüffähigkeit der Rechnung begründet gerügt. Verzug mit der Zahlung tritt mit Ablauf der vorgenannten Prüffrist ein.

## § 15 Ergänzende Vereinbarungen

- 15.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach HmbTG entstehende Schäden haftet die AG nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- 15.2 Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:
- Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.
  - Die AG kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der AG nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die AG unzumutbar ist.
- 15.3 Gerichtsstand ist Hamburg.
- 15.4 Werden Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt.
- 15.5 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich gleichwertige zu ersetzen.

Hamburg, den

Auftraggeberin

Auftragnehmerin

---

---