



ARCHITEKTENVERTRAG

für Freianlagen – LPH 1 bis 9

zwischen

Stadt Sonneberg

Bahnhofsplatz 1
96515 Sonneberg

vertreten durch ihren
Bürgermeister
Dr. Heiko Voigt

- im folgenden Auftraggeber genannt -

und

XXXXXXXX

- im folgenden Auftragnehmer genannt –

wird für das Vorhaben:

„FREIRAUMPLANUNG WIEDERNUTZBARMACHUNG EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF“

folgender Architektenvertrag geschlossen:



§1 Vertragsgegenstand

1.1 Allgemeine Projektbeschreibung

Gegenstand des Vertrages sind die in diesem Vertrag und seinen Anlagen definierten Ingenieurleistungen für die folgende Baumaßnahme:

Projektbezeichnung: Planungsleistungen Freiraumplanung Wiedernutzbarmachung
ehemaliger Güterbahnhof Sonneberg

Grundstücke: Gemarkung Sonneberg 1860/55, 1860/33, 1860/47, 1860/35,
1860/54, 1860/46, 1860/52, 1860/45, 1860/50, 1860/49

Allgemeine Beschreibung

Die Stadt Sonneberg beabsichtigt, die im Städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros dargestellten Freiflächen umzusetzen, begonnen wird dabei in einem 1. Bauabschnitt an der Fußgängerbrücke.

1.2 Leistungsgegenstand

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit den Leistungen der Leistungsphasen (LPH) 1 bis 9

Die für den Bau geschätzten anrechenbaren Kosten von 1.500.000€ netto
beinhalten die Kostengruppen 200 und 500

Der Auftragnehmer bietet dem Auftraggeber die Erbringung folgender Leistungen an:
Leistungen im Leistungsbild Freianlagen gemäß § 39 HOAI nach Anlage 11

§2 Vertragsgrundlagen

1.1 Projektziele

Der Auftraggeber verfolgt im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes insbesondere folgende Projektziele:

Kostenziel: Einhaltung einer Kostenobergrenze für die Kostengruppen (KG) 300 bis 500
von insgesamt EUR 1,5 Mio. Euro netto

Dieser wirtschaftliche Rahmen wird durch die mit Abschluss der Entwurfsplanung erstellte und vom Bauherrn genehmigten Kostenberechnung und die dann ermittelten Kosten der Kostengruppen 300 und 500 nach DIN 276 / netto ersetzt. Diese Kostenberechnung ist Grundlage für die weitere Umsetzung der Maßnahme.

Terminziele:

Stufe 1

Leistungsphase 0 (Beteiligungsphase)

30.08.2025

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON



Stufe 2

Leistungsphase 1 bis 3 Vorstellung des Entwurfs 15.12.2025

Stufe 3

Lph. 4 bis 7 für den 1. Bauabschnitt 31.03.2026

Stufe 4

Lph. 8 für den 1. Bauabschnitt 31.12.2026

Zuwendung: Die Maßnahme soll gefördert werden. In Betracht kommt insbesondere eine Zuwendung nach der Städtebauförderrichtlinie für das Programm Sozialer Zusammenhalt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer unverzüglich über Veränderungen informieren. Der Auftragnehmer hat alle entsprechenden Vorgaben zu beachten.

1.2 Vertragsbestandteile und –grundlagen

Vertragsbestandteile/Grundlagen des Vertragsverhältnisses sind in der Rangfolge ihrer nachfolgenden Benennung:

- die Regelungen dieses Vertrages
- die Ausschreibung der Planungsleistung vom 31.01.2025 von der Stadt Sonneberg (ANLAGE A)
- das finale Angebot des Auftragnehmers vom XX.XX.2025 (ANLAGE B)
- die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung
- die Vorschriften des BGB (§§ 631- 651) über den Werkvertrag
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen Teil B (VOL/B)
- Das Tariftreue- und Vergabegesetz in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung
- Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) - in der zum Leistungszeitpunkt gültigen Fassung

1.3 Allgemeine Grundlagen

Der Auftragnehmer ist bei der Erbringung seiner Leistungen verpflichtet, die nachfolgenden Vorgaben und Bestimmungen zu beachten:

- die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen
- die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung
- die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung
- der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit unter Beachtung der Anforderungen des Auftraggebers
- Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A und VOB/B) bei der Vergabe und der Ausführung der Bauleistungen.



1.4 Widersprüche der Vertragsgrundlagen

Bei Widersprüchen innerhalb der Unterlagen gilt die folgende Reihenfolge:

1. Der vorliegende Architektenvertrag
2. Die Vergabeunterlagen des Vergabeverfahrens
3. Das finale Angebot des Auftragnehmers
4. Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)

1.5 Zusätzliche Aufträge

Die Bedingungen dieses Vertrages gelten bei Beauftragung auch für weitere und zusätzliche Leistungen des Auftragnehmers, soweit nicht etwas Anderes ausdrücklich vereinbart wird.

§ 3

Leistungen des Auftragnehmers

1.1 Leistungsbild

Leistungsgegenstand und vom Auftragnehmer zu erbringen sind die Leistungen gemäß diesem Vertrag und seinen Anlagen.

1.2 Leistungsstufen und Leistungen

Die Beauftragung erfolgt **stufenweise**. Mit Vertragsschluss werden die Leistungen der Beteiligungsphase (LPH) 0 (Leistungsstufe 1) und Leistungsphase 1 bis 3 (Leistungsstufe 2) beauftragt.

Der Auftraggeber beabsichtigt, dem Auftragnehmer bei Fortsetzung der Planung und weiteren Durchführung der Baumaßnahme weitere Leistungen des Leistungsbildes Freianlagen sowie besondere und zusätzliche Leistungen - einzeln oder im Ganzen zu übertragen. Bei Fortsetzung des Projekts sind dies die Leistungsphase LPH 4 bis 7 nach § 39 HOAI (Leistungsstufe 3) sowie LPH 8 nach § 39 HOAI (Leistungsstufe 4). Die Übertragung der Leistungsstufen 2, 3 und 4 erfolgt jeweils durch **schriftliche** Mitteilung.

Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Übertragung weiterer Leistungen als der mit diesem Vertrag beauftragten **besteht nicht**. Die Beauftragung der Leistungsstufen 3 und 4 steht vielmehr unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie schriftlich abrufen.

Der Auftragnehmer kann den Vertrag innerhalb einer Frist von **einem Monat** nach Ablauf der dem Auftraggeber zur Erklärung gesetzten Nachfrist gemäß nachfolgendem Satz 4 kündigen, wenn der Auftraggeber die Leistungen für die jeweils folgende Stufe nicht innerhalb einer angemessenen Frist abrufen. Eine solche angemessene Frist endet im Regelfall nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach vollständiger Erfüllung der Leistungen der vorangegangenen Stufe sowie einer mit einer Nachfristsetzung von mindestens zwei Wochen verbundenen schriftlichen Aufforderung des Auftragnehmers zur Erklärung über die Anschlussbeauftragung, die dem Auftraggeber nicht früher als zwei Wochen vor Ablauf der Sechsmonatsfrist zugehen darf. Wenn der Auftraggeber mehrere Stufen nach diesem





Vertrag abbrucht, dürfen die hierfür kumuliert in Anspruch genommenen Abruffristen die Interessen des Auftragnehmers nicht unangemessen beeinträchtigen; insbesondere darf die Gesamtdauer der vom Auftraggeber in Anspruch genommenen Abruffristen 18 Monate nicht überschreiten. Aus der Kündigung nach dieser Regelung erwachsen keiner Vertragspartei Schadensersatz-, Entschädigungs- oder Vergütungsansprüche; die Ansprüche aus den bis dahin erbrachten Leistungen bleiben unberührt.

Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten. Der Auftragnehmer hat im Falle der Nichtbeauftragung der weiteren Stufen keinen Honoraranspruch für diese.

Der Auftraggeber ist auch berechtigt, das Projekt nach der Leistungsphase 3 entsprechend der Planung des Auftragnehmers selbst zu verwirklichen oder durch einen Dritten verwirklichen zu lassen.

3.1 Art und Umfang der Leistungen

3.1.1 Vorgelagert vor der Leistungserbringung nach §39 HOAI Leistungsbild Freianlagen soll in einer Leistungsphase 0 eine umfangreiche Beteiligungsphase erbracht werden.

Beteiligungsformat	
1.	Erstellung eines Beteiligungskonzeptes
2.	Vorbereitung, Durchführung einer Kick-off Veranstaltung im Stadtrat mit Vorstellung des Beteiligungskonzeptes und Beschluss
3.	Erstellung, Durchführung und Auswertung einer digitalen Umfrage z.B. in den Schulen (Regelschule und Gymnasium)
4.	Durchführung eines Auswahlverfahrens bei den lokalen Akteuren zur Ermittlung der Workshopteilnehmenden
5.	Vorbereitung und Durchführung von einem Workshop (Methode: z.B. Zukunftswerkstatt) zum Nutzungsbedarf/Ideensammlung des ehem. Güterbahnhofgeländes auf Grundlage des bestehenden Städtebaulichen Entwurfs mit den folgenden Akteuren: Bewohner, Schulen (je ein Gremium der Regelschule u. Gymnasium), Stadtteilzentrum Wolke 14, Seniorenzentrum, Soziale Verbände/Vereine
6.	Vorstellung der Ergebnisprotokolle und Handlungsempfehlungen im Stadtrat mit Festlegung der Verarbeitung im Entwurf

Die daran anschließenden Leistungen entsprechen Art und Umfang der zu erbringenden Grundleistungen des Auftragnehmers § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 zur HOAI. Auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, werden die Prozentsätze der Leistungsphase 1 und 2 reduziert.

Folgende Grundleistungen sind zu erbringen:



- Grundlagenermittlung; Leistungsphase 1
- Vorplanung; Leistungsphase 2
- Entwurfsplanung; Leistungsphase 3
- Genehmigungsplanung; Leistungsphase 4
- Ausführungsplanung; Leistungsphase 5
- Vorbereitung der Vergabe; Leistungsphase 6
- Mitwirkung bei der Vergabe; Leistungsphase 7
- Objektüberwachung und Dokumentation; Leistungsphase 8

3.1.2 Bei der Leistungsausführung hat der Auftragnehmer das Konzept zu berücksichtigen, das der Auftragnehmer mit dem finalen Angebot eingereicht hat und seine Leistungen entsprechend zu erbringen.

3.1.3 Besondere und Zusatzleistungen
Zu erbringen sind ferner die folgenden Leistungen :

B 1	Mitwirken bei der öffentlichen Erschließung
B 2	Im Rahmen der Leistungsphase 2 HOAI: Untersuchen alternativer Lösungsansätze (bis zu drei) nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung.
B 3	Im Rahmen der Leistungsphase 3 HOAI: Analyse von bis zu drei Alternativen / Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung).
B 4	Im Rahmen der Leistungsphase 6 HOAI: Der Planer stellt die erforderlichen Vergabeunterlagen komplett zusammen und stellt diese der Vergabestelle nach dessen Vorgaben zur Versendung zur Verfügung.
B 5	Teilnahme an monatlichen bis 14tägigen Bauherrenberatungen in Sonneberg über die gesamte Projektlaufzeit bis Ende der Bauphase.

Die genannten Besonderen und Zusatzleistungen werden ebenfalls stufenweise mit den jeweiligen Leistungsphasen, zu denen sie gehören, automatisch beauftragt.

Die Koordinierung und Abstimmung der Beiträge aller fachlich Beteiligten obliegt dem Auftragnehmer.



3.2 Fachplanungsleistungen

Da sich Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes befinden, sind Fachplanerleistungen für Verkehrsanlagen erforderlich. Diese werden vom Auftraggeber separat ausgeschrieben und vergeben.

Die Fachplaner sind vom Auftragnehmer zeitlich und fachlich zu koordinieren, mit den Leistungen des Auftragnehmers abzustimmen und einzuarbeiten. Die Beauftragung der Fachplaner, sowie die Koordination ist im Honorar des Auftragnehmers enthalten.

3.3 Zielfindungsphase

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele durch die in § 1 benannten Zielvorstellungen und die Vergabeunterlagen hinreichend definiert sind, so dass eine zusätzliche Zielfindungsphase im Sinne von § 650 p Abs. 2 BGB entfällt.

3.4 Unterrichtungspflicht des Auftragnehmers

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber eine umfassende Unterrichtungspflicht. Insbesondere, wenn für ihn erkennbar wird, dass Kosten-, Termin- oder Qualitätsziele (vgl. u.a. Ziffer 2.1 dieses Vertrages) möglicherweise nicht eingehalten werden, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich zu informieren und Vorschläge zur Änderung der Planungs- oder der Kostenvorgaben bzw. zur Anpassung zu unterbreiten.

3.5 Nachhaltigkeit

Bei allen Leistungen hat der Auftragnehmer die Nachhaltigkeit, d.h. die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur im Hinblick auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes zu beachten. Künftige Bau- und Nutzungskosten sind möglichst gering zu halten. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) aufgezehrt werden.

3.6 Abstimmung

Nach Vorlage der genehmigten Entwurfspläne und vor Aufstellung der ersten Leistungsverzeichnisse sind alle Ausführungsdetails, Ausstattungs-, Qualitäts- und Fabrikatfestlegungen mit dem Auftraggeber abzustimmen und durch diesen genehmigen zu lassen.

3.7 Datenübermittlung

Sämtliche Unterlagen, Pläne und Projektdaten werden dem Auftraggeber auch mittels Datenträger zur Verfügung gestellt, mindestens im DWG- und PDF-Format. Dem Auftragnehmer stehen keine Zurückbehaltungsrechte an den genannten Unterlagen oder



Daten zu, es sei denn, sie beruhen auf vom Auftraggeber anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gründen.

3.8 Massenermittlung

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass die wesentlichen Massen der Leistungsverzeichnisse VOB-gerecht ermittelt werden.

§ 4

Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

4.1 Vertrauensvolle Zusammenarbeit

Der Auftragnehmer arbeitet eng und vertrauensvoll mit dem Auftraggeber und den anderen, vom Auftraggeber für die Abwicklung des Vorhabens eingesetzten Projektbeteiligten zusammen.

4.2 Anforderungen an die Tätigkeit

Als Sachwalter des Auftraggebers darf der Auftragnehmer Unternehmer- oder Lieferanteninteressen ebenso wenig vertreten wie Interessen sonstiger Dritter.

4.3 Geheimhaltung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich überdies, alle Informationen das Projekt betreffend vertraulich zu behandeln und seine Mitarbeiter einer entsprechenden Geheimhaltungsverpflichtung zu unterwerfen. Auf seine Projektbeteiligung darf der Auftragnehmer hinweisen.

4.4 Weitergabe von Daten

Daten und Auskünfte über die Baumaßnahme darf der Auftragnehmer Dritten nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers weitergeben. Anfragen der Medien hat der Auftragnehmer an den Auftraggeber weiter zu leiten.

4.5 Unterlagen des Auftragnehmers

Die vom Auftragnehmer in Erfüllung dieses Vertrages gefertigten oder beschafften Unterlagen sind dem Auftraggeber nach Vertragsende auf dessen Verlangen auszuhändigen. Der Auftragnehmer hat kein Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf die genannten Unterlagen.

§ 5

Leistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber erbringt folgende Leistungen oder lässt sie, soweit erforderlich in seinem Auftrag erbringen:



- 5.1 Beschaffen der Kataster(Flur-)karten, Lage und Höhenpläne über das Baugrundstück, soweit sie der Auftragnehmer für seine Leistungen benötigt;
- 5.2 Einholen der bauordnungsrechtlichen und sonst erforderlichen Genehmigung oder Zustimmung; unberührt hiervon bleiben die Verpflichtungen des Auftragnehmers im Rahmen der Grundleistungen nach § 39 HOAI in Verbindung mit Anlage 11;
- 5.3 Ergänzung der vorliegenden Gutachten nach Vorgaben des Planers.

§ 6 Projektteam

6.1 Projektteam des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, gemäß seinem finalen Angebot ein Projektteam zur Verfügung zu stellen:

Projektleiter(in): Herr/Frau XXXX

Stellvertretende(r) Projektleiter(in): Herr/Frau XXXX

Bauleiter(in): Herr/Frau XXXX

6.2 Austausch der Projekt- und Bauleitung des Auftragnehmers

Ein Austausch der vorgenannten Personen ist nur aus wichtigem Grund möglich und dem Auftraggeber sofort anzuzeigen. Qualifikation und Berufserfahrung der nachfolgenden Person müssen mit der Qualifikation und Berufserfahrung der auszutauschenden Person vergleichbar sein. Der Auftraggeber kann den Austausch aus wichtigem Grund ablehnen, insbesondere wenn die letztgenannte Voraussetzung nicht erfüllt ist.

§ 7 Termine und Fristen

7.1 Ausführungsbeginn

Der Auftragnehmer beginnt unverzüglich nach Vertragsschluss mit der Leistungserbringung, spätestens nach Aufforderung des Auftraggebers mit einer Frist von einer Woche. Auf der Basis eines noch zu erstellenden Terminplanes werden vom Auftragnehmer alle Termine und Fristen in einem Projektplan dargestellt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser gemeinsam erarbeitete Projektplan nach Bestätigung durch den Auftraggeber als verbindlicher Terminplan vereinbart wird.

7.2 Konkrete Terminziele

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der Planung und Überwachung seiner Leistungen die Einhaltung der in dem Terminplan ausdrücklich genannten Terminziele sicherzustellen. Der Auftragnehmer wird sich auf diesen Terminplan einstellen und verpflichtet sich, die einzelnen Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass im Planungs- und Bauablauf keinerlei Verzögerungen auftreten.



7.3 Abstimmung mit Auftraggeber

Während der Planung und der Bauzeit hat der Auftragnehmer engen Kontakt mit dem Auftraggeber zu halten. Dies gilt auch für die vom Auftraggeber beauftragte Projektsteuerung.

7.4 Beschleunigungsgrundsatz

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen ohne Zusatzkosten in jeder Leistungsphase zügig und ohne Unterbrechung zu erbringen und im Rahmen seiner Planung und Überwachung auch auf eine entsprechend zügige und unterbrechungsfreie Leistungserbringung bzw. Mitwirkung der übrigen am Bauvorhaben Beteiligten – einschließlich des Auftraggebers – hinzuwirken.

§ 8 Honorar

Der Honorarermittlung werden zu Grunde gelegt:

8.1 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten für die Freianlagen werden nach § 39 HOAI i.V.m. § 40 HOAI auf der Grundlage der seitens des Auftraggebers bestätigten Kostenberechnung, ohne Umsatzsteuer, ermittelt.

8.2 Honorarzone und Honorarsatz

Die Honorarzone, der das Objekt i. S. d. § 40 und Anlage 11 angehört: II.
Der Honorarsatz:.

8.3 Leistungsbewertung Grundleistungen

Folgende Bewertungen der Leistungen für die Fachplanungsleistungen Freianlagen werden vereinbart:

Leistungsphasen	von Hundert § 39
Lph. 1	2
Lph. 2	7
Lph. 3	16
Lph. 4	4
Lph. 5	25
Lph. 6	7



Lph. 7	3
Lph. 8	30
Lph. 9	2
Summe	100

8.4 Besondere und zusätzliche Leistungen

Es gelten bei Beauftragung die nachgenannten Pauschalpreise, die bereits alle weiteren Kosten (insbesondere Nebenkosten) mit Ausnahme der Umsatzsteuer umfassen.

Beteiligungsformat		Personen- tage	Preis	Preis brutto in Eur
1.	Erstellung eines Beteiligungskonzeptes			
2.	Vorbereitung, Durchführung einer Kick-off Veranstaltung im Stadtrat mit Vorstellung des Beteiligungskonzeptes und Beschluss			
3.	Erstellung, Durchführung und Auswertung einer digitalen Umfrage z.B. in den Schulen (Regelschule und Gymnasium)			
4.	Durchführung eines Auswahlverfahrens bei den lokalen Akteuren zur Ermittlung der Workshopteilnehmenden			
5.	Vorbereitung und Durchführung von einem Workshop (Methode: z.B. Zukunftswerkstatt) zum Nutzungsbedarf/Ideensammlung des ehem. Güterbahnhofgeländes auf Grundlage des bestehenden Städtebaulichen Entwurfs mit den folgenden Akteuren: Bewohner, Schulen (je ein Gremium der Regelschule u. Gymnasium), Stadtteilzentrum Wolke 14, Seniorenzentrum, Soziale Verbände/Vereine			
6.	Vorstellung der Ergebnisprotokolle und Handlungsempfehlungen im Stadtrat mit Festlegung der Verarbeitung im Entwurf			
B 1	Mitwirken bei der öffentlichen Erschließung			



B 2	Im Rahmen der Leistungsphase 2 HOAI: Untersuchen alternativer Lösungsansätze (bis zu drei) nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung.		
B 3	Im Rahmen der Leistungsphase 3 HOAI: Analyse von bis zu drei Alternativen / Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung).		
B 4	Im Rahmen der Leistungsphase 6 HOAI: Der Planer stellt die erforderlichen Vergabeunterlagen komplett zusammen und stellt diese der Vergabestelle nach dessen Vorgaben zur Versendung zur Verfügung.		
B 5	Teilnahme an monatlichen bis 14tägigen Bauherrenberatungen in Sonneberg über die gesamte Projektlaufzeit bis Ende der Bauphase.		

8.5 Stundensätze zusätzliche Leistungen

Folgende Stundensätze für weitere schriftlich zu beauftragende besondere und zusätzliche Leistungen werden vereinbart:

Person	Stundenhonorar in EUR netto
Projektleiter/in	00,00
Ingenieure, Architekten oder vergleichbar	00,00
Mitarbeiter	00,00

8.6 Nebenkosten

Die Nebenkosten werden pauschal und abschließend mit **XX** von Hundert des Nett Honorars erstattet. Hierin insbesondere enthalten sind insbesondere auch die Kosten für: Vervielfältigung der Unterlagen (Fotokopien und Lichtpausen), Entgelt für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen sowie Reisen des Auftragnehmers und seiner Mitarbeiter und für sonstige Nebenkosten im Sinne von § 14 Abs. 2 HOAI. Nebenkosten werden ausschließlich auf Grundleistungen gewährt und nicht auf Pauschalen für besondere und zusätzliche Leistungen sowie Stundenhonorar. Ein Baustellenbüro kann nicht zur Verfügung gestellt werden, sondern ist auf Kosten des Auftraggebers im Rahmen der Baustelleneinrichtung der ausführenden Arbeiten vorzusehen.



8.7 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist im Honorar des Auftragnehmers sowie in den Nebenkosten nicht enthalten und wird gesondert bezahlt.

§ 9

Vergütungsänderungen, Vergütung zum Zeitnachweis, Teilleistungen

9.1 Änderungsanordnungen

Für Änderungsvereinbarungen und Änderungsanordnungen des Auftraggebers gilt § 650 q Abs. 1 BGB i. V. m. § 650 b BGB mit der Maßgabe, dass das Änderungsbegehren des Auftraggebers sich auch auf die Art der Ausführung der Leistung, insbesondere in zeitlicher Hinsicht, beziehen kann. Solchen Änderungsbegehren muss der Auftragnehmer nur folgen, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen und bei der Abwägung der beidseitigen Interessen die Interessen des Auftraggebers an der Anordnung deutlich überwiegen.

9.2 Honoraranpassung

Sollte sich der Umfang der beauftragten Leistungen ändern, steht dem Auftragnehmer ein geändertes Honorar nur dann zu, wenn die Parteien hierüber eine schriftliche Vereinbarung vor deren Ausführung treffen oder wenn die Voraussetzungen der nachfolgenden Ziffer 9.3 vorliegen. Dies gilt gleichermaßen auch für Wiederholungsleistungen oder eventuelle weitere Leistungen i.S.v. Ziffer 8.3 und 8.4 dieses Vertrages. Die Erforderlichkeit dieser Leistungen ist dem Auftraggeber in jedem Fall vor deren Ausführung unter Angabe der Gründe schriftlich anzuzeigen.

9.3 Honoraranpassung ohne schriftliche Vereinbarung

Ohne eine vorherige schriftliche Vereinbarung nach Ziffer 9.2 kann der Auftragnehmer eine Vergütungsänderung wegen geänderter Leistungen, Wiederholungsleistungen oder zusätzlicher Leistungen nur verlangen, wenn und soweit

- a) der den Auftraggeber vor Erbringung der entsprechenden Leistungen schriftlich darauf hingewiesen hat, dass es sich nach seiner Einschätzung um gesondert honorarpflichtige Leistungen handelt, aus welchen Gründen diese Leistungen erforderlich sind und welches zusätzliche Honorar für diese Leistungen voraussichtlich zu veranschlagen ist, und
- b) im Anschluss hieran der Auftraggeber die Leistungserbringung ausdrücklich schriftlich freigegeben hat.

Die Freigabe als solche gilt dabei nicht als Anerkenntnis des Auftraggebers, dass und in welchem Umfang die freigegebenen Leistungen gesondert honorarpflichtig sind. Im Streitfall verbleibt die Beweislast insoweit beim Auftragnehmer.

9.7 Stundennachweis

Sollten Arbeiten zum Zeitnachweis erforderlich werden, so sind hierüber vor Beginn der Arbeiten entsprechende Vereinbarungen mit dem Auftraggeber zu treffen. Zur Honorierung





von Arbeiten zum Zeitnachweis sind die in Ziffer 8.5 dieses Vertrages angegebenen Honorarsätze jeweils zzgl. gültiger Umsatzsteuer vereinbart. Die Stundenhonorare sind anhand nachprüfbarer Stundenbelege nachzuweisen. Die Abrechnung soll in noch festzulegenden festen Zeiträumen erfolgen. Wurde kein Zeitraum festgelegt, hat der Auftragnehmer die Abrechnung spätestens nach einem Zeitraum von einem Monat vorzunehmen, da es dem Auftraggeber andernfalls nicht mehr möglich ist, die Stundennachweise nachzuvollziehen. Stundennachweise, die erst nach diesem bzw. dem vereinbarten Zeitraum eingereicht werden, kann der Auftraggeber zurückweisen, es sei denn die Fristüberschreitung beruht auf Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat.

§ 10 Kosten

10.1 Ermittlung der Baukosten

Der Auftraggeber wird gemeinsam mit dem Auftragnehmer im Zuge der Leistungsphase 3 unter Präzisierung des Kostenziels nach Ziffer 2.1 ein Baukostenziel festlegen, das sämtliche Kosten der Kostengruppen 400 nach der DIN 276 (Stand Dezember 2018) umfasst.

10.2 Einhaltung

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der Planung und Überwachung auf die Einhaltung des gemäß Ziffer 10.1 festgelegten Baukostenziels mit höchstmöglicher, von einem Planer zu erwartender Sorgfalt in seiner Funktion als Sachwalter des Auftraggebers hinzuwirken; eine Beschaffensvereinbarung ist hiermit nicht verbunden. Ist eine Kostenüberschreitung vor oder während der Bauphase erkennbar und nicht abwendbar, hat der Auftragnehmer diese dem Auftraggeber unter Angabe der Gründe unverzüglich schriftlich anzuzeigen und wirtschaftlich sinnvolle Einsparmöglichkeiten (nach Möglichkeit mindestens zwei Varianten) unter größtmöglicher Beibehaltung der durch den Auftraggeber vorgegebenen Qualitätsstandards zu ermitteln und dem Auftraggeber schriftlich vorzuschlagen. Der Auftragnehmer ist auch darüber hinaus verpflichtet, an der Erarbeitung von Einspar- und Kostensenkungsmaßnahmen zur Einhaltung des Baukostenziels mitzuwirken. Die Verpflichtung zur Unterbreitung der Einsparmöglichkeiten begründet keinen Anspruch auf Zahlung eines zusätzlichen Honorars und ist mit dem Gesamthonorar abgegolten.

10.3 Mitwirkungspflicht

Der Auftragnehmer hat – über seine Verpflichtung nach Ziffer 10.2 dieses Vertrages hinaus – auf Verlangen des Auftraggebers auch in anderen als den in Ziffer 10.2 genannten Fällen an der Ermittlung und Umsetzung von Einspar- und Kostensenkungsmaßnahmen mitzuwirken und hierbei mit den anderen fachlich Beteiligten zusammenzuarbeiten. Soweit diese Mitwirkung eine Zusatzleistung des Auftragnehmers darstellt, findet § 9 dieses Vertrages Anwendung.

§ 11 Versicherung/Haftung

11.1 Umfang des Haftpflichtversicherungsschutzes



Der Auftragnehmer schließt zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche des Auftraggebers nach diesem Vertrag eine Haftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen (jährlich mindestens zweifach maximiert) ab und weist diese nach:

- Personenschäden EUR 2,0 Mio. und
- Sonstige Schäden EUR 2,0 Mio.

11.2 Versicherungsschutz als Zahlungsvoraussetzung

Der Auftragnehmer hat vor dem Nachweis des Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Zahlungen nach diesem Vertrag. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber ferner unmittelbar zu Beginn eines jeden neuen Kalenderjahres das Bestehen des Versicherungsschutzes erneut nachweisen.

§ 12 Kündigung

12.1 Schriftform

Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

12.2 Freies Kündigungsrecht des Auftraggebers

Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit ohne Gründe kündigen, § 648 BGB ist anwendbar.

12.3 Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber

Der Auftraggeber kann den Vertrag auch aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere vor, wenn endgültig keine Baugenehmigung erteilt wird oder wenn das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien auf Grund nach Vertragsschluss eingetretener Umstände erheblich gestört ist oder wenn andere Umstände gegeben sind, die es dem Auftraggeber unzumutbar machen, das Vertragsverhältnis mit dem Auftragnehmer fortzusetzen. Das Gleiche gilt, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen eingestellt hat oder ein Insolvenzverfahren beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt oder ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder die Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers aus anderen Gründen so beeinträchtigt ist, dass das Vertrauen des Auftraggebers in die weitere vertragsgerechte Erfüllung nicht mehr besteht. Handelt es sich im Falle der Insolvenzantragsstellung über das Vermögen des Auftragnehmers nicht um einen Eigenantrag des Auftragnehmers, ist eine Kündigung aus wichtigem Grund erst nach Ablauf von zwei Wochen nach Antragstellung zulässig.

Kündigt der Auftraggeber aus einem wichtigen Grund, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der bis zur Kündigung vertragsgemäß erbrachten Leistungen.

12.4 Gesetzliche Kündigungsgründe



Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben im Übrigen unberührt, insbesondere § 648a BGB.

§ 14 **Abnahme und Verjährung**

Die Parteien vereinbaren eine förmliche Abnahme der Leistungen des Auftragnehmers. Abnahmen durch Ingebrauchnahmen und fiktive Abnahmen werden ausgeschlossen. Der Auftraggeber nimmt die Leistungen des Auftragnehmers nach Erbringung der letzten beauftragten Leistungsstufe ab. Voraussetzung ist, dass die Leistungen abnahmefähig fertig gestellt sind und keine wesentlichen Mängel erkennen lassen. Die Abnahmepflicht gilt entsprechend nach Erbringung der letzten beauftragten Leistungsstufe, soweit der Auftragnehmer berechtigt von seinem Kündigungsrecht nach § 3 Ziffer 3.2.2 Gebrauch gemacht hat. Abweichend von Sätzen 3 und 4 dieses Absatzes kann der Auftragnehmer eine Teilabnahme der Leistungen in folgenden Fällen verlangen:

- Der Auftragnehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen, § 650s BGB.
- Verlangt der Auftragnehmer keine Teilabnahme nach § 650s BGB, hat er gleichwohl nach Beendigung der Objektüberwachung/Bauüberwachung und Dokumentation einen Anspruch auf Teilabnahme, sofern lediglich noch Leistungen der Objektbetreuung zu erbringen sind.

Sonstige Teilabnahmen finden nicht statt. Gesetzliche Regelungen bleiben unberührt. Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer aus diesem Vertrag und wegen Mängeln seiner Leistung verjähren fünf Jahre nach Abnahme der Leistungen.

§ 14 **Urheberrecht**

14.1 Umfang

Dem Auftragnehmer verbleibt ein Urheberrecht an seinen Zeichnungen, Berechnungen und sonstigen Unterlagen sowie an dem auf dieser Grundlage hergestelltes Bauwerk (im Folgenden zusammenfassend als „Werk“ bezeichnet), soweit die Voraussetzungen für eine Entstehung von Urheberrechten vorliegen. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber dauerhaft, unwiderruflich und ausschließlich die Befugnis zur Ausübung des Urheberrechts (im Folgenden als „Ausübungsbefugnis“ bezeichnet) an dem vorbezeichneten Werk.

14.2 Ausübungsbefugnis

Die Einräumung der Ausübungsbefugnis ist mit dem an den Auftragnehmer gezahlten Honorar abgegolten, und zwar auch bei unterbleibender Beauftragung mit weiteren Leistungsstufen im Rahmen der Stufenbeauftragung. Der Auftraggeber ist befugt, das Werk sowohl bei späteren Um- und Erweiterungsbauten zu nutzen als auch Änderungen jeder Art (auch aus ästhetischen



Gründen) an dem hergestellten Bauwerk ohne Zustimmung und/oder Mitwirkung des Auftragnehmers vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dasselbe gilt für die Nutzung des Werks zur Vollendung des Bauwerks im Falle der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages bzw. im Falle der Nichtvergabe sämtlicher Leistungsstufen und/oder der Beauftragung weiterer Leistungen nur betreffend eines Leistungsteils oder Bauabschnittes.

Der Auftragnehmer hat die Einräumung der vorstehenden urheberrechtlichen Ausübungsbefugnis auch dann uneingeschränkt sicherzustellen, wenn das Werk ganz oder teilweise von einem Angestellten oder freie Mitarbeiter des Auftragnehmers oder einem Nachunternehmer erstellt wird.

14.3 Vorzeitige Beendigung

Für jeden Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages bzw. der nicht vollständigen Beauftragung mit allen vertraglich vereinbarten Leistungen gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

§ 15 Erstattung

15.1 Überzahlte Beträge

Die Ausgaben des Auftraggebers unterliegen der Rechnungsprüfung durch die zuständigen Prüfungsstellen. Die Rechnungsprüfung kann erst nach Ablauf mehrerer Jahre durchgeführt werden. Der Auftragnehmer muss bis zum Ablauf der Verjährungsfrist für die Erstattung von Überzahlungen damit rechnen, dass er auf Erstattung der überzahlten Beträge in Anspruch genommen wird.

15.2 Prüfungspflicht

Berechnet der Auftragnehmer seine Vergütung aufgrund von anrechenbaren Kosten, die ihm der Auftraggeber angegeben hat, ist der Auftragnehmer zur Überprüfung der anrechenbaren Kosten berechtigt; der Auftragnehmer kann Einblick in die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen nehmen. Der Auftragnehmer kann sich nicht darauf berufen, dass er auf die Richtigkeit der ihm angegebenen Kosten vertraut hat, wenn von ihm Überzahlungen zurückgefordert werden.

§ 16 Arbeitsgemeinschaften

16.1 Vertretung

Sofern eine Arbeitsgemeinschaft Auftragnehmer ist, übernimmt das mit der Vertretung beauftragte, vom Auftragnehmer benannte Mitglied die Federführung. Es vertritt alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft dem Auftraggeber gegenüber. Beschränkungen seiner Vertretungsbefugnis, die sich aus dem Arbeitsgemeinschaftsvertrag ergeben, sind gegenüber dem Auftraggeber unwirksam.



16.2 Haftung

Für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen haftet jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft auch nach deren Auflösung gesamtschuldnerisch.

17.3 Erfüllung

Die Zahlungen werden mit befreiender Wirkung für den Auftraggeber ausschließlich an den im Vertrag genannten Vertreter der Arbeitsgemeinschaft oder nach dessen schriftlicher Weisung geleistet. Dies gilt auch nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft.

§18 Rücktrittsrecht

Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer darauf hingewiesen, dass die Realisierung des Projektes gefördert werden soll. Sollte die Zuwendung für die Durchführung der Maßnahmen, die auf Basis dieses Vertrages erbracht werden sollen, versagt werden, steht es dem Auftraggeber frei, das Projekt durchzuführen. Er hat in diesem Fall ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vertrages. Der Auftragnehmer hat im Kündigungsfall ausschließlich Anspruch auf das Honorar für die bis zum Kündigungszeitpunkt erbrachten Leistungen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich schriftlich darüber zu informieren, wie über die Zuwendung entschieden wurde.

§ 19 Schlussvorschriften

19.1 Schriftformklausel

Wenn die Parteien beim Abschluss des Vertrags das Honorar nicht schriftlich vereinbart haben, verpflichten sie sich, bei der ersten Vertragsänderung, sei es durch Abänderungsvertrag, sei es in Folge einer Anordnung des Auftraggebers, alles Erforderliche zu unternehmen, um nachträglich die Wirksamkeit ihrer ursprünglich nicht schriftlichen Honorarvereinbarung herbeizuführen.

19.2 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen, wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt.

19.3 Anwendbares Recht

Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

19.4 Erfüllungsort und Gerichtsstand



Erfüllungsort ist **XXXXXX**. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist im kaufmännischen Geschäftsverkehr **XXXXXX**.

XXXXXX, den

XXXXXX, den

.....
XXXXXX
Auftraggeber

.....
XXXXXXX
Auftragnehmer

Anlagen:

Finales Angebot des Auftragnehmers

(ANLAGE A)

Öffnungszeiten

Dienstag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr
Dienstag 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.00 – 18.00 Uhr

Bankverbindung

Sparkasse Sonneberg
IBAN: DE70 8405 4722 0150 0005 02
BIC: HELADEF1SON