

IV 4101.H

Hinweise zum Vertragsmuster Gebäude, Innenräume, der Anlage zu § 6 sowie zur Anwendung der AVB

1 Hinweise zum Vertragsmuster [IV 410.H F](#)

1.1 Vorbemerkungen

- Vergabeverfahren Die Vergabe freiberuflicher Leistungen hat nach [IV 200](#) (unterhalb der [Schwellenwerte](#)) bzw. [IV 300](#) (nach VgV, oberhalb der [Schwellenwerte](#)) zu erfolgen.
- Vertragsmuster Soweit im Vertragsmuster [IV 410.H F](#) und in den Anlagen Festlegungen getroffen werden, sind in den dazu vorgesehenen Feldern Ankreuzungen und bei Leerzeilen entsprechende Eintragungen vorzunehmen. Soweit in einzelnen Feldern eine Vorbelegung angeboten wird, ist zu prüfen, ob sie im vorliegenden Einzelfall zutrifft oder zu löschen ist. Falls besondere Zusätze erforderlich werden, sind sie durch Eintragung im § 14.2 „Ergänzende Vereinbarungen“ festzuhalten.

1.2 Allgemeines zum Vertragsabschluss

- Allgemeines Allgemein darf eine Kostenverpflichtung für Planungsleistungen nur insoweit eingegangen werden, wie dies zur Aufstellung der Planungsunterlagen nach den ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO notwendig ist (siehe [III 130](#)). Hierzu ist bei Maßnahmen von mehr als 3 Mio. Euro das genehmigte Bedarfsprogramm verbindliche Vorgabe für die Aufstellung der weiteren Planungsunterlagen.
- Der AN soll mit Leistungen erst beauftragt werden, wenn die Baumaßnahme in der Investitionsplanung enthalten ist oder die Senatsverwaltung für Finanzen (bei anderer Zuständigkeit die zuständige Senatsverwaltung) der Aufstellung von Planungsunterlagen (Vorplanungs- bzw. Bauplanungsunterlagen) zugestimmt hat.
- Dem freiberuflich Tätigen sind mit dem Vertragsentwurf eine Ausfertigung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB Hochbau, [IV 401.H F](#)), die Anlagen laut Anlagenverzeichnis, eine vorläufige Ermittlung der Vergütung und weitere für die Vertragserfüllung notwendige Unterlagen zu übergeben.
- Kostenrahmen Siehe [IV 406](#) „Hinweise zur Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Beschaffenheit“ und Formblatt [IV 406 F](#).
- Baukostenobergrenze
- Sonstiges Der Vertrag ist vor Beginn der jeweiligen Leistungen abzuschließen.
- Anlage 14 Soweit der Auftragnehmer verpflichtet werden soll, eine Verpflichtungserklärung abzugeben, ist das Muster „Verpflichtungserklärung“ (Formblatt [IV 407 F](#)) dem Vertrag schon im Entwurf beizufügen und als Anlage zum Vertrag anzukreuzen.

1.3 Zu den Anlagen

Erforderliche Anlagen sind anzukreuzen und dem Vertrag immer beizufügen.

1.4 Zu einzelnen §§ des Vertragsmusters

Zu § 1 Vertragsgegenstand

- zu 1.1 Objekte sind Gebäude und/oder Innenräume (siehe z.B. § 2 Abs. 1 und Anlage Anlage 5 10, 10.2 / 10.3 [HOAI](#)). Innenräume können zusammengefasst mit Gebäuden ein Objekt bilden oder als Einrichtungsplanung ein eigenständiges Objekt darstellen. Umfasst der Vertrag eine Baumaßnahme mit mehreren Objekten, können bis zu fünf Objekte in § 10.1 (anrechenbare Kosten) festgelegt werden. Diese Auflistung kann durch das Objektverzeichnis (Anlage 5, Formblatt [IV 4105.H F](#)) ergänzt werden.

Die Honorare sind vorbehaltlich der in § 11 HOAI geregelten Ausnahmen für jedes Objekt getrennt zu berechnen. Das Honorar für Planungsleistungen bei Gebäuden ist im Rahmen der Prozentsätze des Leistungsbildes nach § 34 HOAI zu vereinbaren. Bei Innenräumen ist entsprechend vorzugehen. Siehe auch zu 10.4 und Anlage zu § 6.

Flurstückangaben sind nur zu machen, wenn sie bekannt sind.

- zu 1.2 Werden dem AN Leistungen für Freianlagen übertragen, sind dazu unter § 1.2 des Vertrags entsprechende Angaben zu machen. Für Freianlagen mit mehr als 7.500 Euro anrechenbare Kosten sind gesonderte Verträge zu schließen.

Zu § 2 Vertragsgrundlage

- zu 2.1.2 Dem AN sind für die Vertragsleistung zu beachtende Regelwerke zu benennen und, soweit erforderlich, die wesentlichen Inhalte zu erläutern.
Anlage 4
- zu 2.2.1 Bei Beauftragung der Leistungsstufe 1 ist der Kostenrahmen, möglichst aus dem Bedarfsprogramm, anzugeben.

Zu § 3 Unterlagen

Alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden, für die Vertragsleistung maßgeblichen Unterlagen sind im § 3 aufzulisten und dem AN in der erforderlichen Zahl zu übergeben.

Zu § 4 Beauftragung

- zu 4.2 Im Vertrag bzw. in der Anlage zum § 6 (Spezifische Leistungspflichten) sind alle stufenweise Leistungen aufzuführen, deren Übertragung an den AN vorgesehen ist.
Beauftragung
- erg AV zu AV § 24 LHO Es gelten die Verfahrens- und Zuständigkeitsregelungen der „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ (Regelverfahren). Für Maßnahmen mit weniger als 5 Mio. € gelten die in den „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ unter Nr. 2.2.1 und 2.2.2 beschriebenen vereinfachten Verfahren.

Der AN soll zunächst nur mit den spezifischen Leistungen der Leistungsstufe 1 nach § 6.1, in Verbindung mit § 5 des Vertrags und der Anlage zu § 6, d.h. nur mit der Grundlagenermittlung / Vorplanung beauftragt werden.

Soweit im Ausnahmefall Leistungen weiterer Leistungsstufen oder Teile davon mit beauftragt werden sollen, ist dies im Vermerk der Auftragsverfügung besonders zu begründen.

Die Beauftragung der Leistungsstufe 2 kann erst erfolgen, wenn die Vorplanungsunterlagen VPU durch die prüfende Stelle baufachlich genehmigt und durch die haushaltsführende Stelle die weiteren Planungsmittel freigegeben worden sind.

Voraussetzungen für die Beauftragung der Leistungsstufen 3, 4, und 5 sind die baufachliche Genehmigung der Bauplanungsunterlagen BPU und die haushalts-technische Freigabe der Mittel durch die jeweils zuständigen Stellen.

- Rundschreiben 1/2017: Bei Schul- und Kitabaumaßnahmen nach dem gemeinsamen Rundschreiben SenStadtWohn Z MH / V M Nr. 1/2017 vom 30.06.2017 gelten die dort beschriebenen Regelungen zur Beschleunigung des Verfahrens (mit EVU).
Beschleunigung von Schulen und Kitas

Bezüge auf die erweiterten Vorplanungsunterlagen (EVU) oder die dazugehörigen Leistungen können beispielsweise in den Leerzeilen in § 2.2.2, § 3, § 5.2, § 6.1.1 und § 6.1.2 eingetragen werden.

Die weiteren spezifischen Leistungen nach Fertigstellung der Leistungsstufe 1 / Leistungsphase 2 werden schriftlich – je nach Bedarf einzeln oder zusammengefasst – durch ein gesondertes Schreiben beauftragt, in dem auch das im Vertrag bereits festgelegte Honorar zu erwähnen ist. Gleichzeitig sind Termine und Fristen zu vereinbaren.

Vor dieser Anschlussbeauftragung ist die Baukostenobergrenze als Beschaffenheit schriftlich zu vereinbaren. Siehe Anlage 3, Formblatt [IV 406 F.](#)

Leistungsphase HOAI	Leistungsstufe	Leistungsphase (gem. HOAI)
1 Grundlagenermittlung	1	1
2 Vorplanung		2
3 Entwurfsplanung	2	3
4 Genehmigungsplanung		4
5 Ausführungsplanung		5
6 Vorbereiten der Vergabe	3	6
7 Mitwirkung bei der Vergabe		7
8 Objektüberwachung und Dokumentation	4	8
9 Objektbetreuung	5	9

Bei vorausgegangenem Architektenwettbewerb sind die Vorplanungsunterlagen auf den dabei getroffenen Empfehlungen und erbrachten Leistungen aufzubauen. In der Regel sollen die Stufen 2, 3, 4 und 5 an den selben AN vergeben werden, es sei denn, die Projektorganisation sieht im Bedarfsfall eine Aufteilung auf mehrere AN vor.

Innerhalb einer Leistungsstufe sind Teilleistungen grundsätzlich insgesamt (im Paket) zu vergeben. Nicht beauftragte Teilleistungen sind, soweit diese für eine mangelfreie Planung und Objektüberwachung erforderlich sind, von der Bauverwaltung zu erbringen. Eine Aufteilung der Teilleistungen auf mehrere AN in separaten Verträgen ist generell zu vermeiden.

- zu 4.2.1 und 4.2.2 In den Textfeldern können Anteile von Leistungsstufen und Meilensteine aufgeführt werden, die entweder in der ersten Stufe mit Vertragsschluss (§ 4.2.1) oder bei einem späteren Abruf (§ 4.2.2) beauftragt werden. Zum Beispiel: „nur Lph 4“ oder „nur Lph 6“ oder „Lph 5: nur Teilleistung a)“ oder „bis zur VPU“ oder „einschließlich BPU“ o.ä.
Allein eine %-Angabe, welcher Anteil einer Leistungsstufe beauftragt ist, ist nicht ausreichend. Die dazugehörigen Teilleistungen müssen eindeutig zu identifizieren sein – entweder hier, in § 6 oder in der Anlage zu § 6.

Zu § 5 Allgemeine Leistungspflichten

allgemein Nach Werksvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich dann mangelfrei, wenn sie der vereinbarten Beschaffenheit der Leistung entspricht. Die Beschaffenheit der Auftragnehmerleistung ist in den §§ 5 und 6 genau zu beschreiben.

Die allgemeinen Leistungspflichten des AN beziehen sich auf alle Leistungsstufen des § 6. Sie werden nach den Vorgaben Quantitäten/Qualitäten, Kosten, Termine, Erreichen der Projektziele, Besprechungen, Leistungsänderungen, Behandlung von Unterlagen, Koordination untergliedert. Vertragliche Vereinbarungen sind in §§ 5.2, 5.3, 5.4 und 5.8 zu treffen.

zu 5.3.1 Siehe [IV 406](#) „Hinweise zur Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Beschaffenheit“ und Formblatt [IV 406 F](#).

zu 5.3.3 Am Ende jeder Leistungsphase ist ein Erörterungsprotokoll im Einvernehmen mit dem Auftraggeber anzufertigen. Zweck des Erörterungsprotokolls ist es, die Einhaltung der vorgegebenen Projektziele (d.h. die Kosten-, Termin-, Qualitäts- und Quantitätsvorgaben) zu überprüfen. Über Abweichungen von den Projektzielen, deren Ursache und Verursacher sowie über notwendige Änderungen, Alternativen und Maßnahmen ist Einigung zu erzielen. Maßnahmen können z.B. die Änderung von Terminen oder Vertragsfristen, eine Reduzierung der Ausstattung oder des Raumprogramms oder eine Anpassung der Baukostenobergrenze umfassen.

zu 5.4.1 Bei einer Baumaßnahme mit mehreren Objekten sind die Termine objektweise anzugeben.

- zu 5.4.2 Die Ankreuzfelder sind in Abhängigkeit von der Projektorganisation nur alternativ zu wählen.
- zu 5.5 Wird erkennbar, dass die vereinbarten Ziele nicht eingehalten werden können und hat der AN die aus seiner Sicht möglichen Varianten aufgezeigt, kann er nicht ohne Vergütungsfolgen zur Entwicklung weiterer Varianten gezwungen werden.
- zu 5.7 Abhängig davon, ob eine Änderung zum Erreichen des Werkerfolgs erforderlich ist oder eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs darstellt, unterscheidet das BGB zwischen notwendigen und nicht notwendigen Änderungen. Es sieht vor, dass der AN notwendige Änderungen grundsätzlich zu erbringen hat, nicht notwendige Änderungen jedoch nur dann, wenn ihm diese zumutbar sind.
- zu 5.8.2 Sofern die Fertigung von Vervielfältigungen dem AN übertragen wird, sollen im Allgemeinen nicht mehr als fünf zusätzliche Ausfertigungen gefordert werden.
- zu 5.8.3 Es bleibt dem AN freigestellt, für die Bearbeitung ein beliebiges Datenformat/CAD-System seiner Wahl einzusetzen. Die Datenübergabe an den AG muss jedoch, ggf. nach entsprechender Übersetzung durch den AN oder seinen Beauftragten, vollständig, verlustfrei und geprüft im vereinbarten Format erfolgen.
Soweit der AN zur Erbringung seiner Leistung digitale Daten anderer am Bau fachlich Beteiligter verwendet, erfolgt deren Übergabe an den AG ebenfalls in dieser Form.
Über das Dateiformat von etwa zugehörigen Pixeldaten, Texten oder Tabellen erfolgt ggf. eine Absprache und zusätzliche Vereinbarung. Zulässige GAEB-Formate: siehe [V 244.H.F.](#)
Soweit nach dieser Regel Daten in das vereinbarte Datenformat übersetzt werden, sind die zugehörigen Protokolldateien mitzuliefern.
Die Lieferung einer Kopie sowie einer kopierfähigen Ausfertigung bzw. in Form digitaler Ausfertigung gehört zu den Grundleistungen des AN ohne besondere Erstattung als Nebenkosten.

Zu § 6 Spezifische Leistungspflichten

Alle Leistungen (z.B. Grundleistungen, Besondere Leistungen - auch solche, die Grundleistungen ersetzen / vorgezogen / zusätzlich vereinbart werden, andere / weitere / sonstige Leistungen u.a.) sind im Vertrag in § 6 oder in der Anlage zu § 6 zu nennen.

- Zu 6.1.1 Zur Anpassung des Vertrags auf das Rundschreiben 1/2017 könnten hier Rundschreiben 1/2017: Nachweise und Unterlagen eingetragen werden, die in Hinblick auf die erweiterten Vorplanungsunterlagen (EVU) gefordert werden:
z.B. Konzept Barrierefrei M 1:100
z.B. qualifizierte Kostenschätzung
Diese Eintragung kann die im Rahmen der EVU geforderten spezifischen Leistungen nur hervorheben. In der Anlage zu § 6 sind sie ohnehin als Grundleistungen oder besondere Leistungen einzutragen.
- zu 6.1.2 Die Übergabe der Unterlagen ist erst dann zu bestätigen, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen und der Nutzer sein Einverständnis gegeben hat.
- zu 6.2 Im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauplanungsunterlagen sind die Leistungen der Leistungsphasen 3 und 4 vollständig zu erbringen, während für die Leistungsphase 5 zu entscheiden ist, welche Inhalte zu diesem Zeitpunkt vorliegen müssen, um die erforderliche Planungs- und Kostensicherheit zu erreichen.
- zu 6.3 Mit der Genehmigung der Bauplanungsunterlagen ist die Voraussetzung für die Beauftragung der Leistungsstufe 3 (Leistungsphasen 6 und 7), Leistungsstufe 4 (Leistungsphase 8) und Leistungsstufe 5 (Leistungsphase 9) gegeben.

- zu 6.3.2 Vom Planer sind bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen. Im Rahmen der Kostenkontrolle sind diese mit der Kostenberechnung und den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen..
- zu 6.3.3 Die Kostenermittlung umfasst grundsätzlich keine Nachträge bauausführender Firmen, es sei denn, es handelt sich um neue oder zusätzliche Leistungen auf Veranlassung des Auftraggebers.
- zu 6.4.1 Die Dauer der Objektüberwachung ist spätestens mit dem Beginn der Bauausführung zwischen AG und AN einvernehmlich festzulegen.
- zu 6.4.3 Fristen zur Rechnungsvorlage sind so festzulegen, das die Zahlungsfristen eingehalten werden können.
- zu 6.4.4 Mit der Objektüberwachung übernimmt der AN die Prüfung der Rechnungen. In diesem Fall sind die Dienstkräfte des AG bei der Abgabe der nach Nummer 8 AV § 70 LHO vorgeschriebenen Feststellungsbescheinigung(en) hinsichtlich der vom AN bescheinigten Angaben nach Nummer 8 AV § 70 LHO von der eigenen Verantwortung befreit. Die Dienstkräfte des AG (Anordnungsbefugte) übernehmen jedoch die Verantwortung für den Nachweis, dass der AN oder dessen Beauftragter zur Abgabe der Feststellungsbescheinigung befugt ist und Zweifel an der Richtigkeit der Bescheinigung nicht bestehen; die übrige Verantwortung nach Nummer 9 AV § 70 LHO bleibt unberührt.
- zu 6.4.6 Durch die fortlaufende Überwachung der Kostenentwicklung durch den AN soll während der Baudurchführungsphase sichergestellt werden (sowohl für den AN als auch insbesondere für den AG), dass die als Beschaffenheit vereinbarte Baukostenobergrenze eingehalten wird.
Die Kostenkontrolle in der Leistungsstufe 4 basiert auf dem Vergleich der bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung und den Ausschreibungsergebnissen. Durch die weitere Aufgliederung der Kosten über die Teilleistungen (Gewerke) im Sinne der VOB hinaus in Einzelgewerke (z. B. Tischlerarbeiten nach DIN 18 355 in Fenster, Türen, Einbauschränke etc.) soll eine optimale Kostenüberwachung erreicht werden.
- zu 6.5.1 Bei der Übertragung dieser Leistung ist auf die Abgrenzung der Feststellung des Baubedarfs, der Begehung des Objektes und der jährlichen Begehung zur Ermittlung des Bauunterhalts zu achten.
- zu 6.5.2 In der HOAI ist die Leistung zur Überwachung der Beseitigung von Mängeln auf den Zeitraum von fünf Jahren begrenzt. Er entspricht der Frist für die fachliche Bewertung der festgestellten Mängel. Bei Verjährungsfristen für Mängelansprüche, die fünf Jahre überschreiten, ist das Honorar der Überwachungsleistung für die sich ergebende Zeitdifferenz gesondert frei zu vereinbaren.

Zu § 7 Fachlich Beteiligte, Leistungen des Auftraggebers und fachlich Beteiligter

- zu 7.2 Bei Einschaltung eines Projektsteuerers ist das Rundschreiben SenStadt VI A Nr. 07/2005 zu beachten. Diese Leistungen dürfen nicht einem AN übertragen werden, dem gleichzeitig die Objektplanung Gebäude übertragen wird.
- zu 7.5 Insbesondere, wenn Teilleistungen nach Anlage 6 zu § 6 nicht an den Auftragnehmer übertragen werden, ist dies im Vermerk der Auftragsverfügung zu begründen und der mit der Teilleistung beauftragte Beteiligte ist anzugeben."

Zu § 8 Personaleinsatz

- zu 8.1 Die für die Erbringung der Leistungen fachlich Verantwortlichen sind zwingend hier im Vertrag einzutragen.

Zu § 9 Baustellenbüro

Die Forderung nach Anwesenheit des AN muss in Abhängigkeit von Art, Schwierigkeitsgrad, Komplexität, Mängelanfälligkeit der Bauausführungsleistungen und Umfang der Überwachungsleistungen angemessen sein. Vor Vertragsabschluss ist zu klären, wer die Kosten für das Baustellenbüro tragen soll.

Zu § 10 Honorar

allgemein § 10 des Vertragsmusters sieht grundsätzlich alle Möglichkeiten der Honorierung nach HOAI vor. Seit der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 (Rs. C-377/17) können auch Honorare unterhalb der Mindestsätze und oberhalb der Höchstsätze wirksam vereinbart werden, da die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze gegen Europäisches Recht verstoßen. Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass in § 10.3 stets die Mindestsätze vereinbart werden und Bieter im Rahmen der (nationalen oder EU-weiten) Vergabe die Möglichkeit haben, auf das Mindestsatzhonorar einen Zu- oder Abschlag anzubieten. Dieser Zu- oder Abschlag wird in § 10.3 vereinbart.

Grundsätzlich ist jede Kostenermittlung, die vom AN als Planungsergebnis einer HOAI-Leistungsphase vorgelegt wird (ggf. auch Zwischenergebnisse), von der Baudienststelle zu überprüfen. Diese baufachliche und rechnerische Prüfung (auf sachliche Richtigkeit sowie die vertragliche Prüfung (z.B. auf Einhalten der Baukostenobergrenze) sind von der haushaltsrechtlichen Prüfung und Genehmigung der EVU, VPU oder BPU zu unterscheiden.

Anlage 8 Das Honorar ist auf Grundlage allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsprogramme zu ermitteln und dem AN als Anlage 8 zur Verfügung zu stellen.

Werden Änderungen erforderlich, die zu Mehrarbeiten des Objektplaners führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Insoweit können entweder die änderungsbedingten Mehrkosten der Kostenberechnung zugrunde gelegt werden oder die Mehrkosten pauschal nach Zeitaufwand honoriert werden. Zur Vergütung des AN und zum Anordnungsrecht des AG bei einem Änderungsbegehren des Auftraggebers: siehe § 650q in Verbindung mit §§ 650b und c BGB.

Soweit aus haushaltsrechtlichen Erwägungen Teile der Baumaßnahme nicht weitergeplant oder zurückgestellt werden, ist eine entsprechende Vertragsanpassung vorzunehmen. Sofern die betreffenden Leistungen bereits vertragsgemäß erbracht wurden, sind diese auch vertragsgemäß zu vergüten. Die Bestimmung nach § 10.1 des Vertragsmusters ist in dem Fall nur bedingt – bezogen auf das vorliegende sachlich richtige Prüfergebnis – anwendbar.

Die Ermittlung der Vergütung richtet sich nach §§ 4 - 12 und §§ 33 - 37 HOAI. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Objekten, sind die Honorare vorbehaltlich der in § 11 HOAI geregelten Ausnahmen für jedes Objekt getrennt zu berechnen.

zu 10.1.1 Die Honorierung setzt voraus, dass dieser Anteil bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- und Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mit verarbeitet wird. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist entsprechend ihrem Umfang z.B. über die Fläche, das Volumen, Bauteile oder Kostenanteile objektbezogen zu berücksichtigen. Umfang und Wert sind schriftlich zu vereinbaren. Maßgeblicher Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Kostenberechnung, wenn diese nicht vorliegt, die Kostenschätzung.

zu 10.2 Die Honorarzone ist gemäß §§ 5 und 35 Abs. 2 - 7 HOAI unter Berücksichtigung der Anlage 10, 10.2 / 10.3 HOAI festzulegen. Honorarfestlegungen auf der Grundlage von §§ 5 und 35 Abs. 2 - 7 HOAI haben Vorrang. Die Gründe für die Festlegung sind im Vermerk der Auftragsverfügung festzuhalten.

zu 10.3 **Honorarsatz, -tafel** Aufgrund des Wegfalls der verbindlichen Mindest- und Höchstsätze seit der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 (RsC-377/17) wird so verfahren, dass in § 10.3 stets die Mindestsätze vereinbart werden. Die entsprechende Variante ist beim Ausfüllen der Verträge stets anzukreuzen. Bieter haben im Rahmen der (nationalen und EU-weiten) Vergabe die Möglichkeit, auf das Mindestsatzhonorar einen Zu- oder Abschlag anzubieten. Dieser Zu- oder Abschlag wird hier in § 10.3 vereinbart.

zu 10.4 **Bewertung Anlage 6** Die in der Anlage zu § 6 genannten v. H.-Sätze und Leistungen sind Vorschläge zur Orientierung. Die maximalen Summen je Leistungsphase (%) nach § 34 HOAI in den jeweiligen Leistungsstufen dürfen nicht überschritten werden. Erforderliche Anpassungen sind im Bedarfsfall vertragspezifisch vorzunehmen.
Bei Beauftragung von Leistungen zu Innenräumen ist die Bewertung der Teilleistungen unter Berücksichtigung der v.H.-Sätze des § 34 HOAI für die Innenräume analog festzusetzen.

zu 10.5 **Zuschläge** Die folgenden Honorarzuschläge sind alternativ zu vereinbaren:

Für Umbauten oder Modernisierungen gilt (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 36 HOAI):

Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach dem bei Vertragsabschluss zu erwartenden Schwierigkeitsgrad des Umbaus bzw. der Modernisierung. Der Zuschlag kann sich auf alle oder auch einzelne übertragene Leistungsphasen beziehen oder ausgeschlossen werden. Er ist schriftlich zu vereinbaren.

- Für Leistungen zu Gebäuden der Honorarzone III kann ein Zuschlag bis zu 33 v. H. vereinbart werden.
- Für Leistungen zu Innenräumen der Honorarzone III kann ein Zuschlag bis zu 50 v. H. vereinbart werden.
- Sofern keine Vereinbarung getroffen wurde, gilt für Leistungen ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 v. H. als vereinbart.
- Bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad gilt § 10.3.

Bei Instandsetzung / Instandhaltung gilt (§ 12 HOAI):

Es kann ein Satz bis 50 v. H. für die Leistungsstufe 4 (Objektüberwachung und Dokumentation) vereinbart werden. Der Zuschlag ist, sofern eine Vereinbarung getroffen werden soll, bei Vertragsabschluss zu vereinbaren.

zu 10.6 **Wiederholung** Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleichartige Gebäude / Innenräume / Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden, oder Gebäude nach Typenplanung oder Serienbauten, wird gem. § 11 Abs. 3 HOAI folgende Vereinbarung getroffen:

Das Honorar für Grundleistungen der Leistungsphasen 1 - 6 wird wie folgt vereinbart:

für die 1. - 4. Wiederholung	Minderung um 50 % des Honorars
für die 5. - 7. Wiederholung	Minderung um 60 % des Honorars
ab der 8. Wiederholung	Minderung um 90 % des Honorars

Umfasst der Auftrag Grundleistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrages zwischen den Vertragsparteien waren, so werden die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen auch dann gemäß § 11 Abs. 3 HOAI gemindert, wenn die Leistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden (§ 11 Abs. 4 HOAI).

Wird z.B. die Objektüberwachung als Einzelleistung in Auftrag gegeben, so kann nach § 9 Abs. 3 HOAI verfahren werden.

zu 10.8 **Überschreitung der Honorartafel** Bei Überschreitung des Tafelendwerts nach § 35 Abs. 1 HOAI ist das Honorar frei zu vereinbaren.

- zu 10.9 **Besondere Leistungen** Wenn über die Grundleistungen des Leistungsbildes nach § 34 HOAI hinaus Besondere Leistungen nach § 3 Abs. 3 HOAI erforderlich werden, müssen diese vertraglich vereinbart werden. Sofern die Leistungen bei Vertragsschluss noch nicht absehbar sind, ist eine spätere Vertragsänderung schriftlich erforderlich. Die Beauftragung und die Vereinbarung von Honoraren für Besondere Leistungen muss vor Beginn ihrer Erbringung erfolgen.
- Anlage 6 Besondere Leistungen sind einzeln in Anlage 6 einzutragen. Hier in § 10.9 sollen alle Besonderen Leistungen einer Leistungsstufe zusammengefasst werden.
Besondere Leistungen werden i.d.R. pauschal vergütet. Eine Honorierung nach Zeitaufwand ist nur im Ausnahmefall und unter Beachtung von 9.2 AVB ([IV 401.H.F](#)) zulässig. Die Notwendigkeit der Beauftragung von Besonderen Leistungen sowie die Bemessung ihres Honorars (z.B. mittels Stundensatz und -umfang) sind im Vermerk der Auftragsverfügung darzustellen und zu begründen.
Allein durch das Vorziehen wird eine Grundleistung nicht zu einer Besonderen Leistung. Kommt es durch das Vorziehen zu einer Änderung der Leistungspflichten, z.B. zu einem erhöhten Einarbeitungsaufwand, ist diese zu vergüten.
- zu 10.10 Werden Änderungen erforderlich, die zu Mehrarbeiten des Objektplaners bei den Planungsleistungen führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Insoweit können entweder die änderungsbedingten Mehrkosten der sachlich und vertraglich geprüften Kostenberechnung zugrunde gelegt werden oder die Mehrkosten pauschal nach Zeitaufwand honoriert werden.
- Zeithonorare Die Honorierung von Leistungen nach Zeitaufwand ist in der HOAI nicht mehr vorgegeben und somit frei vereinbar. Sie ist nur im Ausnahmefall und unter Beachtung von 9.2 AVB ([IV 401.H.F](#)) zulässig.
Stundensätze sind nach Verhandlung vertraglich und schriftlich zu vereinbaren. Der Zeitaufwand wird vor Beauftragung der Leistung abgeschätzt. In jedem Fall sind nach Leistungserbringung Stundenbelege nachzuweisen (Ausnahme: Festpreisvereinbarung).
- zu 10.11 **Sonstiges** Hier können sonstige weitere Vergütungsregelungen (z.B. eine Pauschalpreisvereinbarung) aufgenommen werden.

Zu § 11 Nebenkosten

- zu 11.1 Die Vereinbarung einer Pauschale ist grundsätzlich anzustreben; die ihr zu Grunde gelegten Einzelansätze sind in der Dokumentation festzuhalten.
Soweit vereinbart wird, dass die Nebenkosten nicht erstattet werden, liegt darin keine unzulässige Mindestsatzunterschreitung.
Alle Nebenkostenberechnungen und -vereinbarungen sind verwaltungsintern in der Dokumentation nachvollziehbar darzustellen.
Als Anhalt und zur Überprüfung der Pauschalen für Post- und Fernmeldegebühren sowie bis zu fünf zusätzlichen Vervielfältigungen können etwa 2 bis 5 % des Nett honorars zugrunde gelegt werden.
- zu 11.2 Die Abrechnung von Reisekosten für den AN und/oder seine Mitarbeiter sowie die Auslöungskosten sollen in der Regel pauschaliert werden.
Bei der Ermittlung der Pauschale sind die Bestimmungen des Bundesreisekostengesetzes (BRKG) – in der jeweils gültigen Fassung – sinngemäß anzuwenden. Fahrkosten innerhalb Berlins für die Auftragnehmer mit Geschäftssitz in Berlin werden nicht erstattet.
- zu 11.3 Gemäß § 14 Abs. 1 HOAI ist bei der Ermittlung / Erstattung der Nebenkosten die Vorsteuer nach § 15 Abs.1 UStG in Höhe von z.Zt. 15,97 v.H. abzuziehen bei:
- Vervielfältigungskosten
 - Telefonkosten
 - Kosten für Bus, Bahn, Flugzeug und Taxi
 - bei sonstigen Kosten nur, soweit hierfür die Abrechnung nach nachgewiesenen und tatsächlichen Kosten vereinbart sind.

Zu § 13 Haftpflichtversicherung

Hier sind Angaben zur erforderlichen Mindesthöhe der Haftpflichtversicherung zu machen. Zur Bemessung der Berufshaftpflichtversicherung sind für alle Objekt- oder Fachplaner die Gesamtbaukosten (brutto) heranzuziehen. Diese sind in der ABau-Richtlinie IV 406 als die Kostengruppen 200 bis 700 (ohne Kgr. 760) nach DIN 276 (ohne Unvorhergesehenes und Rundung) definiert.

Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen für Personenschäden mit Deckungssummen in folgender Staffelung nachzuweisen.

von der Bauverwaltung geschätzte Gesamtbaukosten (Brutto)	für Personenschäden
bis 4.000.000 EUR	1.500.000 EUR
bis 10.000.000 EUR	2.000.000 EUR
über 10.000.000 EUR	3.000.000 EUR

Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen für sonstige Schäden mit Deckungssummen in folgender Staffelung nachzuweisen:

von der Bauverwaltung geschätzte Gesamtbaukosten (Brutto)	für sonstige Schäden: Sach- und Vermögensschäden
bis 500.000 EUR	250.000 EUR
bis 1.500.000 EUR	500.000 EUR
bis 4.000.000 EUR	1.000.000 EUR
bis 10.000.000 EUR	2.000.000 EUR
bis 25.000.000 EUR	3.000.000 EUR
bis 50.000.000 EUR	5.000.000 EUR

Die genannten Deckungssummen sind als Richtwerte anzusehen und können im Einzelfall auch erhöht oder ermäßigt werden. Die Festlegung ist im Vermerk der Auftragsverfügung zu begründen.

Bei von der Bauverwaltung geschätzten Gesamtbaukosten von über 50 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro beim Bauen im Bestand mit wesentlichen Eingriffen in die Konstruktion oder bei besonders risikoträchtigen Baumaßnahmen werden die Versicherungssummen grundsätzlich im Einzelfall festgelegt. Soweit erforderlich, ist hierzu unter Hinzuziehung eines Versicherungsberaters eine Risikoanalyse durchzuführen, anhand derer die konkreten Projektrisiken und die Haftungsrisiken für die betreffenden freiberuflich Tätigen bewertet werden und ein Versicherungskonzept entwickelt wird.

Der freiberuflich Tätige muss eine Berufshaftpflichtversicherung während der gesamten Vertragszeit unterhalten und nachweisen. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. In jedem Fall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Maximierung der Ersatzleistung pro Versicherungsjahr (= Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahrs) mindestens das Zweifache der Deckungssumme beträgt.

Soweit der freiberuflich Tätige Versicherungsschutz oberhalb der Basisversicherung nachzuweisen hat, besteht die Möglichkeit des Abschlusses einer Objektversicherung oder der Zusatzdeckung durch Abschluss einer zu seiner Basisversicherung hinzutretenden Berufshaftpflicht-Exzedentenversicherung.

Zu § 14 Ergänzende Vereinbarungen

- zu 14.1 Eine Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz (VerpflG vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469 ff / 547) sollte nur in besonderen Fällen, vorgesehen werden. Sie ist durchzuführen, wenn der AN eine Funktion der öffentlichen Verwaltung übernimmt (z.B. Projektleitung oder bei ausdrücklicher Vertretungsvollmacht) oder ungehinderten Zugang zum laufenden Betrieb der öffentlichen Verwaltung hat.
- Die einzelne Verpflichtung hat nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 2 und 3 Verpflichtungsgesetz die für den AG zuständige Behörde mündlich vorzunehmen. Dabei ist auf die strafrechtlichen Folgen einer Pflichtverletzung hinzuweisen.
- Über die Verpflichtung ist eine Niederschrift zu fertigen, die der Verpflichtete mit unterzeichnet und von der er eine Abschrift erhält.
- zu 14.2 Hier können weitere vertragliche Regelungen z.B. Vertragsstrafen, urheberrechtliche Regelungen bei der Beauftragung eines Preisträgers oder Sonderregelungen beim Urheberrecht bei Muster- und Standardplanungen vereinbart werden.

2 Hinweise zu Anlage zu § 6 (IV 4102.H F)

- Anlage 6 Diese Anlage ist getrennt für jedes Leistungsbild zu erstellen. Unterscheiden sich Gebäude in den zu erbringenden Leistungen, ist sie getrennt für jedes Objekt zu erstellen.

Die in der Anlage zu § 6 aufgeführten Leistungen sind für die ordnungsgemäße Erledigung der Aufgabe erforderlich. Die Grundleistungen können bis zu 100 % dem AN übertragen werden. (Bauherrenleistungen sind in der Aufzählung nicht notwendigerweise enthalten. Eine Reduzierung des Leistungsumfangs und ein Abzug bei der Bewertung sind aus diesem Grund nicht mehr per se erforderlich.)

Nicht angekreuzte Leistungen werden nicht beauftragt und sind bei der Berechnung der Vergütung gemäß § 8 Abs. 2 HOAI nicht zu berücksichtigen. Sofern Leistungen oder auch Teilleistungen nicht für den werkvertraglich geschuldeten Erfolg notwendig sind (z.B. weil sie vom Bauherrn oder einem Dritten übernommen werden oder nicht erforderlich sind), können sie im angemessenen Maße gekürzt werden. Beispielsweise dürfte sich seit Einführung der eVergabe der Leistungsumfang für den AN verringert haben, da das Einholen von Angeboten und das Versenden der Vergabeunterlagen i.d.R. von der Vergabestelle übernommen wird.

Für die Bewertung der Leistungen werden in der Anlage zu § 6 Orientierungswerte für alle Teilleistungen empfohlen (nach Dipl. Ing. Heinz Simmendinger / www.HOAI-Gutachter.de).

Besondere Leistungen – über Grundleistungen hinaus – sind nur an den hierfür vorgesehen Stellen / Tabellen / Zeilen einzutragen. In der Spalte „Honorar“ kann vermerkt werden, ob eine Honorierung in v.H.-Sätzen (Honorarsatz bezogen auf das Grundhonorar), pauschal (EUR) oder – im begründeten Ausnahmefall – nach Zeit vorgesehen ist.

- Leistungsstufe 2 Die Entscheidung über die Qualität der zeichnerischen Grundrissdarstellung, sowie sie nicht im bauaufsichtlichen Verfahren vorgegeben ist, trifft die Baudienststelle im Rahmen einer nicht delegierbaren Bauherrenaufgabe. Diese Entscheidung sollte frühzeitig getroffen werden (möglichst vor Vertragsabschluss oder in einer frühen Leistungsphase)

Dabei ist zu klären, ob ein amtlicher Lageplan im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens Verwendung finden soll. In dem Fall wäre er durch eine Vermessungsstelle zu fertigen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Entscheidung zu treffen, ob die Grenzen des Baugrundstücks herzustellen sind. Der amtliche Lageplan gewährleistet, dass der Bestand, geltendes Baurecht einschließlich Nutzungsmaß und die Eigentumsverhältnisse im Rahmen einer liegenschaftsrechtlichen Wertung berücksichtigt werden. Das Ergebnis wird durch die Vermessungsstelle beurkundet und kann sowohl als Planungsgrundlage als auch in dem bauaufsichtlichen Verfahren Verwendung finden.

Außerdem spielt bei dichter Bebauung die Einhaltung der Grundstücksgrenze eine entscheidende Rolle. Soweit das Baugrundstück hoch ausgenutzt wird und deshalb die Grenzabstände nicht unterschritten werden dürfen, ist es empfehlenswert, mit den Vermessungsarbeiten eine Vermessungsstelle zu beauftragen. Nur so lassen sich Synergien nutzen und besteht Beweissicherheit. (Daten einmal erfassen und mehrfach nutzen, Beurkundung dieser Tatbestände mit öffentlichem Glauben).

Ob es sich bei dem in der Leistungsstufe 2 (Entwurfs-, Genehmigungs-, Ausführungsplanung) vorzulegenden zeichnerischen Grundrissdarstellung um den amtlichen Lageplan einer Vermessungsstelle handelt, ist in den Texten klar zu stellen. Entsprechend den Regelungen der VOB stellt der Bauherr diesen Lageplan dem Auftragnehmer zur Verfügung .

Leistungsstufe 4
Leistungsphase 8 Der Vergütungssatz für die Leistung "Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis" in der Leistungsstufe 4 soll auch dann nicht gestrichen bzw. nicht verändert werden, wenn ein Tragwerk einer höheren Honorarzone vorliegt und somit eine ingenieurtechnische Kontrolle (die als eine Besondere Leistung an einem Tragwerksplaner beauftragt werden kann) erforderlich ist.

Soweit die Baudurchführung auf der Basis einer Leistungsbeschreibung nach Leistungsprogramm vorgesehen ist, ersetzen die in der Anlage 10 / 10.1 HOAI in den Leistungsphasen 5 - 7 HOAI genannten Besonderen Leistungen ganz oder teilweise die in der Anlage zu § 6 aufgeführten Leistungen. Zusätzliche Vergütungen dafür sind nicht vorgesehen.

3 Hinweise zur Anwendung der Allgemeinen Vertragsbedingungen ([IV 401.H F AVB Hochbau](#))

Allgemeines Die AVB sollen grundsätzlich nicht geändert werden. Falls jedoch unabwendbare Änderungen notwendig werden, sind diese im Vermerk der Auftragsverfügung zu begründen.

zu § 12 AVB
Kündigung Der Auftragnehmer hat die Kündigung zu vertreten, wenn er

- die vertraglichen Ziele (die Quantitäts- und Qualitätsziele, die Kostenziele, insbesondere die als Beschaffenheit vereinbarte Baukostenobergrenze, die Termine / Vertragsfristen) nicht einhält, ohne daran begründet gehindert zu sein,
- erkannt hat, dass die Einhaltung der Vertragsziele gefährdet ist, den Auftraggeber jedoch darüber nicht unverzüglich unterrichtet hat,
- seine Tätigkeit nicht rechtzeitig aufnimmt, sein gegebenenfalls vorzuhaltendes Baustellenbüro nicht ordnungsgemäß personell und/oder sächlich ausgestattet vorhält,
- mit seiner Leistungserbringung in Verzug gerät (Schuldnerverzug),
- ohne vorher eingeholte Zustimmung des Auftraggebers Leistungen von Dritten (Nachunternehmern) oder von Mitarbeitern seines Unternehmens / Büros ausführen lässt, die nicht im gemeinsam abgestimmten Mitarbeiterverzeichnis zum Vertrag aufgeführt sind,
- gravierend gegen seine Vertragspflichten nach § 2.7 AVB verstößt

oder

- in sonstiger Weise wiederholt oder gravierend gegen die ihm vertraglich obliegenden Verpflichtungen verstößt,

und

die jeweils dazu vom Auftraggeber gesetzte angemessene Frist mit Kündigungsandrohung zur Einhaltung, Nachholung oder Nacherfüllung seiner Verpflichtungen fruchtlos hat verstreichen lassen.

Wird der Vertrag mit dem AN gekündigt, so ist auf eine geeignete Trennung zwischen der durch den gekündigten AN erbrachten und ggf. noch zu erbringenden Leistung und der neu zu beauftragenden Leistung zu achten.