

**IV 6001****Hinweise zum Vertragsmuster Freianlagen,  
den Anlagen sowie zur Anwendung der AVB****1 Hinweise zum Vertragsmuster ([IV 600 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 600 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 § 8.2 „Weitere ergänzende Vereinbarungen“ festzuhalten.
- Anwendungsbereich Das Vertragsmuster Freianlagen ist im Allgemeinen bei planerisch zu gestaltenden Freiflächen und Freiräumen sowie entsprechend zu gestaltenden Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken und landschaftspflegerische Freianlagen i.V.m. Objekten anzuwenden. Es gilt für Leistungen der Planung von Freianlagen unter Beachtung des Teiles 3 Abschnitt 2 [HOAI](#). Die Freianlagen können z.B. Gebäuden, Verkehrsanlagen und / oder Ingenieurbauwerken zugeordnet sein.

**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, [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 Baukostenobergrenze Beschaffenheit“ und Formblatt [IV 406 F](#).
- Sonstiges Der Vertrag ist vor Beginn der jeweiligen Leistungen abzuschließen.
- Zur Beurteilung der ökologischen Grundlagen des Standorts, wegen der optimalen Geländegestaltung und der Beurteilung des erhaltbaren Pflanzenbestandes ist der Garten- und Landschaftsarchitekt rechtzeitig zu beteiligen.
- 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 Flurstückangaben sind nur zu machen, wenn sie bekannt sind.
- zu 1.2 Objekte sind Freianlagen (siehe z.B. § 2 Abs. 1 i.V.m. Anlage 11, 11.2 HOAI).
- Anlage 5 Eine Objektplanung, ein Bauwerk oder eine Baumaßnahme kann mehrere Objekte umfassen. Bis zu fünf Objekte können in § 6.1 (anrechenbare Kosten) festgelegt werden. Diese Auflistung kann durch das Objektverzeichnis (formlose Anlage 5) ergänzt werden. Die einzelnen Objekte können als Vertragsgegenstände unter § 1.2 beschrieben werden. Die Honorare sind vorbehaltlich der in § 11 und § 37 Abs. 1 HOAI geregelten Ausnahmen für jedes Objekt getrennt zu berechnen.  
Das Honorar für Planungsleistungen bei Freianlagen ist im Rahmen der Prozentsätze des Leistungsbildes nach 39 HOAI zu vereinbaren. Siehe auch zu 6.4.

### Zu § 2 Vertragsgrundlage

- zu 2.1 Dem AN sind für die Vertragsleistung zu beachtende Regelwerke zu benennen  
Anlage 4 und, soweit erforderlich, die wesentlichen Inhalte zu erläutern.  
Alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden, für die Vertragsleistung maßgeblichen Unterlagen sind aufzulisten und dem AN in der erforderlichen Zahl zu übergeben.
- zu 2.2.1 Bei Beauftragung der Leistungsstufe 1 ist der Kostenrahmen, möglichst aus dem Bedarfsprogramm, anzugeben.
- zu 2.4 Siehe [IV 406](#) „Hinweise zur Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Baukostenobergrenze Beschaffenheit.“ und Formblatt [IV 406 F](#).
- Anlage 3 Nach Werksvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich dann mangelfrei, wenn sie der vereinbarten Beschaffenheit der Leistung entspricht. Die Beschaffenheit der Auftragnehmerleistung ist in § 3 genau zu beschreiben.
- zu 2.4.3 Am Ende jeder Leistungsphase ist ein Erörterungsprotokoll im Einvernehmen mit dem Auftraggeber anzufertigen. Zweck des Erörterungsprotokolls ist es, die Einhaltung der vorgegeben Projektziele (d.h. die Kosten-, Termin-, Qualitäts- und Quantitätsvorgaben) zu überprüfen. Über Abweichungen von den Projektzielen, deren Ursache / 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 der Freianlage oder eine Anpassung der Baukostenobergrenze umfassen.
- zu 2.5 Im Vertrag sind nur die Leistungen aufzuführen, deren Übertragung an den AN  
stufenweise vorgesehen ist.  
Beauftragung Der AN soll zunächst nur mit den Leistungen der Leistungsstufe 1 nach § 3.1, 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 Vergabevermerk 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.  
Es gelten die Verfahrens- und Zuständigkeitsregelungen der „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ (Regelverfahren). Für Maßnahmen mit weniger als 5 Mio. Euro gelten die in den „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ unter den Nrn. 2.2.1 und 2.2.2 beschriebenen vereinfachten Verfahren.

Die weiteren Leistungen nach Fertigstellung der Leistungsstufe 1 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 (gemäß 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.

zu 2.7.2 und 2.7.3 In den Textfeldern können Anteile von Leistungsstufen und Meilensteine aufgeführt werden, die entweder in der ersten Stufe mit Vertragsschluss (§ 2.7.2) oder bei einem späteren Abruf (§ 2.7.3) 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 § 3 oder in der Anlage zu § 3.

### Zu § 3 Leistungen des Auftragnehmers

allgemein Nach Werksvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich dann mangelfrei, wenn sie der vereinbarten Beschaffenheit der Leistung entspricht. Die Beschaffenheit der Auftragnehmerleistung ist in § 3 genau zu beschreiben.  
Anlage 6

zu 3.4 Die Dauer der Objektüberwachung ist spätestens mit Beginn der Bauausführung festzulegen.

Die Fertigstellungspflege nach DIN 18 035, Teil 4, DIN 18 916, DIN 18 917 und DIN 18 918 ist Teil der Bauleistung. Ihre Überwachung gehört zu den Leistungen der Leistungsphase 8 der Anlage 11, 11.1 zu § 39 Absatz 4 HOAI und ist nicht mit der in Anlage 6 zu § 3 als Besondere Leistung für die Leistungsstufe 5 aufgeführten Überwachung der Wartungs- und Pflegeleistungen zu verwechseln.

Bei Gehölzpflanzungen ist die Dauer der Fertigstellungspflege so zu wählen, dass das Anwuchsergebnis nach DIN 18 916 feststellbar ist (Pflanzen müssen ausgetrieben haben bzw. voll im Saft stehen). Sie beträgt in der Regel eine Vegetationsperiode.

zu 3.5 Wartungs- und Pflegeanweisungen sowie Überwachen der Entwicklungspflege sind erst dann in Auftrag zu geben, wenn Art und Umfang dieser Leistungen festgelegt werden können. In das Schreiben zur Übertragung der Leistung ist auch das vereinbarte Honorar aufzunehmen.

Wenn dem freiberuflich Tätigen das Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen übertragen wird, ist dies in den Vertrag aufzunehmen. Siehe Anlage 6 zu § 3, Besondere Leistung für die Leistungsstufe 5.

- zu 3.6 Im Anschluss an die Fertigstellungspflege ist bei Gehölzpflanzung i.d.R. das Überwachen der Wartungs- und Pflegeleistungen (Entwicklungspflege nach DIN 18 919) erforderlich. Sie kann für einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren vereinbart werden.

In § 3.6 kann geregelt werden, dass der AG beabsichtigt, den AN mit der Entwicklungspflege zu beauftragen. Für die Beschreibung und Beauftragung der Leistung ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

- zu 3.7 Sofern die Fertigung von Vervielfältigungen dem AN übertragen wird, sollen im Allgemeinen nicht mehr als fünf zusätzliche Ausfertigungen gefordert werden.

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 § 4 Fachlich Beteiligte, Leistungen des Auftraggebers und fachlich Beteiligter**

Insbesondere, wenn Teilleistungen nach Anlage zu § 3 nicht an den Auftragnehmer übertragen werden, ist dies im Vermerk der Auftragsverfügung zu begründen und der mit der Teilleistung beauftragte Beteiligte ist anzugeben."

### **Zu § 6 Honorar**

- allgemein § 6 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 § 6.3 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 § 6.3 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.

Das endgültige Honorar ist auf Grundlage der seitens der Baudienststelle sachlich und vertraglich geprüften Kostenberechnung zu ermitteln. Nachträge ab Leistungsphase 3 sind nicht Bestandteil der Kostenberechnung.

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 Zeitauf-

wand 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 §§ 38 - 40 HOAI. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Objekten, sind die Honorare vorbehaltlich der in § 11 HOAI geregelten Ausnahmen für jedes Objekt getrennt zu berechnen.

zu 6.1 Die anrechenbaren Kosten des Objekts sind nach § 4 in Verbindung mit § 38 anrechenbare Kosten HOAI - insbesondere unter Beachtung von § 38 Abs. 2 - zu ermitteln und in einer Anlage 8 Anlage 8 zum Vertrag (Honorarberechnung) nachzuweisen.

zu 6.1.1 Die Honorierung setzt voraus, dass dieser Anteil bereits durch Bauleistungen mitzuverarbeitende hergestellt ist und durch Planungs- und Überwachungsleistungen technisch oder Bausubstanz gestalterisch mit verarbeitet wird. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist entsprechend ihrem Umfang z.B. über die Fläche, das Volumen, Bauteile oder Kostenanteile objektbezogen zu berücksichtigen. Der Umfang ist schriftlich zu vereinbaren. Maßgeblicher Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Kostenberechnung, wenn diese nicht vorliegt die Kostenschätzung.

zu 6.2 Die Honorarzone ist gemäß §§ 5 und 40 Abs. 2 - 5 unter Berücksichtigung von Honorarzone Anlage 11, 11.2 HOAI festzulegen.

zu 6.3 Aufgrund des Wegfalls der verbindlichen Mindest- und Höchstsätze seit der Honorarsatz, -tafel Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 (RsC-377/17) wird so verfahren, dass in § 6.3 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 § 6.3 vereinbart.

zu 6.4 Die maximalen Summen je Leistungsphase (%) nach § 39 HOAI in den jeweiligen Bewertung Leistungsstufen dürfen nicht überschritten werden. Erforderliche Anpassungen Anlage 6 sind im Bedarfsfall vertragsspezifisch vorzunehmen.

Die in § 3 des Vertragsmusters aufgeführten Leistungen sind unter Berücksichtigung der Leistungen des Auftraggebers in der Regel wie folgt zu bewerten.

§ 3.1	Leistungsstufe 1:	v.H
	Grundlagenermittlung	3
	Vorplanung (davon die Kostenschätzung 0,5 %)	10
§ 3.2	Leistungsstufe 2:	
	Entwurfsplanung (davon die Kostenberechnung 2 %)	16
	Genehmigungsplanung	4
	Ausführungsplanung	25
§ 3.3	Leistungsstufe 3:	
	Vorbereitung der Vergabe	7
	Mitwirkung bei der Vergabe	3
§ 3.4	Leistungsstufe 4:	
	Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	30
§ 3.5	Leistungsstufe 5:	
	Objektbetreuung	2

Falls der Auftraggeber selbst oder freiberuflich Tätige darüber hinaus Teile der unter § 3.1 bis § 3.5 des Vertragsmusters genannten Leistungen erbringen oder bereits erbracht haben, ist dies bei der Bewertung der Leistungen zu berücksichtigen.

Für bis zu fünf Objekte kann die Bewertung in der Tabelle des § 6.4 vorgenommen werden. Für Objekt Nr. 1 wird die Bewertung von Teilleistungen in Anlage 6 zu § 3 vorgenommen. Für die Bewertung von Teilleistungen der Objekte Nr. 2 bis 5 sowie für die Bewertung anderer Freianlagen sind weitere Anlagen zu § 3 hinzuzufügen. .

zu 6.5 **Zuschläge** Für Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen gilt (§ 36 Abs. 1 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 der Honorarzone III kann ein Zuschlag bis zu 33 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 Hinweis zu § 6.3.

zu 6.6 **Wiederholung** Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte 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.

§ 11 Absatz 1 HOAI gilt nicht, wenn die getrennte Berechnung der Honorare für Freianlagen weniger als 7500 Euro anrechenbare Kosten bei Aufträgen für Gebäude und Freianlagen, ergibt.

zu 6.8 Bei Überschreitung des Tafelendwerts ist das Honorar frei zu vereinbaren.

zu 6.9 **Besondere Leistungen** Wenn über die Grundleistungen des Leistungsbildes nach § 39 Abs. 1 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 zu § 3 einzutragen. Hier in § 6.9 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 6.10 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](#)) als Höchst- oder Festpreisvereinbarung zulässig.

Stundensätze sind nach Verhandlung vertraglich und schriftlich zu vereinbaren. In der Regel ist der Zeitaufwand vor Beauftragung der Leistung abzuschätzen. In jedem Fall sind nach Leistungserbringung Stundenbelege nachzuweisen (Ausnahme: Festpreisvereinbarung).

zu 6.11 Hier können sonstige weitere Vergütungsregelungen (z.B. eine Pauschalpreisvereinbarung) aufgenommen werden.  
Sonstiges

zu 6.12 Die Vereinbarung einer Pauschale ist grundsätzlich anzustreben; die ihr zu Grunde gelegten Einzelansätze sind in der Dokumentation festzuhalten.  
Nebenkosten

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 zusätzliche Vervielfältigungen können etwa 2 bis 5 % des Nett honorars zugrunde gelegt werden.

Vorsteuerabzug 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 6.13 Die Abrechnung von Reisekosten für den AN und/oder seine Mitarbeiter sowie die Reisekosten Auslöskosten 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 Geschäfts-sitz in Berlin werden nicht erstattet.

## Zu § 7 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 § 8 Ergänzende Vereinbarungen**

- zu 8.1 Eine Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz (VerpflG vom 9. 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 8.2 Die für die Erbringung der Leistungen fachlich Verantwortlichen sind zwingend hier im Vertrag einzutragen.
- zu 8.3 Hier können weitere vertragliche Regelungen z.B. Vertragsstrafen, urheberrechtliche Regelungen oder Sonderregelungen vereinbart werden.

**2 Hinweise zu Anlage zu § 3 (IV 6002 F)**

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

Die in der Anlage zu § 3 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 sind 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](http://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 bezogen auf den Honorarsatz, pauschal (EUR) oder – im begründeten Ausnahmefall – nach Zeit vorgesehen ist.

Leitungsstufe 2 /  
Leistungsphase 3 Die Entscheidung über die Qualität der zeichnerischen Grundrissdarstellung, soweit sie nicht im Genehmigungsverfahren (z.B. 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, wie z.B. 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 im Genehmigungsverfahren (z.B. im 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 3 Vom Planer sind bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen. Im Rahmen der  
Leistungsphase 6 und 7 Kostenkontrolle sind diese mit der Kostenberechnung und den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen. Durch diese präzisierte Ermittlung und Kontrolle wurde der Kostenanschlag entbehrlich. Dieser umfasst lediglich die Kostenermittlung bis zur dritten Ebene und die Ordnung nach Vergabeeinheiten.

### **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 Der Auftragnehmer hat die Kündigung zu vertreten, wenn er  
Kündigung - 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.