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

Vertragsmuster IV 410.H F

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. Falls besondere Zusätze erforderlich werden, sind diese 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. Hierzu ist bei Maßnahmen von mehr als 3 Mio. Euro das als genehmigte Bedarfsprogramm verbindliche Vorgabe für die Aufstellung der weiteren Planungsunterlagen.

Wenn dazu ein freiberuflich tätiger Architekt / Ingenieur eingeschaltet werden soll, ist das Vertragsmuster Gebäude, Innenräume zu verwenden. 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. Bei bezirklichen Maßnahmen ist entsprechend Nr. 2.2 AV § 24 LHO (2.2.1-2.2.3) zu verfahren.

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 Baukostenobergrenze

Siehe IV 406 „Hinweise zur Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Beschaffenheit“ und Formblatt IV 406 F.

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 317 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 beizufügenden.

1.4 Zu einzelnen §§ des Vertragsmusters

Zu § 1 Vertragsgegenstand

zu 1.1
Anlage 5

Objekte sind Gebäude und/oder Innenräume (siehe z.B. § 2 Abs. 1 und Anlage 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.

zu 1.2 Flurstückangaben sind nur zu machen, wenn sie bekannt sind.

Werden dem AN Leistungen für Freianlagen übertragen, sind dazu unter Nr. 1.2 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 Anlage 4 Dem AN sind für die Vertragsleistung zu beachtende Regelwerke zu benennen und, soweit erforderlich, die wesentlichen Inhalte zu erläutern.

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 stufenweise Beauftragung Im Vertrag bzw. in der Anlage zum § 6 (Spezifische Leistungspflichten) sind alle Leistungen aufzuführen, deren Übertragung an den AN vorgesehen ist. Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen.

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.

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 den Nrn. 2.2.1 und 2.2.2 beschriebenen vereinfachten Verfahren.

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 freigeben 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.

Die weiteren spezifischen 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 Beauftragung ist die Baukostenobergrenze als Beschaffenheit schriftlich zu vereinbaren. Siehe Anlage 3, Formblatt IV 406 F.

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

Bei vorausgegangenem Architektenwettbewerb sind die Vorplanungsunterlagen auf den dabei getroffenen Empfehlungen und erbrachten Leistungen aufzubauen.

Die genehmigten Vorplanungsunterlagen (VPU) und das genehmigte Bedarfsprogramm sind verbindliche Vorgaben für die Erstellung der Bauplanungsunterlagen.

Die genehmigten Bauplanungsunterlagen (BPU) sind verbindliche Vorgabe für alle weiteren Planungs- und Durchführungsschritte.

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 § 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 Nr. 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 mehren 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 5.8.2 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.

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

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. Durch diese präzisierte Ermittlung und Kontrolle wurde der Kostenanschlag entbehrlich. Dieser umfasst lediglich die Kostenermittlung bis zur dritten Ebene und die Ordnung nach Vergabeeinheiten.

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.

Verlängert sich die Bauzeit aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wesentlich und entstehen ihm dadurch erhebliche Mehraufwendungen für die Objektüberwachung / Bauüberwachung, kann dafür eine zusätzliche Vergütung vereinbart werden, wenn die Überschreitung mehr als 20 v.H. der festgelegten Bauzeit, oder mehr als 6 Monate beträgt. Der Auftragnehmer hat seinen Mehraufwand im Einzelnen nachzuweisen und darzulegen.

Im Übrigen begründen Veränderungen der festgelegten Termine allein keinen

Anspruch auf Erhöhung des Honorars.

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 wie insbesondere aber 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 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 Rundschreiben SenStadt VIA 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. Bei Vertragsabschluss sind der vorläufigen Honorarermittlung die baufachlich genehmigten und haushaltsmäßig anerkannten Kosten der vorläufigen Kostenermittlung (z.B. Kostenrahmen oder Kostenschätzung) zu Grunde zu legen. Das Honorar ist auf Grundlage allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsprogramme (z.B. WEKA) zu ermitteln und dem AN als

Anlage 8

Anlage 8 zur Verfügung zu stellen.

Das endgültige Honorar für die Leistungen bis zur Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 bis 4) ist auf Grundlage der seitens des AG bestätigten Kostenberechnung zur BPU zu ermitteln. Nachträge sind nicht Bestandteil der Kostenberechnung und damit nicht Grundlage für die Honorarermittlung für die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4.

Werden Änderungen erforderlich, die zu Mehrarbeiten des Objektplaners bei den Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Insoweit können entweder die änderungsbedingten Mehrkosten der Kostenberechnung der BPU zugrunde gelegt werden oder die Mehrkosten pauschal nach Zeitaufwand honoriert werden.

Soweit aus haushaltsrechtlichen Erwägungen Teile der Baumaßnahme, die Gegenstand der Planung zu den Leistungsphasen 1 bis 4 sind, nicht weitergeplant oder zurückgestellt werden, ist eine entsprechende Vertragsanpassung vorzunehmen. Sofern die betreffenden Leistungen bereits vertragsgemäß erbracht sind, sind diese auch vertragsgemäß zu vergüten. Die Bestimmung nach § 10.1 des Vertragsmusters ist in dem Fall nur bedingt – bezogen auf das baufachlich genehmigte 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
mitzuverarbeitende Bausubstanz

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
Honorarzone

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

Wenn an die zu übertragenden Aufgaben die dem Schwierigkeitsgrad der Honorarzone entsprechenden Mindestanforderungen gestellt werden, ist der Mindestsatz zu vereinbaren.

Ein höherer Satz als der Mindestsatz kann vereinbart werden, wenn darüber hinaus Anforderungen gestellt werden, die den Bearbeitungsaufwand erhöhen und die nicht schon in anderer Weise vergütet werden. Als solche Anforderungen kommen u.a. in Betracht:

- Beteiligung und Koordinierung einer Vielzahl von Bedarfsträgern bzw. Nutzern,
- außergewöhnliche kurze Planungs- und Bauzeiten,
- verbindliche Festtermine und Fristen,
- erhöhte funktionelle Anforderungen,
- erhöhte Anforderungen an die Berücksichtigung der Planung der Technischen Anlagen
- Planung und Durchführung bei laufenden Betrieb,

- erhöhte baukünstlerische Anforderungen,
- Berücksichtigung von Forderungen des Denkmalschutzes und der Integration erhaltenswerter Bausubstanz (soweit nicht bereits nach §§ 12 und 36 HOAI berücksichtigt)
- Anwendung neuer Herstellungsverfahren.

Dazu ist festzulegen, um welchen Prozentsatz der Differenz zwischen Höchst- und Mindestsatz der Honorartafeln nach § 35 Abs. 1 HOAI das Honorar erhöht wird. Die Gründe für die Vereinbarung sind schriftlich festzuhalten.

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 vertragsspezifisch 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

Honorarzuschläge für Leistungen für Umbauten und Modernisierungen (§ 36 HOAI) oder Instandhaltung / Instandsetzung (§ 12 HOAI) sind je nach dem, welche Voraussetzungen nach § 36 bzw. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 5 bzw. 6 oder Abs. 8 bzw. 9 HOAI vorliegen, zu vereinbaren

<u>Für Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen gilt (§ 36 HOAI):</u>

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.

<u>Bei Instandsetzung / Instandhaltung gilt (§ 12 HOAI):</u>

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 für die Leistungsphasen 1 – 6folgende 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 Honorartafel

Bei Überschreitung des Tafelendwerts ist das Honorar frei zu vereinbaren. Als Anhalt hierfür ist die die erweiterte Honorartafel nach IV 4104.H anzuwenden.

Da zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlung zunächst kein endgültiger Wert festgelegt werden kann, sondern erst mit Vorliegen der Kostenberechnung, ist hier neben dem vorläufigen Honorar eine Regelung zur späteren Anpassung zu treffen (z.B. im v.H.-Verhältnis).

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.

Besondere Leistungen werden pauschal vergütet. Eine Honorierung nach Zeitaufwand ist nur im Ausnahmefall und unter Beachtung von 10.4 AVB (IV 401.H F) zulässig. Siehe unten, zu 10.10. In § 10.11 sind hierzu ergänzende Vereinbarungen aufzunehmen, aus denen der Inhalt der Besonderen Leistung (z.B. Bezug auf Tabelle § 10.9 oder Anlage 6) und die Grundlagen der Vergütung (z.B. Bezug auf den Stundensatz nach § 10.10 und den Zeitbedarf) hervorgehen.

Anlage 6

Die Notwendigkeit der Beauftragung von Besonderen Leistungen sowie die Bemessung ihres Honorars sind im Vermerk der Auftragsverfügung 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 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 10.4 AVB (IV 401.H F) zulässig.

Stundensätze sind nach Angebotsvergleich (bei Auftragswerten ≥ 500 EUR) und 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 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 Nettohonorars zugrunde gelegt werden.

zu 11.2

Die Abrechnung von Reisekosten für den AN und/oder seine Mitarbeiter sowie die Auslösungskosten sollen in der Regel pauschaliert werden. Zulässig ist außerdem, die Reisekosten auf Einzelnachweis zu erstatten oder auszuschließen.

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.

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

von der Bauverwaltung geschätzte Baukosten	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 Baukosten	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 Deckungssummensind 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 Baukosten 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 Die in der Anlage zu § 6 aufgeführten Leistungen sind für die ordnungsgemäße Erledigung der Aufgabe erforderlich. Nicht angekreuzte Leistungen sind nicht beauftragt und sind bei der Berechnung der Vergütung gemäß § 8 Abs. 2 HOAI nicht zu berücksichtigen.

In der Anlage zu § 6 können die vorgeschlagenen v. H.- Sätze zu den einzelnen Leistungen für eine durchschnittliche Maßnahme angesetzt werden. Es handelt sich um Orientierungswerte (nach Dipl. Ing. Heinz Simmendinger / www.HOAI-Gutachter.de), die im Einzelfall anzupassen sind. Davon kann im konkreten Fall im Rahmen der Maximalsätze je Leistungsphase entsprechend § 34 HOAI abgewichen werden. Entsprechend ist die textliche Vorformulierung der Leistungen als Anwendungshilfe zu betrachten, die ebenfalls im Einzelfall anzupassen ist.

Leistungen des AG sind weder Gegenstand des Vertrages noch der Anlage zu § 6. Genannt werden – orientiert an der HOAI – die Leistungen des AN, die mit den vollen Prozentsätzen nach § 34 HOAI bewertet werden, wenn alle Leistungen einer Leistungsphase vollständig an den AN übertragen werden. Werden Grundleistungen oder Teile von Grundleistungen vom AG übernommen, ist die Bewertung der AN-Leistungen entsprechend zu reduzieren.

Unter „Besondere Leistungen“ in der Spalte „Honorar“ kann vermerkt werden, ob eine Honorierung in v.H.-Sätzen (Honorarsatz bezogen auf das Grundhonorar), pauschal (EUR) oder nach Zeit vorgesehen ist.

Leitungsstufe 2 Leistungsphase 3 und 4 Die Entscheidung über die Qualität der zeichnerischen Grundrissdarstellung, soweit 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 .

Leitungsstufe 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 Nr. 10.1 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)

Allgemeines

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

zu § 12 AVB Zahlungen

Der Sicherheitseinbehalt wird nach Abnahme der Leistungen in Verbindung mit der (Teil-) Schlusszahlung ausgezahlt.

zu § 13 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 § 2.10 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.

4 Hinweise zu der erweiterten Honorartafel (IV 4104.H)

Die Tafel dient als Orientierungshilfe für Vereinbarungen nach § 10.8 (bei Überschreitung des Tafelendwerts nach § 35 Abs. 1 HOAI). Die darin vorgegebenen Honorarwerte sollen nicht automatisch in die Verträge übernommen werden, weil dies dem Gebot der freien Honorarvereinbarung nicht entsprechen würde. Die Vergütung ist vielmehr unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls im Verhandlungsweg zu bestimmen und schriftlich festzulegen.