

**IV 6001****Hinweise zum Vertragsmuster Freianlagen,  
den Anlagen sowie zur Anwendung der AVB****1 Hinweise zum Vertragsmuster ([IV 600 F](#))****1.1 Vorbemerkungen**

Vertragsmuster [IV 600 F](#) 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. Falls besondere Zusätze erforderlich werden, sind diese durch Eintragung im § 8.2, 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. Hierzu ist bei Maßnahmen von mehr als 3 Mio. Euro das genehmigte Bedarfsprogramm verbindliche Vorgabe für die Aufstellung der weiteren Planungsunterlagen.

Wenn dazu ein freiberuflich Tätiger eingeschaltet werden soll, ist das Vertragsmuster Freianlagen 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 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 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 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. Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen.

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 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.

### Zu § 3 Leistungen des Auftragnehmers

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

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

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.

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. 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 § 6.1 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 §§ 38- 40 HOAI.

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 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 Wenn an die zu übertragenden Aufgaben die dem Schwierigkeitsgrad der Honorarsatz 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,
- Planung und Durchführung bei laufendem Betrieb,
- Berücksichtigung von Forderungen des Denkmalschutzes und der Integration erhaltenswerter Substanz,
- Anwendung neuer Herstellverfahren,
- erhöhte Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes,
- Berücksichtigung besonders schwieriger Bodenverhältnisse durch Altlasten / Deponien,
- erhöhte gestalterische Anforderungen.

Dazu ist festzulegen, um welchen Prozentsatz der Differenz zwischen Höchst- und Mindestsatz der Honorartafeln nach § 40 Abs. 1 HOAI das Honorar erhöht wird. Die Gründe für die Vereinbarung sind schriftlich festzuhalten.

zu 6.4 Die maximalen Summen je Leistungsphase (%) nach § 39 HOAI in den Bewertung jeweiligen Leistungsstufen dürfen nicht überschritten werden. Erforderliche Anlage 6 Anpassungen sind im Bedarfsfall vertragspezifisch 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 Für Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen gilt (§ 36 Abs. 1 HOAI):  
Zuschläge 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 Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten  
Wiederholung 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. Als Honorartafel Anhalt hierfür ist die erweiterte Honorartafel nach [IV 6003](#) 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 6.9 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 Vertragsabschluss 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 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 6.10. In § 6.11 sind hierzu ergänzende Vereinbarungen aufzunehmen, aus denen der Inhalt der Besonderen Leistung (z.B. Bezug auf Tabelle § 6.9 oder Anlage 6) und die Grundlagen der Vergütung (z.B. Bezug auf den Stundensatz nach § 6.10 und den Zeitbedarf) hervor gehen.  
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 6.10 Die Honorierung von Leistungen nach Zeitaufwand ist in der HOAI nicht mehr Zeithonorare vorgegeben und somit frei vereinbar. Sie ist nur im Ausnahmefall und unter Beachtung von 10.4 AVB ([IV 401.H F](#)) als Höchst- oder Festpreisvereinbarung zulässig.  
Stundensätze sind nach Angebotsvergleich (bei Auftragswerten > 500 EUR) und 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 aufgenommen werden. Sonstiges
- zu 6.12 Die Vereinbarung einer Pauschale ist grundsätzlich anzustreben; die ihr zu Nebenkosten Grunde gelegten Einzelsätze 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 zusätzliche Vervielfältigungen können etwa 2 bis 5 % des Nettohonorars 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 Reisekosten die Auslöschungskosten 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 Geschäfts-sitz in Berlin werden nicht erstattet.

**Zu § 7 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 § 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. 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 § 3 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 § 39 HOAI abgewichen werden. Entsprechend ist die textliche Vorformulierung der Leistungen als Anwendungshilfe zu betrachten, die im Einzelfall anzupassen ist.

Leistungen des AG sind weder Gegenstand des Vertrages noch der Anlage zu § 3. Genannt werden – orientiert an der HOAI – die Leistungen des AN, die mit den vollen Prozentsätzen nach § 39 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 bezogen auf den Honorarsatz, pauschal (EUR) oder 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 AVB ([IV 401.H F](#))

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

zu § 13 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 § 2.10 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.

**4 Hinweise zu der erweiterten Honorartafel ([IV 6003](#))**

Die Tafel dient als Orientierungshilfe für Vereinbarungen nach § 6.8 (bei Überschreitung des Tafelendwerts nach § 40 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.