

Hinweise zum Vertragsmuster Gebäude, Innenräume, der Anlage zu § 5 sowie zur Anwendung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB Hochbau)

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

1.1 Vorbemerkungen

Vergabeverfahren	Die Vergabe freiberuflicher Leistungen hat nach den Richtlinien IV 110 (unterhalb der Schwellenwerte) bzw. IV 110EU (oberhalb der Schwellenwerte) zu erfolgen. Im Vergabeverfahren sind sämtliche für die Vergabe notwendigen Unterlagen wie z. B. Vertrag, Anlagen zum Vertrag, Planunterlagen oder Projektinformationen zu veröffentlichen. Zudem ist der Bieter darauf hinzuweisen, dass diese Anlagen, soweit im Vertrag vorgesehen, herunter zu laden und aufzubewahren und dass sie Vertragsbestandteil sind.
Vertragsmuster	Soweit im Vertragsmuster IV 410.H F und in den Anlagen Festlegungen zu treffen sind, 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 § 13.2 „Weitere 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 Landeshaushaltsordnung (LHO) Berlin notwendig ist (siehe III 130). Hierzu ist bei Maßnahmen von mehr als 3 Mio. Euro das genehmigte Bedarfsprogramm die verbindliche Vorgabe für die Aufstellung der weiteren Planungsunterlagen. Der Auftragnehmer 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.
Sonstiges	Der Vertrag ist vor Beginn der jeweiligen Leistungen abzuschließen.
Verpflichtung	Soweit der Auftragnehmer verpflichtet werden soll, eine Verpflichtungserklärung abzugeben, ist das Muster „Niederschrift über die Verpflichtung nach § 1 des Gesetzes über die förmliche Verpflichtung nicht beamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) IV 407 F “ dem Vertrag schon im Entwurf beizufügen und als Anlage zum Vertrag anzukreuzen.

1.3 Zu den einzelnen Paragraphen des Vertragsmusters**Zu § 1 Gegenstand des Vertrages**

Zu 1.1 Objekte in diesem Sinne sind Gebäude und/ oder Innenräume [siehe z.B. § 2 Absatz 1 und Anlage 10, Nummer 10.2 / Nummer 10.3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)]. Innenräume können zusammengefasst mit Gebäuden ein Objekt bilden oder als Einrichtungsplanung ein eigenständiges Objekt darstellen. Umfasst eine Baumaßnahme mehrere Gebäude und/ oder Innenräume sind diese in der Anlage „Objektverzeichnis“ (Formblatt [IV 4105 F](#)) aufzuführen.

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 Anlage zu § 5 (Formblatt [IV 4102.H F](#)).

Flurstückangaben sind nur zu machen, wenn sie bekannt sind.

Zu 1.2 Werden dem Auftragnehmer Leistungen für Freianlagen übertragen, sind entsprechende Angaben zu machen. Für Freianlagen mit mehr als 7.500 Euro anrechenbare Kosten sind gesonderte Verträge zu schließen.

Zu § 2 Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

Zu 2.1 Hier sind sämtliche Anlagen aufgeführt, welche Vertragsbestandteil sind oder - falls anzukreuzen - werden sollen. Diese sind mit Anlagennummern zu versehen. Analog dazu sind auch die Anlagen in dem dafür vorhergesehenen Feld mit der entsprechenden Nummer zu kennzeichnen.

Zu 2.2 Dem Auftragnehmer sind für die Vertragsleistung zu beachtende Regelwerke zu benennen und, soweit erforderlich, die wesentlichen Inhalte zu erläutern.

Zu 2.3 Bei Beauftragung der Leistungsstufe 1 ist der Kostenrahmen, möglichst aus dem Bedarfsprogramm (BP), anzugeben.

Zu § 3 Leistungspflichten des Auftragnehmers, stufenweise Beauftragung

Im Vertrag bzw. in Anlage zu § 5 „Spezifische Leistungspflichten der Gebäudeplanung“ (Formblatt [IV 4102.H F](#)) sind die Leistungen zu kennzeichnen/ aufzuführen, deren Übertragung an den Auftragnehmer vorgesehen ist.

Erg AV zu AV § 24 LHO Es gelten die Verfahrens- und Zuständigkeitsregelungen der „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ (Regelverfahren) (Richtlinie [III 130](#)). Für Maßnahmen mit weniger als 10 Mio. € gelten die in den „Ergänzenden Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO“ unter Nummer 2.2.1 und Nummer 2.2.2 beschriebenen vereinfachten Verfahren.

Zu 3.2 Der Auftragnehmer soll zunächst nur mit den spezifischen Leistungen der Leistungsstufe 1 nach § 5.1, in Verbindung mit § 4 des Vertrags und der Anlage zu § 5, d.h. nur mit der Grundlagenermittlung / Vorplanung beauftragt werden.

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

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

Voraussetzungen für die Beauftragung der Leistungsstufen 3, 4, und 5 sind die baufachliche Genehmigung der Bauplanungsunterlagen (BPU) und die haushaltstechnische Freigabe der Mittel durch die jeweils zuständigen Stellen.

Bei Schul- und Kitabaumaßnahmen, die bis zum 31.12.2021 zur Prüfung und Genehmigung eingereicht wurden, gelten die nach dem [„Aktualisierten Rundschreiben SenStadtWohn Z MH / V M Nr. 1/2019, vormals 1/2017“](#) beschriebenen Regelungen zur Beschleunigung des Verfahrens (mit EVU). Für Baumaßnahmen im Bereich der allgemeinbildenden Schulen (inkl. Sporthallen), für die ab dem 01.01.2022 Bedarfsprogramme zur Prüfung eingereicht werden, gelten die Verfahrensregelungen des [Rundschreibens SenSBW VI MH Nr. 02/2022](#).

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

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

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

In der Regel sollen die Stufen 2, 3, 4 und 5 an denselben Auftragnehmer vergeben werden, es sei denn, die Projektorganisation sieht im Bedarfsfall eine Aufteilung auf mehrere Auftragnehmer 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 Auftragnehmer in separaten Verträgen ist generell zu vermeiden.

Zu 3.2.1

In den Textfeldern können Anteile von Leistungsstufen und Meilensteine aufgeführt werden, die entweder in der ersten Stufe mit Vertragsschluss (Nummer 3.2.1) oder bei einem späteren Abruf (Nummer 3.2.2) beauftragt werden.

Zum Beispiel:

„nur Leistungsphase 4“ oder „nur Leistungsphase 6“ oder „Leistungsphase 5: nur Teilleistung a)“ oder

„bis zur VPU“ oder „einschließlich BPU“ o.ä.

Allein eine %-Angabe, welcher Anteil einer Leistungsstufe beauftragt ist, reicht nicht aus. Die dazugehörigen Teilleistungen müssen eindeutig zu identifizieren sein – entweder hier, in § 5 oder in der Anlage zu § 5.

Zu § 4 Allgemeine Leistungspflichten

allgemein

Die allgemeinen Leistungspflichten des Auftragnehmers beziehen sich auf alle Leistungsstufen des § 5. Sie werden nach den Vorgaben Qualitäten/Quantitäten, Kosten, Termine, Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele, Besprechungen, Leistungsänderungen, Behandlung von Unterlagen und Koordination untergliedert. Vertragliche Vereinbarungen sind in § 4.2, Nummer 4.3.1, Nummer 4.4.1 bis 4.4.3, Nummer 4.8.2, Nummer 4.8.3 zu treffen.

Zu 4.1

Für den Architekten- und Ingenieurvertrag sieht § 650p Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vor, dass der Auftragnehmer verpflichtet ist, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele und damit die Beschaffenheit der Architektenleistung sind in den §§ 4 und 5 sowie der Anlage zu § 5 genau zu beschreiben.

Zu 4.3.1

Die Einhaltung der Kostenobergrenze als werkvertragliche Erfolgsverpflichtung betrifft die Kostengruppen, auf die der Auftragnehmer durch Planungs-, Koordinierungs- oder sonstige Leistungen Einfluss zu nehmen hat. Bei Gebäudeplanern betrifft dies auch alle Kostengruppen, für die nach dem Vertrag ausschließlich Koordinationsverpflichtungen übertragen werden (z.B. KG 400 Technische Anlagen). Die Verantwortung der fachlich Beteiligten bleibt davon allerdings unberührt.

Es sind daher in § 4.3 als Regelfall die Kosten der Kostengruppen 200 bis 600 zu Grunde gelegt.

Zu 4.4

Bei einer Baumaßnahme mit mehreren Objekten sind die Termine objektweise anzugeben. Bei Bedarf kann hierzu eine Anlage erstellt werden, auf die zu verweisen ist.

Zu 4.4.2

Die Ankreuzfelder sind in Abhängigkeit von der Projektorganisation nur alternativ zu wählen.

Zu 4.5.1

Am Ende jeder Leistungsphase ist ein Erörterungsprotokoll im Einvernehmen mit dem Auftraggeber anzufertigen. Zweck des Erörterungsprotokolls ist es, die Einhaltung der vorgegebenen Planungs- und Überwachungsziele zu überprüfen. Über Abweichungen von den Planungs- und Überwachungszielen, 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 Kostenobergrenze umfassen.

Zu 4.5.2

Wird erkennbar, dass die vereinbarten Ziele nicht eingehalten werden können und haben Auftragnehmer die aus ihrer Sicht möglichen Varianten aufgezeigt, können sie nicht ohne Vergütungsfolgen zur Entwicklung weiterer Varianten veranlasst werden. Notwendige Anpassungen der Ziele können eine Änderung des Werkerfolgs nach § 650b BGB erforderlich machen.

Zu 4.7.1

Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs gem. § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BGB betreffen

- geänderte oder zusätzliche Planungs- und Überwachungsziele oder
- Leistungen (Grund- oder Besondere Leistungen) aus dem Auftragnehmer bislang nicht übertragenen Leistungsbildern.

Eine Änderung gem. § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, liegt dann vor, wenn

- nicht beauftragte Leistungen (Grund- oder Besondere Leistungen) des dem Auftragnehmer im Übrigen bereits beauftragten Leistungsbilds erforderlich werden oder
- bereits beauftragte Leistungen geändert werden müssen, um den Werkerfolg zu erreichen.

Keine Leistungsänderung liegt vor, soweit der Auftragnehmer Mängel seiner Leistungen (dazu zählt auch die geschuldete Wirtschaftlichkeit der Planung) beseitigt oder diese vervollständigt.

Zu 4.8.2

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

Es bleibt dem Auftragnehmer freigestellt, für die Bearbeitung ein beliebiges Datenformat/ CAD-System seiner Wahl einzusetzen. Die Datenübergabe an den Auftraggeber muss jedoch, ggf. nach entsprechender Übersetzung durch den Auftragnehmer oder seinen Beauftragten, vollständig, verlustfrei und geprüft im vereinbarten Format erfolgen.

Soweit der Auftragnehmer zur Erbringung seiner Leistung digitale Daten anderer am Bau fachlich Beteiligter verwendet, erfolgt deren Übergabe an den Auftraggeber 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 Auftragnehmers ohne besondere Erstattung als Nebenkosten.

Zu § 5 Spezifische Leistungspflichten

allgemein

Alle Leistungen (z.B. Grundleistungen, Besondere Leistungen - auch solche, die Grundleistungen ersetzen / vorgezogen / zusätzlich vereinbart werden, andere / weitere / sonstige Leistungen u.a.) sind im Vertrag in § 5 oder in der Anlage zu § 5 zu nennen.

Zu 5.1.1

Zur Anpassung des Vertrags auf das Rundschreiben Z MH / V M Nr. 1/2019, vormals 1/2017 können hier Nachweise und Unterlagen eingetragen werden, die in Hinblick auf die erweiterten Vorplanungsunterlagen (EVU) gefordert werden:

- z.B. Konzept Barrierefrei M 1:100
- z.B. qualifizierte Kostenschätzung

Diese Eintragung kann die im Rahmen der EVU geforderten spezifischen Leistungen nur hervorheben. In der Anlage zu § 5 sind sie ohnehin als Grundleistungen oder besondere Leistungen einzutragen.

Zu 5.1.2

Die Übergabe der Unterlagen ist erst dann zu bestätigen, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen und der Nutzer sein Einverständnis gegeben hat.

Zu 5.2

Im Zusammenhang mit der Erstellung der BPU 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 5.3

Mit der Genehmigung der BPU ist die Voraussetzung für die Beauftragung der Leistungsstufe 3 (Leistungsphasen 6 und 7), Leistungsstufe 4 (Leistungsphase 8) und Leistungsstufe 5 (Leistungsphase 9) gegeben.

Zu 5.3.2

Vom Planer sind bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen. Im Rahmen der Kostenkontrolle sind diese mit der Kostenberechnung und den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen.

Zu 5.3.3

Die Kostenermittlung umfasst grundsätzlich keine Nachträge bauausführender Firmen, es sei denn, es handelt sich um neue oder zusätzliche Leistungen auf Veranlassung des Auftraggebers.

Zu 5.4.1

Die Dauer der Objektüberwachung ist spätestens mit dem Beginn der Bauausführung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer einvernehmlich festzulegen.

Zu 5.4.3

Fristen zur Rechnungsvorlage sind so festzulegen, dass die Zahlungsfristen eingehalten werden können.

Zu 5.4.4

Mit der Objektüberwachung übernimmt der Auftragnehmer die Prüfung der Rechnungen. In diesem Fall sind die Dienstkräfte des Auftraggebers bei der Abgabe der nach Nummer 8 AV § 70 LHO vorgeschriebenen

Feststellungsbescheinigung(en) hinsichtlich der vom Auftragnehmer bescheinigten Angaben nach Nummer 8 AV § 70 LHO von der eigenen Verantwortung befreit.

Die Dienstkräfte des Auftraggebers (Anordnungsbefugte) übernehmen jedoch die Verantwortung für den Nachweis, dass der Auftragnehmer 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 5.4.6

Durch die fortlaufende Überwachung der Kostenentwicklung durch den Auftragnehmer soll während der Baudurchführungsphase sichergestellt werden (sowohl für den Auftragnehmer als auch insbesondere für den Auftraggeber), dass die vereinbarte Kostenobergrenze 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 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) hinaus in Einzelgewerke (z. B. Tischlerarbeiten nach DIN 18 355 in Fenster, Türen, Einbauschränke etc.) soll eine optimale Kostenüberwachung erreicht werden.

Zu 5.5.1

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 5.5.2

In der HOAI ist die Leistung zur Überwachung der Beseitigung von Mängeln auf den Zeitraum von fünf Jahren begrenzt. Er entspricht der Frist für die fachliche Bewertung der festgestellten Mängel. Bei Verjährungsfristen für Mängelansprüche, die fünf Jahre überschreiten, ist das Honorar der Überwachungsleistung für die sich ergebende Zeitdifferenz – als besondere Leistung - frei zu vereinbaren.

Zu § 6 Leistungen des Auftraggebers und fachlich Beteiligter

Zu 6.2

Bei Einschaltung eines Projektsteuerers dürfen diese Leistungen nicht einem Auftragnehmer übertragen werden, dem gleichzeitig die Objektplanung Gebäude übertragen wird.

Zu 6.4

Wenn Teilleistungen nach Anlage 5 zu § 5 nicht an den Auftragnehmer übertragen werden, ist dies im Vermerk der Auftragsverfügung zu begründen und der mit der Teilleistung beauftragte Beteiligte ist anzugeben.

Zu § 7 Personaleinsatz des Auftragnehmers

Zu 7.1

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

Zu § 8 Baustellenbüro

Die Forderung nach Anwesenheit des Auftragnehmers muss in Abhängigkeit von Art, Schwierigkeitsgrad, Komplexität, Mängelanfälligkeit der Bauausführungsleistungen und Umfang der Überwachungsleistungen angemessen sein.

Zu § 9 Honorar

allgemein

Das in der Praxis bewährte System der HOAI zur Honorarermittlung steht weiterhin zur Verfügung. Gemäß § 1 Satz 2 HOAI können die Regelungen der Verordnung zum Zweck der Honorarberechnung einer Honorarvereinbarung weiterhin zugrunde gelegt werden. Obwohl keine verbindlichen preisrechtlichen Vorgaben mehr gemacht werden, sieht die neue HOAI weiterhin Maßstäbe und Grundlagen für die Berechnung von Honoraren für die erfassten Leistungen vor.

Allerdings sind die Parteien nicht mehr daran gebunden, sondern können hiervon abweichen.

Dieses gilt insbesondere durch die Vereinbarung von:

- Zu- und Abschlägen oder
- Pauschalhonoraren

Die neuen Honorartafeln weisen gemäß § 2 a Absatz 1 Satz 1 HOAI Orientierungswerte auf, die den Parteien eine Hilfestellung bei der Ermittlung des angemessenen Honorars geben.

Die Honorarvereinbarungen kann in Textform nach § 126b BGB getroffen werden.

Jede Kostenermittlung, die vom Auftragnehmer als Planungsergebnis einer HOAI-Leistungsphase vorgelegt wird (ggf. auch Zwischenergebnisse), ist durch den Auftraggeber / die baudurchführende Stelle hinsichtlich ihrer baufachlichen, rechnerischen und vertraglichen Richtigkeit sowie im Hinblick auf deren Plausibilität und Vollständigkeit zu überprüfen sowie bei Bedarf zu korrigieren und zu bestätigen

Diese baufachliche und rechnerische Prüfung (auf sachliche Richtigkeit sowie die vertragliche Prüfung (z.B. auf Einhalten der Kostenobergrenze) sind von der haushaltsrechtlichen Prüfung und Genehmigung der EVU, VPU oder BPU zu unterscheiden.

Für das Honorarangebot steht das Formular [IV 2131 F](#) (Angebotsschreiben mit Honorarangebot HOAI) zur Verfügung, das vom Auftraggeber entsprechend den Hinweisen [IV 2131](#) mit den Honorarparametern aufbereitet und den Vergabeunterlagen als Angebotsschreiben beigelegt werden kann. Auch die Verwendung anderer allgemein üblicher und anerkannter Berechnungsprogramme ist zulässig.

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 Planers führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen.

Zur Vergütung des Auftragnehmers und zum Anordnungsrecht des Auftraggebers bei einem Änderungsbegehren des Auftraggebers: siehe § 650 q in Verbindung mit §§ 650 b 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 § 9 Nummer 9.2.1 des Vertragsmusters ist in dem Fall nur bedingt – bezogen auf das vorliegende sachlich richtige Prüfergebnis – anwendbar.

Zu 9.2.

Sofern ein Honorar nach der HOAI vereinbart wird, richtet sich dessen Ermittlung nach den §§ 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.

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.

Honorarzone

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

Zu 9.2.3

Als Honorarsatz kann der Basissatz mit der Möglichkeit der Berücksichtigung eines Zu- oder Abschlags auf diesen vereinbart werden.

Dass nach den Honorarermittlungsgrundlagen der HOAI berechnete Gesamthonorar der Grundleistungen stellt eine angemessene Honorarermittlung für diese sicher. Bei der preisrechtlichen Prüfung ist das Gesamtangebot, mit den Zu- oder Abschlägen auf das Gesamthonorar der Grundleistungen, den Besonderen Leistungen und sonstigen Kosten, hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Auskömmlichkeit zu beurteilen. Über die Regelung des § 60 Vergabeverordnung (VgV) hinaus (Aufklärung ungewöhnlich niedriger Angebote) ist die Entscheidung über eine erforderliche Aufklärung des Honorarangebots im Einzelfall zu treffen.

Anlage zu § 5

Die in der Anlage zu § 5 genannten v. H.-Sätze und Leistungen sind Vorschläge zur Orientierung.

Die maximalen Summen je Leistungsphase (%) nach § 34 HOAI in den jeweiligen Leistungsstufen dürfen nicht überschritten werden.

Erforderliche Anpassungen sind im Bedarfsfall vertragspezifisch vorzunehmen.

Bei Beauftragung von Leistungen zu Innenräumen ist die Bewertung der Teilleistungen unter Berücksichtigung der v.H.-Sätze des § 34 HOAI für die Innenräume analog festzusetzen.

Zuschläge

Die folgenden Honorarzuschläge sind alternativ zu vereinbaren:

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

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

- 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 Instandsetzung / Instandhaltung gilt (§ 12 HOAI):

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

Zu 9.2.4

Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleichartige Gebäude / Innen-räume / Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden, oder Gebäude nach Typenplanung oder Serienbauten, wird gem. § 11 Absatz 3 HOAI verfahren.

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

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

Zu 9.3

Wenn über die Grundleistungen des Leistungsbildes nach § 34 HOAI hinaus Besondere Leistungen nach § 3 Absatz 3 HOAI erforderlich sind, müssen diese vertraglich vereinbart werden.

Sofern die Leistungen bei Vertragsschluss noch nicht absehbar sind, ist eine spätere Vertragsänderung erforderlich.

Die Beauftragung und die Vereinbarung von Honoraren für Besondere Leistungen und/ oder Optionale Leistungen muss vor Beginn ihrer Erbringung erfolgen.

Besondere Leistungen sind einzeln in der Anlage zu § 5 einzutragen.

Besondere Leistungen werden i.d.R. pauschal vergütet. Eine Honorierung nach Zeitaufwand ist nur im Ausnahmefall und unter Beachtung von § 9.2 AVB Hochbau ([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 9.5

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

Zu 9.6

Hier können sonstige weitere Vergütungsregelungen, wie z.B. im Falle des § 8 HOAI, aufgenommen werden.

Zu § 10 Nebenkosten/ Reisekosten

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

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 § 12 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Hier sind Angaben zu der erforderlichen Höhe der Haftpflichtversicherung zu machen. Der Nachweis des Haftpflichtversicherungsschutzes ist vor Vertragsabschluss anzufordern und nach Vertragsabschluss bei längerfristiger Leistungsabwicklung ggf. erneut zu überprüfen.

Zu § 13 Ergänzende Vereinbarungen

Zu 13.1

Eine Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz (VerpflG vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469 ff / 547) gemäß Formular [IV 407 F \(Wirt-240\)](#) sollte nur in besonderen Fällen, vorgesehen werden.

Sie ist durchzuführen, wenn der Auftragnehmer eine Funktion der öffentlichen Verwaltung übernimmt (z.B. Projektleitung oder bei ausdrücklicher Vertretungsvollmacht) oder ungehindertem Zugang zum laufenden Betrieb der öffentlichen Verwaltung hat.

Die einzelne Verpflichtung hat nach § 2 Absatz 2 Nummer 2 i. V. m. § 1 Absatz 2 und 3 Verpflichtungsgesetz die für den Auftraggeber zuständige Behörde mündlich vorzunehmen. Dabei ist auf die strafrechtlichen Folgen einer Pflichtverletzung hinzuweisen.

Über die Verpflichtung ist eine Niederschrift zu fertigen, die der Verpflichtete mitunterzeichnet und von der er eine Abschrift erhält.

Zu 13.2

Hier können weitere vertragliche Regelungen z.B. Vertragsstrafen, Nachunternehmer- / Unterauftragnehmereinsatz, urheberrechtliche Regelungen bei der Beauftragung eines Preisträgers oder Sonderregelungen beim Urheberrecht bei Muster- und Standardplanungen vereinbart werden.

2 Hinweise zu Anlage zu § 5 ([IV 4102.H F](#))

Unterscheiden sich Gebäude in den zu erbringenden Leistungen, ist sie getrennt für jedes Objekt zu erstellen.

Nicht angekreuzte Leistungen werden nicht beauftragt und bleiben bei der Honorarberechnung gemäß § 8 Absatz 2 HOAI unberücksichtigt. Sofern Leistungen oder auch Teilleistungen nicht für den werkvertraglich geschuldeten Erfolg notwendig sind (z. B. weil sie vom Bauherrn, seinem Projektsteuerer oder einem Dritten übernommen werden oder nicht erforderlich sind), kann ihre Bewertung im angemessenen Maße gekürzt werden.

Für die Bewertung der Leistungen werden in der Anlage zu § 5 Orientierungswerte für alle Teilleistungen empfohlen (nach Dipl. Ing. Heinz Simmendinger / www.HOAI-Gutachter.de).

Besondere Leistungen – über Grundleistungen hinaus – sind nur an den hierfür vorgesehenen Stellen / Tabellen / Zeilen einzutragen.

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.

Leistungsstufe 4 Leistungsphase 8

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

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

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

Allgemeines

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

zu § 13 AVB Kündigung

Der Auftragnehmer hat die Kündigung zu vertreten, wenn er

- die vertraglichen Ziele (die Quantitäts- und Qualitätsziele, die Kostenziele, insbesondere die vereinbarte Kostenobergrenze, 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 Auftragnehmer gekündigt, so ist auf eine geeignete Trennung zwischen der durch den gekündigten Auftragnehmer erbrachten und ggf. noch zu erbringenden Leistung und der neu zu beauftragenden Leistung zu achten.