

Zwischen

|   |
|---|
|   |
| vertreten durch   |
| in (Straße, Nr., PLZ, Ort) <span style="float: right;">– nachstehend <b>Auftraggeber</b> genannt –</span> |

und

|                  |  |
|------------------|--|
| vertreten durch: | – nachstehend <b>Auftragnehmer</b> genannt – |
|------------------|--|

wird folgender

## Architektenvertrag – Gebäude und Innenräume –

für die Baumaßnahme

|                  |
|------------------|
| Kurzbezeichnung: |
|------------------|

geschlossen.

**Inhalt:**

- § 1    Gegenstand des Vertrages
- § 2    Grundlagen des Vertrages
- § 3    Leistungen des Auftragnehmers
- § 4    Leistungen fachlich Beteiligter
- § 5    Termine und Fristen
- § 6    Honorar und Nebenkosten
- § 7    Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers
- § 8    Ergänzende Vereinbarungen

**Anlagen:**

| Anzahl | Bezeichnung                | Anlage Nr. |
|--------|----------------------------|------------|
| 1      | AVB-Arch/Ing, Fassung 2013 | 1          |
| 1      | ZVB-Geb/In, Fassung 2013   | 2          |
|        |                            |            |
|        |                            |            |
|        |                            |            |
|        |                            |            |
|        |                            |            |
|        |                            |            |

**Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand dieses Vertrages sind Architektenleistungen für Gebäude und/oder Innenräume

1.1 für die Baumaßnahme:

Genaue Bezeichnung der Baumaßnahme:

1.2 Der Auftrag umfasst Leistungen bei

- Neubauten                       Erweiterungsbauten                       Wiederaufbauten                       Umbauten  
 Modernisierungen                       Instandsetzungen                       Instandhaltungen

für folgende Gebäude/Innenräume:

1.3 Gegenstand des Vertrages sind auch Leistungen für folgende Gewerke \*)

- Herrichten; Kostengruppe 210 (DIN 276-1:2008-12)  
 Nichtöffentliche Erschließung; Kostengruppe 230 (DIN 276-1:2008-12)  
 Technische Anlagen in Außenanlagen; Kostengruppe 540 (DIN 276-1:2008-12)  
 Ausstattung und Kunstwerke, soweit nicht vom Auftraggeber beschafft; Kostengruppe 600 (DIN 276-1:2008-12)  
 sowie für  
 Freianlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 20.000 EUR nicht überschreiten \*\*)  
 Technische Anlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 5.000 EUR nicht überschreiten \*\*)  
 Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 25.000 EUR nicht überschreiten \*\*)

1.4 Zielvorgaben (Projektziele)

1.4.1 Vorgaben zu Quantitäten

z. B. Angaben zu Nutzflächen, Beschränkung auf Gebäudeteile, Hinweis auf Raumprogramm

1.4.2 Vorgaben zur Qualität

z. B. Festlegung des Qualitätsstandards, Materialvorgaben, Ausstattungsmerkmale

1.4.3 Gestalterische Vorgaben

z. B. Bauweise, Dachform, Fassade u. ä.

\*) Das Honorar für diese Leistungen richtet sich nach § 6.1.2.1 dieses Vertrages.

\*\*) Sofern die genannten anrechenbaren Kosten überschritten werden, ist ein eigener Vertrag zu schließen. Ist zum Zeitpunkt der Kostenüberschreitung keine Honorarvereinbarung getroffen, gelten die Mindestsätze als vereinbart.

1.4.4 Funktionale Vorgaben

z. B. Vorgaben zur flexiblen Nutzung, zu bestimmter Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten u. ä.

1.4.5 Technische Vorgaben

z. B. Vorgaben zur Konstruktionsart (Skelettkonstruktion, Massivbau u. ä.)

1.4.6 Wirtschaftliche Vorgaben

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von \_\_\_\_\_ EUR (einschließlich Umsatzsteuer) nicht überschreiten. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Kostengruppen 200 - 700 (DIN 276-1:2008-12) zusammen. Beim o. g. Betrag handelt es sich um eine verbindliche Kostenobergrenze. \*)

1.5 Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme

in einem Zug durchzuführen

je nach Finanzierung in zeitlich getrennten Abschnitten etwa wie folgt auszuführen:

§ 2

**Grundlagen des Vertrages**

2.1 Grundlagen des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architekten-/Ingenieurvertrag Ausgabe 2013 (AVB-Arch/Ing)
- die Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - Ausgabe 2013 (ZVB-Geb/In)
- die HOAI in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung, sofern nichts anderes vereinbart ist
- die DIN 276-1:2008-12
- die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)

2.2 Der Auftragnehmer hat zu beachten:

- die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die Bestimmungen über Zuwendungen an kommunale Auftraggeber
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die arbeitssicherheitstechnischen Vorschriften (Unfallverhütungsvorschriften)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL)
- vom Bauherrn vorgegebene einheitliche Vertragsmuster für die Vergabe von Bauleistungen

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

\*) S. § 3.12.1 des Vertrages.

**Leistungen des Auftragnehmers**

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer stufenweise alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume (ZVB Geb/In) Fassung 2013 beschriebenen Leistungen.

3.1 Zunächst werden die Leistungen folgender Leistungsphasen beauftragt: \*)

**Stufe 1:**

Grundlagenermittlung und Vorplanung

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

3.2 Der Auftraggeber **beabsichtigt**, die folgenden Leistungen in weiteren Auftragsstufen zu übertragen; der Auftragnehmer sichert zu, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistung nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat: \*)

**Stufe 2:**

Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

**Stufe 3:**

Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

**Stufe 4:**

Bauüberwachung und Dokumentation sowie Objektbetreuung

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

\*) Die zu übertragenden Leistungen sind anzukreuzen. Wird nichts angekreuzt, gilt nur die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, ausgenommen eine der Vertragsparteien kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Parteien bei Vertragsabschluss beweisen.

- 3.3 Die Beauftragung mit weiteren Leistungen nach § 3.2 steht dem Auftraggeber frei. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.
- 3.4 Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages; zur Anwendung kommen jedoch, soweit zum Zeitpunkt der Übertragung eine neue HOAI vorliegt, die in dieser enthaltenen Honorartafeln, jedenfalls die Mindestsätze der zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden HOAI.
- 3.5 Der Auftraggeber behält sich vor, die weiteren in § 3.2 genannten Leistungen jeweils nur für Abschnitte der Gesamtmaßnahme in Auftrag zu geben (abschnittsweise Beauftragung).
- 3.6 Aus der stufenweise Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.
- 3.7 Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.
- 3.8 Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 649 BGB.
- 3.9 Der Auftragnehmer hat die von ihm angefertigten Unterlagen als "Verfasser" zu unterzeichnen.
- 3.10 **Besondere Leistungen**  
Dem Auftragnehmer werden neben den Leistungen nach § 1.3, § 3.1 und § 3.2 des Vertrages folgende Besondere Leistungen übertragen:

- 3.11 **Weitere Leistungen**  
Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers  
Der Auftragnehmer hat Leistungsänderungen und Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrags erforderlich werden, nach Vertragsschluss auf Verlangen des Auftraggebers auszuführen, sofern sein Büro auf derartige Leistungen eingerichtet ist. Andere Leistungen können dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.
- 3.12 **Allgemeine Leistungspflichten**
- 3.12.1 **Erreichen der Projektziele**  
Der Auftragnehmer ist verpflichtet seine Leistungen so zu erbringen, dass die in § 1.4 des Vertrages beschriebenen Zielvorgaben (Projektziele) erreicht werden. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der in § 1.4.6 des Vertrages vereinbarten Kostenobergrenze.  
Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenwirken mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass die Kostenobergrenze für die Gesamtbaumaßnahme nicht überschritten wird.  
Darüber hinaus hat der Auftragnehmer bei geförderten Maßnahmen in Abstimmung mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass eine höchstmögliche Förderung erreicht wird.  
Unabhängig von der Beachtung der vereinbarten Projektziele hat der Auftragnehmer bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bau- und Nutzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) aufgezehrt werden.

Der Auftragnehmer hat Anordnungen des Auftraggebers unverzüglich daraufhin zu überprüfen, ob sie die vertraglich vereinbarten Projektziele gefährden. Hat der Auftragnehmer insoweit Bedenken, ist er verpflichtet, sie schriftlich zu begründen.

Wird erkennbar, dass die Projektziele mit der bisherigen Planung, nach dem Ergebnis der Ausschreibung von Leistungen oder dem bisher vorgesehenen Bauablauf nicht erreicht werden können, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu unterrichten und die aus seiner Sicht möglichen Handlungsvarianten und deren Auswirkungen auf die Projektziele darzulegen, so dass diese Ziele und insbesondere die Kostenobergrenze doch noch eingehalten werden können.

Erkennt der Auftraggeber die Planungsergebnisse des Auftragnehmers im Rahmen einer Leistungsstufe für die weitere Bearbeitung an, ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine weiterführenden Arbeiten auf die darin enthaltenen gestalterischen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen aufzubauen. Die Billigung von Planungsergebnissen durch den Auftraggeber befreit den Auftragnehmer jedoch nicht von seiner Verantwortung für die vertragsgerechte Qualität seiner Planungen und die Mangelfreiheit der sie realisierenden Bauleistungen.

Die Verantwortung des Auftragnehmers für die Erreichung der Projektziele bleibt durch die Beauftragung eines Projektsteuerers unberührt.

### 3.12.2 Besprechungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.

Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Planungs- und Baubesprechungen Niederschriften. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.

### 3.12.3 Behandlung von Unterlagen

Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Projektzielen nicht vereinbar ist.

Die vorzulegenden Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen und alle sonstigen Unterlagen einschließlich der Leistungsverzeichnisse sind zusätzlich in kopier- / pausfähiger Ausfertigung zu übergeben.

Die Unterlagen aus den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 4 sind dem Auftraggeber dreifach zu übergeben. Die Anzahl der Unterlagen aus den Leistungsphasen 5 - 9 richtet sich nach den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planungs- und Bauabwicklung.

Die o.g. Unterlagen sind dem Auftraggeber zusätzlich in digitaler Form zu übergeben, ohne dass dies gesondert vergütet wird. Dasselbe gilt für die Weitergabe der Ausführungsunterlagen an die bauausführenden Unternehmen.

Die Dateien sind in einem Format zu übergeben, das eine Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber ermöglicht.

Die Dateien sind auf Datenträgern in folgendem Format zu übergeben:

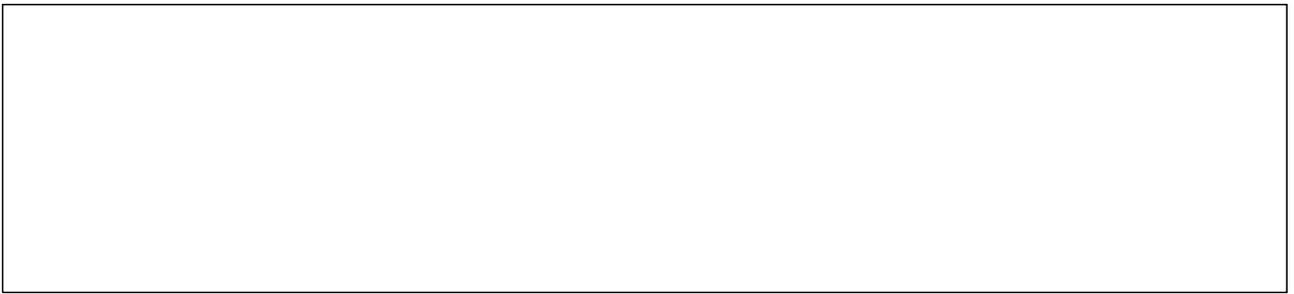
Berechnungen, Beschreibungen (z. B. doc-, xls-Datei): \_\_\_\_\_

Zeichnungen (z. B. dwg-Datei): . . . . . \_\_\_\_\_

## § 4

### Leistungen fachlich Beteiligter

Der Auftragnehmer hat die Leistungen aller weiteren fachlich Beteiligten so rechtzeitig zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten, dass der vorgesehene Planungs- und Bauablauf nicht gestört wird. Nach derzeitigem Stand sind dies folgende fachlich Beteiligte:



§ 5  
**Termine und Fristen**

Für die beauftragten Leistungen gelten folgende Termine bzw. Fristen:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Verbindliche Termine: _____ |
| <input type="checkbox"/> | Terminziele: _____          |

§ 6  
**Honorar und Nebenkosten**

**6.1 Das Honorar für die beauftragten Grundleistungen** wird wie folgt ermittelt:\*)

6.1.1  nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenberechnung. Soweit diese berechtigt nicht vorliegt nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenschätzung (Kostenermittlung nach DIN 276-1:2008-12).

**oder**

auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten der Baukostenvereinbarung nach Anlage \_\_\_\_\_ zu diesem Vertrag.

Sind Leistungen bei Gebäuden und Innenräume vereinbart, sind die anrechenbaren Kosten zu addieren. Werden Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen nicht vom selben Auftragnehmer erbracht, darf um Doppelhonorierungen zu vermeiden jeder Kostenteil nur einmal angesetzt werden.

**6.1.2 Ergänzend zu § 33 HOAI wird Folgendes vereinbart:**

6.1.2.1 Die Kosten der Gewerke, für die der Auftragnehmer nach § 1.3 des Vertrages Leistungen zu erbringen hat, werden den anrechenbaren Kosten derjenigen Leistungsphase zugerechnet, bei der Leistungen anfallen. Dies ist bei den nachfolgend angekreuzten Leistungsphasen der Fall:

| Gewerk; Kostengruppe nach DIN 276 (DIN 276-1:2008-12)  | Leistungsphasen          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 1                        | 2                        | 3                        | 4                        | 5                        | 6                        | 7                        | 8                        | 9                        |
| Herrichten des Grundstücks (Kostengruppe 210)          | <input type="checkbox"/> |
| Nichtöffentliche Erschließung (Kostengruppe 230)       | <input type="checkbox"/> |
| Technische Anlagen in Außenanlagen (Kostengruppe 540)  | <input type="checkbox"/> |
| Ausstattung und Kunstwerke (Kostengruppe 600 ohne 623) | <input type="checkbox"/> |

6.1.2.2 Übersteigen die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000.000 EUR, wird das Honorar nach der weiterführenden Honorartabelle im Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau (HAV-KOM, Boorberg Verlag München) ermittelt. **Umfasst der Auftrag Gebäude und Innenräume ist der Honorarberechnung die Summe der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen.**

6.1.2.3 Unterschreiten die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000 EUR, ist ein Zeithonorar oder nach Vorausschätzung ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, dessen Obergrenze bei den Höchstsätzen der Honorartafel für anrechenbare Kosten von 25.000 EUR liegt.

6.1.2.4 Die Kosten von technischen Anlagen, die im Gebäude **oder** im Bereich der Innenräume nur untergebracht sind und die nicht überwiegend der Ver- und/oder Entsorgung des Gebäudes dienen, werden den anrechenbaren Kosten nicht hinzugerechnet, außer der Auftragnehmer ist beauftragt, diese Anlagen fachlich zu planen und/oder deren Ausführung fachlich zu überwachen.

6.1.2.5 Sind dem Auftragnehmer für Gebäude und/oder für Innenräume auch Leistungen für Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder bei der Technischen Ausrüstung übertragen, werden die Kosten für Leistungen bei diesen Fachbereichen, sofern sie bei Freianlagen weniger als 20.000 EUR, bei Ingenieurbauwerken bzw. bei Verkehrsanlagen weniger als 25.000 EUR, bei der Technischen Ausrüstung weniger als 5.000 EUR betragen, bei den Leistungsphasen, bei denen die Leistungen anfallen, den anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder Innenräumen zugerechnet.

\*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

**6.1.3 Anrechenbare Kosten für mitzuverarbeitende Bausubstanz:**

Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden mit folgendem Wert vereinbart:  EUR

Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden zum Zeitpunkt der Kostenberechnung nach folgender Berechnungsart ermittelt:

**AK = M x W x WF x LF**

- AK = anrechenbare Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz
- M = Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- W = Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- WF = Wertfaktor (zur Ermittlung des Erhaltungswertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)
- LF = Leistungsfaktor (zur Ermittlung des für die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erforderlichen Leistungsanteils)

Die Berechnungsfaktoren werden wie folgt vereinbart (Ermittlung siehe Anlage):

M: Festlegung nach Abschluss der Entwurfsplanung

W:  EUR/Einheit

WF: Festlegung nach Untersuchung des Zustands bzw. nach Abschluss der Entwurfsplanung

LF:  %

**6.1.4 nach folgender Honorarzone (§ 35 und Anlage 10.2 HOAI):**

| Gebäude/Innenräume | Honorarzone | Mindestsatz              | Mindestsatz zuzüglich % der Differenz zum Höchstsatz |
|--------------------|-------------|--------------------------|--|
|                    |             | <input type="checkbox"/> |  |

**6.1.5 Die anrechenbaren Kosten der unter § 1.2 des Vertrages genannten Objekte werden \*)**

zusammengefasst  getrennt

wie folgt teilweise zusammengefasst ermittelt: \*\*)

**6.1.6 Die Leistungen werden wie folgt bewertet:**

|  | Gebäude | raumbildende Ausbauten |
|--|---------|------------------------|
| Grundlagenermittlung                                   | %       | %                      |
| Vorplanung   | %       | %                      |
| Entwurfsplanung  | %       | %                      |
| Genehmigungsplanung                                    | %       | %                      |
| Ausführungsplanung                                     | %       | %                      |
| Vorbereitung der Vergabe                               | %       | %                      |
| Mitwirkung bei der Vergabe                             | %       | %                      |
| Objektüberwachung - Bauüberwachung - und Dokumentation | %       | %                      |
| Objektbetreuung  | %       | %                      |

**6.1.7 Folgende besondere Honorarvereinbarungen gelten:**

6.1.7.1 Erhöhung des Honorars nach § 36 HOAI für Umbau und Modernisierung bei Gebäuden und/oder Innenräumen um \_\_\_\_\_ % des Honorars für Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9. (\*\*\*) \*\*\*\*)

\*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

\*\*) Maßstab ist § 11 Abs. 2 HOAI.

\*\*\*) Es kann für Umbau und Modernisierung sowie für Instandhaltung und Instandsetzung nur ein Zuschlag vereinbart werden. Maßgebend ist der Schwerpunkt der durchzuführenden Leistung.

\*\*\*\*) Ist kein Prozentsatz eingetragen, gelten für Umbau und Modernisierung ab der Honorarzone III 20 % Zuschlag als vereinbart, bei Instandhaltung und Instandsetzung 0 %.

6.1.7.2 Erhöhung des Honorars nach § 12 HOAI für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von \_\_\_\_\_ % des Honorars für alle Leistungen der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung). \*) \*\*)

6.1.7.3 Ist das Honorar für Erweiterungsbauten und Umbauten/Modernisierungen zusammengefasst zu ermitteln, weil die Leistungen nicht trennbar sind, wird nur der auf den Umbau/die Modernisierung entfallende Honoraranteil mit dem Zuschlag erhöht. Der Anteil wird aus dem Verhältnis der anrechenbaren Kosten der Leistungsbereiche ermittelt.

6.1.8 Wenn und soweit im Rahmen der Objektplanung - Gebäude - auch Außenanlagen (-teile) darzustellen sind (z. B. in Lageplänen Zufahrten oder Plätze), kann der Auftragnehmer allein deshalb und ohne ausdrücklichen Auftrag für die Objektplanung - Freianlagen - noch keinen Honoraranspruch nach Freianlagen ableiten.

6.1.9 Ging der Beauftragung ein Wettbewerb nach RPW oder ein vergleichbares Verfahren voraus, werden im Wettbewerb erbrachte Leistungen nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.  
Das Preisgeld ist in diesen Fällen auf das Honorar anzurechnen.

6.1.10 Vertragswidrige Leistungen

Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausführt, werden nicht honoriert. Er haftet außerdem für Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.  
Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) und ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) bleiben unberührt.

**6.2 Honorar für Besondere Leistungen und für Änderungsleistungen**

6.2.1 Das Honorar für die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages wird wie folgt vereinbart:

Das vereinbarte Honorar ist einzutragen. Ist nichts eingetragen, ist das Honorar für die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages mit dem Honorar nach § 6.1 des Vertrages abgegolten, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

6.2.2 Honorar für Leistungen nach § 3.11 des Vertrages (Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers):

- a) Bei Leistungsänderungen i. S. des § 10 HOAI bestimmt sich das Honorar nach dieser Vorschrift.
- b) Bei Besonderen Leistungen i. S. des § 3 Abs. 3 HOAI bestimmt sich das Honorar \*\*\*)
  - als Zeithonorar auf der Grundlage des nachgewiesenen Zeitbedarfs nach den Stundensätzen des § 6.3 des Vertrages,
  - als Pauschalhonorar aufgrund einer Vorausschätzung des Zeitbedarfs.

Kommen Leistungen i. S. von b) nach Vertragsabschluss hinzu, bestimmt sich das Honorar nach den Grundlagen dieses Vertrages, hilfsweise nach § 632 BGB.

6.2.3 Die zeitlich getrennte Ausführung nach § 1.5 des Vertrages \*\*\*)

- führt nicht zur Erhöhung des Honorars,
- führt zu einer Erhöhung des Honorars, wenn die Ausführung mehr als sechs Monate unterbrochen ist.  
Die Erhöhung berechnet sich nach § 21 HOAI 1996.

6.2.4 Vertragswidrige Besondere Leistungen

Es gilt § 6.1.10.

**6.3 Zeithonorar**

Ist das Honorar für Besondere Leistungen nach Zeitbedarf zu ermitteln, gilt für den Auftragnehmer ein Stundensatz von 77 EUR, für Mitarbeiter (Ingenieure) ein Stundensatz von 60 EUR und für sonstige Mitarbeiter ein Stundensatz von 48 EUR als vereinbart, sofern die Parteien nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart haben:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| für den Auftragnehmer        | EUR |
| für Mitarbeiter (Ingenieure) | EUR |
| für sonstige Mitarbeiter     | EUR |

Die Kosten der Schreibkräfte sind mit den o. g. Stundensätzen abgegolten. Die Nachweise über den Zeitaufwand sind dem Auftraggeber zeitnah, mindestens wöchentlich zur Prüfung vorzulegen. Der Auftragnehmer hat die aufgewendeten Stunden nach Leistungsart, Zeitpunkt, Umfang und eingesetztem Mitarbeiter aufzuschlüsseln.

\*) Es kann für Umbau und Modernisierung sowie für Instandhaltung und Instandsetzung nur ein Zuschlag vereinbart werden. Maßgebend ist der Schwerpunkt der durchzuführenden Leistung.  
 \*\*) Ist kein Prozentsatz eingetragen, gelten für Umbau und Modernisierung ab der Honorarzone III 20 % Zuschlag als vereinbart, bei Instandhaltung und Instandsetzung 0 %.  
 \*\*\*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

**6.4 Nebenkosten \*)**

- 6.4.1  Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse sind mit dem Honorar abgegolten.
- 6.4.2  Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden mit folgendem v. H.-Satz des Nett Honorars erstattet: v. H.
- 6.4.3  Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden nach Maßgabe der Anlage „Nebenkosten“ erstattet. Sie sind monatlich unter Vorlage der entsprechenden Nachweise abzurechnen (bei Fahrtkosten: Datum, Fahrtzweck, -ziel und -dauer, Verkehrsmittel).
- 6.4.4 Die Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse trägt der Auftraggeber. Nach § 8 Abs. 7 VOB/A vereinbarte Entschädigungen stehen dem Auftraggeber zu.
- 6.4.5 Spätestens vor Beginn der Bauarbeiten werden die Parteien einvernehmlich festlegen, ob ein Baustellenbüro eingerichtet wird. Die Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Möblierung, Beleuchtung, Beheizung und der Einrichtung eines Telefonanschlusses trägt der Auftraggeber. Der Auftragnehmer ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht befugt, in die Ausschreibungstexte für die Bauleistungen Regelungen in Bezug auf ein Baustellenbüro aufzunehmen.

**§ 7**

**Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers**

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung nach § 15 AVB - Arch/Ing müssen mindestens betragen:

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| für Personenschäden .....  | EUR |
| für sonstige Schäden ..... | EUR |

**§ 8**

**Ergänzende Vereinbarungen**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Auftraggeber</b></p> <p>(nach <b>Beschluss</b> des _____ vom _____)</p> <p>_____<br/>Ort Datum</p> <p>(rechtsverbindliche Unterschrift, Dienstsiegel)</p> | <p><b>Auftragnehmer (Erstunterzeichner) **)</b></p> <p>_____<br/>Ort Datum</p> <p>(rechtsverbindliche Unterschrift)</p> |
|---|---|

\*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

\*\*) **Hinweis für den Auftragnehmer:** Nach dem Kommunalrecht ist für einen wirksamen Vertragsschluss die Zustimmung des zuständigen Beschlussorgans erforderlich.

## Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten- / Ingenieurvertrag (AVB-Arch/Ing)

### Inhaltsverzeichnis

- § 1 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers
- § 2 Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten
- § 3 Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer
- § 4 Herausgabeanspruch des Auftraggebers
- § 5 Urheberrecht
- § 6 Öffentlichkeitsarbeit
- § 7 Leistungsverzögerungen
- § 8 Abnahme
- § 9 Vergütung
- § 10 Abrechnung, Fälligkeit
- § 11 Zahlungen
- § 12 Kündigung durch den Auftraggeber
- § 13 Kündigung durch den Auftragnehmer
- § 14 Haftung und Verjährung
- § 15 Haftpflichtversicherung
- § 16 Erfüllungsort, Streitigkeiten, Gerichtsstand
- § 17 Arbeitsgemeinschaft
- § 18 Anwendbares Recht, Schriftform, Sprache

### § 1

#### Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

- 1.1** Die Leistungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit einschließlich der Grundsätze und Voraussetzungen für einen späteren wirtschaftlichen Betrieb des Bauwerks / der baulichen Anlage sowie den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.
- 1.2** Der Auftragnehmer hat die gesetzlichen Bestimmungen und die Verwaltungsvorschriften für das Öffentliche Bauwesen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten; insbesondere:
  - den Vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),
  - die Vergabeverordnung für EG-Vergabeverfahren (VgV),
  - die Sektorenverordnung (SektVO),
  - die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB),
  - die Verdingungsordnung für Leistungen, ausgenommen Bauleistungen (VOL),
  - die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF),
  - die Bestimmungen über Zuwendungen an kommunale Auftraggeber.
- 1.3** Die Leistungsanforderungen an den Auftragnehmer werden durch die Sach- und Fachkunde des Auftraggebers nicht gemindert.
- 1.4** Als Sachverwalter seines Auftraggebers darf der Auftragnehmer keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten. Er hat gemäß seinem Berufs- und Standesrecht im Rahmen des Vertrages ihm mit übertragene Vermögensbetreuungspflichten ausschließlich für den Auftraggeber wahrzunehmen.
- 1.5** Weder der Auftragnehmer noch eine ihm angehörige oder wirtschaftlich verbundene Person dürfen in einem von ihm vertragsgemäß betreuten Vergabeverfahren für einen Bewerber oder Bieter tätig sein, es sei denn, dass dadurch für den Auftragnehmer kein Interessenskonflikt besteht oder sich die Tätigkeit nicht auf die Entscheidungen im Vergabeverfahren auswirken.
- 1.6** Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen mit seinem eigenen Büro zu erbringen. Nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers ist eine Unterbeauftragung an Nachunternehmer zulässig.
- 1.6.1** Der Auftragnehmer darf sich gegenüber dem Auftraggeber nur durch Mitarbeiter vertreten lassen, die eine abgeschlossene Fachausbildung als Dipl.-Ing. TH / FH bzw. Bachelor/ Master an Universitäten oder Fachhochschulen oder eine vergleichbare Berufserfahrung aufweisen. Für die Objektüberwachung ist zusätzlich eine angemessene Baustellenpraxis von mind. 3 Jahren Voraussetzung. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

- 1.6.2** Der Auftraggeber ist berechtigt, vom Auftragnehmer die Auswechslung eines Mitarbeiters zu verlangen, wenn dieser auf Grund seiner bisher erbrachten Leistungen nicht mehr das Vertrauen des Auftraggebers hat. Der Auftraggeber kann darüber hinaus eine Ergänzung des Personals durch geeignete Fachleute verlangen, wenn die eingesetzten Mitarbeiter nicht in ausreichendem Maße eine rechtzeitige Planung oder einen störungsfreien Bauablauf gewährleisten.
- 1.6.3** Entsprechen die Leistungen des Nachunternehmers trotz Beanstandung durch den Auftraggeber nicht den Anforderungen, kann der Auftraggeber seine Zustimmung zur Beauftragung widerrufen mit der Folge, dass der Auftragnehmer die Leistung des Nachunternehmers selbst übernehmen muss oder mit Zustimmung des Auftraggebers einen anderen Nachunternehmer mit der Leistung beauftragt.

## **§ 2**

### **Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten**

- 2.1** Weisungsbefugt gegenüber dem Auftragnehmer ist nur der Auftraggeber oder dessen Bevollmächtigter, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist.
- 2.2** Auftraggeber und Auftragnehmer wirken mit den fachlich Beteiligten und den beauftragten Unternehmen vertrauensvoll zusammen, um das Projekt entsprechend der vereinbarten Zielsetzung zu realisieren.
- 2.3** Der Auftraggeber unterrichtet den Auftragnehmer über die Leistungen, die die von ihm beauftragten fachlich Beteiligten zu erbringen haben, und übermittelt ihm die mit ihnen auf der Grundlage des Ablaufplans vereinbarten Termine.
- 2.4** Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber umfassend über den Stand der Planung und die planerischen Alternativen zur Realisierung der vereinbarten Ziele zu unterrichten, Auskunft über den vorgesehenen Bauablauf zu erteilen, sich mit ihm zu beraten und sich an den Vorgaben und Weisungen des Auftraggebers auszurichten.
- 2.5** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber, den anderen fachlich Beteiligten und dem ggf. beauftragten Projektsteuerer die notwendigen Angaben und Unterlagen so rechtzeitig zu liefern, dass diese ihre Leistungen ordnungsgemäß erbringen können.
- 2.6** Der Auftraggeber hat zu den vom Auftragnehmer vorgeschlagenen planerischen Lösungen die im Rahmen der jeweiligen Leistungsstufe notwendigen Entscheidungen in angemessener Frist zu treffen. Er nimmt bei der Anberaumung von Besprechungen Rücksicht auf die Arbeitsdispositionen des Auftragnehmers. Über Verzögerungen in der Entscheidungsfindung hat der Auftraggeber den Auftragnehmer zu unterrichten.
- 2.7** Wird erkennbar, dass die Vertragsziele voraussichtlich nicht erreicht werden können, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dies unverzüglich schriftlich dem Auftraggeber anzuzeigen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
- 2.8** Wenn während der Ausführung der Leistungen Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten auftreten, hat der Auftragnehmer unverzüglich schriftlich die Entscheidung des Auftraggebers herbeizuführen.
- 2.9** Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche gegen mit der Ausführung beauftragte Unternehmen oder gegen fachlich Beteiligte bzw. gegen ihn selbst ergeben können. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei der Geltendmachung seiner Ansprüche zu unterstützen; die Geltendmachung erfolgt durch den Auftraggeber.
- 2.10** Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber auf Anforderung über seine Leistungen unverzüglich und ohne besondere Vergütung schriftliche Stellungnahmen abzugeben, bis das Rechnungsprüfungsverfahren für die Baumaßnahme für abgeschlossen erklärt ist.
- 2.11** Leistungsverweigerungsrechte wegen Meinungsverschiedenheiten oder fälliger Gegenforderungen stehen dem Auftragnehmer nicht zu.

## **§ 3**

### **Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer**

- 3.1** Der Auftragnehmer ist im Rahmen seiner Objektüberwachungspflichten berechtigt und verpflichtet, die ausführenden Unternehmen zur vertragsgemäßen Ausführung ihrer Leistungen anzuhalten und ihnen gegenüber die Anordnungen zu treffen, die zur vertragsgemäßen Ausführung ihrer Leistungen erforderlich sind. Soweit Anordnungen zu treffen sind, die zusätzliche Vergütungsansprüche der ausführenden Unternehmen begründen können, hat er den Auftraggeber unverzüglich vorab zu unterrichten; seine Anordnungsbefugnis zur Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Baubetriebs bleibt davon unberührt.
- 3.2** Der Auftragnehmer hat keine Befugnisse, finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber einzugehen. Dies gilt insbesondere für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen sowie für die Vereinbarung neuer Preise.

## § 4 Herausgabeanspruch des Auftraggebers

- 4.1 Die vom Auftragnehmer zur Erfüllung des Vertrags angefertigten Unterlagen sind an den Auftraggeber herauszugeben; sie werden dessen Eigentum.
- 4.2 Die dem Auftragnehmer überlassenen Unterlagen sind dem Auftraggeber unverzüglich nach Erfüllung oder Beendigung seines Vertrages zurückzugeben. Zurückbehaltungsrechte, die nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen.
- 4.3 Auf Anforderung des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die vom Auftraggeber digital zur Verfügung gestellten Daten in seinem DV-System zu löschen.

## § 5 Urheberrecht

- 5.1 Soweit die vom Auftragnehmer gefertigten Unterlagen und das ausgeführte Werk ganz oder in Teilen urheberrechtlich geschützt sind, bestimmen sich die Rechte des Auftraggebers auf Nutzung, Änderung und Veröffentlichung dieser Werke nach §§ 5.1.1 bis 5.1.4 AVB.  
Als Werke der Baukunst im Sinne des Urheberrechtsgesetzes sind solche Unterlagen und Bauwerke anzusehen, die eine persönliche, geistige Schöpfung des Auftragnehmers darstellen und einen so hohen Grad an individueller ästhetischer Gestaltungskraft aufweisen, dass sie aus der Masse des alltäglichen Bauschaffens herausragen.  
Gegen fachliche Weisungen des Auftraggebers kann der Auftragnehmer nicht einwenden, dass die von ihm im Rahmen des Auftrags erstellten Pläne und Unterlagen seinem Urheberrecht unterliegen.
- 5.1.1 Der Auftraggeber darf die Unterlagen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme und das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen. Die Unterlagen dürfen auch für eine etwaige Wiederherstellung des ausgeführten Werks benutzt werden.
- 5.1.2 Der Auftraggeber darf die Unterlagen sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers ändern, wenn die vom Auftraggeber vorzunehmende Interessenabwägung im Einzelfall ergeben hat, dass das Schutzinteresse des Auftragnehmers hinter dem Gebrauchsinteresse des Auftraggebers zurücktreten muss. In diesem Fall wird der Auftraggeber den Auftragnehmer über das Vorhaben unterrichten und ihm Gelegenheit geben, innerhalb einer vom Auftraggeber bestimmten angemessenen Zeit mitzuteilen, ob und in welcher Weise er mit einer Änderung einverstanden ist.
- 5.1.3 Müssen am ausgeführten Werk Mängel, die insbesondere eine Gefahr für die Sicherheit darstellen oder die Nutzung des Gebäudes beeinträchtigen und die nicht ohne eine Änderung des ursprünglichen Werkes behoben werden können, beseitigt werden, kann der Auftraggeber das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers ändern § 5.1.2 Satz 1 AVB gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Gebrauchsinteresses des Auftraggebers das Interesse des Auftraggebers an einer mangelfreien Werkausführung tritt. Soweit möglich, wird er den Urheber vor Ausführung hören.
- 5.1.4 Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Das Veröffentlichungsrecht des Auftragnehmers unterliegt der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers, wenn Geheimhaltungs- bzw. Sicherheitsinteressen oder sonstige besondere Belange des Auftraggebers durch die Veröffentlichung berührt werden.
- 5.1.5 Der Auftraggeber kann seine Befugnisse nach §§ 5.1.1 und 5.1.4 AVB im Rahmen des § 34 Urheberrechtsgesetz auf den jeweiligen zur Verfügung über das Grundstück Berechtigten übertragen.
- 5.2 Liegen die Voraussetzungen von 5.1 nicht vor, darf der Auftraggeber die Unterlagen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen und ändern; dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk. Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers.  
Das Veröffentlichungsrecht des Auftragnehmers unterliegt der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.  
Die Planungs- und Kostendaten der Baumaßnahme dürfen vom Auftragnehmer nicht an Dritte weitergegeben werden; § 2.5 AVB bleibt davon unberührt.  
Der Auftraggeber kann seine vorgenannten Rechte auf den jeweiligen zur Verfügung über das Grundstück Berechtigten übertragen.

## § 6 Öffentlichkeitsarbeit

- 6.1 Der Auftragnehmer hat die ihm im Rahmen der Baudurchführung bekannt gewordenen Vorgänge, Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Diese Pflicht besteht auch nach Beendigung aller Leistungen unbegrenzt fort. Der Auftragnehmer hat Personen, die er mit der Erfüllung der Vertragspflichten beauftragt, zur Verschwiegenheit im Sinne von Satz 1 und 2 zu verpflichten.
- 6.2 Daten und Auskünfte über die Baumaßnahme darf der Auftragnehmer Dritten nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers weitergeben; §§ 2.5 und 5.2 AVB bleiben davon unberührt.  
Anfragen der Medien hat er an den Auftraggeber weiter zu leiten.

## § 7 Leistungsverzögerungen

- 7.1** Der Auftraggeber ist berechtigt, den Auftragnehmer zur vertragsgerechten Leistungserbringung anzuhalten und Anordnungen zu treffen, wenn der Auftragnehmer seine Tätigkeiten nicht zeitgerecht aufnimmt oder fortführt. Verzögert der Auftragnehmer eine Leistung, für die keine Vertragsfrist besteht, kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Leistungserbringung setzen. Hält der Auftragnehmer diese Frist nicht für angemessen, hat er unverzüglich zu widersprechen und dem Auftraggeber den aus seiner Sicht erforderlichen Zeitraum für die Leistungserbringung unter Beachtung der Vertragsfristen zu benennen; der Auftraggeber entscheidet unter Würdigung der vom Auftragnehmer genannten benötigten Zeitdauer.
- 7.2** Verzögert sich die Leistung eines fachlich Beteiligten oder eine Entscheidung des Auftraggebers, kann der Auftraggeber im Rahmen des Zumutbaren Beschleunigungsmaßnahmen anordnen. Können Einzeltermine oder Vertragsfristen aus unabwiesbaren Gründen nicht eingehalten werden, gibt der Auftraggeber neue Termine oder Fristen vor, die die objektiv eingetretenen Terminverzögerungen berücksichtigen. Vor Anordnung von Beschleunigungsmaßnahmen oder der Festlegung von neuen Terminen oder Fristen hört der Auftraggeber den Auftragnehmer an und berücksichtigt seine Leistungsfähigkeit.
- 7.3** Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Verlängerung von Einzelterminen oder Vertragsfristen, wenn er bei der Erbringung seiner Leistung durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers oder durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände behindert wird. Behinderungen hat er unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt er diese Anzeige, obwohl ihm das nach den Umständen möglich gewesen wäre, hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung behindernder Umstände, wenn dem Auftraggeber die entsprechenden Tatsachen und ihre hindernde Wirkung bekannt waren oder er diese hätte kennen müssen.
- 7.4** Die Geltendmachung von Mängelansprüchen nach §§ 633 ff. BGB steht dem Auftraggeber vor und nach Abnahme der Leistung zu.

## § 8 Abnahme

- 8.1** Der Auftraggeber nimmt die Leistungen des Auftragnehmers nach Erbringung der letzten beauftragten Leistungsstufe ab; Voraussetzung ist, dass die Leistungen abnahmefähig fertig gestellt sind und keine wesentlichen Mängel erkennen lassen.
- Erstreckt sich die Weiterbeauftragung auf die Objektbetreuung, findet nach Vollendung der Objektüberwachung-Bauüberwachung und Dokumentation bzw. Bauoberleitung eine Teilabnahme statt. Sonstige Teilabnahmen finden nicht statt.
- 8.2** Die Abnahme hat gemeinsam und förmlich zu erfolgen. Das Ergebnis der Abnahme ist in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten; im Protokoll sind vorhandene Mängel festzustellen. Für diese gelten die vertraglichen Erfüllungsansprüche als vorbehalten. Die Abnahmewirkungen treten auch ein, wenn der Auftraggeber dem Auftragnehmer schriftlich erklärt, dass er die Leistungen des Auftragnehmers als vertragsgemäß anerkennt.

## § 9 Vergütung

- 9.1** Alle Vergütungsregelungen sind vor Beginn der Leistungen schriftlich zu vereinbaren.
- 9.2** Notwendige Überarbeitungen der Leistungsergebnisse bei unveränderten Zielvorgaben begründen keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung. § 10 HOAI bleibt unberührt.
- 9.3** Ändert der Auftraggeber die vereinbarten Qualitäts-, Kosten- und Terminvorgaben nach Abschluss der Entwurfsplanung und muss deshalb die Vor- oder Entwurfsplanung nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen neu gefertigt werden, richtet sich das Honorar nach § 10 HOAI.
- 9.4** Zeithonorare sind auf der Grundlage der im Vertrag festgelegten Stundensätze durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs als Fest- oder Höchstbetrag zu berechnen. Ist eine Vorausschätzung des Zeitbedarfs nicht möglich, so sind die Honorare nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf auf der Grundlage der vereinbarten Stundensätze zu berechnen. Der Auftragnehmer hat die erbrachten Stunden durch die Leistung und den Leistungszeitraum genau bezeichnende Stundenbelege mit Angabe der Bearbeiter nachzuweisen. Die Stundenbelege sind dem Auftraggeber wöchentlich zur Gegenzeichnung zuzuleiten.
- 9.5** Für die notwendige Erteilung von Auskünften über eigene Leistungen im Zuge der Rechnungsprüfung erhält der Auftragnehmer keine zusätzliche Vergütung.
- 9.6** Nachforderungen nach bezahlter (Teil-) Schlussrechnung sind ausgeschlossen, es sei denn, der Auftraggeber durfte aufgrund besonderer Umstände nicht davon ausgehen, dass der Auftragnehmer mit der (Teil-) Schlussrechnung eine endgültige Bewertung seiner Leistungen vorgenommen hat, oder wenn der Auftraggeber nicht in seinem Vertrauen auf die Endgültigkeit der Abrechnung geschützt ist.

## § 10 Abrechnung, Fälligkeit

- 10.1** Das Honorar des Auftragnehmers ist fällig, wenn die Leistungen abgenommen sind und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist. Der Auftragnehmer schuldet eine prüffähige Honorarschlussrechnung, die Zahlungsvoraussetzung ist, den Beginn der Vergütungsverjährung aber unberührt lässt. Der Auftraggeber kann die Nicht-Prüfbarkeit der Schlussrechnung nur binnen zweier Monate nach ihrem Erhalt rügen. Der Auftragnehmer hat die Schlussrechnung übersichtlich aufzustellen und dabei die Reihenfolge der Leistungspositionen gemäß der Gliederungsstruktur des Vertrages einzuhalten und die in den Vertragsbestandteilen enthaltenen Bezeichnungen zu verwenden. Die zum Nachweis von Art und Umfang der vertragsgemäß erbrachten Leistungen erforderlichen Unterlagen sind der Rechnung beizufügen. Honorar, Nebenkosten und Umsatzsteuer sind getrennt auszuweisen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags sind in der Schlussrechnung besonders kenntlich zu machen und auf Verlangen des Auftraggebers getrennt abzurechnen.
- 10.2** Die Schlussrechnung muss innerhalb von 2 Monaten nach vertragsgemäßer Erbringung der letzten Leistung eingereicht werden. Reicht der Auftragnehmer eine prüffähige Schlussrechnung nicht ein, obwohl ihm der Auftraggeber nach Ablauf dieser Frist dafür eine angemessene Nachfrist gesetzt hat, so kann der Auftraggeber die Schlussrechnung selbst auf Kosten des Auftragnehmers aufstellen. Die Ersatzschlussrechnung begründet die Zahlungspflicht des Auftraggebers.

## § 11 Zahlungen

- 11.1** Auf Antrag des Auftragnehmers werden binnen 18 Werktagen Abschlagszahlungen für die nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen und Nebenkosten einschließlich des darauf entfallenden bzw. dazu ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrages gewährt. Die Forderungsaufstellung (Abschlagsrechnung) muss prüffähig sein.
- 11.2** Zahlung/Teilschlusszahlung bei stufenweiser Beauftragung:  
Bei stufenweiser Beauftragung hat der Auftragnehmer Anspruch auf Schlusszahlung, wenn er die Leistungen der jeweiligen Beauftragungsstufe vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Schlussrechnung eingereicht hat.  
Sind die Leistungen der Leistungsphasen 8 und 9 übertragen, hat der Auftragnehmer Anspruch auf Teilschlusszahlung, wenn er die Leistungen der Leistungsphase 8 vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Teilschlussrechnung eingereicht hat.
- 11.3** Zahlung bei Vollauftrag (Leistungsphasen 1-9):  
Der Auftragnehmer hat Anspruch auf eine Teilschlusszahlung, wenn er alle Leistungen der Leistungsphasen 1-8 vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Teilschlussrechnung eingereicht hat.
- 11.4** Zur Prüfbarkeit der Rechnungen wird ergänzend zu § 11.2 und § 11.3 auf § 10.1 AVB verwiesen.
- 11.5** Alle Rechnungen (einschließlich Nachweise für Nebenkosten) sind im Original mit zwei Durchschriften einzureichen.
- 11.6** Wird nach Annahme der Teil- / Schlusszahlung festgestellt, dass die Vergütung abweichend vom Vertrag oder aufgrund unzutreffender anrechenbarer Kosten ermittelt wurde, so ist die Abrechnung zu berichtigen. Auftraggeber und Auftragnehmer sind verpflichtet, die sich danach ergebenden Beträge zu erstatten. Sie können sich nicht auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen.  
Die Ausgaben des Auftraggebers unterliegen der Rechnungsprüfung. Die Rechnungsprüfung kann auch erst nach Ablauf mehrerer Jahre durchgeführt werden. Die gesetzliche Verjährungsfrist (§ 195 BGB) von Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen insoweit festgestellter ungerechtfertigter Zahlungen bzw. Überzahlungen beginnt mit der Kenntnis des Auftraggebers vom Ergebnis der Rechnungsprüfung, sofern die unberechtigten Zahlungen für den Auftraggeber nicht offensichtlich waren. Der Auftragnehmer muss bis zum Ablauf dieser Verjährungsfrist damit rechnen, dass er auf Erstattung der ungerechtfertigt gezahlten Beträge in Anspruch genommen wird.
- 11.7** Im Falle der Überzahlung hat der Auftragnehmer den überzahlten Betrag zu erstatten. Leistet er innerhalb von einem Monat nach Zugang des Rückforderungsschreibens nicht, befindet er sich mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug und hat Verzugszinsen in Höhe von 8 v.H. über dem Basiszinssatz des § 247 BGB zu zahlen.

## § 12 Kündigung durch den Auftraggeber

- 12.1** Der Auftraggeber kann bis zur Vollendung der beauftragten Leistung jederzeit den Vertrag kündigen.
- 12.2** Kündigt der Auftraggeber aus einem Grund, den der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, so ist der Auftragnehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen. Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Unternehmens / Büros erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 649 Satz 2, 2. Halbsatz BGB).

Die ersparten Aufwendungen für die nicht erbrachten vertraglichen Leistungen werden für

- die Leistungen Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung sowie Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe auf 40 v.H. der vereinbarten Vergütung,
- die Leistungen Objektüberwachung / Bauüberwachung, Überwachung der Ausführung beziehungsweise der Bauoberleitung und örtlichen Bauüberwachung auf 60 v.H. der vereinbarten Vergütung,

- die Leistungen Objektbetreuung / Dokumentation auf 90 v.H. der vereinbarten Vergütung festgelegt, es sei denn, es werden geringere oder höhere ersparte Aufwendungen oder sonstige vergütungsmindernde Umstände (§ 649 Abs. 2, 2. Halbsatz BGB) von einer Vertragspartei nachgewiesen.

**12.3** Kündigt der Auftraggeber aus einem Grund, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der bis zur Kündigung vertragsgemäß erbrachten Leistungen.

Der Auftragnehmer hat die Kündigung zu vertreten, wenn er

- die vertraglichen Ziele (die Quantitäts- und Qualitätsziele, die Kostenziele, insbesondere die 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 Baubüro 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.

**12.4** Der Auftraggeber kann auch kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt oder das Insolvenzverfahren beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt oder ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Der Auftragnehmer hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis zur Kündigung vertragsgemäß erbrachten Leistungen.

**12.5** Die Kündigung des Vertrages kann auf einen in sich abgeschlossenen Teil der vertraglichen Leistung beschränkt werden. Das gilt auch für innerhalb der einzelnen beauftragten Leistungsstufe zu erbringende Einzelleistungen. Nach Kündigung des Vertrages oder eines Teils davon ist der Auftraggeber berechtigt, die bisher erbrachten Leistungen des Auftragnehmers für die im Vertrag genannte Baumaßnahme zu nutzen und zu ändern. Entstehen dem Auftraggeber durch die Kündigung zusätzliche Kosten oder Aufwendungen, z.B. durch Verzögerung der Projektrealisierung oder Weiterbeauftragung an einen Dritten, gehen sie zu Lasten des Auftragnehmers. Der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, wenn er aus Gründen, die zur Kündigung des Vertrages geführt haben, an der Ausführung der ursprünglich vereinbarten Leistung kein berechtigtes Interesse mehr hat.

**12.6** Die Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sowie die Kündigung sind schriftlich zu erklären. Bei Kündigung nach §§ 12.3 oder 12.4 AVB sind die Kündigungsgründe in kurzer, nachvollziehbarer Weise im Kündigungsschreiben darzulegen; enthält die Kündigung keine Kündigungsgründe, liegt eine Kündigung nach § 12.1 in Verbindung mit § 12.2 AVB vor.

**12.7** Der Auftragnehmer kann die Feststellung und Abnahme seiner bis zur Kündigung erbrachten Leistungen alsbald nach der Kündigung verlangen; er hat danach unverzüglich eine prüffähige Rechnung über seine ausgeführten Leistungen vorzulegen.

**12.8** Eine wegen Verzugs verwirkte, nach Zeit bemessene Vertragsstrafe kann nur für die Zeit bis zum Tag der Kündigung des Vertrages gefordert werden.

**12.9** Die Ansprüche der Vertragsparteien aus §§ 4, 5, 6, 13, 14, 15 und 17 AVB bleiben unberührt.

### **§ 13 Kündigung durch den Auftragnehmer**

**13.1** Bei stufenweiser Beauftragung kann der Auftragnehmer den Vertrag innerhalb einer Frist von einem Monat kündigen, wenn der Auftraggeber die Leistungen für die jeweils folgende Stufe erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Erfüllung der Leistungen der vorangegangenen Stufe beauftragt. Hieraus erwachsen keiner Vertragspartei Schadensersatz-, Entschädigungs- oder Vergütungsansprüche; die Ansprüche aus den bis dahin erbrachten Leistungen bleiben unberührt.

**13.2** Im Übrigen kann der Auftragnehmer den Vertrag nur kündigen, wenn der Auftraggeber

- eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außerstande setzt, die Leistung auszuführen (Annahmeverzug nach §§ 293 ff. BGB),
- eine fällige Zahlung nicht leistet oder sonst in Schuldnerverzug gerät.

**13.2.1** Die Kündigung ist erst zulässig, wenn eine vom Auftragnehmer gesetzte angemessene Frist zur Nacherfüllung erfolglos verstrichen ist und in der Fristsetzung mit Aufforderung zur Nacherfüllung erklärt worden ist, dass der Vertrag nach fruchtlosem Verlauf gekündigt werde.

**13.2.2** Die Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sowie die Kündigung sind schriftlich zu erklären. Die Kündigungsgründe sind in kurzer, nachvollziehbarer Weise im Kündigungsschreiben darzulegen; enthält die Kündigung keine Kündigungsgründe, ist die Kündigung unwirksam.

**13.2.3** Die bis zur Kündigung erbrachten vertraglichen Leistungen sind nach den vertraglich vereinbarten Vergütungsregelungen abzurechnen. Etwaige weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers bleiben unberührt.  
Im Fall des Annahmeverzugs hat der Auftragnehmer Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB; die Höhe der Entschädigung bestimmt sich nach der Dauer des Annahmeverzugs des Auftraggebers und der Höhe der vereinbarten Vergütung sowie nach dem, was der Auftragnehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart hat oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann.  
Für die ersparten Aufwendungen für die nicht erbrachten, vertraglichen Leistungen gilt § 12.2 AVB entsprechend.

**13.3** Die Ansprüche der Vertragsparteien aus §§ 4, 5, 6, 13, 14, 15 und 17 AVB bleiben unberührt.

#### **§ 14 Haftung und Verjährung**

**14.1** Die Rechte des Auftraggebers aus Pflichtverletzungen des Auftragnehmers wie Mängel- und Schadensersatzansprüche richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**14.2** Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für die Ansprüche des Auftraggebers beginnt mit Abnahme der Leistungen gemäß § 8 AVB.

#### **§ 15 Haftpflichtversicherung**

**15.1** Der Auftragnehmer 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.

**15.2** Der Auftragnehmer hat vor dem Nachweis des Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Leistungen des Auftraggebers. Der Auftraggeber kann Zahlungen vom Nachweis des Fortbestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen.

**15.3** Der Auftragnehmer ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht. Er ist in diesem Fall verpflichtet, unverzüglich durch Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages Deckung in der vereinbarten Höhe für die gesamte Vertragszeit nachzuholen, zu gewährleisten und nachzuweisen.

#### **§ 16 Erfüllungsort, Streitigkeiten, Gerichtsstand**

**16.1** Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

**16.2** Streitigkeiten berechtigen den Auftragnehmer nicht, die Arbeiten einzustellen.

**16.3** Soweit die Voraussetzungen gemäß § 38 der Zivilprozessordnung (ZPO) vorliegen, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

#### **§ 17 Arbeitsgemeinschaft**

**17.1** Sofern eine Arbeitsgemeinschaft Auftragnehmer ist, übernimmt das mit der Vertretung beauftragte, im Vertrag genannte Mitglied die Federführung.  
Es vertritt alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft dem Auftraggeber gegenüber. Beschränkungen seiner Vertretungsbefugnis, die sich aus dem Arbeitsgemeinschaftsvertrag ergeben, sind gegenüber dem Auftraggeber unwirksam.

**17.2** Für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen haftet jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft auch nach deren Auflösung gesamtschuldnerisch.

**17.3** Die Zahlungen werden mit befreiender Wirkung für den Auftraggeber ausschließlich an den im Vertrag genannten Vertreter der Arbeitsgemeinschaft oder nach dessen schriftlicher Weisung geleistet. Dies gilt auch nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft.

#### **§ 18 Anwendbares Recht, Schriftform, Sprache**

**18.1** Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

**18.2** Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

**18.3** Für die Durchführung des Vertrags gilt ausschließlich die deutsche Sprache.

# Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB-Geb/In)

## 0. Vorbemerkung

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der beauftragten Leistungen insbesondere auch die nachfolgend genannten Einzelleistungen zu erbringen, ohne dass es hierzu einer besonderen Aufforderung durch den Auftraggeber bedarf. Er hat sich auch vor Augen zu halten, dass aus dem Umgang mit öffentlichen Haushaltsmitteln eine besondere Pflicht zum sparsamen und wirtschaftlichen Handeln folgt. Dieser Prämisse sind, sofern der Auftraggeber nicht ausdrücklich etwas anderes anordnet, auch gestalterische und architektonische Gesichtspunkte unterzuordnen. Der Auftragnehmer hat zu beachten, dass Leistungen einer weiteren beauftragten Leistungsphase erst in Angriff genommen werden dürfen, wenn der Auftraggeber die Leistungen der abgeschlossenen Leistungsphase abgenommen und seine Zustimmung zur Fortführung der Arbeiten gegeben hat. Der Auftragnehmer schuldet Folgendes:

## 1. Grundlagenermittlung

Verantwortliches Klären aller planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Lösung der Gesamtaufgabe in folgenden Arbeitsschritten:

### 1.1 Klären der Aufgabenstellung

Konkretisieren der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers insbesondere hinsichtlich

- Art und Größe des Objekts (Beschreibung und größenmäßige Bestimmung des Bedarfs)
- Art der Nutzung
- bauordnungsrechtlicher Möglichkeiten (z. B. Einschränkungen durch Bebauungspläne, Ortssatzungen, erforderliche Befreiungen u. a.)
- technisch-konstruktiver Möglichkeiten
- Planungs- und Bauzeit (evtl. abschnittsweise Durchführung, bei Umbauten und Modernisierungen zusätzlich: Arbeiten bei laufendem Betrieb mit Schaffung von Provisorien oder komplette Auslagerung)
- des vom Auftraggeber gesteckten Kostenrahmens, soweit der Vertrag keine Kostenvorgabe enthält.

### 1.2 Ortsbesichtigung

Eingehendes Besichtigen der Örtlichkeiten und der Umgebung der Baumaßnahme.

### 1.3 Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf

- welche Besonderen Leistungen zum Erreichen einer wirtschaftlichen Lösung zweckmäßig und erforderlich sind,
- welche Art von Sonderfachleuten (Tragwerksplaner, Fachingenieure für Technische Ausrüstung, Bodengutachter, bauphysikalische Berater u.a.) einzuschalten sind,
- welche sonstigen Untersuchungen anzustellen sind,
- welche Behörden (z. B. Baugenehmigungsbehörde, Amt für Denkmalschutz, Wasserwirtschaftsamt u.a.) zu beteiligen sind.

### 1.4 Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Beraten des Auftraggebers bei der Auswahl der erforderlichen Sonderfachleute insbesondere hinsichtlich

- des zu beauftragenden Leistungsumfangs
- der hiermit verbundenen Kosten (überschlägige Höhe der Honorare)
- deren Fachkunde und Zuverlässigkeit, soweit der Auftragnehmer hierzu Angaben machen kann.

### 1.5 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- 1.5.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 1 und Übergeben in **übersichtlicher geordneter schriftlicher Form**. Die Zusammenfassung soll dem Auftraggeber einen umfassenden Überblick über die Grundlagen seines Bauvorhabens vermitteln.
- 1.5.2 Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Grundlagenermittlung.

## 2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

Erarbeiten der Vorplanung und überschlägiges Ermitteln der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

### 2.1 Analysieren der Grundlagen und Abstimmen der Leistungen

Aufgliedern und Aufbereiten der in der Leistungsphase 1 ermittelten und der vom Auftraggeber vorgegebenen Grundlagen und Ordnen dieser Grundlagen entsprechend den Erfordernissen der Planung; Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten.

## 2.2 Abstimmen der Zielvorstellungen und Hinweisen auf Zielkonflikte

Systematisches übersichtliches Darstellen, Koordinieren und Abwägen der von den Planungsbeteiligten (Auftraggeber, Nutzer, Zuwendungsgeber, Fachbehörden u.a.) aufgestellten Forderungen hinsichtlich

- gestalterischer
- konstruktiver
- kostenmäßiger
- zeitbedingter
- bauordnungsrechtlicher
- sonstiger (z. B. gewerberechtlicher)

Randbedingungen,

damit der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, die in den folgenden Planungsschritten vorgelegten Ergebnisse mit diesen Zielvorstellungen zu vergleichen.

Zur Leistung gehört insbesondere das Hinweisen auf Zielkonflikte.

## 2.3 Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen

2.3.1 Erarbeiten der Vorplanung und Darstellen der Planungsabsichten mit allen Grundrissen, Schnitten und Ansichten mindestens im Maßstab 1:200 oder nach Vorgabe des Auftraggebers. Die Vorentwurfszeichnungen müssen mindestens enthalten:

- die Darstellung der Lage des Objekts auf dem Grundstück mit Angaben über die Erschließung
- die funktionale Zuordnung der Räume
- Hauptmaße der Baukörper und Räume zum Nachweis der Flächen- und Volumenberechnung
- konstruktive Angaben.

Untersuchen, Erarbeiten und qualitatives Bewerten von alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen (Varianten) mit zeichnerischer Darstellung, damit der Auftraggeber eine Auswahl unter mehreren Konzepten treffen kann.

Aufzeigen und eingehendes Begründen besonders geeigneter Lösungen.

## 2.4 Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen

Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen hinsichtlich städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technisch-konstruktiver, wirtschaftlicher, ökologischer, bauphysikalischer, energiewirtschaftlicher (z. B. hinsichtlich rationeller Energieverwendung und Verwendung erneuerbarer Energien), sozialer sowie öffentlich-rechtlicher Gesichtspunkte.

## 2.5 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse, Koordination und Integration der Leistungen anderer

2.5.1 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten

2.5.2 Koordinieren der Beiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten von deren Leistungen in das Vorplanungskonzept mit dem Ziel, Widersprüche und Überschneidungen zu vermeiden.

## 2.6 Führen der Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

2.6.1 Führen von Vorverhandlungen mit den zuständigen Behörden zur Feststellung der Genehmigungsfähigkeit der Planung und Informationen des Auftraggebers über das Ergebnis.

2.6.2 Informieren des Auftraggebers über die Möglichkeit einer Bauvoranfrage bei möglichen Risiken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit.

2.6.3 Führen von Vorverhandlungen mit den Sonderfachleuten (Bodengutachter, Tragwerksplaner, Sonderfachleute für Technische Ausrüstung, Wärmeschutz, Bau- und Raumakustik u.a.) über Sondervorschriften aus deren Fachgebiet, die bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bedeutung sein können.

## 2.7 Kostenschätzung und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen

2.7.1 Erstellen einer Kostenschätzung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276-1:2008-12 (mindestens bis zur 1. Gliederungsebene). Nachdem die Kostenschätzung Grundlage für die Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zur Kostenschätzung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.

2.7.2 Vergleichen des Ergebnisses der Kostenschätzung mit den finanziellen Rahmenbedingungen; Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.

## 2.8 Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs.

## 2.9 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

2.9.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 2 und Übergeben in **übersichtlich geordneter schriftlicher Form**. Zur Leistung gehört auch ein schriftlicher Erläuterungsbericht; der Bericht muss so beschaffen sein, dass alle für die jeweilige Baumaßnahme wesentlichen Einflüsse und Bezüge sachlich richtig und übersichtlich dargestellt sind.

2.9.2 Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Vorplanung und Erörtern mit dem Auftraggeber.

### 3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

Erarbeiten eines genehmigungsfähigen, technisch und wirtschaftlich sachgerechten Entwurfs und Berechnen der Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

#### 3.1 Erarbeiten der Entwurfsplanung

3.1.1 Erarbeiten der Entwurfsplanung unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter.

Einholen der Zustimmung des Auftraggebers zur Verwendung neuer Baustoffe und Bauweisen unter Hinweis auf damit verbundene Risiken.

3.1.2 Erstellen der Entwurfszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad mit allen für die Genehmigung erforderlichen Maßen, Materialangaben, Höhenkoten und Flächenangaben unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen,

- bei Gebäuden mindestens im Maßstab 1:100,
- bei Innenräumen mit differenzierter Darstellung der Wandabwicklungen, Farb-, Licht- und Materialgestaltung, Detailplänen wiederkehrender Raumgruppen im Maßstab 1:50 bis 1:20,
- bei Lageplänen im Maßstab 1: 500 (soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist).

#### 3.2 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse, Koordination und Integration der Leistungen anderer

3.2.1 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten

3.2.2 Koordinieren der Beiträge der Sonderfachleute und Einarbeiten von deren Leistungen in die Entwurfsplanung mit dem Ziel, Widersprüche und Überschneidungen zu vermeiden.

#### 3.3 Objektbeschreibung

Erstellen eines umfassenden schriftlichen Erläuterungsberichts in der Gliederungssystematik der DIN 276-1:2008-12 mit genauen Angaben über alle Einflussgrößen auf die Baukosten, die nicht unmittelbar aus den Zeichnungen hervorgehen (z. B. Konstruktionsart, Materialien, Technische Ausrüstung, Ausbaustandard u. a.).

#### 3.4 Führen der Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

3.4.1 Führen der notwendigen Gespräche mit allen am Genehmigungsverfahren beteiligten Behörden einschließlich der zuständigen Fachbehörden (z. B. Denkmalamt, Wasserwirtschaftsamt o. a.) und Einbeziehen der an der Planung beteiligten Sonderfachleute, um die Voraussetzungen für ein erfolgversprechendes Genehmigungsverfahren zu schaffen.

3.4.2 Schriftliches Unterrichten des Bauherrn darüber, ob die zuständigen Behörden die Genehmigungsfähigkeit eindeutig erklärt haben.

#### 3.5 Kostenberechnung

3.5.1 Erstellen einer Kostenberechnung nach der Bauteil- oder Elementmethode in der Gliederungssystematik und Gliederungstiefe der DIN 276-1:2008-12 (mindestens bis zur 2. Gliederungsebene). Alle in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben sind zu begründen, die Quellenangaben und Berechnungswege sind in einer Anlage zur Kostenberechnung schriftlich festzuhalten. Nachdem die Kostenberechnung Grundlage für Finanzierungsüberlegungen und für die Entscheidung des Auftraggebers ist, ob und wie die Baumaßnahme weitergeführt wird, ist sie für den Auftraggeber von zentraler Bedeutung. Der Auftragnehmer hat die Leistungen zur Kostenberechnung deshalb mit größter Sorgfalt zu erbringen.

3.5.2 Vergleichen des Ergebnisses der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung, Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.

#### 3.6 Fortschreiben des Terminplans

Fortschreiben des Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs.

#### 3.7 Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten

Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten unter Verwendung der entsprechenden Fachbeiträge der übrigen Planungsbeteiligten.

#### 3.8 Zusammenfassen und Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

3.8.1 Zusammenfassen der Ergebnisse aus der Leistungsphase 3 und Übergeben in **übersichtlicher geordneter schriftlicher Form**.

3.8.2 Ausführliches Erläutern der Ergebnisse der Entwurfsplanung.

### 4. Genehmigungsplanung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Arbeitsschritte zu erbringen:

#### 4.1 Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen

Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen für die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter (z. B. Standsicherheitsnachweis des Tragwerksplaners, Entwässerungsplanung des Fachplaners für Technische Ausrüstung u. a.) sowie noch notwendiger Verhandlungen mit Behörden. Zur Leistung gehört auch das Erstellen des Nachweises für den vorbeugenden Brandschutz i.S. des § 11 Absatz 1 Musterbauvorlagen-Verordnung (MBauVorIV). Umfang und Form der zu erarbeitenden Vorlagen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung und den dazu erlassenen Durchführungsverordnungen.

## 4.2 Einreichen der Vorlagen

Einreichen aller, auch der von den Sonderfachleuten erarbeiteten Bauantragsunterlagen bei der/den Genehmigungsbehörde(n) und Vorlegen entsprechender Nachweise hierüber (Empfangsbestätigungen).

## 4.3 Ergänzen und Anpassen der Unterlagen

Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge der beteiligten Sonderfachleute, soweit die Änderungen zum Erhalt der Baugenehmigungen erforderlich sind, und Unterrichten des Auftraggebers darüber.

## 5. Ausführungsplanung

### 5.1 Erarbeiten der Ausführungsplanung

Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen unter Verwendung der Beiträge der Sonderfachleute bis zur ausführungsfähigen Lösung.

Die Planung ist vom Rohwerkplan in mehreren Abstimmungsebenen mit den Sonderfachleuten **vor Baubeginn** zur Ausführungsreife zu entwickeln. **Die Planung darf nicht erst baubegleitend erstellt werden.**

### 5.2 Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen

Erstellen von endgültigen vollständigen Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen (Werkplänen) nach Art und Größe des Objekts mit allen Angaben, die die jeweiligen Unternehmen zur Ausführung ihrer Leistungen benötigen (mit Ausnahme von Montage- und Werkstattplänen) nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, bei Gebäuden mindestens im Maßstab 1:50 bis 1:1, bei Innenräumen mindestens im Maßstab 1:20 bis 1:1 (maßgeblich ist der erforderliche oder vom Auftraggeber verlangte Maßstab).

Detailliertes textliches Ergänzen aller Planungsinhalte, die aus den Zeichnungen nicht hervorgehen und die ein ausführender Unternehmer unter Berücksichtigung seines Fachwissens zur Ausführung seiner Leistungen benötigt; die zeichnerischen und textlichen Darstellungen müssen so ausführlich und so aussagekräftig sein, dass sich mündliche Erläuterungen hierzu erübrigen.

### 5.3 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse, Koordination und Integration der Leistungen Anderer

5.3.1 Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten

5.3.2 Koordinieren der Beiträge der Sonderfachleute in wirtschaftlicher, technischer und zeitlicher Hinsicht und Einarbeiten deren Leistungen in die Entwurfsplanung mit dem Ziel, Widersprüche und Überschneidungen zu vermeiden.

### 5.4 Fortschreiben des Terminplans

Fortschreiben des Terminplans einschließlich Festlegung der Ausführungsfristen in Vorbereitung der Ausschreibung der einzelnen Gewerke.

### 5.5 Organisation und Durchführung von Bemusterungen einschließlich Farbauswahl

### 5.6 Prüfen von Montage- und/oder Werkstattplänen

Überprüfen und schriftliches Anerkennen erforderlicher Montagepläne und/oder Werkstattzeichnungen der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung.

### 5.7 Bei Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm:

5.7.1 Anfertigen einer detaillierten Objektbeschreibung insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung, Gestaltung, Funktion, technischen und wirtschaftlichen Ausführung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm.

5.7.2 Prüfen der vom Generalunternehmer bzw. von den bauausführenden Unternehmen aufgrund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung und der funktionalen Leistungsbeschreibung.

### 5.8 Fortschreiben der Ausführungsplanung

5.8.1 Aufzeigen und Dokumentieren von Änderungen in der Ausführungsplanung, die nach der Ausschreibung und Vergabe angeordnet und/oder zeichnerisch ausgeführt worden sind, um eine entsprechende Nachtragsbearbeitung und Nachtragsprüfung vornehmen und die Kostenauswirkungen im Vorfeld einer Nachtragsbeauftragung prüfen zu können.

5.8.2 Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung auf den Stand der Ausschreibungsergebnisse und/oder den Stand der tatsächlichen Bauausführung.  
Die Leistung ist auch dann zu erbringen, wenn der Auftragnehmer nicht mit Leistungen der Leistungsphasen 6 bis 9 beauftragt ist.

## 6. Vorbereitung der Vergabe

### 6.1 Aufstellen und Fortschreiben eines Vergabeterminplans

Erstellen eines ausführlichen Terminplans über den Ablauf von Ausschreibung und Vergabe aller Gewerke und Koordinieren und Integrieren der Vergabeterminpläne der Sonderfachleute. Der Vergabeterminplan muss mindestens die Soll- und Istdaten der Aufstellung und Prüfung der Vergabeunterlagen, der Bekanntmachungen, des Versands der Vergabeunterlagen, der Angebotsfristen, der Eröffnungstermine, der Zuschlagsfristen, der Prüfung der Angebote, der Aufklärung über den Angebotsinhalt, der Wertung der Angebote, des Zuschlags, der Vorbereitung der Leistungen durch die Auftragnehmer und den Beginn der Leistungen enthalten.

## 6.2 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen

6.2.1 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen unter strikter Beachtung der Richtlinien der VOB/A und der ATV der VOB/C. Dabei sind die Leistungsanforderungen u.a. so eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können und ihnen kein ungewöhnliches Wagnis zugemutet wird.

Die Leistungsverzeichnisse sind, wenn verlangt, nach dem Standardleistungsbuch (StLB), nach dem Standardleistungskatalog (StLK) oder nach dem Leistungsbuch des Auftraggebers aufzustellen.

Die Leistungsverzeichnisse sind so zu gestalten, dass sie auch folgenden Anforderungen genügen:

- Aufzunehmen sind nur die in der ATV (VOB/C) vorgeschriebenen Abrechnungseinheiten.
- Die Mengen sind möglichst genau anzugeben; dies gilt auch für als solche zu kennzeichnende Zulagenpositionen; der Mengenvordersatz „1“ darf nicht eingesetzt werden.
- **Es dürfen nur die für die Bauausführung notwendigen Positionen (keine Alternativ- und Bedarfspositionen) aufgenommen werden.**

Im Leistungsverzeichnis sind ausschließlich Leistungspositionen, untergliedert nach gleichartigen Teilleistungen darzustellen. Das Leistungsverzeichnis ist so abzufassen, dass

- in der Spalte 1 die Nummer der Position
  - in der Spalte 2 die Menge der Teilleistung
  - in der Spalte 3 die Beschreibung der Teilleistung
  - in der Spalte 4 der Einheitspreis
  - in der Spalte 5 der Gesamtpreis
- genannt werden.

Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis dürfen nicht gemacht werden. Alle Angaben, außer der reinen Leistungsbeschreibung, die zum Verständnis der Bauaufgabe und zur Preisermittlung erforderlich sind und die sich nicht aus der Beschreibung der einzelnen Teilleistungen unmittelbar ergeben, sind in die Baubeschreibung (§ 7 Abs.9 VOB/A) aufzunehmen. Die Baubeschreibung besteht in der allgemeinen Darstellung der Bauaufgabe. Sie hat sich auf technische Angaben zu beschränken.

Vertragsrechtliche Inhalte dürfen nicht in die Baubeschreibung aufgenommen werden. Sie gehören in die Besonderen Vertragsbedingungen oder in die Zusätzlichen Vertragsbedingungen.

Leistungen, die nach den Abrechnungsbestimmungen der VOB/C Nebenleistungen und deshalb nicht gesondert zu vergüten sind, dürfen nicht in das Leistungsverzeichnis aufgenommen werden.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die mit Risiken behafteten Mengen und Positionen besonders darzulegen und zu begründen.

6.2.2 Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter.

Die Mengen sind in einem Genauigkeitsgrad von mindestens +/- 10% zu ermitteln. Die Zusammenstellung hat der Systematik der DIN 276-1:2008-12 zu folgen.

## 6.3 Abstimmen und Koordinieren

Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten zur Vermeidung von Widersprüchen, Überschneidungen und Unvollständigkeiten.

## 6.4 Ermitteln der Gesamtkosten

Ermitteln der Gesamtkosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse und Einarbeiten der entsprechenden Kostenangaben der Sonderfachleute.

## 6.5 Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung

Umstellen der Kostenberechnung von der planungsorientierten in die ausführungsorientierte Gliederung nach Leistungsbereichen.

Vergleichen der ausführungsorientiert gegliederten Kostenberechnung mit dem Ergebnis der bepreisten Leistungsverzeichnisse, schriftliches Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.

## 6.6 Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche unter Beachtung der für die kommunalen Auftraggeber verbindlichen Vergabevorschriften (z. B. VOB Teile A bis C, Mittelstandsrichtlinien, EG-Richtlinien u.a.) unter Verwendung der für Baumaßnahmen öffentlicher Auftraggeber erstellten einheitlichen Vergabemuster (HAV-KOM, Abschnitt F oder nach den Vorgaben des Auftraggebers). Eine Änderung der Muster bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Die VOB/B ist "als Ganzes" zu vereinbaren. Der Auftragnehmer ist nicht befugt, von der VOB/B abweichende Vertragsbedingungen in die Vergabeunterlagen einzubringen.

Der Auftragnehmer hat den Inhalt der Vergabeunterlagen vor der Vervielfältigung mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die Entscheidung über die Wahl der Vergabeart, die Auswahl der Bewerber, den Zeitpunkt der Ausschreibung, die Festlegung des Eröffnungstermins, die Abgabe von Bietererklärungen, einen etwaigen Ausschluss von Nebenangeboten, Entschädigungen nach § 8 Abs.7 VOB/A, die Aufnahme Besonderer Vertragsbedingungen usw. trifft allein der Auftraggeber. Der Auftragnehmer hat ihn hierbei zu beraten.

**Die Vergabeunterlagen sind so abzufassen, dass weder direkt noch indirekt Rückschlüsse auf den Auftragnehmer und/oder andere beteiligte freiberuflich Tätige gezogen werden können.**

## 7. Mitwirkung bei der Vergabe

### 7.1 Koordinieren der Vergaben der Fachplaner

Koordinieren der im Aufgabenbereich der Sonderfachleute liegenden Vergaben mit dem Ziel, noch vorhandene Widersprüche, Unvollständigkeiten oder Überschneidungen zu beseitigen.

### 7.2 Einholung von Angeboten

Erstellen der für die Bekanntmachung öffentlicher Ausschreibungen notwendigen Veröffentlichungstexte einschließlich Ausfertigen der entsprechenden Formblätter bei EU-weiten Vergabeverfahren.

**Die Ausgabe der vom Auftraggeber erstellten Vergabeunterlagen an die Bewerber und die Verwahrung der Angebote bis zum Eröffnungstermin erfolgen ausschließlich durch den Auftraggeber.**

Auftraggeber und Auftragnehmer haben sich über erteilte Auskünfte im Sinne des § 12 Abs. 7 VOB/A gegenseitig zu informieren.

### 7.3 Eröffnung, Prüfen und Werten der Angebote

7.3.1 Die Eröffnung der Angebote erfolgt am Sitz des Auftraggebers. Der Auftraggeber leitet die Sitzung. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers bei den Eröffnungsterminen mitzuwirken. Der Auftraggeber übergibt die Angebote nach Kennzeichnung und Durchsicht dem Auftragnehmer zur Prüfung.

7.3.2 Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen. Prüfen und Werten der Angebote unter Berücksichtigung aller erheblichen, rechnerischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Mitwirkung aller am Verfahren beteiligten Sonderfachleute.

Die Angebote sind mit folgendem Prüfvermerk zu versehen:

„*Rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft:*

\_\_\_\_\_  
*Ort, Datum, Unterschrift*“

Um die rechnerische Prüfung nachzuweisen, sind alle Preisangaben, Seitenüberträge und Zusammenstellungen im Leistungsverzeichnis mit kopierfähigem Farbstift abzuhaken. Das Ergebnis der Prüfung eines jeden Angebots ist gesondert zu dokumentieren, falls die Prüfung formale, rechnerische, technische oder wirtschaftliche Auffälligkeiten ergeben hat. Über Anzeichen für Manipulationsversuche ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Der Auftragnehmer ist nicht befugt, Preise zu ändern oder zu ergänzen. Über fehlende, unvollständige, widersprüchliche oder spekulative Preisangaben ist der Auftraggeber zu unterrichten.

Ist erkennbar, dass das Angebot spekulative Preise enthält, ist wie folgt vorzugehen:

Zunächst sind die Mengenangaben im LV zu überprüfen. Ergibt die Überprüfung, dass die Mengenermittlung grob fehlerhaft ist, ist mit dem Auftraggeber die Aufhebung der Ausschreibung zu erörtern, da in diesem Fall ein wirtschaftliches Ergebnis des Verfahrens nicht erwartet werden kann.

Auch wenn die Mengen sorgfältig ermittelt sind, sind Mengenänderungen von +/- 10% nicht auszuschließen (§ 2 Abs. 3 VOB/B). Insoweit können die Mengen bei der Wertung fiktiv, gegenläufig zur Spekulation des Bieters, wie folgt verändert werden:

Bei zu hohen Preisen ist die Menge fiktiv zu erhöhen (um max. 10%); bei zu niedrigen Preisen ist die Menge fiktiv zu mindern (bis max. 10%). Bei der Wasserhaltung kann aufgrund der üblicherweise großen Unsicherheiten in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Quote bis zu +/- 50% betragen. Die Wertung der Angebote ist dann mit den so ermittelten Preisen vorzunehmen.

Angebote, die nach § 16 Abs. 1 VOB/A auszuschließen sind, sind ebenfalls vollständig zu prüfen. Sind solche Angebote wirtschaftlich oder technisch interessant, ist der Auftraggeber hierüber zu unterrichten.

LV-Kurzfassungen der Bieter (EDV-Ausdrucke) sind insbesondere darauf zu prüfen, ob die Mengenansätze und Positionen mit denen des Original-LV des Auftraggebers übereinstimmen. Der Auftragnehmer hat nach Prüfung und Wertung der Angebote einen schriftlichen Vergabevorschlag mit eingehender Begründung zu übergeben.

Zusammen mit dem Vergabevorschlag ist ein Preisspiegel zu erstellen, der zumindest die Einheitspreise aller Positionen derjenigen Bieter ausweist, die in die engere Wahl kommen.

Ist vorauszusehen, dass der Auftrag nicht innerhalb der vorgesehenen Zuschlagsfrist erteilt werden kann, hat der Auftragnehmer mit dem in Betracht kommenden Bieter rechtzeitig über eine angemessene Fristverlängerung zu verhandeln.

7.3.3 Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit dem Vertrag und den Bestimmungen der VOB/B.

### 7.4 Gespräche mit Bietern

Führen von Gesprächen mit Bietern zur Aufklärung des Angebotsinhalts innerhalb der Grenzen des § 15 VOB/A unter Mitwirkung des Auftraggebers und, soweit erforderlich, der Sonderfachleute. Erstellen einer Niederschrift über diese Gespräche.

### 7.5 Vergabevorschlag, Dokumentation

Erstellen der Vergabevorschläge und der Vergabevermerke z.B. nach den entsprechenden Formblättern aus dem HAV-KOM Abschnitt F mit den erforderlichen Anlagen oder den Vorgaben des Auftraggebers.

### 7.6 Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche

### 7.7 Kostenkontrolle

Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit dem Ergebnis der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse und der ausführungsorientierten gegliederten Kostenberechnung, schriftliches Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.

## 7.8 Mitwirken bei der Auftragserteilung

Unterstützen des Auftraggebers bei der Erteilung der Aufträge an die bauausführenden Unternehmen u. a. durch Vorbereiten der Auftragschreiben nach den entsprechenden Formblättern aus dem HAV-KOM Abschnitt F oder den Vorgaben des Auftraggebers.

## 8. Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

Verantwortliches Entstehenlassen eines plangerechten technisch und wirtschaftlich einwandfreien, mangelfreien Bauwerks unter strikter Anwendung der Regelungen der VOB und der mit den bauausführenden Firmen getroffenen vertraglichen Vereinbarungen sowie Feststellen der tatsächlich entstandenen Gesamtkosten in folgenden Arbeitsschritten:

### 8.1 Überwachung der Ausführung des Objekts

Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Der Auftragnehmer hat die Bauarbeiten persönlich zu überwachen oder hierfür einen Mitarbeiter zu beauftragen, dessen Zuverlässigkeit und Fachkunde unbestritten sind. Die mit dem Überwachen der Bauausführung Beauftragten müssen über eine abgeschlossene Fachausbildung (Dipl.-Ing. oder Dipl.-Ing. FH) und über eine angemessene Baustellenpraxis (mindestens drei Jahre) verfügen. Der örtliche Vertreter des Auftragnehmers auf der Baustelle ist dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen.

Gehen dem Auftragnehmer schriftliche Mitteilungen der Bauunternehmen nach § 4 Abs. 3 und 8, § 6 Abs. 1 oder § 9 Abs. 1 VOB/B zu, so sind diese mit entsprechender Stellungnahme unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten.

### 8.2 Überwachung der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

### 8.3 Koordinierung der an der Objektüberwachung Beteiligten

Koordinieren aller an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten und der an der Bauausführung beteiligten Unternehmen zur Vermeidung von Behinderungen, Beschädigungen fertig gestellter Bauteile und zur Sicherstellung eines reibungslosen und zügigen Bauablaufs.

### 8.4 Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans

Aufstellen und Fortschreiben eines Zeitplanes (Balkendiagramm) mit Angaben über den Beginn, bedeutsamer Zwischentermine und das Ende aller für die Baumaßnahme erforderlichen Bauleistungen in Abstimmung mit den fachlich Beteiligten. Abweichungen vom Zeitplan sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Bei Verzögerungen sind die Ursachen darzulegen und Vorschläge zur Gegensteuerung zu machen. Der Zeitplan ist ständig zu überwachen und, soweit erforderlich, einvernehmlich mit dem Auftraggeber und den Betroffenen fortzuschreiben.

### 8.5 Dokumentation des Bauablaufs

Führen eines Bautagebuchs nach den für staatliche Baumaßnahmen hierzu ergangenen Richtlinien (unter Verwendung der entsprechenden Formblätter und inhaltlichen Vorgaben aus dem HAV-KOM, Abschnitt F oder nach den Vorgaben des Auftraggebers); vierzehntägiges Vorlegen an den Auftraggeber und Aushändigen an den Auftraggeber nach Abschluss der Bauarbeiten.

### 8.6 Gemeinsames Aufmaß

Beteiligung bei den gemeinsamen Aufmaßen mit den bauausführenden Firmen entsprechend § 14 Abs. 2 VOB/B.

Der Auftragnehmer hat beim Aufmaß aktiv mitzuwirken. Die Aufmaßblätter sind mit Datum zu versehen und sowohl vom Auftragnehmer als auch vom bauausführenden Unternehmer zu unterschreiben. Der Auftraggeber ist rechtzeitig über die Termine zum gemeinsamen Aufmaß zu informieren, um ihm Gelegenheit zu geben, daran teilzunehmen.

### 8.7 Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen

#### 8.7.1 Grundsätze

Der Auftragnehmer hat darauf zu achten, dass die bauausführenden Unternehmen ihre Leistungen nach § 14 VOB/B prüfbar abrechnen, die Abschlags- und Schlussrechnungen übersichtlich und nach der Reihenfolge des LV aufstellen und die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistungen erforderlichen Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, örtlichen Aufmaße oder sonstige Belege vollständig übergeben. Abschlagsrechnungen, bei denen die die Zahlung begründenden Unterlagen nicht beiliegen, sind den Baufirmen unverzüglich zurückzugeben; der Auftraggeber ist hierüber zu unterrichten.

Der Auftragnehmer hat die Firmenrechnungen und die zugehörigen, die Zahlung begründenden Unterlagen vollständig zu prüfen und mit folgendem Vermerk zu versehen:

„Fachtechnisch und rechnerisch richtig:

Festgestellt auf \_\_\_\_\_ EUR

Ort, Datum, Unterschrift“

Zum Zeichen der Prüfung sind alle Angaben und Beträge kenntlich zu machen.

Werden Bauleistungen vor Ort aufgemessen, sind die Mengenermittlungen so zu erstellen, dass die Richtigkeit des Zahlenwerks nachträglich durch den Bauherrn oder durch Prüfungsorgane beurteilt werden kann. Insbesondere sind zu Einzelmaßen Ortsangaben zu machen, die eine Zuordnung der restlichen Angaben zur räumlichen Situation ermöglichen. Erforderlichenfalls ist in den Aufmaßblättern auf beigefügte Pläne oder Skizzen hinzuweisen, oder die Aufmaße sind auf derartigen Unterlagen einzutragen.

Werden Bauleistungen nach Gewicht abgerechnet, hat der Auftragnehmer die Wiegescheine täglich zu prüfen und darauf zu achten, dass sie vollständig und im Original vorliegen.

Der Auftragnehmer hat die von den bauausführenden Unternehmen vorgelegten Nachtragsangebote nach Maßgabe der Regelungen in § 2 Abs. 3, 5 und 6 VOB/B zu prüfen. Hierzu sind die Vorgaben des Leitfadens für die Berechnung der Vergütung bei Nachtragsvereinbarungen nach § 2 VOB/B (HAV-KOM, Abschnitt E.4) zu beachten.

**Der Auftragnehmer ist nicht befugt, mit den bauausführenden Unternehmen neue Preise zu vereinbaren.**

Nachtragsvereinbarungen trifft ausschließlich der Auftraggeber im Rahmen der kommunalrechtlichen Zuständigkeiten. Die Anordnung umfangreicher Stundenlohnarbeiten bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Dem Auftragnehmer obliegt es, die erforderlichen Stundenlohnarbeiten zu überwachen und die Stundenlohnzettel zu bescheinigen.

Über Nachtragsforderungen, die beim Auftragnehmer eingehen, ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten.

Werden vom Auftraggeber geänderte Bauleistungen angeordnet oder zusätzliche notwendige Leistungen gefordert und verlangt ein bauausführendes Unternehmen deswegen erhöhte oder zusätzliche Preise, hat der Auftragnehmer von ihm zu verlangen, dass es die Nachtragsforderung mit kalkulatorischen Nachweisen auf der Basis der vertraglichen Preise übergibt.

Der Auftragnehmer hat zu begründen, warum Nachträge notwendig werden. Er hat zu bestätigen, dass diese Leistungen weder im LV enthalten noch Nebenleistungen sind. Er hat die Nachtragspreise auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der VOB/B zu prüfen. Sind von den bauausführenden Unternehmen geänderte Leistungen zu erbringen, die Minderkosten verursachen, hat der Auftragnehmer die Minderkosten darzulegen und Vorschläge für eine neue Preisvereinbarung nach § 2 VOB/B zu unterbreiten.

Werden von den bauausführenden Unternehmen Leistungen ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausgeführt, ist der Auftraggeber hiervon unverzüglich zu unterrichten.

Bei Nachträgen hat der Auftragnehmer die Auswirkungen auf die Gesamtkosten darzulegen.

#### 8.7.2 Feststellen der fachtechnischen Richtigkeit, dass

- die in den begründenden Unterlagen enthaltenen, für die Zahlung maßgebenden Angaben richtig sind,
- den geltenden Vorschriften und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit verfahren worden ist,
- die Lieferung oder Leistung sowohl dem Grunde nach als auch hinsichtlich der Art ihrer Ausführung geboten war,
- die Lieferung oder Leistung entsprechend der zugrunde liegenden Vereinbarung oder Bestellung sachgemäß und vollständig ausgeführt worden ist, d.h., dass die Lieferungen und Leistungen in Art, Güte und Umfang wie berechnet, vertragsgemäß und fachgerecht ausgeführt worden sind,
- die erbrachten Teil-/ Leistungen mit den ermittelten Mengenansätzen des Auftrages übereinstimmen, keine Mehrmengen oder Mehrforderungen bekannt sind und bei erheblichen Abweichungen vom Auftrag zur Abrechnung frühzeitig eine Begründung vorliegt,
- bei Instandsetzung oder Ersatz eine Ersatzpflicht eines Dritten berücksichtigt worden ist oder nicht in Frage kam.

#### 8.7.3 Feststellen der rechnerischen Richtigkeit:

- der Richtigkeit von Maßen, Mengen, Einzelansätzen in Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen, Mengenerrechnungen, Stundenlohnzetteln, Lieferscheinen und dgl.,
- der Richtigkeit des anzunehmenden oder auszahlenden Betrags sowie aller auf Berechnungen beruhenden Angaben (unberücksichtigt davon bleiben Pfändungen, Abtretungen und sonstige Einbehalte, z.B. Vertragsstrafen oder Schadensersatzansprüche),
- der Richtigkeit der den Unternehmerforderungen zugrunde liegenden Ansätze nach den Vertrags- und Berechnungsunterlagen (z.B. Bauverträge, Nachträge dazu, Auftragsschreiben, Tarife, gesetzliche Bestimmungen, bestätigte Aufmass- und Lieferbescheinigungen, anerkannte Stundenlohnarbeiten).

### 8.8 Vergleichen der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen

Vergleichen der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen; schriftliches Erläutern von Veränderungen.

### 8.9 Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen

Ständiges umfassendes Nachvollziehen und Dokumentieren der Kostenentwicklung der Baumaßnahme durch Vergleichen der Sollkosten mit den Auftragssummen und der Auftragssummen mit den Ergebnissen der Bauabrechnung, gegliedert nach den Kostengruppen der DIN 276-1:2008-12.

Die Kostenverfolgung muss so intensiv durchgeführt werden, dass der Auftraggeber zu jedem Zeitpunkt die Kostensituation der gesamten Baumaßnahme überblicken und seine Mittelbereitstellung daran orientieren kann. Bei Veränderungen der in der Zusammenstellung der bepreisten Leistungsverzeichnisse prognostizierten Gesamtkosten (insbesondere bei Kostenerhöhungen) sind die Gründe darzulegen und Vorschläge für Maßnahmen zur Gegensteuerung zu unterbreiten.

### 8.10 Kostenfeststellung

Aufstellen einer Kostenfeststellung in der Gliederungssystematik und der Gliederungstiefe der DIN 276-1:2008-12.

### 8.11 Abnahme der Bauleistungen

Organisieren der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Teilnehmen an den Abnahmen, Feststellen von Mängeln, Beraten des Auftraggebers ob die Leistungen abgenommen werden sollen.

Die Abnahmen sind in Niederschriften zu dokumentieren. Hierzu sind die einheitlichen Formblätter aus dem HAV-KOM Abschnitt F oder nach Vorgabe des Auftraggebers zu verwenden.

Der Auftragnehmer ist nicht zur Vornahme des rechtsgeschäftlichen Teils der Abnahme befugt, insbesondere nicht dazu, Vorbehalte wegen bekannter Mängel zu erklären oder Vertragsstrafen zu erlassen. Der Auftragnehmer hat die Abnahmetermine deshalb rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

## 8.12 Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen

Rechtzeitiges Beantragen (Einleiten) aller nach dem öffentlichen Baurecht oder nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Abnahmen und Zustimmungen.

Teilnehmen an den Abnahmen und ggf. Erläutern der mit der Genehmigung und deren Auflagen in Verbindung stehenden Sachverhalte.

## 8.13 Dokumentation

Förmliches systematisches Zusammenstellen der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts in übersichtlicher Form unter Einbeziehung der bereits dem Auftraggeber früher übergebenen Unterlagen.

## 8.14 Objektübergabe

Förmliches Übergeben des Objekts an den Auftraggeber und Erstellen einer Niederschrift darüber.  
Übergeben aller Unterlagen, die für eine ordnungsgemäße Nutzung und den Betrieb des Objekts erforderlich sind unter Mitwirkung der Sonderfachleute; dies sind u. a. Verlegepläne für Installationen, Bewehrungen, Entwässerung, Bedienungsanweisungen, Revisionspläne, Abnahme- und Prüfprotokolle, Genehmigungen u. a.

## 8.15 Verjährungsfristen für Mängelansprüche

Erstellen einer systematischen und übersichtlichen Liste aller am Planungs- und Bauprozess Beteiligten (Planer und bauausführende Unternehmen) mit Angabe des Beginns und des Endes der jeweiligen vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche. Sind bereits schriftliche Mängelrügen erfolgt, ist deren Zeitpunkt festzuhalten. Sind bereits Mängelbeseitigungsarbeiten im Rahmen der Mängelhaftung ausgeführt worden, ist der Beginn der mit der Abnahme der Nachbesserungsarbeiten neu einsetzenden Frist zu dokumentieren (§ 13 Abs. 5 Satz 3 VOB/B).

## 8.16 Überwachen und Abnehmen von Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie der vor Eintritt der Abnahmewirkung erkannten, gerügten, aber noch nicht beseitigten Mängel und technische Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Die Überwachungspflicht erstreckt sich auch auf Arbeiten, die im Rahmen einer Ersatzvornahme von Dritten ausgeführt werden.

## 9. Objektbetreuung

Verantwortliches Betreuen des fertiggestellten Bauwerks unter Wahrung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers in folgenden Arbeitsschritten:

### 9.1 Fachliche Bewertung der Mängel

Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Mängelansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen.

### 9.2 Objektbegehung

Begehen des Objekts zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen.

Die Begehungen haben kurz vor Ablauf der Verjährungsfristen, jedoch so rechtzeitig zu erfolgen, dass mögliche Mängelansprüche noch durchgesetzt werden können.

Überprüfen des Bauwerks auf sichtbar gewordene Mängel, Rügen der Mängel und Veranlassen verjährungsunterbrechender oder -hemmender Maßnahmen unter Beachtung der hierzu erforderlichen Fristen.

### 9.3 Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Prüfen, ob alle Voraussetzungen zur Freigabe von Sicherheitsleistungen gegeben sind, Beraten des Bauherrn, ob die Sicherheiten freigegeben werden können und Feststellen der Höhe noch zu erwartender Nachbesserungskosten.