



HINWEISE ZUM HAV-KOM VERTRAGSMUSTER (HOCHBAU)

Merkblatt – Hinweise zum HAV-KOM Vertragsmuster (Hochbau)

Stand 0320

Allgemeine Information

Die Vergabe von öffentlichen Planungsaufträgen an freiberuflich Tätige erfolgt in Bayern nach verschiedenen Regularien.

Beispielsweise wird im Bereich der Staatsbauverwaltung das Vergabehandbuch des Freistaats Bayern für Freiberufliche Dienstleistungen (VHF) für Architektenverträge zugrunde gelegt. Den Kommunen wird staatlicherseits durch die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich die Anwendung des VHF empfohlen, aber nicht vorgeschrieben. Daher werden von bayerischen Kommunen vielfach die Vertragsmuster aus dem vom Boorberg Verlag publizierten „HAV-KOM“ – vollständig bezeichnet als „Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau“ – verwendet.

Dabei handelt es sich um Formularverträge, die die Interessen beider Vertragsparteien ausreichend berücksichtigen sollen. Sie werden üblicherweise von kleinsten bis mittelgroßen Kommunen verwendet, die keine eigenen Vertragsformulare besitzen.

Um eine einzelfallbezogene und verordnungskonforme Vertragsgestaltung im Falle der vorgegebenen Vertragsmuster zu erreichen, ist nicht nur die Kenntnis aller Texte – insbesondere des „Kleingedruckten“ –, sondern auch eine sachlich fundierte Argumentation erforderlich.

Die Bayerische Architektenkammer hat die Vertragsmuster gesichtet, bewertet und Anwendungsempfehlungen für ihre Mitglieder erarbeitet.

Dadurch müsste es möglich sein, die Vertragsgestaltung zu modifizieren und auf bestimmte Regelungen einzuwirken.

Das Vertragsmuster und die jeweiligen Anlagen werden im Einzelnen kommentiert.

Regelungen, die für die Auftragnehmerin oder den Auftragnehmer (AN) nachteilig sein können oder besonderer Aufmerksamkeit bedürfen sind **gelb** markiert.

Vertragsmuster Architektenvertrag – Gebäude und Innenräume – archgeb 1

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 **)

Für diese Leistungen sollten eigene Verträge abgeschlossen werden oder zumindest entsprechende eigenständige Vereinbarungen, ansonsten siehe Hinweise archgeb 3.

1.4.2.6 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. *)

Eine Verantwortlichkeit für die Kosten sollte sich nur auf die eigenen Leistungen beziehen. Durch diese Regelung entsteht eine Haftung für die vereinbarten Gesamtkosten und damit mögliche Ansprüche des AG.

Die Gewährleistung des AN hinsichtlich der Kostenobergrenze soll sich auf die Kosten beschränken, die seine eigene Planung betreffen. Für andere Kostenentwicklungen der sonstigen Planungsbeteiligten beschränkt sich seine Verantwortung auf die Verpflichtung den AG auf Auswirkungen betreffend die Gesamtbaukosten hinzuweisen. Dies gilt ebenso für Kosten, die durch den AN nicht beeinflusst werden können.

3.7 Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Für diesen Fall sollte eine Honorarregelung getroffen werden.

3.10 Besondere Leistungen

Dem Auftragnehmer werden neben den Leistungen nach §§ 1.1 bis 1.3, § 3.1 und § 3.2 des Vertrages folgende Besondere Leistungen übertragen. Die Besonderen Leistungen gelten nur als beauftragt, wenn die Grundleistungen der entsprechenden Leistungsphase ebenfalls beauftragt sind.

Hier wird auf Besondere Leistungen verwiesen, die beauftragt werden können.

In den ZVB-Arch/Ing wird eine Vielzahl von Besonderen Leistungen benannt, die vertraglich geschuldet sind, für die aber in der Ziff. 3.10 in Verbindung mit Ziff. 6.2 keine über die Grundleistungen hinausgehende Honorierung vorgesehen ist. Siehe Hinweise archgeb 2 (ZVB-Arch/Ing).

Diese Besonderen Leistungen sind deshalb in Ziff. 3.10 aufzunehmen.

3.12.3 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.

Niederschriften/Protokolle sind besondere Leistungen.

3.12.4 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 Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Zeichnungen und Beschreibungen einschließlich der Leistungsverzeichnisse und der Berechnungen sind nach den Regelungen des § 7 AVB in **digitaler Form auf Datenträger** zu erstellen ohne dass dies gesondert vergütet wird.

Dasselbe gilt für die Weitergabe der **Ausführungsunterlagen an die bauausführenden Unternehmen**. Sie sind zusätzlich ... -fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Abweichend hiervon sind folgende Unterlagen:

...

...-fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer die Unterlagen aus den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 4 dem Auftraggeber **dreifach vervielfältigt** zu übergeben. Dabei hat er die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, **normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gerecht zu falten und in Ordnern** vorzulegen.

Die Anzahl der Vervielfältigungen von Unterlagen aus den Leistungsphasen 5 - 9 richtet sich nach den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planungs- und Bauabwicklung.

Die Dateien sind in einem Format und in einer vorgegebenen Datenstruktur (Layer-Struktur) zu übergeben, die eine Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber ermöglichen.

Die Dateien sind auf Datenträgern in folgendem Format zu übergeben:

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

Zeichnungen (z. B. dwg-Datei):

Die Honorierung der Nebenkosten ist entsprechend der Art und Anzahl der geforderten Unterlagen zu vereinbaren.

Die Anzahl der dem AG zu übergebenden Vervielfältigungen in LPH 5-9 ist nicht definiert. Hierfür ist eine konkrete vertragliche Regelung zu treffen.

5.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

Baubeginn: ...

Fertigstellungstermin: ...

Nutzungsbeginn: ...

Wenn sich Termine ohne Verschulden des AN verschieben, ist eine Regelung über die bei AN anfallenden Kosten zu treffen.

Da die Begrifflichkeiten Fertigstellungstermin und Nutzungsbeginn inhaltlich nicht eindeutig sind, empfiehlt sich eine Konkretisierung.

5.2 Auf der Grundlage der Termine gemäß § 5.1 erarbeitet

- der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte
- der Auftragnehmer

in Abstimmung mit seinem Vertragspartner **unverzüglich nach Vertragsabschluss** einen **Zeit- und Ablaufplan** betreffend Planung, Vergabe und Ausführung. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben **bzw. an dessen Fortschreibung** mitwirken.

Die Erstellung eines Zeit- und Ablaufplans unverzüglich nach Vertragsabschluss ist aufgrund nicht vorliegender Vorplanung nicht möglich. Gemäß Anlage 10.1 HOAI 2013 ist erst in der LPH 2 das Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs Grundleistung. Die über die in LPH 2 und den folgenden LPH definierten Grundleistungen (Fortschreiben des Terminplans) hinausgehende Leistungen sind besondere Leistungen (z.Bsp. Anpassen des Terminplans nach vom AG geänderten Projektumständen).

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:

Dies widerspricht dem Regelungsinhalt des § 33 Abs. 3 HOAI, der festlegt, dass Kosten entweder vollständig, teilweise oder nur bedingt anrechenbar sind. Ein weiterer Regelungsinhalt, dass anrechenbare Kosten nur auf einzelne Leistungsphasen bezogen werden könnten, besteht nicht.

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

Für anrechenbare Kosten unter 25.000 Euro kann das Honorar frei vereinbart werden (§ 7 Abs. 2 HOAI). Daher kann hierfür genauso ein Honorar vereinbart werden, das die Höchstsätze für anrechenbare Kosten von 25.000 Euro nach § 35 Abs. 1 HOAI übersteigt.

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

Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz können erst zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vereinbart werden, § 4 Abs. 3 HOAI.

Gemäß § 4 Abs. 3 HOAI sind die Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten für die Honorarermittlung angemessen zu berücksichtigen. Für eine Reduzierung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz in einzelnen Leistungsphasen gibt es keine gesetzliche Grundlage.

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

- **zusammengefasst**
- **getrennt**
- **wie folgt teilweise zusammengefasst ermittelt: **)**

Eine Zusammenfassung von anrechenbaren Kosten verschiedener Objekte ist grundsätzlich nur unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 2 HOAI möglich.

6.1.6 Die Leistungen werden wie folgt bewertet: Zielfindungsphase*)

*) Die Prozentsätze für die Zielfindungsphase sind auf die Prozentsätze der übrigen Leistungsphasen anzurechnen. Die Summe der Prozentsätze aller Leistungsphasen einschl. der Zielfindungsphase darf den Wert „100“ nicht überschreiten.

Bei Leistungen der „Zielfindungsphase“ handelt es sich im Regelfall um Leistungen, die nach § 650p BGB den Grundleistungen vorangestellt sind (Planungsgrundlage, Kosteneinschätzung). Das Honorar für diese Leistungen ist nach Ziffer 6.2.1 gesondert zu vereinbaren. Bereits im Rahmen der Zielfindungsphase beauftragte Grundleistungen der LPH 1 und 2 werden bei unveränderter Übernahme in die weitere Planung nicht erneut vergütet.

6.1.7 Honorarzuschläge: **)

- Für Umbauten und Modernisierungen wird ein Zuschlag von 0 % vereinbart.
- Für Umbauten und Modernisierungen wird das Honorar aller Leistungsstufen gemäß § 36 HOAI wie folgt erhöht:

...
**) 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.

Auf Fußnote ist zu achten!

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.

Auch für zusätzlich erforderliche Leistungen hat immer vor Bearbeitungsbeginn die schriftliche Beauftragung gem. § 10.1 AVB zu erfolgen.

6.2.1 Die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages werden ohne Nebenkosten wie folgt honoriert:

...
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.

Kommen Leistungen i. S. des § 3.10 des Vertrages nach Vertragsabschluss hinzu, bestimmt sich das Honorar nach den Grundlagen dieses Vertrages, hilfsweise nach § 632 BGB.

Werden besondere Leistungen in § 3.10 vereinbart, ist darauf zu achten, dass hier unter § 6.2.1 ein Honorar eingetragen wird. Andernfalls sind diese besonderen Leistungen durch das Grundleistungshonorar abgegolten.

Die Nebenkostenpauschale ist in Ziff. 6.4.2 gesondert geregelt und wird bei entsprechender Vereinbarung auf das Nettohonorar aller Leistungen (Grund- und besondere Leistungen) gerechnet.

6.2.2.2 Stimmt der Auftraggeber alternativ schriftlich einer aufwandsbezogenen Abrechnung zu und erfordern die zu ändernden oder geänderten Leistungen im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen erhöhten Auf-

wand, gilt für den Auftragnehmer ein Stundensatz von 90 EUR, für Mitarbeiter (Ingenieure) ein Stundensatz von 66 EUR und für sonstige Mitarbeiter ein Stundensatz von 50 EUR als vereinbart, sofern die Parteien nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart haben*:

für den Auftragnehmer ... EUR

für Mitarbeiter (Ingenieure) ... EUR

für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen ... 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.

Der Stundensatz für die Auftragnehmerin oder den Auftragnehmer ist auch für leitende Projektmitarbeiter zu vereinbaren.

Ebenso ist für die Schreibkräfte eine Vereinbarung zu treffen. Für die Stundensätze ist eine Laufzeit zu vereinbaren und eine Indexierung vorzusehen.

Hinweise auf zu ergänzende Regelungen

Im Vertragsmuster sind verschiedene Sachverhalte nicht oder ungenügend aufgeführt wie zum Beispiel

- vorsorgliche Regelungen zur Bauzeitverlängerung,
 - vorsorgliche Regelungen zur Unterbrechung der Ausführung,
 - vorsorgliche Regelungen zur abschnittswise Ausführung,
 - Abgrenzung zu Fachplanungsleistungen (als Problem zu KG 540),
 - Leistungsänderungen,
 - Wiederholungsleistungen
-

Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag (ZVB-Geb/In) - archgeb 2

*1.4 Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
Beratern 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.

Die geforderten Leistungen gehen über die Grundleistungen der Leistungsphase 1 hinaus und sind deshalb besonders zu honorieren.

2.2. Abstimmen der Zielvorstellungen und Hinweisen auf Zielkonflikte

Hinweise auf Zielkonflikte geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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

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

- 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.

Grundleistung der Leistungsphase 2 ist die Erarbeitung von Varianten nach gleichen Anforderungen und nicht von alternativen Lösungsmöglichkeiten. „Aufzeigen und eingehendes Begründen“ geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

2.7 Kostenschätzung und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen

2.7.1

...

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

Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 2 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.

Ein schriftlicher Erläuterungsbericht und Erörtern mit dem Auftraggeber geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 3 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.

Ein Einholen der Zustimmung des Auftraggebers zur Verwendung neuer Baustoffe und Bauweisen unter Hinweis auf damit verbundene Risiken geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 3 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.).

Die **genauen Angaben über alle Einflussgrößen auf die Baukosten** sind nicht darstellbar und gehen über die Grundleistungen Leistungsphase 3 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Außerdem bedarf diese besondere Leistung einer inhaltlich genaueren Definition.

3.4 Führen der Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit

3.4.1

...

3.4.2

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

Ein **schriftliches Unterrichten des Bauherrn darüber, ob die zuständigen Behörden die Genehmigungsfähigkeit eindeutig erklärt haben** gehen über die Grundleistungen Leistungsphase 3 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

Eine eindeutige Erklärung der Behörden zur Genehmigungsfähigkeit kann nur durch die besondere Leistung der Bauvoranfrage erreicht werden.

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**

Die **Begründung von allen in der Kostenberechnung enthaltenen Kostenangaben, das Festhalten der Quellenangaben und der Berechnungswege in einer Anlage zur Kostenberechnung in Schriftform** gehen über die Grundleistungen Leistungsphase 3 hinaus. Gleiches gilt für das **Begründen von Abweichungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen**. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

5.4 Fortschreiben des Terminplans

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

Die **Festlegung der Ausführungsfristen in Vorbereitung der Ausschreibung** der einzelnen Gewerke stellt eine vorgezogene Grundleistung der Leis-

tungsphasen 6 und 8 dar. Hierauf ist bei stufenweiser Beauftragung besonders zu achten.

5.5 Organisation und Durchführung von Bemusterungen einschließlich Farbauswahl

Die über die zeichnerische und bildliche Darstellung der Materialien und Bauteile hinausgehenden Leistungen wie die *Organisation und Durchführung von Bemusterungen einschließlich deren Farbauswahl* gehen über die Grundleistungen der Leistungsphase 5 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.

Das *Überprüfen von Werkstattzeichnungen und schriftliche Anerkennen erforderlicher Montagepläne und/oder Werkstattzeichnungen* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 5 hinaus. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Gleiches gilt für das Anerkennen und Prüfen von Schalplänen der Tragwerksplanung.

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.

Das *Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung* ist Grundleistung der Leistungsphase 5. Darüberhinausgehende Leistungen sind besondere Leistungen. Die nach Ziff. 5.8.1 geschuldeten Leistungen sind unklar formuliert.

6.2 Aufstellen von Leistungsbeschreibungen

6.2.1

...

Abs. 6: 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.

Das *besondere Darlegen und Begründen* geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Unter *mit Risiken behafteten Mengen und Positionen* können zum Beispiel im Bereich des Erdbaus und des Planens und Bauens im Bestand regelmäßig vorkommen.

6.4 Ermitteln der Gesamtkosten

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

Das *Einarbeiten der entsprechenden Kostenangaben der* (an der Planung fachlich beteiligter) *Sonderfachleute* ist eine Grundleistung der Leistungsphase 6, soweit diese Kosten bei den Leistungsverzeichnissen der Architektin oder des Architekten zu berücksichtigen sind.

Ein weitergehendes Einarbeiten geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus.

Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

6.5 Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
Umstellen der Kostenberechnung von der planungsorientierten in die ausführungorientierte Gliederung nach Leistungsbereichen.
Vergleichen der ausführungorientiert gegliederten Kostenberechnung mit dem Ergebnis der bepreisten Leistungsverzeichnisse, **schriftliches Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen.**

Das **schriftliche Erläutern von Veränderungen und Vorschlägen von Steuerungsmaßnahmen** geht über die Grundleistungen der Leistungsphase 6 hinaus.
Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.
Eine planungsorientierte Kostenberechnung legt die DIN 276 (2008-12 Ziff. 4.2 / 2018-12 Ziff. 5.3) nicht fest. Bei der **ausführungorientierten Gliederung** ist eine Umstellung nicht erforderlich.

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.

Das **Erstellen der für die Bekanntmachung öffentlicher Ausschreibungen notwendigen Veröffentlichungstexte bei EU-weiten Vergabeverfahren** ist eine originäre Bauherrenaufgabe.
Die Auftragnehmerin oder der Auftragnehmer schuldet nur eine Mitwirkung, auch beim **Ausfertigen der entsprechenden Formblätter.**

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.

Die **Eröffnung der Angebote** ist eine originäre Aufgabe der Bauherrschaft. Sofern die Auftraggeberin oder der Auftraggeber die Mitwirkung der Auftragnehmerin oder des Auftragnehmers verlangt, ist dies eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.**

Die hier verlangte Prüfung und Wertung von Angeboten von zusätzlichen und geänderten Leistungen (Nachtragsangebote) auf „Übereinstimmung mit dem Vertrag und den Bestimmungen der VOB/B“ kann sich nur auf die grundsätzliche Prüfung der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben beschränken. Rechtsfragen sind von der Seite der Bauherrschaft zu klären.

Hinweis: Ergibt sich aus den zusätzlichen und geänderten Leistungen der ausführenden Unternehmen auch eine Leistungsänderung für die Architektin oder den Architekten, sind für die Anpassung des Honorars die Vorgaben aus § 10 HOAI zu beachten.

Ziffer 7.7 Kostenkontrolle

...
Abs. 4: **Der Kostenvergleich bedarf der Anerkennung durch den Auftraggeber.**

....

Der Inhalt der Anerkennung ist mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber zu klären. Keinesfalls kann der Kostenvergleich selbst gemeint sein; ggf. sind die Kosten anzuerkennen.

*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.

Hinweis: Ergibt sich aus Verzögerungen (wie bspw. Insolvenz) auch eine Leistungsänderung für den Architekten, sind für die Anpassung des Honorars die Vorgaben aus § 10 HOAI zu beachten.

8.7 Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen

8.7.1 Grundsätze

...

Abs. 8: 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 über gibt.

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 verur-

sachen, hat der Auftragnehmer die Minderkosten darzulegen und Vorschläge für eine neue Preisvereinbarung nach § 2 VOB/B zu unterbreiten.

...

Bei den hier beschriebenen Leistungen handelt es sich nicht um eine „Rechnungsprüfung“, sondern ist Teil des Nachtragsmanagements, siehe auch Ziffer 7.3.3 der ZVB.

Hinweis: Ergibt sich aus den zusätzlichen und geänderten Leistungen der ausführenden Unternehmen auch eine Leistungsänderung für die Architektin oder den Architekten, sind für die Anpassung des Honorars die Vorgaben aus § 10 HOAI zu beachten.

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.

Bei der hier beschriebenen Leistung „schriftliches Erläutern von Veränderungen“ handelt es sich um besondere Leistungen. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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.

Die Begriffe „ständig“ und „zu jedem Zeitpunkt“ sind mit der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber zu klären. Eine bspw. tagesaktuelle Anpassung wäre absolut unverhältnismäßig, je nach Größe des Bauvorhabens bietet sich eine monatliche oder quartalsbezogene Aktualisierung an.

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.

Die Dokumentationspflicht der Architektin oder des Architekten beschränkt sich auf die von ihr oder ihm betreuten Baugewerke. Die Erstellung einer Gesamtdokumentation aller Baugewerke – incl. der Gewerke der Sonderfachleute – ist eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

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).

Bei der hier beschriebenen Leistung ist das Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche von Planerinnen oder Planern keine Grundleistung,

sondern eine besondere Leistung. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

9. Objektbetreuung

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

Das verantwortliche Betreuen bedürfte einer Konkretisierung. Maßgeblich sind die folgenden konkreten Arbeitsschritte.

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.

Die Grundleistungen beschränken sich auf die Begehungen sowie die Bewertung von festgestellten Mängeln. Bei der Durchsetzung und Überwachung der Mängelbeseitigung handelt es sich um besondere Leistungen. Hierüber ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren. Ggf. ist juristischer Beistand durch die Auftraggeberin oder den Auftraggeber zu veranlassen.

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.

Die Architektin oder der Architekt schuldet als Grundleistung nur das Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen, bspw. in Form von Auskünft-

ten zur Behebung von festgestellten Mängeln. Für darüber hinaus gehende Leistungen ist eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten- und Ingenieursvertrag - arching 1

2.9 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber über Ansprüche, die sich gegen ihn oder das mit der Ausführung beauftragte Unternehmen oder andere fachlich Beteiligte ergeben können, unverzüglich in Textform zu unterrichten.

Grundsätzlich ist die Architektin oder der Architekt nur zur Erbringung berufsspezifischer Architektenleistungen verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere keine Rechtsdienstleistungen.

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.

Umfang und Häufigkeit der Stellungnahmen sollte im Vorfeld spezifiziert werden.

3.1

...

Der Auftragnehmer ist nicht dazu bevollmächtigt, Anordnungen zu treffen, die zusätzliche Vergütungsansprüche der ausführenden Unternehmen begründen können, es sei denn er hat zuvor die Zustimmung des Auftraggebers in Textform eingeholt; ...

Unbedingt beachten, damit keine Schadenersatzansprüche der Auftraggeberin oder des Auftraggebers drohen.

10.3.1 Der Auftragnehmer hat die erbrachten Stunden durch qualifizierte, die Leistung und den Leistungszeitraum genau bezeichnete Stundenbelege nachzuweisen. Die Stundenbelege mit Angabe der Bearbeiter sind dem Auftraggeber wöchentlich zur Gegenzeichnung zuzuleiten. Unterlässt der Auftragnehmer eine fristgerechte Einreichung, hat er daraus resultierende Mehraufwendungen des Auftraggebers bei der Prüfung, z.B. durch die Einschaltung eines sachverständigen Dritten zur Leistungsbewertung zu tragen.

Eine wöchentliche Vorlage der Stundenzettel ist sehr kurz. Es sollte ein längerer Zeitraum vereinbart werden, z. B. monatlich.

12.4 ...

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 des Auftraggebers wegen Überbezahlung des Auftragnehmers von Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen insoweit festgestellter ungerechtfertigter Zahlungen bzw. Überzahlungen beginnt mit der Kenntnis des Auftraggebers vom Ergebnis der Rechnungsprüfung, es sei denn der Auftraggeber hatte bereits zuvor von der Überzahlung Kenntnis oder seine Kenntnis war grob fahrlässig ...

Wegen der sehr langen Verjährungsfristen von Abrechnungsfehlern, sollte die Rechnungsstellung präzise erfolgen, damit möglichst keine Rückforderungen drohen.

14.1 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.

Nach dieser Regelung muss der Vertrag durch die Architektin oder den Architekten abgenommen werden, auch wenn die Auftraggeberin oder der Auftraggeber keine weiteren Stufen innerhalb von 6 Monaten (siehe Ziff. 3.2.2 des Vertrages) abrufen. Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil die Kündigung Voraussetzung für die Abnahme der Architektenleistungen ist (siehe § 9.1 AVB), die wiederum die Gewährleistungsfristen in Gang setzt. Zudem ist die Abnahme auch Voraussetzung für das Stellen einer Schlussrechnung (siehe § 11.1 AVB).