|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | **Richtlinien zur Ausfertigung von** * **VII.10 Land (Vertrag Gebäude und Innenräume – Land)**
* **VII.10.2 Land (Leistungsumfang Gebäude und Innenräume – Land)**

**und zur Anwendung der Anlage VI.1 (AVB)** |
|  |  |
|  | **Vorbemerkungen**Die Vergabe freiberuflicher Leistungen hat nach den Vorgaben der RLBau und des VHF Bayern zu erfolgen.Soweit im Vertrag und in den Anlagen Festlegungen zu treffen sind, sind in den dazu vorgesehenen Feldern Ankreuzungen vorzunehmen und bei Leerfeldern bzw. Leerzeilen entsprechende Eintragungen zu machen.  |
|  |  |
|  | **Vertragsabschluss**Allgemein darf eine Kostenverpflichtung für Planungsleistungen nur insoweit eingegangen werden, wie dies zur Aufstellung der Projektunterlage (PU), Projektplanung (PP) oder Bauunterlage nach RLBau notwendig ist. Wenn dazu ein freiberuflich tätiger Architekt/Ingenieur eingeschaltet werden soll, ist das Vertragsmuster Objektplanung Gebäude und Innenräume zu verwenden. Dem freiberuflich Tätigen sind mit dem Vertragsentwurf eine Ausfertigung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB), die Anlage zu § 6 (Spezifische Leistungspflichten zum Vertrag Objektplanung – Gebäude und Innenräume), die Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume), die Anlage VI.3 VHF (ZVB Rechnungsprüfung, Feststellungsbescheinigungen) und weitere für die Vertragserfüllung notwendige Unterlagen zu übergeben. Soweit der Auftragnehmer verpflichtet werden soll, eine Verpflichtungserklärung abzugeben, ist das Formblatt VI.11 VHF (Verpflichtungserklärung) dem Vertrag schon im Entwurf beizufügen und als Anlage zu § 14 Nummer 14.1 zum Vertrag in § 2 Nummer 2.1 anzukreuzen. |
|  | Die AVB dürfen nicht geändert werden. |
|  |  |
|  | **Angaben zu den Vertragsparteien**Die Angaben zu den Vertragsparteien sind vollständig, z. B. im Auftragsschreiben, einzutragen. Bauherr ist der Freistaat Bayern, vertreten durch die jeweils zuständige oberste Staatsbehörde, letztvertreten durch das jeweilige Staatliche Bauamt. |
|  | Auf Auftraggeberseite kommen in Betracht: |
|  | Freistaat Bayern, vertreten durch z. B. das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, das Bayerische Staatsministerium der Justiz, etc.vertreten durch das Staatliche Bauamt … |
|  | Die Vertretungsfolge ist darzustellen. |
|  |  |
|  | Eine Vertretung der Auftragnehmerseite ist immer anzugeben: |
|  | - | bei Arbeitsgemeinschaften, |
|  | - | wenn der Auftragnehmer einen rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten bestimmt. |
|  |  |
| **Zu § 1** | **Gegenstand des Vertrages**Bezieht sich der Vertrag auf eine Baumaßnahme mit mehreren Objekten, sind diese in der Anlage zu § 1 Nummer 1.1 aufzuführen. Wenn dem Auftragnehmer auch Grundleistungen für Freianlagen mit weniger als 7 500 Euro anrechenbaren Kosten übertragen werden sollen, so ist dies unter § 1 Nummer 1.3 anzukreuzen. Für Freianlagen mit mehr als 7 500 Euro anrechenbare Kosten sind gesonderte Verträge nach Vertragsmuster VII.13 VHF (Vertrag Objektplanung – Freianlagen) abzuschließen. |
|  |  |
| **Zu § 2****Zu 2.3.1** | **Bestandteile und Grundlagen des Vertrags**Datum ist das Genehmigungsdatum des Projektantrags. |
|  |  |
| **Zu § 3** | **Übergabe von Vertragsunterlagen**Alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden, für die Vertragsleistung maßgeblichen, Unterlagen sind aufzulisten und dem Auftragnehmer in der erforderlichen Anzahl zu übergeben. |
|  |  |
| **Zu § 4** | **Leistungspflichten des Auftragnehmers, stufenweise Beauftragung**Im Vertrag bzw. in der Anlage zu § 6 (Spezifische Leistungspflichten zum Vertrag Objektplanung ‑ Gebäude und Innenräume) sind die Leistungen zu kennzeichnen/aufzuführen, deren Übertragung an den Auftragnehmer vorgesehen ist. |
| **Zu 4.2.1/** **4.2.2** | **Stufenweise Beauftragung**Der Auftragnehmer soll zunächst nur mit den Spezifischen Leistungspflichten nach § 6, in Verbindung mit § 5 des Vertrages und der Anlage zu § 6, beauftragt werden, die zur Erstellung der PU/Bauunterlage erforderlich sind; der Auftragnehmer hat hierzu auch die allgemeinen Leistungspflichten (§ 5) mit zu erfüllen. Soweit im Ausnahmefall Leistungen weiterer Leistungsstufen oder Teile davon mitbeauftragt werden sollen, ist dies im Vergabevermerk besonders zu begründen. Die weiteren Leistungen werden – je nach Bedarf einzeln oder zusammengefasst – durch ein gesondertes Schreiben abgerufen, in dem auch das im Vertrag bereits festgelegte Honorar zu erwähnen ist sowie Termine und Fristen für die abzurufenden Leistungen festzulegen sind. |
|  | In der Regel sollen die Leistungsstufen 2, 3 und 4 an denselben Auftragnehmer vergeben werden, es sei denn, die Projektorganisation sieht im Bedarfsfall eine Aufteilung auf mehrere Auftragnehmer vor. |
|  |  |
|  | Innerhalb einer Leistungsstufe sind die Teilleistungen grundsätzlich insgesamt (im Paket) zu vergeben. Nicht beauftragte Teilleistungen sind, soweit diese für eine mangelfreie Planung und Objektüberwachung erforderlich sind, von der Bauverwaltung zu erbringen. Eine Aufteilung der Teilleistungen auf mehrere Auftragnehmer in separaten Verträgen ist generell zu vermeiden;  |
| **Zu § 5****Zu 5.1** | **Allgemeine Leistungspflichten****Planungs- und Überwachungsziele**Für den Architekten- und Ingenieurvertrag sieht § 650p Abs. 1 BGB vor, dass der Auftragnehmer verpflichtet ist, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele und damit die Beschaffenheit der Architektenleistung sind in den §§ 5 und 6 sowie der Anlage zu § 6 genau zu beschreiben.  |
| **Zu 5.3** | **Kosten**Die Einhaltung der Kostenobergrenze als werkvertragliche Erfolgsverpflichtung betrifft die Kostengruppen, auf die der Auftragnehmer durch Planungs-, Koordinierungs- oder sonstige Leistungen Einfluss zu nehmen hat. Bei Gebäudeplanern betrifft dies auch alle Kostengruppen, für die nach dem Vertrag ausschließlich Koordinationsverpflichtungen übertragen werden (z. B. KG 400 Technische Anlagen). Die Verantwortung der fachlich Beteiligten bleibt davon allerdings unberührt. Es sind daher in § 5 Nummer 5.3 als Regelfall die Kosten der Kostengruppen 200 bis 600 zu Grunde gelegt. |
| **Zu 5.4****Zu 5.4.1** | **Termine**Bei einer Baumaßnahme mit mehreren Objekten sind die Termine objektweise anzugeben. |
| **Zu 5.4.2** | Die Ankreuzfelder sind in Abhängigkeit von der Projektorganisation nur alternativ zu wählen. |
| **Zu 5.5****Zu 5.5.2** | **Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele**Wird erkennbar, dass die vereinbarten Ziele nicht eingehalten werden können und haben Auftragnehmer die aus ihrer Sicht möglichen Varianten aufgezeigt, können sie nicht ohne Vergütungsfolgen zur Entwicklung weiterer Varianten veranlasst werden. Notwendige Anpassungen der Ziele können eine Änderung des Werkerfolges nach § 650b BGB erforderlich machen. |
| **Zu 5.7****Zu 5.7.2** | **Leistungsänderungen**Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs gem. § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB betreffen* geänderte oder zusätzliche Planungs- und Überwachungsziele oder
* Leistungen (Grund- oder Besondere Leistungen) aus dem Auftragnehmer bislang nicht übertragenen Leistungsbildern.
 |
|  | Eine Änderung gem. § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, liegt dann vor, wenn* nicht beauftragte Leistungen (Grund- oder Besondere Leistungen) des dem Auftragnehmer im Übrigen bereits beauftragten Leistungsbilds erforderlich werden oder
* bereits beauftragte Leistungen geändert werden müssen, um den Werkerfolg zu erreichen.

Keine Leistungsänderung liegt vor, soweit der Auftragnehmer Mängel seiner Leistungen (dazu zählt auch die geschuldete Wirtschaftlichkeit der Planung) beseitigt oder diese vervollständigt. |
| **Zu 5.8****Zu 5.8.2** | **Behandlung von Unterlagen**Sofern eine kleinere oder größere Anzahl an Ausfertigungen als nach Anlage zu § 6 (Spezifische Leistungspflichten zum Vertrag Objektplanung – Gebäude und Innenräume) vorzulegen ist, ist dies an dieser Stelle zu vereinbaren. |
|  |  |
| **Zu § 6** | **Spezifische Leistungspflichten** |
|  | Die Projektunterlage (PU) umfasst in der Regel die Leistungen der Vorplanung und ggf. Teile der Grundlagenermittlung. |
|  | In begründeten Fällen, zum Beispiel bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen soll die PU mit einem vertieften Durcharbeitungsgrad bis zur Entwurfs- bzw. Genehmigungs- oder Ausführungsplanung / Vorbereitung der Vergabe mit zugehöriger Kostenermittlung erstellt werden. |
|  | Hat der Auftragnehmer für die Erstellung der PU Pläne/Unterlagen über die in Abschnitt E 2.1 RLBau hinaus genannten Unterlagen vorzulegen, sind diese hier einzutragen. |
|  | Bei kleinen Baumaßnahmen sind hier die Pläne und Unterlagen aufzuführen, die im Rahmen der Erarbeitung der Bauunterlage gemäß Abschnitt D 2.1 RLBau vorzulegen sind. Das Bauamt bestimmt in Abstimmung mit der Regierung Art und Umfang der erforderlichen Bauunterlagen. |
|  | Die Projektunterlage (PU)/Bauunterlage ist in der Regel in zweifacher Ausfertigung in Papier zu liefern. Sofern eine größere Anzahl an Ausfertigungen erforderlich ist, ist dies an dieser Stelle festzulegen. |
|  |  |
| **Zu 6.1** | **Leistungsstufe 1**  |
| **Zu 6.1.1** | **Leistungsstufe 1A – Grundlagenermittlung**Die Leistungen/Teilleistungen der Grundlagenermittlung sind nur zu beauftragen, sofern sie nicht im Rahmen des Projektantrags/der Bedarfsbeschreibung abschließend erbracht wurden. |
| **Zu 6.1.2** | **Leistungsstufe 1B – Vorplanung**Die Federführung bei Vorverhandlungen mit den Behörden obliegt dem Auftraggeber. Diese Teilleistung ist daher in § 6 Nummer 6.1.2.1 vorangekreuzt. In der Anlage zu § 6 ist diese Teilleistung auf ein Mitwirken beschränkt.  |
| **Zu 6.1.3** | **Leistungsstufe 1C – Entwurfsplanung**Die Federführung bei Verhandlungen mit den Behörden obliegt dem Auftraggeber. Diese Teilleistung ist daher in § 6 Nummer 6.1.3.1 vorangekreuzt. In der Anlage zu § 6 ist diese Teilleistung auf ein Mitwirken beschränkt.  |
| **Zu 6.1.4** | **Leistungsstufe 1D – Genehmigungsplanung**Das Einreichen der Genehmigungsunterlagen bei den zuständigen Behörden und die Federführung bei Verhandlungen mit diesen obliegen dem Auftraggeber. Diese Teilleistungen sind daher in § 6 Nummer 6.1.4.1 vorangekreuzt. In der Anlage zu § 6 ist diese Teilleistung auf ein Mitwirken beschränkt.  |
|  | Nur ausnahmsweise (z. B. Auslandsbau) sind diese Aufgaben delegierbar. Dann sind die Kreuze in Nummer 6.1.2.1, 6.1.3.1 und 6.1.4.1 zu entfernen, in der Anlage zu § 6 das „Mitwirken“ zu streichen und die vollständige Leistung gemäß HOAI zu beauftragen. |
| **Zu 6.1.4.2** | Die Übergabe der Unterlagen ist erst dann zu bestätigen, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen und der Nutzer sein Einverständnis gegeben hat. |
|  |  |
| **Zu 6.3** | **Leistungsstufe 3** |
| **Zu 6.3.2.1** |  „Durchsicht“ heißt formale Prüfung der Angebote. Sie umfasst die Prüfung der Vollständigkeit der geforderten Angaben und Erklärungen im Angebot und der weiteren Erklärungen und Unterlagen zum Angebot, Änderungen, Unterschrift usw. (siehe Nr. 1.1 der Richtlinie zu 321 VHB).Das Nachrechnen der Angebote ersetzt nicht die rechnerische Prüfung, die als Teilleistung der Leistungsphase 7 durch den Auftragnehmer zu erbringen ist. |
|  |  |
| **Zu 6.4** | **Leistungsstufe 4**  |
|  | Die Dauer der Objektüberwachung ist spätestensmit Beginn der Bauausführung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer einvernehmlich festzulegen (Bei Verlängerung der Bauzeit siehe § 10 Nr. 10.2 AVB). |
| **Zu 6.4.3** | Dem Auftragnehmer ist die Anlage VI.3 VHF (ZVB Rechnungsprüfung, Feststellungsvermerke) mit den Vertragsunterlagen zu übergeben. Diese Regelungen gründen auf der Bekanntmachung der OBB vom 18.09.2002 IIZ4.0744-01/02 zum Vollzug der VV zu Art. 70 BayHO (AllMBl Nr. 13/2002 S. 919). Die haushaltsrechtliche Feststellung der „sachlichen Richtigkeit“ kann demgemäß nicht auf freiberuflich Tätige übertragen werden. |
| **Zu 6.4.4** | Fristen zur Rechnungsvorlage sind so festzulegen, dass die Zahlungsfristen eingehalten werden können. |
| **Zu 6.4.5** | Das Fortschreiben der Ausführungsplanung stellt eine Grundleistung der Leistungsphase 5 dar und ist, soweit der Auftragnehmer auch mit der Erbringung der Leistungsstufe 2 beauftragt ist, nicht zusätzlich zu vergüten. |
| **Zu 6.4.6** | Das Ankreuzen dieser Bedingung setzt voraus, dass der Auftragnehmer tatsächlich mit der Kostenfeststellung beauftragt ist. |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Zu 6.5** | **Leistungsstufe 5** |
| **Zu 6.5.1** | Bei der Übertragung dieser Leistungen ist auf eine Abgrenzung der Begehung des Objektes und der jährlichen Begehung zur Ermittlung des Bauunterhalts gemäß Abschnitt C RLBau zu achten. |
| **Zu 6.5.2** | Die Grundleistung zur fachlichen Bewertung der festgestellten Mängel einschließlich notwendiger Begehungen bezieht sich auf die Verjährungsfrist gemäß § 438 Absatz 1 Nummer 2 BGB (5 Jahre). Die Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist ist als Besondere Leistung frei zu vereinbaren. |
|  |  |
| **Zu § 7****Zu 7.2** | **Fachlich Beteiligte****Beteiligung eines Projektsteuerers**Zur Einschaltung eines Projektsteuerers ist I.6 VHF zu beachten. Diese Leistungen dürfen nicht Auftragnehmern übertragen werden, denen gleichzeitig die Objektplanung Gebäude übertragen wird. |
|  |  |
| **Zu § 8** **Zu 8.1** | **Personaleinsatz des Auftragnehmers****Fachlich Verantwortliche**Die für die Erbringung der Leistungen fachlich Verantwortlichen sind zwingend in der Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume) einzutragen. |
|  |  |
| **Zu § 9**  | **Baustellenbüro**Die Forderung nach Anwesenheit der Auftragnehmer muss in Abhängigkeit von Art, Schwierigkeitsgrad, Komplexität, Mängelanfälligkeit der Bauausführungsleistungen und Umfang der Überwachungsleistung angemessen sein. Vor Vertragsabschluss ist zu klären, wer die Kosten für das Baustellenbüro tragen soll. |
|  |  |
| **Zu § 10****Zu 10.1** | **Honorar**Die Honorarermittlung für die Grundleistungen der Leistungsbilder der Teile 2 - 4 der HOAI in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2013 (BGBl. S. 2276), zuletzt geändert durch die Erste Verordnung zur Änderung der HOAI vom 02. Dezember 2020 (BGBl. I Nr. 58 S. 2636), erfolgt nach den jeweiligen Berechnungsparametern der HOAI. Grundlage für die Honorarberechnung ist in der Regel der Basishonorarsatz, der dem ehemaligen Mindestsatz entspricht. Auf dieses Honorar für die Grundleistungen können Zu- oder Abschläge vereinbart werden. Bei Vertragsabschluss sind der vorläufigen Honorarermittlung die Kosten der Kostenermittlung zum genehmigten Projektantrag/zur Bedarfsanmeldung zu Grunde zu legen. Sie sind in die Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume) einzutragen.Das endgültige Honorar für die Leistungen der Leistungsstufe 1 ist auf der Grundlage der mangelfreien Kostenberechnung zur Entwurfsplanung zu ermitteln. Nachträge sind nicht Bestandteil der Kostenberechnung und damit nicht Grundlage für die Honorarermittlung für die Leistungen zur Leistungsstufe 1.Werden Änderungen erforderlich, die zu Mehrarbeiten des Objektplaners bei den Leistungen zur Stufe 1 führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Insoweit können entweder die änderungsbedingten Mehrkosten der Kostenberechnung zur Entwurfsplanung zu Grunde gelegt werden oder die Mehrleistungen – pauschal nach Zeitaufwand – honoriert werden (vgl. § 10 Nummer 10.3 AVB). |
|  | **Anrechenbare Kosten**Soweit aus haushaltsrechtlichen Erwägungen Teile der Baumaßnahme, die Gegenstand der Planung zur Leistungsstufe 1 sind, nicht weitergeplant oder zurückgestellt werden, ist eine entsprechende Vertragsanpassung vorzunehmen. Sofern die betreffenden Leistungen bereits vertragsgemäß erbracht sind, sind diese auch vertragsgemäß zu vergüten. Die Bestimmung nach § 10 Nummer 10.1 des Vertrages ist in dem Fall nur bedingt anwendbar. |
|  | Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Gebäuden, so sind die Honorare vorbehaltlich der in § 11 HOAI geregelten Ausnahmen für jedes Gebäude getrennt zu berechnen.Bei mehreren vergleichbaren Gebäuden gemäß § 11 Absatz 2 HOAI sind die anrechenbaren Kosten zusammenzufassen.Nach § 37 Absatz 1 HOAI sind die anrechenbaren Kosten für Grundleistungen von Freianlagen, die weniger als 7 500 Euro betragen, den anrechenbaren Kosten für Gebäude zuzurechnen. |
|  | Bei Leistungen im Bestand sind die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB) angemessen zu berücksichtigen (§ 4 Absatz 3 HOAI). Die anrechenbaren Kosten der mvB sind im Zuge der Honorarermittlung auf Grundlage der Kostenberechnung und soweit diese noch nicht vorliegt auf Grundlage der Kostenschätzung festzulegen (§ 6 Absatz 1 Nummer 1 HOAI).Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mvB sind sowohl der Umfang als auch der Wert der mvB zu bestimmen. Bei der Ermittlung des Umfangs der mvB ist nur die Bausubstanz zu berücksichtigen, die auch technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird (§ 2 Absatz 7 HOAI).Bei der Wertermittlung sind zum einen der tatsächliche Erhaltungszustand der Bausubstanz und zum anderen die leistungsbezogene Berücksichtigung in den einzelnen Leistungsphasen maßgebend. Siehe hierzu auch V.B.4 (Regelungen bei Umbauten und Modernisierungen). |
| **Zu 10.2-10.7** | Nachfolgende Honorarparameter sind in der Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume) festzulegen. Das Honorar für die Leistungen des Auftragnehmers berechnet sich auf Grundlage der im bezuschlagten Angebot vereinbarten Honorarparametern sowie nach dem ggf. vereinbarten Zu- oder Abschlag auf das Gesamthonorar der Grundleistungen. |
|  | **Honorarzonen**Die Honorarzone für das jeweilige Objekt ist gemäß §§ 5 und 35 Abs. 2 bis 7 sowie Anlage 10 Nummern 10.2 und 10.3 HOAI festzulegen Bei Umbauten und Modernisierungen erfolgt die Festlegung der Honorarzonen gemäß § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 36 HOAI. Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen gelten die Regelungen des § 12 HOAI. |
|  | **Honorarsatz**Wenn an die zu übertragenden Aufgaben, die dem Schwierigkeitsgrad der Honorarzone entsprechenden Mindestanforderungen gestellt werden, ist als Grundlage für die Honorarberechnung der Basishonorarsatz anzusetzen. Ein höherer Honorarsatz kann sich insbesondere aus folgenden Anforderungen rechtfertigen, die den Bearbeitungsaufwand erhöhen und die nicht schon in anderer Weise vergütet werden. Als solche Anforderungen kommen u.a. in Betracht: |
|  | - | Beteiligung und Koordinierung einer Vielzahl von Bedarfsträgern, |
|  | - | außergewöhnliche kurze Planungs- und Bauzeiten, |
|  | - | verbindliche Festtermine und Fristen, |
|  | - | Planung und Durchführung bei laufenden Betrieb, |
|  | - | bau- und landschaftsgestalterische Beratung, |
|  | - | erhöhte Anforderungen an Planungsoptimierung bzw. an Planungsvarianten |
|  | - | Berücksichtigung von Forderungen des Denkmalschutzes und der Integration erhaltenswerter Bausubstanz,  |
|  | - | Anwendung neuer Herstellungsverfahren. |
|  | **Vom-Hundert-Sätze**Die genannten Summen der v.H.-Sätze für die jeweiligen Leistungsstufen dürfen nicht überschritten werden, soweit sich nicht eine höhere Bewertung aus der Beauftragung der Vorplanung, der Entwurfsplanung oder der Objektüberwachung als Einzelleistungen gemäß § 9 Absatz 1 oder Absatz 3 HOAI ergibt. Eine höhere Bewertung kann sich ergeben, wenn im besonderen Ausnahmefall (z. B. beim Auslandsbau) Leistungen, die dem öffentlichen Auftraggeber obliegen, an den Auftragnehmer übertragen werden. |
|  | **Honorarzuschläge – Bauen im Bestand**Honorarzuschläge für Umbauten und Modernisierungen (§ 36 HOAI) oder Instandsetzungen und Instandhaltungen (§ 12 HOAI) sind alternativ anzukreuzen, je nachdem, ob die Voraussetzungen nach § 36 i.V.m. § 2 Abs. 5 und 6 oder § 12 i.V.m. § 2 Abs. 8 und 9 HOAI vorliegen. |
|  | Für Umbauten und Modernisierungen gilt: |
|  | - | Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem bei Vertragsabschluss zu erwartenden Schwierigkeitsgrad. |
|  | - | Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad (HZ III) gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 HOAI, 20 v.H. als vereinbart. Da es sich nicht um einen Mindestumbauzuschlag handelt, kann ein hiervon abweichender Umbauzuschlag vereinbart werden. Die Höhe des möglichen Umbauzuschlags wird in § 36 HOAI konkretisiert. |
|  | - | Für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden/Innenräumen kann bei Honorarzone III ein Zuschlag bis 33 v.H./50 v.H. auf das ermittelte Honorar in Textform vereinbart werden (§ 36 HOAI). |
|  | - | Wird für Umbauten und Modernisierungen ein Zuschlag von 0 v.H. vereinbart, ist dies immer festzuhalten. |
|  |  | Damit steht es den Vertragsparteien offen, bei einem anderen Schwierigkeitsgrad der Leistungen, einen niedrigeren oder höheren Zuschlag zu vereinbaren. Die Entscheidung ist zu begründen und zu dokumentieren. |
|  |  | Bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad gilt der Hinweis zum Honorarsatz. |
|  | Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen gilt: |
|  |  | Es kann ein Vomhundertsatz für Gebäude/Innenräume bis 48 v.H. für die Objektüberwachung – Leistungsstufe 4 – vereinbart werden (Erhöhung um 50 v.H. gem. § 12 HOAI entspricht 32 v.H. zuzüglich 16 v.H.). Der Zuschlag ist, sofern eine Vereinbarung getroffen werden soll, bei Vertragsabschluss in Textform zu vereinbaren. |
|  | Siehe hierzu auch V.B.4 (Regelungen bei Umbauten und Modernisierungen). |
|  | **Mehrere Gebäude gemäß § 11 Absätze 3 bis 4 HOAI (Wiederholungsbauten)**Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Gebäude nach Typenplanung oder Serienbauten, wird gem. § 11 Absatz 3 HOAI eine Vereinbarung getroffen: |
|  | Das Honorar für die Leistungen der Leistungsstufen 1, 2 und anteilig 3 (nur LPH 6 - Vorbereitung der Vergabe) kann wie folgt vereinbart werden: |
|  | Für die 1.- 4. Wiederholung: Minderung der Ansätze um 50 v.H. des HonorarsFür die 5.- 7. Wiederholung: Minderung der Ansätze um 60 v.H. des HonorarsAb der 8. Wiederholung: Minderung der Ansätze um 90 v.H. des Honorars. |
|  | Umfasst ein Auftrag Grundleistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrags über ein gleiches Gebäude zwischen den Vertragsparteien waren, so werden die v.H.-Sätze der beauftragten Leistungsphasen auch dann gem. § 11 Absatz 3 HOAI gemindert, wenn die Leistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden (§ 11 Absatz 4 HOAI). Im Gegensatz zu § 11 Absatz 3 HOAI greift hier die Minderung des Honorars für alle Objekte, da die erste (vollhonorierte) Planung durch den anderen, früheren Auftrag zwischen den Vertragsparteien abgerechnet wurde.Zu der Regelung des § 11 Absatz 2 HOAI, der das Zusammenfassen der anrechenbaren Kosten von mehreren vergleichbaren Gebäuden betrifft, siehe zu § 10 Nummer 10.1 der Hinweise. |
|  | **Zu- oder Abschlag auf das Gesamthonorar der Grundleistungen**Das Gesamthonorar für die Grundleistungen kann durch Zu- oder Abschläge gegenüber den insoweit nicht mehr verbindlichen Mindest- oder Höchsthonorarsätzen der HOAI abweichen. Das nach den Honorarermittlungsgrundlagen der HOAI berechnete Gesamthonorar der Grundleistungen stellt eine angemessene Honorarermittlung für diese sicher. Bei der preisrechtlichen Prüfung ist das Gesamtangebot, mit den Zu- oder Abschlägen auf das Gesamthonorar der Grundleistungen, den Besonderen Leistungen und sonstigen Kosten, hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Auskömmlichkeit zu beurteilen. Über die Regelung des § 60 VgV hinaus (Aufklärung ungewöhnlich niedriger Angebote) ist die Entscheidung über eine erforderliche Aufklärung des Honorarangebots im Einzelfall zu treffen.   |
| **Zu 10.9** | **Besondere Leistungen**Besondere Leistungen werden entweder pauschal oder zum Nachweis oder nach den vereinbarten Stundensätzen bzw. mit den v.H.-Sätzen auf das Grundhonorar vergütet. Art und Umfang der Leistungen sind in der Anlage zu § 6 aufzunehmen. Die Honorarvereinbarungen sind in der Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume) festzulegen.  |
|  |  |
| **Zu 10.11** | **Sonstige / Weitere Vergütungsregelungen**Hier können sonstige weitere Vergütungsregelungen, wie z. B. die Vereinbarung eines Erfolgshonorars oder die Vergütung für einen zusätzlichen Koordinierungsaufwand (§ 8 Abs. 3 HOAI) aufgenommen werden. |
| **Zu 10.12** | **Pauschalierung der Vergütung**Hier können Vereinbarungen von Festpreishonoraren zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses getroffen werden. Das Festpreishonorar umfasst dabei stets nur die im Vertrag beauftragten Leistungen. Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele führen nach den Vorgaben des BGB zu weiteren Honoraransprüchen.Es ist daher sinnvoll, Regelungen zum Honorar bei Leistungsänderungen bereits bei Auftragserteilung vertraglich zu vereinbaren. Je nach Leistungsgegenstand kann es ggf. auch zweckmäßig sein, für den Fall zusätzlicher oder geänderter Leistungen die HOAI zu vereinbaren.Zusätzlich kann es notwendig sein, Regelungen für Wiederholungsleistungen zu treffen.Grundsätzlich ist auch in ggf. geeigneten Fällen immer eine Einzelfallabwägung anzustellen, ob ein Festpreishonorar unter Berücksichtigung der Gesamtumstände im konkreten Fall sinnvoll erscheint. Siehe hierzu auch V.B.1 (Richtlinie Festpreishonorare). |
|  |  |
| **Zu § 11****Zu 11.1** | **Nebenkosten**Die Erstattung von Nebenkosten ist in der Anlage zu §§ 8, 10 und 11 (Honorarangebot für Objektplanung – Gebäude und Innenräume) festzulegen. Die Vereinbarung einer Pauschale ist grundsätzlich anzustreben; die ihr zu Grunde gelegten Einzelansätze sind verwaltungsintern zu dokumentieren.  |
| **Zu 11.4** | **Baumaßnahmen im Ausland** |
|  | Bei Baumaßnahmen im Ausland oder, wenn ausländische Architekten in der Bundesrepublik arbeiten, sind folgende, die Nebenkosten betreffende Regelungen zu vereinbaren: |
|  | **[ ]** Für eine ständige örtliche Abwesenheit außerhalb des Geschäftssitzes am ausländischen Ort des Baustellenbüros erhält der Auftragnehmer: |
|  | - | vom 1. bis 14. Aufenthaltstag Tage- und Übernachtungsgeld sowie Wegstreckenentschädigung nach dem Bundesreisekostengesetz / Bayerischen Reisekostengesetz |
|  | - | ab dem 15. Aufenthaltstag Trennungsentschädigung |
|  |  | **[ ]** gemäß dem jeweils gültigen Rahmentarifvertrag des Baugewerbes (Auslösung) |
|  |  | **[ ]** gemäß Verordnung Reisekostenentschädigung bei Auslandsreisen |
|  | Für Trennungsgeldentschädigungen und Kosten für Familienheimfahrten der Mitarbeiter des Auftragnehmers ist keine Pauschale zu vereinbaren, es sei denn, die Anzahl der Reisen und Aufenthalte kann bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Der Pauschalierung sind die vorgenannten Bemessungsregelungen zu Grunde zu legen.Hierbei ist zu beachten, dass die Anzahl der Reisen und Aufenthalte am Erfüllungsort so ausreichend bemessen werden, dass die beauftragten Leistungen ordnungsgemäß erfüllt werden können. |
|  | Soweit Übersetzungsarbeiten anfallen, ist folgender Textbaustein unter Nummer 11.4 einzufügen: |
|  | **[ ]** Für Übersetzungsarbeiten in und aus dem: [ ]  Englischen [ ]  Französischen [ ]  Spanischen [ ]        [ ]       wird ein Verrechnungssatz vereinbart von       Euro/Seite und       Euro/Plan. |
|  |  |
| **Zu § 13** | **Haftpflichtversicherung**Hier sind Angaben zu der erforderlichen Höhe der Haftpflichtversicherung zu machen. Der Nachweis des Haftpflichtversicherungsschutzes ist vor Vertragsabschluss anzufordern und nach Vertragsabschluss bei längerfristiger Leistungsabwicklung ggf. erneut zu überprüfen. |
|  |  |
|  | Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen für Personenschäden in folgender Staffelung nachzuweisen:

|  |  |
| --- | --- |
| von der Bauverwaltung geschätzte Baukosten in Euro | Deckungssumme für Personenschäden in Euro |
| bis 4.000.000 | 1.500.000 |
| bis 10.000.000 | 2.000.000 |
| über 10.000.000 | 3.000.000 |

 |
|  | Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen für sonstige Schäden in folgender Staffelung nachzuweisen: |
|  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| von der Bauverwaltung geschätzte Baukosten in Euro | Deckungssumme für sonstige Schäden |  |  |
| bis 500.000 | 250.000 |  |  |
| bis 1.500.000 | 500.000 |  |  |
| bis 4.000.000 | 1.000.000 |  |  |
| bis 10.000.000 | 2.000.000 |  |  |
| bis 25.000.000 | 3.000.000 |  |  |
| bis 50.000.000 | 5.000.000 |  |  |

 |
|  | Die genannten Deckungssummen sind als Richtwerte anzusehen und können im Einzelfall auch erhöht oder ermäßigt werden. Die Festlegung ist in der Vergabedokumentation zu begründen. |
|  | Bei Baumaßnahmen im Ausland können die Versicherungsbedingungen für Leistungen freiberuflich Tätiger ortsspezifischen Besonderheiten unterliegen oder mit besonderen Kosten verbunden sein. Der Versicherungsschutz ist ggf. anzupassen. Bei von der Bauverwaltung geschätzten Baukosten von über 50 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro beim Bauen im Bestand mit wesentlichen Eingriffen in die Konstruktion oder bei besonders risikoträchtigen Baumaßnahmen werden die Versicherungssummen grundsätzlich im Einzelfall festgelegt. Soweit erforderlich, ist hierzu unter Hinzuziehung eines Versicherungsberaters eine Risikoanalyse durchzuführen, anhand derer die konkreten Projektrisiken und die Haftungsrisiken für die betreffenden freiberuflich Tätigen bewertet werden und ein Versicherungskonzept entwickelt wird. |
|  | Der freiberuflich Tätige muss eine Berufshaftpflichtversicherung während der gesamten Vertragszeit unterhalten und nachweisen. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. In jedem Fall ist gemäß § 16 Nr. 1 AVB der Nachweis zu erbringen, dass die Maximierung der Ersatzleistung pro Versicherungsjahr mindestens das Zweifache der Deckungssumme beträgt. |
|  | Soweit der freiberuflich Tätige Versicherungsschutz oberhalb seiner Basisversicherung nachzuweisen hat, besteht die Möglichkeit des Abschlusses einer Objektversicherung oder der Zusatzdeckung durch Abschluss einer zu seiner Basisversicherung hinzutretenden Berufshaftpflicht - Exzedentenversicherung. |
|  | Hinweis: die Berufsordnung der Bayerischen Architektenkammer sieht folgende Mindestversicherungssumme vor:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Personenschäden | sonstige Schäden |
| Architekten | 1.500.000 € | 200.000 € |

 |
|  |  |
| **Zu § 14****Zu 14.1** | **Ergänzende Vereinbarungen****Verpflichtung nach Verpflichtungsgesetz**Nach Nr. 7.1.6 Satz 4 KorruR sind private Leistungserbringer auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz (VerpflG) zu verpflichten. Die einzelne Verpflichtung erfolgt nach VI.11 VHF (Verpflichtungserklärung). Dieses Formblatt ist dem Vertrag schon im Entwurf beizufügen und als Anlage zum Vertrag zu nehmen. |
|  | Personen, die bereits für die Wahrnehmung anderer Aufgaben oder bei anderen Auftraggebern verpflichtet worden sind oder nach § 2 VerplG bereits als verpflichtet gelten, sind nicht erneut zu verpflichten. |
|  | Siehe hierzu auch VI.11.1 VHF (Richtlinie Verpflichtungserklärung). |
|  |  |
| **Zu 14.2****und 14.3** | **Weitere ergänzende Vereinbarungen**Hier können weitere vertragliche Regelungen, z. B. Vertragstrafen, urheberrechtliche Regelungen bei der Beauftragung eines Preisträgers oder Sonderregelungen beim Urheberrecht bei Muster- und Standardplanungen vereinbart werden. |
|  |  |
|  |  |
| **Zur Anlage zu § 6** | **Spezifische Leistungspflichten**Die in der Anlage zu § 6 aufgeführten Grundleistungen sind für die ordnungsgemäße Erledigung im Allgemeinen erforderlich. Nicht angekreuzte Leistungen sind nicht beauftragt und sind bei der Berechnung der Vergütung gemäß § 8 Absatz 2 HOAI nicht zu berücksichtigen. |
|  | In der Anlage zu § 6 sind als Orientierungswerte v.H.-Sätze zu den einzelnen Grundleistungen für durchschnittliche Maßnahmen vorgeschlagen. Davon kann im konkreten Einzelfall im Rahmen der Maximalsätze der Leistungsphasen abgewichen werden.  |
|  |  |
|  | **Abschläge**Gemäß den Festlegungen in § 6 werden wesentliche Teile von Grundleistungen vom Auftraggeber (AG) erbracht und nicht dem Auftragnehmer (AN) übertragen. Hierfür sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 HOAI Abzüge vom v.H.-Satz vorzunehmen. Diese sind in der Anlage zu § 6 in Fußnoten ausgewiesen. |
|  |  |
|  | **Einzelleistungen**Bei Beauftragung der Vorplanung als Einzelleistung kann der v.H.-Satz der jeweiligen Leistungsphase gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 HOAI erhöht werden.Bei Beauftragung der Entwurfsplanung als Einzelleistung kann der v.H.-Satz der jeweiligen Leistungsphase gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 HOAI erhöht werden.Bei Beauftragung der Objektüberwachung als Einzelleistung kann der v.H.-Satz der jeweiligen Leistungsphase gemäß § 9 Absatz 3 HOAI erhöht werden. |
|  | Der Vergütungssatz für das „Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen oder geringen Planungsanforderungen (Bewertungsmerkmale gemäß Anlage 14 Nummer 14.2, 1. oder 2. Spiegelstrich HOAI) auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis“ (Leistungsstufe 4) soll auch dann nicht gestrichen bzw. nicht verändert werden, wenn ein Tragwerk einer höheren Honorarzone vorliegt und somit eine ingenieurtechnische Kontrolle erforderlich ist, die als Besondere Leistung an einen Tragwerksplaner beauftragt werden muss. |
|  |  |
|  | **Besondere Leistungen**Die Besonderen Leistungen sind nach Bedarf projektspezifisch zu vereinbaren und in der Anlage zu § 6 zu beschreiben. Auf folgende Besondere Leistungen wird in der Anlage u. a. explizit hingewiesen: |
|  | **a) Leistungsstufe 4:** Übertragen der Planungs- und Kostendaten in die digitalen Erhebungsformulare gemäß Abschnitt F RLBau unmittelbar nach Übergabe des Gebäudes.Diese Leistung sollte vorzugsweise an den mit der Leistungsstufe 4 beauftragten Architekten vergeben werden, kann aber auch vom Auftraggeber erbracht werden. Sie entspricht der in der LPH 9 der Anlage 10 Nummer 10.1 HOAI enthaltenen besonderen Leistung *„Aufbereiten der Planungs- und Kostendaten für eine Objektdatei oder Kostenrichtwerte“*. |
|  | **b) Leistungsstufe 5:** Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der VerjährungsfristDiese Leistung sollte vorzugsweise an den mit der Leistungsstufe 5 beauftragten Architekten vergeben werden, kann aber auch vom Auftraggeber erbracht werden. |
|  | **c) Leistungsstufe 5:** Erstellen von Baubestandsplänen gemäß Abschnitt F RLBauDiese Leistung entspricht der in der LPH 9 der Anlage 10 Nummer 10.1 HOAI enthaltenen Besonderen Leistung *„Erstellen einer Gebäudebestanddokumentation“* und sollte ggf. an ein dafür geeignetes Büro vergeben werden. Die Vorgaben der RLBau und des VHF sind zu beachten. |
|  | Soweit die Baudurchführung auf der Basis einer Leistungsbeschreibung nach Leistungsprogramm vorgesehen ist, ersetzen die in Anlage 10 Nummer 10.1 HOAI unter Leistungsphase 5 (Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen aufgrund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung) und Leistungsphase 6 (Aufstellen der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung) genannten Besonderen Leistungen ganz oder teilweise die in der Anlage zu § 6 in den entsprechenden Leistungsphasen aufgeführten Grundleistungen. Zusätzliche Vergütungen dafür sind nicht vorzusehen. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Zu § 12 AVB**  | **Zahlungen**Der Sicherheitseinbehalt wird nach Abnahme der Leistungen in Verbindung mit der Teil-/Schlusszahlung ausgezahlt. |
|  |  |
| **Zu § 13 AVB****Zu 13.1**  | **Kündigung durch den Auftraggeber**Eine Kündigung bedarf in jedem Falle der juristischen Klärung. Kündigungsgründe können z. B. sein: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, in sonstiger Weise wiederholt oder gravierend gegen die ihm vertraglich obliegenden Verpflichtungen verstößt,unddie jeweils dazu vom Auftraggeber gesetzte angemessene Frist mit Kündigungsandrohung zur Einhaltung, Nachholung oder Nacherfüllung seiner Verpflichtungen fruchtlos hat verstreichen lassen. Wird der Vertrag mit dem Auftragnehmer gekündigt, so ist auf eine geeignete Trennung zwischen der durch den gekündigten Auftragnehmer erbrachten und ggf. noch zu erbringenden Leistung und der neu zu beauftragenden Leistung zu achten. |