

PFARREILICHE BAUHERRENSCHAFT

im Überblick



ERZBISTUM
HAMBURG

PFARREILICHE BAUHERRENSCHAFT

im Überblick

herausgegeben vom

Erzbistum Hamburg

durch

Karl Schmiemann

Justitiar des Erzbistums Hamburg

auf der Grundlage gleichnamiger Fortbildungen in Zusammenarbeit mit
Rechtsanwalt Gunnar Obbarius & Prof. Dipl.-Ing. Jens Uwe Zipelius, beide Hamburg



| ERZBISTUM |
| HAMBURG |



| ERZBISTUM |
| HAMBURG |

Impressum:

Layout & Herstellung: Katholische Verlagsgesellschaft mbH Sankt Ansgar

Hamburg im November 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 9

Teil 1: Der Bauvertrag

„Die Pfarrei repariert“ – Rechtliche Grundlagen 15

1.1 Vorüberlegungen 16

1.1.1. Sind bauliche Maßnahmen finanzierbar? 17

1.1.2. Das Bauprogramm 18

1.1.2.1. Wofür ein Bauprogramm? Was ist
das Ziel des Bauprogramms? 18

Die Mittel eines Bauprogramms 19

1.1.2.2. Allein oder mit anderen? 20

1.1.2.3. Wer hilft beim Erstellen
des Bauprogramms? 21

1.2 Bauvertrag 22

Was gehört zum Bauvertrag?
(Schlüsselentscheidungen) 22

1.2.1. Das Bau-Soll 22

1.2.2. Die Auswahl des richtigen Unternehmers 24

1.2.3. Was sind die Vertragsgrundlagen
des Bauvertrages 25

Vertragsgrundlagen des Bauvertrages 26

Vertragsinhalte im Einzelnen/Die Leistung 27

Sonderform –
Generalunternehmervertrag (GU) 28

Die Vergütung 30

1.3 Gefahren/ Störungen im Bauablauf 32

Das Bau-Ist verschiebt sich gegenüber
dem Bau-Soll 32

1.4 Gefahren und Störungen
im Bauablauf – Ausführung 33

1.5 Vor-Abnahme-Mängel – Mängelrüge 35

1.6 Ausführungsfristen 36

1.7 Behinderung und Unterbrechung 37

1.8 Kündigung durch die Pfarrei/durch die Baufirma 38

1.9 Haftung 42

1.10 Vertragsstrafe 44

1.11 Abnahme „dient der Baufirma“ 45

1.12 Mängelansprüche und Verjährungsfristen –
früher „Gewährleistung“ Mängel 49

1.13 Sicherheiten „Gefahren von Insolvenzen“ 53

1.14 Abrechnung und Abschläge „Qualitäts- und
Aufmaßkontrollen nicht vergessen!“ 55

Teil 2: Der Architektenvertrag

„Die Pfarrei baut neu“ – Rechtliche Grundlagen 57

2.1. Vorüberlegungen 58

2.1.1. Neue HOAI 2009 58

2.1.2. HOAI und BGB 59

2.2. Architektenvertrag/ -recht	61	2.3.5.4. Allgemeine Rechte und Pflichten des Architekten	81
2.2.1. Wesen	61	Kostenkontrolle (= Grundleistung)	82
2.2.2. Kirchlicher MUSTER-Vertrag	62	2.3.6. Vergütung der Architektenleistungen (Honorar) .	84
2.2.3. Rechtswirksamkeit/ Form- und Vertretungsregelungen	63	2.3.6.1. Anrechenbare Baukosten – Netto ohne MwSt.	84
2.2.4. Kern des Architektenvertrages	65	2.3.6.2. DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen Teil 1: Hochbau	86
2.2.5. Vorfragen vor Vertragsverhandlungen/ -abschluss	66	2.3.6.3. Erhöhung der anrechenbaren Baukosten Netto für Honorarberechnung	88
2.3. Kirchlicher Architektenmustersvertrag	67	Kosten der Technischen Grundausrüstung	88
2.3.1. Grundlagen des Vertrages	67	Anrechenbare Bausubstanz	89
§ 2 Muster-Vertrag	67	2.3.6.4. Honorar-Vereinbarungen	90
Bausummenobergrenze (Limit)	69	1. Gestaltungsmöglichkeit: Baukostenvereinbarung § 6 Abs. 2 HOAI	90
Sondervereinbarungen	70	2. Gestaltungsmöglichkeit: Honorarvereinbarung § 7 Abs. 1 HOAI	91
2.3.2. Bauprogramm – Gegenstand des Vertrages	71	3. Bausummenobergrenze	91
2.3.3. Richtsatzkosten	73	2.3.6.5. Honorarhöhe	92
2.3.4. Stufenweise Übertragung von Leistungen	75	2.3.6.6. Zahlungen an den Architekten	94
2.3.5. Leistungen des Architekten	76	2.3.7. Termine und Bauzeiten	96
2.3.5.1. Leistungsarten/-phasen	76	2.3.8. Ausschreibung und Vergabe	97
2.3.5.2. Leistungsbild	77	2.3.9. Haftung des Architekten	98
Grundleistungen	77	2.3.9.1. Haftungsgrundlagen	98
Besondere Leistungen	78	Haftungsgrundsatz	98
Beratungsleistungen	79		
2.3.5.3. Leistungspflichten von besonderem Interesse für den Bauherren	80		

Besondere Haftungsgründe	98
2.3.9.2. Mängelansprüche des Bauherrn gegen den Architekten	99
2.3.10. Verjährung von Ansprüchen gegen den Architekten	100
2.3.11. Versicherungen	102
2.3.12. Urheberrecht	104
2.3.13. Kündigung des Architekten	105

Teil 3: Baufachliche Aspekte

3.1. Steildach	109
3.1.1. Schornsteinköpfe	110
3.1.2. Abdeckungen	111
3.1.3. Verwahrungen	116
3.1.4. Eindeckungen / Dachziegel, Regenrinnen	120
3.2. Blecheindeckungen	133
3.3. Flachdach	141
3.3.1. „Pappdächer“	142
3.3.2. Abdichtung, Anschlüsse	143
3.3.3. Oberlichter	145
3.3.4. Blasenbildungen, Nähte	146
3.4. Fassade	155
3.4.1. Wandaufbauten	156

3.4.2. „Ausblühungen“	160
3.4.3. „Aussinterungen“	163
3.4.4. Abdeckungen	166
3.4.5. Fensterbereich	169
3.4.6. Belüftung und Entwässerung	172
3.5. Erdberührter Bereich	175
3.5.1. Sockelzone	176
3.5.2. Schimmelpilze	180
3.5.3. mangelhafte Abdichtungen	182
3.5.4. Regeldetails (Ausschnitte)	187

Teil 4: Anhang

4.1. Architektenvertrag	00
4.2. DIN 276-1	00
4.3. VOB/B 2009	00

Hinweise zum Anhang und Ankündigung:

Die diözesane Bauordnung für das Erzbistum Hamburg und der Bauvertrag befinden sich derzeit in Überarbeitung; von einem Abdruck der bisherigen Fassungen an dieser Stelle wurde abgesehen.

Sie sollen 2011 neu ausgegeben werden.

Vorwort

Pfarreiliches Bauen findet in den unterschiedlichsten Formen statt, angefangen von der Instandhaltung über die Sanierung bis zum Neubau. Ob Kirchengebäude, Pfarrhaus, Pfarrheim oder Kindertagesstätte, pfarreiliche Bauverwaltung ist immer Vermögensverwaltung. Das geltende Recht der Kirche, insbesondere das Kirchenvermögensverwaltungsrecht, sieht vor, dass Gebäude vor Schaden zu schützen sind. Bauverwaltung ist daher auch vorbeugender Vermögensschutz. Die Pfarrei wird in ihren Vermögensaufgaben durch den Kirchenvorstand vertreten und von Fachleuten bei Bedarf dabei unterstützt. Die Kirchenvorstände und ihre Mitglieder betreuen Vermögenswerte im vielstelligigen Bereich. Den Kirchenvorständen ist mit der Bauverwaltung für ihre Pfarrei eine wichtige Daueraufgabe übertragen.

Sie bei diesen Aufgaben zu unterstützen und sie in der Wahrnehmung pfarreilicher Bauherrenschaft zu stärken, ist das zentrale Anliegen dieses Buches, dem gleichnamige Fortbildungen im Vorjahr vorausgingen. Es geht darum, die bauliche Selbst- und Eigenständigkeit der Pfarrei und das Ehrenamt ihrer Mitglieder herauszuheben und zu fördern. Die Bauverwaltung des Generalvikariates ist kein Vorstandersatz, kein Architektenbüro und kein Bau- oder Gene-

ralunternehmer. In erster Linie werden hier Bauvorhaben geprüft und Bau- und Architekten- sowie Bauverträge kirchenaufsichtlich genehmigt. Das Generalvikariat ist auch kein Besserwisser, aber ein Vielwisser, weil es sehr verschiedene bauliche Vorhaben und Investitionskonstellationen aufsichtlich zu beurteilen hat. Aufsicht ist Unterstützung beim Bauen und ein Beitrag der Schadensverhinderung zum Wohle aller. Die Akteure für die pfarreiliche Bauherrenschaft brauchen Schutz, Ermutigung und Zuspruch; die Kirchenvorstände vertreten den pfarreilichen Bauherrn. Profilierung stärkt ihr Tun.

Im kirchlichen Baubereich gibt es gelegentlich anzutreffende Mentalitäten, die selbstkritisch betrachtet werden sollten: Oft hört man „Wir müssen doch unseren Architekten und Firmen vertrauen“; es geht aber um Vollständigkeit und Richtigkeit einer Planung. Oft ist in unserer Kirche in Bausachen eine eigentümliche „Gutgläubigkeit“ anzutreffen; es geht aber auch um Kontrolle der von der Pfarrei Beauftragten am Bau, den Planern und Gewerken. Oft wird in unserer Kirche zu lange zugewartet; Vorsicht und gesunde Skepsis wären vielfach besser, manche scheinbar unnötige Nachfrage durchaus sinnvoll und förderlich. Oft sind wir in unserer Kirche zu nachgiebig; hier und da wäre Nachsetzen der bessere Weg. Oft machen wir vorschnell Zugeständnisse am Bau; Erwartungen an Vertragspartner und Fristen für Erfüllung von Leistungspflichten sollten deutlicher formu-

liert werden. Den Vertragspartnern am Bau sollte von Anfang an und durchgängig vermittelt werden: Der kirchliche Bauherr legt stets Wert auf Qualität, also auf Mängelfreiheit und Fachlichkeit. Auf Pünktlichkeit kommt es an; Bauzeiten und Baufristen sind einzuhalten. Kostentreue ist unerlässlich; Planbarkeit und Berechenbarkeit spielen für den kirchlichen Bauherrn eine wichtige Rolle.

Das vorliegende Buch will hierfür sowie für Bauschäden und einwandfreie Bauausführungen sensibilisieren. Es soll die berechtigten Erwartungshaltungen der Pfarreien als kirchliche Bauherren stärken und flankieren. Dabei werden die Bauherrenrechte im Zusammenhang mit Verträgen und bei der Durchführung und Sicherstellung von Leistungen am Bau betont. Zugleich soll damit zur Wahrnehmung von Bauherrenrechten ermutigt werden, wo dies erforderlich ist. Das kann helfen, im Einzelfall einigen späteren Ärger und Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Die Bauwelt insgesamt ist nicht mehr mit jener vor noch zwei Jahrzehnten zu vergleichen: Handwerkliche Kunst hat oft an Qualität eingebüßt, Insolvenzen prägen die Unternehmenslandschaft, Architekten fehlt bisweilen der Baustellengeruch. Bauprozesse müssen, wenn auch vereinzelt, so doch gelegentlich geführt werden. Manchmal haben kirchliche Rechtsträger ihre eigenen Hausaufgaben nicht gemacht, waren in der Wahrung ihrer Rechtspositi-

onen nicht sorgfältig genug, zu nachlässig, zu gutgläubig oder zu nachgiebig oder nicht vorsichtig genug.

Die in der pfarreilichen Bauverwaltung tätigen Mitglieder im Bereich der Kirchenvorstände kommen aus verschiedenen Berufen und verfügen über unterschiedliche praktische Erfahrungen. Ihre Talente, ihr Wissen und ihre praktische Erfahrung sind für die Breite des pfarreilichen Bauens unerlässlich. Die wenigsten unter Ihnen sind gleichwohl Bauingenieure, Architekten, Statiker oder auf Baurecht spezialisierte Anwälte. Bautechnik und Baurecht sind heute zu komplexen und umfangreichen Materien geworden. Sie lassen sich nur bedingt komprimieren und dem „Nichtspezialisten“ nicht „mal eben“ näher bringen. Gleichwohl strebt das vorliegende Buch an, das Wesentliche zu benennen und Zusammenhänge zu verdeutlichen, damit der „bauliche Laie“ einen Einblick erhält, eine Orientierung und zugleich die notwendige fachliche Grundausstattung, die bereits für sich genommen eine gelingende Bauherrenschaft erheblich fördern und befördern kann.

Dabei orientiert der bautechnische Teil den Leser anhand eines aus der Praxis zusammengestellten Fotomaterials in Bezug auf den wesentlichen Gebäudeteilen nach typische Schadensbilder. Kurz: Wie darf ein Bauteil nicht sein, wie muss es sein, worauf muss geachtet werden? Die dabei verwendeten Fotos und Anschauungsskizzen ver-

deutlichen auf einen Blick, worum es im Rahmen eines einzelnen Bauteils geht, worauf unbedingt geachtet werden sollte und bei welchen Fehlqualitäten die „rote Ampel“ zu schalten ist, also z. B. eine bauliche Maßnahme angezeigt oder die Abnahme einer Werkleistung in Teilen oder sogar gänzlich verweigert werden sollte. „Nein“ zu einer Fehlleistung zu sagen, ist besser möglich, wenn das Wissen um die richtige Ausführung in seinen Grundzügen bekannt ist.

Der baurechtliche Teil behandelt im ersten Teil unter dem Titel „Die Pfarrei repariert“ den Bauvertrag und widmet sich dabei dem Verhältnis Pfarrei und Unternehmen mittels grundsätzlicher Darstellungen sowie mit nötigen Tipps im Sinne von „Merkposten“. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B unter der Überschrift „Die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen DIN 1961 – Stand 25.11.2008“, kurz VOB/B, stehen im Vordergrund. Die VOB/B enthält in achtzehn Paragraphen die Bedingungen, die seitens der ständigen Rechtsprechung als ausgewogenes Regelwerk angesehen werden. Deshalb sind Abweichungen von ihr sehr sorgfältig abzuwägen, weil dadurch die Anwendbarkeit dieser Bedingungen insgesamt in Frage gestellt werden könnte. Anhand des einzelnen Bauvorhabens ist ebenfalls zu prüfen, ob es im Einzelfall nicht besser ist, die VOB/B vielmehr auszuschließen und nur einen „klassischen“ Werkvertrag abzuschließen. Gleichwohl bleibt die gängige Bau-

welt heute überwiegend durch die Anwendung der VOB/B weiterhin geprägt.

Im zweiten Teil wendet sich der baurechtliche Teil dem Architektenrecht „Die Pfarrei baut neu“ zu. Im Vordergrund steht das Bauen mit Architekten und Ingenieuren. Die HOAI – also die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – ist am 18.8.2009 neu in Kraft getreten. Vieles hat sich geändert. Die Honorare sind gestiegen; neuartige Risiken im Honorarbereich sind zu erkennen. Keinesfalls soll dies aber bedeuten, gar selber zu planen oder nur noch Firmen beauftragen. Es gilt: das Neue kennenlernen und seine Gestaltungsmöglichkeiten nutzen. Die Rechtsprechung hat weiter in den letzten Jahrzehnten die Verantwortungs- und Haftungsspanne für Architekten verbreitert. Damit hat sie den Grundansatz verfestigt, dass der Architekt umfassender Sachwalter seines Bauherrn ist.

Die Rechtsabteilung des Erzbistums Hamburg hat aus Anlass der neuen HOAI einen neuen Architektenmustervertrag entworfen und diesem Buch hinterlegt. Muster können ein nützliches Instrument sein, um „durchschnittliche“ Baumassnahmen zeitlich und angemessen vertraglich an- und einzufassen. Doch schon muss auch davor gewarnt werden, Muster ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls anzuwenden. Bei „schwierigen“ und „größeren“ Bauvorhaben sollten Muster als Grundplattform angesehen werden, auf der der Einzelfall dann seinen be-

sonderen Zuschnitt erfährt. Der gründlichen Befassung mit den Vertragsgegenständen für den Einzelfall wohnt immer ein Vorausdenken des Bauvorhabens in seinen wesentlichen Grundzügen inne, ob in planerischer Hinsicht (was ist an Besonderheiten alles zu beachten?), in kostenmäßiger Hinsicht (wie viel Geld steht absolut nur zur Verfügung?), in zeitlicher Hinsicht (wann soll welche Leistung abgeschlossen und das Bauvorhaben beendet sein?) usw.

Der Architektenvertrag ist geprägt durch die Ausbreitung und die Betonung von Leistungen und Pflichten des Architekten. Architektenrecht ist Werkvertragsrecht, also angelegt auf einen Werkerfolg und eben nicht nur auf Dienstleistung. Gründlich durchgeführte Bauplanung über sämtliche Planungsphasen hinweg ist eine wesentliche Voraussetzung kostentreuen und qualitativen Bauens – auch oder gerade in Pfarreien. Die HOAI ist eine gesetzliche Honorar-, also Vergütungsordnung; die Leistungen und Pflichten, kurz die Leistungsbeziehung der Vertragsparteien folgt dem Werkvertragsrecht des Zivilrechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Die Vertragsordnung hat Vorrang; nur die Vergütung richtet sich nach der HOAI.

Das Geld in der Kirche wird nicht mehr, und alle Verantwortlichen haben großen Wert auf sparsames und qualitatives Bauen zu legen. Durch Bausummenobergrenzen schon während der Planungsphasen kann hier eine grundlegende Disziplin für alle Beteiligten in das Baugeschehen

eingezogen werden. Bausummenobergrenzen sind als Beschaffenheit des Architektenwerks spätestens nach der Ausschreibung zu vereinbaren, um hinreichend kostensichernde Rechtswirkungen zu erzeugen.

Auch die Hervorhebung des Raum- und Funktionsprogramms, das der kirchliche Bauherr seinem Architekten „liefern“ muss, verdeutlicht, dass bei der Pfarrei und ihren Verantwortlichen vor allem tatsächlichen Bauen eine Vorstellung von dem besteht und herzustellen ist, wessen der kirchliche Bauherr bedarf, was konkret er bauen will. Pfarreiliche Baubedarfsplanung ist eine maßgebliche Richtschnur für das Bauen. Zudem kann eine phasenweise Beauftragung von Architekten in behutsamen Schritten vor einer gefährlichen baubegleitenden Planung und ihren Kostenfolgen bewahren.

Jede Phase hat ihren Erfolg hervorzubringen; jede Pfarrei sollte vor dem nächsten Schritt prüfend klären, ob der Leistungserfolg einer Vorphase vollständig eingetreten ist.

Baukostendarstellungen in ihren unterschiedlichen Formen, sich nach und nach parallel zum Fortschritt des Planungs- und Bauprozesses ins Detail vertiefend – angefangen von der Kostenschätzung über die Kostenberechnung, hin zum Kostenanschlag bis schließlich einmündend in die Kostenfeststellung – sind zwingend vom Architekten nicht nur als Grundleistungen zu verlangen, sondern sind

diese umgekehrt auch durch die Pfarrei aufmerksam nachzusehen; in mancher Einzelposition steckt viel Geld. Kostendarstellungen sind ein Spiegelbild der Planungsgründlichkeit in Vollständigkeit und Richtigkeit.

Schließlich bedarf es klarer Regelungen zwischen Pfarrei und Architekten bezüglich des Honorars. Es ist darauf zu achten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Mindestvergütung (Honorar) nicht unterschritten wird. Ob, wo und wie hoch honorarbezogen ein Bauvorhaben eingestuft wird (Honorarzone und -stufe), bedarf ebenso der sorgfältigen Einschätzung wie die Fragen, ob und welche Zuschläge es zum Honorar gibt. Dem liegt die Leistungsskala vereinbarter und erbrachter Grundleistungen, Besonderer Leistungen und Beratungsleistungen gegenüber. Seit der Honorarreform gibt es längst nicht mehr verbindliche Preise für alle Leistungen. Neben den Honorarzonen, den Honorarstufen und Zuschlägen ist ebenso intensiv zu achten auf die Frage nach dem Umfang der Nebenkosten. Die Vergütung für die Architektenleistung (Honorar) folgt im Wesentlichen der HOAI; hier sollte sich jeder Verantwortliche in der pfarreilichen Bauverwaltung mit den Grundzügen bekannt machen, weil sich hier manches Geld sparen und gelegentlich manche Erwartung ernüchtern lässt. Auch dazu gibt dieses Buch einen Überblick und wertvolle Praxistipps.

Schließlich sollten im Rahmen des Vermögensschutzes die Bauverantwortlichen Acht darauf geben, dass die Leistungen des Architekten ab einem definierten Zeitpunkt dem Sachmängelrecht unterliegen und diese Sachmängelrechte zugunsten des pfarreilichen Bauherrn nicht zu früh verjähren. Deshalb kann es nicht in Betracht kommen, im Rahmen einer nach und nach beauftragten so genannten Vollarchitektur über alle Leistungsphasen hinweg nicht die Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation – nicht zu beauftragen oder gar bereits nach der Objektdurchführung (Leistungsphase 8) die Gewährleistungs- und Verjährungsfrist zugunsten des Architekten beginnen zu lassen. Honorarbezogene Lösungen zugunsten des Architekten können gestaltet werden; auch die Länge der vom Architekten vorzuhaltenden Haftpflichtversicherung darf kein Argument sein, dass die Pfarrei auf ihr Recht verzichtet. Sachmängel- und Verjährungsfristen für Architekten-, Ingenieur- und Werkunternehmerleistungen sollte sich auch die Pfarrei vorsorglich notieren, auch wenn es Aufgabe und Pflicht des mit der Objektbetreuung beauftragten Architekten ist, frühzeitig vor Ablauf solcher Fristen durch Ortsbegehung möglichen Mängeln und/oder Schäden nachzuspüren, diese zu untersuchen und den Bauherrn in der Wahrnehmung seiner Rechte zu unterstützen.

Insgesamt sollten die Pfarreien beginnen, in der Frage, wer für sie bauen darf, wählerisch zu werden. Es gibt

weiterhin viele Architekturbüros, die gut und gern für die – und bisweilen auch ihre – Kirche bauen. Es geht selbstverständlich auch weiterhin darum, dass auch Pfarreien in einem guten Zusammenwirken mit Architekten ihre Bauvorstellungen umsetzen und einen vertrauensvollen Umgang und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit pflegen. Doch hinzutreten sollte gleichwohl, dass die Pfarreien „ihren“ Architekten zu erkennen geben, dass sie die Bauherren sind und hin zum Bauerfolg von klaren Motiven und deutlich erkennbaren Mentalitäten geleitet werden. Dazu zählt aus Sicht der Architekten, dass sie in ihren pfarreilichen Bauherrenvertretern engagierte und profilierte Akteure und Vertragspartner erkennen. Dies zu erreichen, dazu soll dieses Buch ein Baustein sein. Diese zum Teil neue Mentalisierung wird der Kirche insgesamt nützen, die auch weiterhin viel Geld in den Bau steckt.

Wenn es uns in unseren Pfarreien gelingt, noch deutlicher werden zu lassen, dass wir mit Herz und Verstand bauen wollen, ausgerichtet am Bauprogramm der Pfarrei, geleitet von kosten- und qualitätstreuem Bauen, wissend um die hohe Bedeutung der Leistungen des Architekten zu angemessenen Vergütungssätzen bei Klarheit über den Beginn der Sachmängel- und Verjährungsfristen, ist viel auf den Weg gebracht.

An den baurechtlichen Teilen 1 und 2 des vorgelegten Buches hat Rechtsanwalt Gunnar Obbarius und am bau-

technischen Teil 3 Prof.-Ing. Jens-Uwe Zipelius, beide aus Hamburg, im Rahmen der gleichnamigen Fortbildungen 2009/10 mitgewirkt. Beide sind jeweils seit vielen Jahren ausschließlich in der praktischen Bauwelt zuhause, verfügen über ein hohes theoretisches Wissen, gleichzeitig aber einen breiten praktisch untermauerten Erfahrungsschatz im Bereich Bauen und Baubegleitung.

Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Rechtsabteilung des Erzbistums Hamburg, die durch viele unsichtbare, aber notwendige Arbeiten zum Gelingen dieses Buches beigetragen haben.

Allen, die sich an diesem Buch orientieren oder in ihm Unterstützung und Ermutigung suchen, sei gewünscht, dass der Erfolg ihres ehrenamtlichen Engagements für die Pfarrei damit einen gelingenden Beitrag erfährt. Dem Ehrenamt im pfarreilichen Baubereich gebührt weiterhin hohe Anerkennung und Unterstützung.

Hamburg, im November 2010

Karl Schmiemann
Justitiar des Erzbistums Hamburg

Teil 1

PFARREILICHE BAUHERRENSCHAFT

Der Bauvertrag

„Die Pfarrei repariert.“

Rechtliche Grundlagen

1.1.

Vorüberlegungen

Bauen ohne Architekten

Bauvertrag = Werkvertrag

im BGB § 631

VOB/B = vorformulierter Vertrag § 1 bis 18 VOB/B

vorformulierter Vertrag = Allgemeine Geschäftsbedingungen i. S. § 305 BGB

1.1.1.

Sind bauliche Maßnahmen finanzierbar?

- Instandhaltungsrücklagen der Pfarrei
- Beteiligung des Erzbistums Hamburg
- Kreditierungen mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung
- Fördermittel
- Zweckgerichtete Zuwendungen (Erbschaften, Schenkungen, Spenden, Sponsoring)

Tipps:

Maximales Budget klären und Sicherheit einbauen!

Es werden gerne vergessen: (Nebenkosten z. B. für Gutachter), Gebühren.

In ersten groben Kostenermittlungen werden häufig Kostengruppen (siehe DIN 276) übersehen.

1.1.2.

Das Bauprogramm

1.1.2.1.

Wofür ein Bauprogramm? Was ist das Ziel des Bauprogramms?

Der Erfolg eines Bauprogramms

- Beseitigung von Mängeln und ihrer Ursachen,
- Nachhaltigkeit,
- Langfristigkeit,
- Funktionalität,
- Budget- und Genehmigungstreue,
- Schönheit
- Zweckmäßigkeit (Gemeindeentwicklung)

1.1.2.1.

Die Mittel eines Bauprogramms

- Grundlagenermittlung
- Ursachenerforschung
- Ermittlung des Bausolls

Tipp:

Erst alles planen, dann bauen!

1.1.2.2.

Allein oder mit anderen?

Grundsatz: Abstimmung mit dem Erzbischöflichen Generalvikariat

Tipp:

Bei mehreren Unternehmern und hohem Koordinierungsaufwand

Begleitung durch technischen Controller!

Auch bei größeren Reparaturen mit mehreren Leistungsbereichen.

Beispiel:

„Träger sind geschädigt“

„Alte Heizungsrohre sind desolat“

Architekt auch als Sachwalter für größere Reparaturprogramme einsetzen.

Vorsicht bei Beauftragung von Architekten-Teilleistungen.

1.1.2.3.

Wer hilft beim Erstellen des Bauprogramms?

- Qualifikationen in der Pfarrei (Bauausschuss, Gemeindemitglieder)
 - ➔ Bauingenieure, Poliere, Meister, Gesellen, ehrenamtliche Architekten
- Keine Fachleute aus dem Telefonbuch
 - ➔ Referenzen aus dem Erzbischöflichen Generalvikariat oder anderen Pfarreien
- Sachverständige (mit klarem Gutachterauftrag)
 - ➔ bei Denkmalen und komplexen Schadensbildern (Durchfeuchtungen, Holzkonstruktionen, Rissen, Betonschäden, Heizung, Lüftung)
- Fachfirmen, Produktverkäufer (Vorsicht! Keine Haftung bei unverbindlichen Empfehlungen.)

Tipps:

- Notwendiger Aufwand zur Kostenbegrenzung am Anfang baulicher Maßnahmen!
- Saubere Schnittstellen bei Eigenleistungen

1.2.

Was gehört zum Bauvertrag? – Schlüsselentscheidungen –

1.2.1.

Das Bau-Soll

wird durch den Vertrag bestimmt:

„Art und Umfang der Bauleistung“

= Beschreibung der Bauaufgabe

- ▶ Was ist der tatsächliche Wille der Gemeinde?
- ▶ Was können wir durch die Leistungsbeschreibung ausdrücken?

Tipps:

Idealzustand anstreben: „Man weiß, was man will.“

- ▶ „sehr genau“: Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis (§§ 9 Nr. 11–14 VOB/A)
Einzelpositionen mit Mengen-/Massenangaben

- ▶ Die funktionale Leistungsbeschreibung („Schlüselfertig“)
§ 9 Nr. 15–17 VOB/A „genaue Beschreibung des Erfolges“

Beispiel:

Für Einzelpositionsbeschreibungen z. B. im Standardleistungsbuch (StLB)

Beispiel für funktionale Beschreibung: „4 Toilettenräume wie im Gemeindehaus

St. Blasius, jedoch Fliesung bis 1,8 Meter Raumhöhe nach vorhergehender Musterung.

Fliesenwert wie Endverkaufspreis Brutto im ‚x-Markt‘“.

1.2.2.

Die Auswahl des richtigen Unternehmers

- Qualitätsunternehmen „eigene Poliere, eigene Facharbeiter fest angestellt?“
- Erkundung bisheriger Bewährung, Listungen beim Erzbischöflichen Generalvikariat
- Solidität und Solvenz
- Referenzobjekte mit Adresse und Telefonnummer der Bauherren nennen lassen.

Tipps:

„Keinen billigen Jakob!“

Verdächtig: „Sie verhandeln mit einem Ehepartner, der andere oder die Tante/der Onkel sind Geschäftsführer“.

„Ltd.“ = Billigründung

1.2.3.

Was sind die Vertragsgrundlagen des Bauvertrages?

Werkverträge (Einzelgewerkvergabe) über Reparaturen (bauliche Maßnahmen)

- \geq € 15.000,-- (Gegenstandswert): nur mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung durch das Erzbischöfliche Generalvikariat
 - bis € 14.999,-- (Gegenstandswert): ohne kirchenaufsichtliche Genehmigung
- **Gefahr von Nachträgen** bei Auftragserteilung ohne Einbeziehung VOB/B:
Nur bei wesentlichen Abweichungen (erhebliche Überschreitung des Kostenanschlags) kann gekündigt werden.

Tipp:

Vertragsinhalt so detailliert wie möglich bestimmen!

- ▶ Bausoll
- ▶ Fristen
- ▶ Sicherheiten

Vertragsgrundlagen des Bauvertrages

(bei Einzelgewerkvergabe, aber auch bei Schlüsselfertig-Aufträgen)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 631 ff. („Werkvertrag“),
- VOB/B (hier bereits i. d. F. November 2008 vorgestellt)

VOB/B: „Die Bibel des Baurechts“.

- Ausgewogenes Bedingungsnetzwerk (lt. BGH: Versuch der Regelung der vertraglichen und baulichen Abläufe nebst Vorgaben für Fälle von Leistungsstörungen.)
- VOB/B darf nicht verändert werden, dann findet keine Inhaltskontrolle der einzelnen Bestimmungen statt.

Tipps:

- Bedingungen von Bietern sind grds. abzulehnen, weil sie das Vertragsgefüge zu Lasten der Gemeinden zu verschieben versuchen. Die Kirche ist ein starker Nachfrager von Bauleistungen, die sich Bedingungen nicht diktieren lässt.
- Grds.: Verwendung des kircheneigenen Werkvertrages (dieser bezieht die VOB/B ein); jedenfalls Annahme von Angeboten nur unter Einbeziehung der VOB/B.

Vertragsinhalte des Bauvertrages im Einzelnen

Die Leistung

§ 1 Nr. 1 VOB/B: Art und Umfang der Leistung wird durch den Vertrag bestimmt.

Vertragsbestandteil:

- VOB/C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV);
vgl. § 1 Nr. 1 S. 2 VOB/B
- (Ggf. Besondere / Zusätzliche Vertragsbedingungen) Gefahr des Eingriffs in die VOB/B!
- Leistungen nach der gewerblichen Verkehrssitte.

Leistungsverzeichnis (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm):

- Angebotspositionen,
- Pläne,
- Werkplanung,
- evtl. eigene Gutachten
- Genehmigungen

Förderbedingungen beachten!

Tipp:

Verträge müssen knapp und übersichtlich sein; wer alles regelt, regelt im Zweifel nichts!

Sonderform: Generalunternehmervertrag (GU)

Wesen:

- Beschränkung sämtlicher Werkleistungen auf einen Vertragspartner
- Planungsleistungen in der Regel erst ab Ausführungsplanung
- Bindung von Nachunternehmer nur durch GU; Nachunternehmer ist nicht Verrichtungsgehilfe des GU
- Pauschalierung der geschuldeten Bauleistungen („schlüsselfertig“)
Auch hier: Gefahr von Nachträgen bei Änderungen des vertraglichen Bausolls.

Abgrenzung zum Generalübernehmervertrag (GÜ):

- GÜ führt Leistungen im eigenen Betrieb nicht aus, schuldet sie aber seinem Vertragspartner.
- GÜ erbringt Planungs- und Architektenleistungen und Leistungen der Sonderfachleute im eigenen Namen und auf eigene Rechnung sowie weitere Bauherrenaufgaben.
- GÜ ist Auftraggeber, ohne selbst Bauherr zu sein.
- GÜ ist nicht Grundstückseigentümer (Abgrenzung zum Bauträger).

Ziele des GU-Vertrages:

- Kostensicherheit („fiktiv“)
- Terminalsicherheit
- Beschränkung eigenen Koordinierungsaufwandes
- Minimierung von Schnittstellenrisiken

Sonderform: Generalunternehmerverträge (GU)

Formen des GU-Vertrages:

- Detailpauschalvertrag (Genauere Leistungsbeschreibung; pauschal ist nur die Vergütung!)
- Globalpauschalvertrag (Funktionale Leistungsbeschreibung; GU muss konkreten Leistungsumfang selbst ermitteln!)

Vergütung des GU:

- Pauschalpreis

Konfliktgefahr:

- zwischen Leistungsbeschreibung und Pauschalpreis!

Risiken:

- Später durchzuführende Änderungen können Baumaßnahme verteuern.
- Insolvenzrisiko des GU, Neuverhandlungen mit Subunternehmern

Tipp:

→ Geschuldete Leistung genau bestimmen (funktional oder detailliert).

Die Vergütung

Vergütungsgrundlagen → § 2 VOB/B

Abhängig von Unternehmereinsatzformen:

Regel: Vergütung nach vertraglichen Einheitspreisen (Einheitspreisvertrag, § 2 Nr. 2 VOB/B)

Andere maßgebliche Berechnungsarten:

- Pauschalpreisvertrag (Pauschalsumme),
- Stundenlohnvertrag (Stundenlohnsatz), (Für die Stundenzahl auch hier Begrenzungen vereinbaren.)
- Selbstkostenvertrag.

Tipp:

Pauschalpreisverträge sind trügerisch; Preiserhöhungen möglich!

Die Vergütung

§ 2 Nr. 1 VOB/B: Vereinbarter Preis für alle vereinbarten Leistungen (bei Vertragsschluss)

§ 2 Nr. 2 ff. VOB/B: Die Regel des Einheitspreisvertrages (Berechnung nach tatsächlich ausgeführten Leistungen, sofern keine Pauschalvergütung)

§ 2 Nr. 3, Satz 1 VOB/B: Bei **Mengenüberschreitungen keine Hinweispflicht**.
Bis 10% Mehrmenge: Bisheriger Einheitspreis x neue Menge;
über 10% auf Verlangen neue Preisbindung. Faktoren für Mehr- und Minderkosten beachten.

§ 2 Nr. 5 VOB/B: Änderung des Bauentwurfes oder andere Anordnungen des AG.
Neue Preisbildung wie vor.

Vereinbarung vorher treffen!

Beispiel: „Betonwand statt Steinwand wegen Statik“.

§ 2 Nr. 6 VOB/B: Im Vertrag nicht vorgesehene Leistung = besondere Vergütung.
Meldung des Anspruches vor Arbeitsbeginn!

§ 2 Nr. 8 VOB/B: Leistungen ohne Auftrag: Bei Anerkennung oder Notwendigkeit vergütungspflichtig!

1.3.

Gefahren/Störungen im Bauablauf

Das Bau-Ist verschiebt sich gegenüber dem Bau-Soll

- Anmeldung von Mehrleistungen,
- pfarreiliche Mehrwünsche,
- Unvorhergesehenes.

Tipps:

- ▶ Änderungswünsche vermeiden; sie verschieben das Kostengefüge!
- ▶ Abwehr von Nachträgen u. a.: VOB/C i. V. m. DIN 18 299 (Achtung Neufassung!): danach 0.41 Nebenleistungen beachten: Diese werden gern gesondert in Rechnung gestellt, sind aber nur dann selbstständig zu vergüten, wenn dies in der Leistungsbeschreibung geregelt ist. Häufig werden sie als besondere Leistungen mit eigenen Kostenansätzen angegeben (Bsp.: Vorhalten der Kleingeräte und Werkzeuge kostenfrei, Entsorgen von eigenen Abfallmengen bis 1 m³).

Zu § 2 Nr. 1 VOB/ B (Leistungen) gehören: Anlieferung, Vorhalten der Kleingeräte und Werkzeuge.

- ▶ Aufmaßkontrollen
- ▶ Feststellen von Minderleistungen (Ersparnissen) unter Einbeziehung von Sachverständigen.

1.4.

Gefahren und Störungen im Bauablauf

1.4 Ausführung § 4 VOB/B (Ziffer 5. Mustervertrag alt)

§ 4 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B: Pfarrei soll koordinieren, Erlaubnisse herbeiführen, für Ordnung sorgen. Sie kann Anordnungen treffen. Sie hat das Recht zur Überwachung.

§ 4 Nr. 1 Abs. 4 VOB/B: Der AN kann Bedenken anmelden.

§ 4 Nr. 3 VOB/B: Der AN hat vor Baubeginn schriftlich Bedenken
– gegen Art der Ausführung
– Bauteile
– vor Leistungen Dritter
anzumelden.

Tipps:

Kontrollrechte/Überwachung durch Bauherren (§ 4 Nr. 1, Abs. 2 VOB/B)

- ▶ Lagerung des Materials
- ▶ Vorlage von
 - Werkzeichnungen
 - Hersteller- / Verarbeitungsanweisungen
 - Ergebnisse von Güteprüfungen
 - Bauartzulassungen

Weitere Tipps:

„Liegt das Holz trocken?“

„Wo sind die Ergebnisse der Feuchtemessungen?“

„Wie wollen Sie die Anschlüsse an die Wand lösen?“

„Ist das Beschichtungsmaterial zur Abdichtung geeignet?“

„Wo sind die Messschnittstellen/Protokolle der Flüssigdichtungsstärken?“

„Wo sind die Rückstellproben des Betons?“

1.5.

Vor-Abnahme-Mängel Mängelrüge

§ 4 Nr. 7 VOB/B: Sofortige Mängelbeseitigungspflicht

Voraussetzung: Schreiben mit angemessener Frist und Androhung der Auftragsentziehung
(Kündigung = Auftragsentziehung, § 8 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B)

Tipps:

- Bei erkannten Mängeln nicht bis Abnahmetermin warten!
- Qualitätsdruck frühzeitig erhöhen!

§ 4 Nr. 10 VOB/B:

Tipp:

Technische Teilabnahmen verlangen (Schriftlich und bildlich dokumentieren)!

z. B. – Rohbalkenlage

– Rohmauerwerk

– Brandschutzdichtungen bei Deckendurchführungen

1.6.

Ausführungsfristen

§ 5 VOB/B (Fertigstellung vor kirchlichem Feiertag)

- ▶ verbindliche Fristen sind einzuhalten
 - als **Vertragsfristen** schriftlich vereinbaren

Tipps:

- ▶ Wenn ein Zwischentermin oder Einzeltermin wichtig sind:
z.B.: „Fertiger Zugang zum Gemeindebüro“ Ausdrücklich mit Datum festlegen!
- ▶ Keine vagen Terminsbezeichnungen!

Tipp:

Vertragsfristen sind: Beginn: Datum
Fertigstellung Dacheindeckung: Datum
Fertigstellung Innenausbau DG: Datum
vollständige Fertigstellung: Datum

Tipps:

Frühangemessene datierte Fertigstellungsfristen setzen.
Mit Ablauf tritt Fälligkeit ein.
Danach mit der Mahnung verbundene Nachfristsetzung mit Kündigungsandrohung.

1.7.

Behinderung und Unterbrechung

§ 6 VOB/B = „Die Antwort des Unternehmers auf Fristen, Planungen und Anweisungen des Bauherren.“

Bedenkensanzeige und Behinderungsanzeige

Tipps:

- ▶ Unternehmen zur Weiterarbeit unter Frist auffordern (§ 6 Nr. 3 VOB/B) „alles Zumutbare zur Förderung der Baustelle durch Weiterarbeit tun“.

Da jede Bauablaufstörung Kosten verursacht, Ursachen vermeiden:

Beispiel:

- ▶ In jedem Fall frühzeitige Bauanzeige beim Amt.
- ▶ Vor Baubeginn Nachbaransprüche durch Verhandlung regeln.
- ▶ Modernisierungsvereinbarung mit eigenen Mietern treffen.

1.8.

Kündigung durch die Pfarrei

§ 8 VOB/B: **ACHTUNG! Wirksamkeit verlangt Schriftlichkeit!**

§ 8 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B: Pfarrei: „Wir hören auf – einfach so!“

ACHTUNG:

Voller Vergütungsanspruch abzüglich ersparter Aufwendungen (vgl. § 649 BGB)

§ 8 Nr. 2 – 4 VOB/B = außerordentliche Kündigungen der Pfarrei

§ 8 Nr. 2 VOB/B: Kündigung bei Insolvenz

§ 8 Nr. 3 VOB/B: ACHTUNG! Wichtigste Fälle:

Tipps:

- Auftragsentziehung ganz oder teilweise möglich!
- In jedem Fall schriftlich Frist zur Erfüllung des Vertrages mit Kündigungsandrohung setzen!

ACHTUNG!

Sonst wird es freie Kündigung, wie bei § 8 Nr. 1 VOB/B

ACHTUNG!

In den Fällen Fristablauf:

- ▶ bei Mängelanzeigen mit Kündigungsandrohung § 4 Nr. 7 VOB/B
- ▶ bei Rüge mit Kündigungsandrohung wegen unzureichender Besetzung der Baustelle § 5 Nr. 3 u. 4 VOB/B

muss nach ergebnislosem Ablauf der Frist die Auftragsentziehung spätestens binnen 10 bis 12 Tagen beim AN zugegangen sein, sonst: VERWIRKUNG!

Tipps:

- Entgegennahme von Leistungen nach Kündigung führt zur „Verzeihung“
- Nach Fristablauf aufgenommene Verhandlungen erfordern nach Abbruch neue Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung!
- Mit Teilkündigungen kann Disziplinierung versucht und eigenes Risiko verringert werden!

1.8.

Kündigung durch Baufirma

§ 9 VOB/B: ultima ratio, Kooperationspflicht

Tipps:

Durch Verhandlungen versuchen, Meinungsverschiedenheiten zu beheben (BGH NJW 2000, 807)

- ▶ Mängelbeseitigung annehmen
- ▶ prüfen, ob eigene Handlung den AN außerstande setzt, die Leistung durchzuführen
- ▶ was kann organisiert werden, damit AN Leistungen ausführen kann.

Tipp:

Kein Kündigungsrecht des AN bei Nachtragsstreit im Pauschalvertrag (OLG Celle/ BGH-Beschluss 30.6.1994)

1.9.

Haftung

§ 10 Nr. 1 VOB/B „wechselseitige Haftung“

ACHTUNG:

Haftung der Parteien häufig gesamtschuldnerisch.
Gegenüber Dritten Regelungen nach BGB

- ▶ Verkehrssicherungspflicht
- ▶ Schutzgesetze

§ 10 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B: Alleinhaftung des AN soweit durch gesetzliche Haftpflicht nach Allgemeinen Bedingungen möglich.

Tipps:

- ▶ Versicherungsnachweise von Handwerkern / Betriebshaftpflichtversicherung vor Vertragsschluss abfordern. Was versichert sie?
- ▶ Prämienzahlung nachgewiesen? Bescheinigung vorlegen lassen!

- ▶ Bauherrenhaftpflicht für Verkehrssicherungspflichten abschließen!
- ▶ Weitere Versicherungen: – Betriebsunterbrechungsversicherung
 - **Bauleistungsversicherung**
 - Sonderversicherung bei Eigenleistungen: Makler Ecclesia befragen

Tipps:

- ▶ Schutz vor Schäden in der Bauzeit („Bauwesenvers.“= Bauwesenleistungsversicherung)
(Bauunfälle, Witterung, Beschädigungen durch Dritte, Diebstahl, Leitungswasser, Sturm an fertig gestellten Bauteilen und bereitgestelltem Material!
- ▶ Sie versichert keine Person und Vermögensschäden.
Beispiel: Der Kranunfall
- ▶ Beweissicherung: 1. Schritt: – Zeugen, Fotos, Video
 - Anzeige bei Polizei
 - Meldung per Fax an Makler/Versicherung

2. Schritt: Gutachter

1.10.

Vertragsstrafe

§ 11 VOB/B in jedem Fall bei größeren Verträgen (> € 15.000,-) einsetzen!

- ▶ schriftliche Vereinbarung
- ▶ Verschulden des AN (§§ 276, 278 BGB)
- ▶ Verzug (§ 286 BGB)

Anwendungsfälle

- ▶ rechtzeitige Fertigstellung (vgl. Mustervertrag alt)
 - auch für Zwischen-Vertragstermine ACHTUNG: „6-Tage-Arbeitswoche“
 - für mängelfreie Ausführungen

ACHTUNG: Fehlender schriftlicher Vorbehalt bei Abnahme führt zu Verlust (§ 11 Nr. 4 VOB/B)

Grenzen:

- ▶ Maximale Höchstgrenze bis einschließlich 5 % der Netto-Auftragssumme („Kappungsgrenze“) (BGHZ 153, 311).
- ▶ noch zulässig: 0,25 % pro Werktag, maximal bis wie vor; über der Höchstgrenze ist zu kappen.

1.11.

Abnahme „dient der Baufirma“

§ 12 VOB/B

- ▶ Kein Erfüllungsverlangen der Pfarrei mehr
- ▶ Leistungsgefahr/Untergang geht zur Pfarrei über sversicherungen rechtzeitig melden!

Tipp:

Werterhöhungen für Gebäude- und Grundstück

- ▶ Fälligkeit der Vergütung wenn Schlussrechnung folgt.

Tipp:

Wegen der Bedeutung immer **förmliche Abnahme** vereinbaren und vom AN verlangen!

§ 12 Nr. 1 VOB/B: 12-Tages-Frist nach Abnahme verlangen!

§ 12 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B: Mängel- und Vertragsstrafenvorbehalt schriftlich geltend machen!

§ 12 Nr. 5 VOB/B: Ingebrauchnahme ohne Abnahme Fiktionswirkung 6-Werktage ab Nutzungsbeginn.

§ 12 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B: Achtung: schriftliche Mitteilung über Fertigstellung führt zu fiktiver Abnahme nach 12 Werktagen; Pfarrei muss auf (förmliche) Abnahme schriftlich bestehen.

§ 12 Nr. 3 VOB/B: Verweigerung nur bei wesentlichen Mängel, z. Z. der Abnahme

- ▶ Art des Mangels
- ▶ Umfang des Mangels
- ▶ Auswirkungen des Mangels auf den Erfolg für bestimmungsgemäß vorausgesetzten Zweck.
„Umstände des Einzelfalles“

Abnahmevorbereitung

Achtung:

- ▶ Abnahmen nur nach KVVG-Regeln protokollieren und unterzeichnen!
- ▶ Vorsitzender des KV und Vertreter sind Partei, Zeugen beiziehen!

Tipps:

- ▶ eigene Vorbegehung – zeitlicher Abstand
- ▶ „rote Punkte“ – nummerierte Rügeliste
- ▶ Sachverständigen beiziehen! Er kann besser einschätzen, ob ein wesentlicher Mangel vorliegt.

- ▶ Bei Streit über Abnahmefähigkeit
 - ▶ oder Streit über größere Mängel-Einwendungen
- alsbald in die gerichtliche Beweissicherung übergehen!**
- ▶ gilt auch bei Kündigung, soweit Recht zur Abnahmeverweigerung fraglich!
 - ▶ Nach Kündigung hat AN gem. § 8 Nr. 6 i.V. § 12 Nr. 4 VOB/B Anspruch auf Aufmaß und Abnahme abnahmefähiger Teilleistungen.
 - ▶ gemeinsames Aufmaß ist keine Abnahme! Aufmaß- und Abnahmetermin trennen!

1.12.

Mängelansprüche und Verjährungsfristen früher „Gewährleistung“ Mängel:

§ 13 Nr. 1 VOB/B: geschuldet wird eine von Sachmängeln freie Leistung.

- ▶ Vereinbarte Beschaffenheit erfüllt?
- ▶ Ohne Vereinbarung: Eignung für vorausgesetzte Vertragsverwendung und übliche und zu erwartende Beschaffenheit?
- ▶ Ohne Voraussetzung: Eignung für gewöhnliche Verwendung und übliche und zu erwartende Beschaffenheit?

§ 13 Nr. 5 VOB/B Mängelbeseitigungspflicht bei schriftlichem Verlangen

„Symptombeschreibung“
und Schadensort

Bsp.: Feuchte Wand im Treppenhaus 1. OG

Fristen:

§ 13 VOB/B: Bauwerke 4 Jahre, Arbeiten an einem Grundstück 2 Jahre, Feuerungsanlagen 2 Jahre, elektrische und maschinelle Bereiche 2 Jahre (Arbeiten ohne anschließenden Wartungsvertrag) → Vereinbarung von 5 Jahren bei Bauwerken neuerdings fraglich trotz „sog. Öffnungsklausel“.

„4 inkl. 2 zuzüglich 2 Jahre“, „jedoch nicht kürzer als 4“ vgl. § 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B

(im BGB: § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB, 5 Jahre bei Bauwerken)

ACHTUNG:

- ▶ Die Frist beginnt mit Abnahme zu laufen
- ▶ Die Frist gilt auch für „versteckte Mängel“
- ▶ Ausnahme: Arglistiges Verschweigen (schwierige Praxisfälle)

§ 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B

Besonderheiten

- ▶ Der schriftliche Zugang der Mängelrüge bewirkt eine „zusätzliche“ 2jährige Frist

Beispiel:

Abnahme + 4 Jahre

im 3. Jahr schriftliche Rüge + 2 Jahre

Nacherfüllung im 4. Jahr nach Abnahme + 2 Jahre = max. 6 Jahre

Ohne Nacherfüllung Verjährungseintritt im 5. Jahr !

- ▶ Wird innerhalb der durch Rüge ausgelösten Frist nacherfüllt: Ab Abnahme weitere 2 Jahre!
- ▶ Beide Verlängerungen enden nicht vor der Regelfrist!

Tipp:

Nacherfüllungen schriftlich abnehmen!

Schadens- und Aufwendungsersatz

§ 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B **Selbstvornahmerecht**

Tipps:

Nach Ablauf der angemessenen Frist kann die Mängelbeseitigung bei Drittem beauftragt werden.

ACHTUNG:

- ▶ Auch hier empfiehlt sich vorherige Beweissicherung, Ermittlung der Ursachen und voraussichtlichen Beseitigungskosten!

§ 13 Nr. 7 Abs. 2 + 3 VOB/B: **Schadenersatz**

- ▶ Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Mängeln (§ 13 Nr. 7 Abs. 2 VOB/B)
- ▶ Bei „wesentlichen“ Mängeln. Voraussetzung:
 - erhebliche Beeinträchtigung
 - Verschulden des AN („fahrlässiger Verstoß gegen DIN-Norm“)
(§ 13 Nr. 7 Abs. 3, Satz 1 VOB/B)
- ▶ über den Schaden an der baulichen Anlage hinausgehender Schaden (enge Voraussetzungen)
(§ 13 Nr. 7 Abs. 3, Satz 2 VOB/B)

1.13.

Sicherheiten „Gefahren von Insolvenzen“

§ 17 VOB/B: **Sicherheit vereinbaren**

- ▶ Vertragserfüllung: Kürzung der Abschläge um höchstens 10 % der Rechnung einschl. MwSt. bis Höhe der **vereinbarten Sicherheit** erreicht ist.
(§ 17 Nr. 6 Abs. 1 VOB/B)
- ▶ Geld muss jeweils binnen 18 Tagen auf „Sperrkonto“ sein.
(§ 17 Nr. 6 Abs. 1, Satz 2 VOB/B)
- ▶ Rückgabe nach Abnahme und Erhalt Sicherheit für Mängelansprüche
(§ 17 Nr. 8 Abs. 1 VOB/B)

Tipps:

- Rückgabe erst, wenn alle bei Abnahme vorbehaltenen Mängel abgearbeitet und abgenommen sind.
- Vereinbarung von Fertigstellungsbürgschaften – 10 % der Auftragssumme vereinbaren.
- Rückgabezeitpunkt für Mängelanspruchssicherheit 4 Jahre statt 2 Jahre vereinbaren (§ 17 Nr. 8 Abs. 2 VOB/B)!

Besonderheit:

Bei Mängelverfolgung beachten:

- ▶ Es besteht ein Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320, 641 Abs. 3 BGB.
- ▶ Gilt auch für VOB/B-Verträge.

„Doppelter Druckeinbehalt“: Die für voraussichtliche Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten dürfen in 2-facher Höhe bis zur Abnahme fachgerechter Nacherfüllung einbehalten werden.

1.14.

Abrechnung und Abschläge „Qualitäts- und Aufmaßkontrollen nicht vergessen!“

Abrechnung: § 14 VOB/B:

Prüffähige Schlussrechnung, fällig spätestens 2 Monate nach Zugang; fehlende Prüfbarkeit muss innerhalb 2-Monatsfrist schriftlich gerügt werden! Unbestrittene Guthaben sollten als Abschlag gezahlt werden.

Abschläge § 16 VOB/B:

ACHTUNG:

Kurze Prüfdauer von 18 Tagen!

Zurückbehalt bei gerügten Bauverzögerungen bzw. gerügten mangelhaften Leistungen (§ 4 VOB/B) während der Ausführung beachten.

Tipps:

Prüfung und Feststellung von Abschlägen = keine Bindung für Schlussrechnungsprüfung

Schlusszahlung schließt Nachforderung aus! Darauf ist hinzuweisen; mit weiteren Forderungen nach § 16 Abs. 3 Nr. 4 VOBB/B ausgeschlossen!

Teil 2

PFARREILICHE BAUHERRENSCHAFT

Der Architektenvertrag

„Die Pfarrei baut neu.“

Rechtliche Grundlagen

2.1.

Vorüberlegungen

2.1.1.

Neue HOAI 2009

Neue HOAI 2009 (Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen – HOAI)

Geltung ab 18.8.2009

= **Verordnung** über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen
(Legislativakt durch die Bundesregierung)

- ➔ Erhöhung der Honorare um rd. 10 % (auch für Innenarchitekten, Gartenplaner, Statiker und Ingenieure der TGA, z. B. Ing. Elektro, Ing. Heizung)
- ➔ Neue Instrumente zur Gestaltung der Honorarfragen
- ➔ Zwingendes Honorarrecht für die 3 Leistungsbereiche Arch. Statik, TGA

Achtung:

„Bauen wird teurer!“

Tipp:

Bei Ing.-Leistungen, außer Arch. Statik und TGA, müssen die Honorare ausgehandelt werden, sonst gilt die übliche Vergütung!

2.1.2.**HOAI und BGB**

HOAI regelt nur die Vergütung. HOAI begründet keine unmittelbaren Leistungspflichten.

Leistungspflichten und Honoraranspruch ergeben sich ihrem Grunde nach aus BGB und Vertrag.

„Für die Frage, was der Architekt oder Ingenieur zu leisten hat, ist **allein** der geschlossene Werkvertrag nach Maßgabe der Regelungen des BGB und der dazu im Einzelnen getroffenen Vereinbarungen von Bedeutung.

.....

Die Gebührentatbestände sind somit lediglich für die Bemessung des Honorars von Bedeutung, und zwar unter der Voraussetzung, dass ein Honoraranspruch nach Werkvertragsrecht besteht.“

(BGH, Urt. v. 24.10.1996, BauR 1997, 155, st. Rspr.)

2.2. Architektenvertrag /-recht

2.2.1. Wesen

Rechtsform:

Architektenvertrag gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt!

Architektenvertrag über

- sämtliche Leistungen (Vollarchitektur) = Werkvertrag (BGH, st. Rspr.)
- Planungsleistungen = Werkvertrag (h. M.)
- Bauüberwachung = Werkvertrag (BGH)
- Objektbetreuung = Werkvertrag (tw. str.)

Grundsatz: Leistungsbeziehung zwischen Bauherr und Architekt: §§ 631 ff. BGB

Werkvertragsrecht

Architektenvertrag:

Gestaltungsfreiheit der Vertragsparteien (Bauherr/Auftraggeber und Architekt/
Auftragnehmer)

2.2.2. Kirchlicher MUSTER-Vertrag

Neues M U S T E R Architektenvertrag des Erzbistums Hamburg ab September 2009

Gründe und Motive:

- neue HOAI 2009 (s. o.)
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten
- Förderung sparsamen Umgangs mit Kirchensteuermitteln
- Stärkung pfarreilicher Bauherrenschaft
- Mentalitätswechsel im kirchlichen Baubereich

Achtung: Muster sind nur eine Hilfestellung, aber kein Ersatz für

Individualregelungen.

➔ Muster unterliegen der Prüfung als allgemeine Geschäftsbedingung!

Tipp:

Individualverträge bei größeren Bauvorhaben
und frühzeitige Einbindung baurechtlicher Erfahrungen des EGV

2.2.3. **Rechtswirksamkeit / Form- und Vertretungsregelungen**

Anlage AV.-Muster

Wirksamkeit:

Kein Formzwang! Aber: Architektenverträge mit Pfarreien bedürfen der Schriftform

→ KVVG (Willenserklärungen stets schriftlich, § 15 Abs. 1 KVVG!)

Kirchenaufsichtliche Genehmigung durch EGV ist Wirksamkeitserfordernis.

→ **N i c h t i g k e i t** bei fehlender kirchenaufsichtlicher Genehmigung (§ 16 Abs. 1 Nr. 13 KVVG)

Form- und Vertretungsregelungen für die Kirchengemeinden als Körperschaften öffentlichen Rechts sind verbindlich. Architekt muss diese Regeln kennen und beachten (analog Kommunalvertretungsrecht).

Tipp:

Jeder Architektenvertrag ist zu unterschreiben durch Vorsitzenden (o. Stellv.) und 2 weitere Kirchenvorstandsmitglieder; Siegel des Kirchenvorstandes beidrücken; kirchenaufsichtliche Genehmigung

2.2.4. Kern des Architektenvertrages

Der Architekt (Ing.) schuldet einen **E r f o l g!**

Erfolg = funktionstaugliches und zweckentsprechendes Werk

Fehlender Erfolg = **Fehler, Mangel**

„Ein Fehler i. S. des § 633 Abs. 1 BGB liegt u. a. dann vor, wenn das Werk von der Beschaffenheit abweicht, die es für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch haben muss. Der Unternehmer hat die Entstehung eines mängelfreien, zweckgerechten Werkes zu gewährleisten. Entspricht seine Leistung nicht diesen Anforderungen, so ist sie fehlerhaft, und zwar unabhängig davon, ob die anerkannten Regeln der Technik eingehalten worden sind. Ausschlaggebend ist allein, dass der Leistungsmangel zwangsläufig den angestrebten Erfolg beeinträchtigt.“

(BGH, Urt. v. 17.5.1984, BauR 1984, 510, 512 (st. Rspr.)

2.2.5. **Vorfragen vor Vertragsverhandlungen / -abschluss**

Baukosten: Sind bauliche Maßnahmen finanzierbar? → S. o. bei Bauvertrag

Personal: Wer ist der richtige Architekt? → S. o. bei Bauvertrag

Sonderfall: Architekten-Wettbewerb

Ausschreibung / Auslobung nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 1995/2004)

Tipps:

Durch Wettbewerb an Sieger eines Realisierungswettbewerbs schon 52% aller Leistungen (d. h. bis einschließlich Ausführungsplanung, GRW 1995/2004, Ziff. 7.1) versprochen. Preisgericht ohne hinreichende Kostenkontrollmöglichkeiten

Besser: Ideenwettbewerb mit überschaubarem Preisgeld
(keine weitere Bindung / wegen urheberrechtlicher Fragen EGV einschalten!)

2.3. Kirchlicher Architektenmustervertrag

2.3.1. Grundlagen des Vertrages

§ 2 Muster-Vertrag

Grundlagen des Architektenvertrages:

- Kirchenaufsichtlich genehmigtes Bauprogramm
- Werkvertragsrecht §§ 631 ff. BGB
- HOAI
- Sondervereinbarungen gemäß § 21 Abs. 1 Mustervertrag

Grundlage des Vertrages ist auch die Erfolgsvereinbarung (Beschaffenheit des Architektenwerks):

- **Bauprogramm,**
- **Baukosten**
- **und Baufristen**

stellen den vom Bauherrn gewünschten

B a u e r f o l g

dar.

2.3.1.

Grundlagen des Vertrages

Anl. 4 AV.-Muster

Bausummenobergrenze (Limit)

gem. § 2 Abs. 1 S. 4 i. V. m. Anlage 4 a) oder b) Muster-Vertrag

= ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung (schriftlich)

→ Folgen:

- 1.) Absolute Bindung des Architekten ohne sanktionsfreie Überschreitungsmöglichkeiten
- 2.) Architekt haftet für die überschrittenen Baukosten! (BGH)
- 3.) Vereinbarte Bausumme stellt die Obergrenze der anrechenbaren Kosten für die Honorarberechnung des Architekten dar (BGH, BauR 2003, 566)

Tipps:

Bausummenobergrenze konkret betragsmäßig vereinbaren.

Vorsicht: Cirka-Beträge erlauben Toleranzabweichungen von bis zu 20%.

Nicht ausdrücklich vereinbarte Bausummenobergrenzen führen zu Auslegungsproblemen.

2.3.1. Grundlagen des Vertrages

Sondervereinbarungen gemäß § 21 Muster-Vertrag (Zusätzliche Vereinbarungen):

- ggf. weitere Vertragsgrundlagen.
- Einbeziehung von Fachplanerleistungen / Bildenden Künstlern.
- Beratungsleistungen § 3 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 HOAI.
- Begründungen zur ausnahmsweisen Erhöhung von Honorarzonen.
- **Nebenkostenregelungen** (insbesondere Fahrtkosten, Baustellenbüro).
- **Bautermine (Bauzeitenplan)**.
- Deckungssummen für Haftpflichtversicherungen.

Tipp:

Stets Regelungen treffen zu Nebenkosten und Bauterminen (bezogen auf die Ergebnisse der Leistungsphasen und insbesondere der Bauausführung)!

2.3.2. Bauprogramm – Gegenstand des Vertrages

Anlage 1 AV.-Muster

Bauprogramm

= Raum- und Funktionsprogramm

= Beschreibung der Planungs- und Bauaufgabe

Grundlage: Bedarfsplanung Bauherr als Planungsgrundlage Architekt, d. h. Voraussetzung der Aufgabenstellung für den Architekten.

Bauprogramm sollte Architekt zur Verfügung gestellt werden; es ist kein Bestandteil der Leistungsphase (LP) 1 des Architekten.

Unzureichend z. B.: „Neubau von 3 Wohneinheiten (WE) auf Pfarrgrundstück“. Es fehlen Aussagen über Ausstattungsstandards, sonstige Gestaltungswünsche, Kostenrahmen o. max. Baukosten bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung, etc.

Konsequenzen für den Werkerfolg (§ 633 Abs. 2 BGB): Bauprogramm ist Beschaffenheitsmerkmal

→ Alles was der Beschaffenheit fehlt, ist ohne Verschulden mangelhaft!
(frh.: Zugesicherte Eigenschaft)

Inhalte z. B.:

- Was will der Bauherr bauen?
- Welche Eigenschaften soll das Bauwerk erfüllen?
- Welche Besonderheiten sind dem Bauherrn wichtig?
- Worauf legt der Bauherr qualitativ besonders wert?

Tipps:

Bauherr muss sich seine Bauwünsche selbst klar machen.
Das Bauprogramm ist effektives Gestaltungsinstrument des Bauherrn.
Wünsche und Möglichkeiten werden – wirtschaftlich und technisch – ohne böses Erwachen frühzeitig zusammengeführt.

2.3.3.

Richtsatzkosten

Anlage 2 AV.-Muster

Richtsatzkosten = Vorgegebener **Kostenrahmen** für die Planung
= Grundlage zur Bemessung von **Abschlagszahlungen** an den
Architekten

→ **Honorarvereinbarung** gemäß § 7 Abs.1 HOAI i. V. m. § 5 Abs. 1

Mustervertrag:

Honorargrundlage ist nicht die Kostenberechnung nach der Entwurfsplanung,
sondern die Kostenfeststellung (Ziffer 3.4.5 DIN 276-1:2008-12), soweit die
Kosten dem Architekten anrechenbar sind = Preise aus dem Markt!

→ Anrechenbar auch für Richtsatzkosten sind immer nur **Netto-Baukosten
ohne MwSt.**

Honorarvereinbarung – Warum?

HOAI sieht vor: Honorar für Objekt- und Fachplanung richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der „Kostenberechnung“ als Abschluss der Entwurfsplanung (LP 3),
vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 33 HOAI i. V. m. Anlage 11 HOAI LP 3 Lit. f) i. V. m. DIN 276

Achtung:

Entwurfsplanung prägt Honorarmaßstab; spätere geringere Baukosten würden ohne Honorarvereinbarung nicht auf das Honorar durchschlagen!

Tipp:

Richtsatzkosten und Raumprogramm begrenzen Honorar- und Baukosten!

2.3.4.

Stufenweise Übertragung von Leistungen

Anlage 3 AV.-Muster

Stufenweise Übertragungen (phasenweise Beauftragung) von Leistungen

- Schutz des Bauherrn vor übereilten Verpflichtungen („vorsichtiger Bauherr“)
- Weitere Entscheidungen über Verwirklichung bleiben offen.
- Genehmigungsfähigkeit
- Anpassung des Bauvorhabens an veränderte Bedingungen
- Änderungen des Bauvorhabenweise Beauftragung) von Leistungen
- Wechsel des Architekten
- Optimierte Kostenkontrolle

Achtung: Form- und Vertretungsregelungen gelten uneingeschränkt (Schriftlichkeitsgebot, Einhaltung aller Vertretungsregelungen, kirchenaufsichtliche Genehmigung als Wirksamkeitsvoraussetzung) → Anlage 5 AV.-Muster

Bei stufenweiser Beauftragung liegt ein wirksamer Architektenvertrag nur hinsichtlich der jeweils beauftragten Stufe/Phase vor.

Tipp:

Auch bei Vollarchitekturauftrag mit stufenweiser Übertragung von Leistungen
Stufenvergabe nicht vergessen!

2.3.5. Leistungen des Architekten

2.3.5.1. Leistungsarten/-phasen

Leistungsverpflichtungen des Architekten werden wesentlich durch das Bauprogramm und Kostenvorgaben geprägt. Leistungsverpflichtungen bestimmen sich nach Vertrag und geltendem Recht (insb. BGB-Werkvertragsrecht). Honorarregelungen (HOAI) teilen Architektenleistungen honorartechnisch in Leistungsphasen (= LP) ein.

§§ 3 Abs. 4, 33 HOAI:

LP 1 : Grundlagenermittlung

LP 2 : Vorplanung

LP 3 : Entwurfsplanung

LP 4 : Genehmigungsplanung

LP 5 : Ausführungsplanung

LP 6 : Vorbereitung der Vergabe

LP 7 : Mitwirkung bei der Vergabe

LP 8 : Objektüberwachung – Bauüberwachung

LP 9 : Objektbetreuung und Dokumentation



= Die Phasen bilden einen typisierten Bauverlauf ab.

Das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Bauherrn zu erörtern!

(§ 3 Abs. 8 HOAI)

2.3.5.2.**Leistungsbild**

§ 3 AV.-Muster

Vgl. § 3 Muster-Vertrag

HOAI 2009 unterscheidet zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen:

Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten

→ §§ 3 Abs. 4, 33 i. V. m. Anlage 11 HOAI

Grundleistungen werden im Einzelnen für jede Leistungsphase aufgeführt.

Beispiele

Daneben noch wichtig:

- Grundleistungen für
- Tragwerksplanung (Statik): § 49 Abs. 1 i. V. m. Anlage 13 HOAI
 - Technische Ausrüstung: § 53 i. V. m. Anlage 14 HOAI

Tipp:

Die Grundleistungen gehören regelmäßig vollständig zur Leistungspflicht des Architekten.

Generalplanervertrag

Architekt übernimmt mehrere Fachbereiche

2.3.5.2.

Leistungsbild

§ 3 AV.-Muster

Besondere Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten

→ § 3 Abs. 3 i. V. m. Anlage 2 Ziffer 2.6 HOAI

Beispiele

Daneben noch wichtig:

Besondere Leistungen für

- Tragwerksplanung: §§ 48 ff. i. V. m. Anlage 2, Ziffer 2.10
- Technische Ausrüstung: §§ 51 ff. i. V. m. Anlage 2, Ziffer 2.11

Tipp:

Besondere Leistungen und deren Honorar sind zu vereinbaren.

2.3.5.2.

Leistungsbild**Beratungsleistungen**

→ § 3 Abs. 1 S. 2 i. V. m. Anlage 1 HOAI

Beispiele

Insbesondere:

- Umweltverträglichkeitsstudie
- Thermische Bauphysik
- Schallschutz und Raumakustik
- Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
- Vermessungsleistungen

Honorare sind durch die HOAI nicht verbindlich geregelt.

Tipps:

Frühzeitig klären, welche Beratungsleistungen erforderlich sind und ob der Architekt diese mit erbringt (durch Einschaltung von Erfüllungsgehilfen). Baugrundrisiko regeln!

2.3.5.3. **Leistungspflichten von besonderem Interesse für den Bauherrn**

Anl. 6 AV.-Muster

§ 3 Abs. 3 Muster-Vertrag:

Für den Bauherrn besonders wichtige Leistungspflichten **im Rahmen der einzelnen Leistungsphasen**

→ Zusätzliche Beschaffenheitsvereinbarung für das Architektenwerk

Tipp:

Pflichtenkatalog für den Architekten ist auch Kontrollkatalog für den Bauherrn zur Sicherung des Bauvorhabens.

2.3.5.4. **Allgemeine Rechte und Pflichten des Architekten**

§ 8 Muster-Vertrag:

- Architekt ist umfassender **Sachwalter** des Bauherrn.
Architekt hat zu beachten:
 - **anerkannte Regeln der Baukunst und Technik**
 - Grundsatz größtmöglicher Wirtschaftlichkeit
 - spätere Unterhaltungs- und Betriebskosten
- Architekt hat **Weisungsrecht** und -pflicht gegenüber anderen Baubeteiligten/Hausrecht
Achtung: Architekt hat keine rechtsgeschäftliche Vollmacht. Nur der Bauherr gibt rechtsgeschäftliche Erklärungen ab!
- **Kostenkontrolle** (= Grundleistung):
 - fortlaufend
 - unverzügliche Information an Bauherrn und EGV bei Kostenüberschreitungen
 - Vorschläge zur Einsparung
 - weitere Durchführung Bauvorhaben nur mit Erlaubnis Bauherr

2.3.5.4.

Kostenkontrolle

LP 2 (Vorplanung):

Kostenschätzung nach DIN 276 Ziff. 3.4.2 = Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung

LP 3 (Entwurfsplanung):

Kostenberechnung nach DIN 276 Ziff. 3.4.3 = Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung

Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung

LP 7 (Mitwirkung bei der Vergabe):

Kostenanschlag nach DIN 276 Ziff. 3.4.4 = Grundlage für die Entscheidung über die Ausführungsplanung.

Kostenkontrolle durch Vergleich des **Kostenanschlags** mit der Kostenberechnung und dem Beginn/Übergang in die Bauphase!

Tipp:

Auf die Entwicklung der Nebenkosten (Honorare) achten!

LP 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung):

Kostenfeststellung nach DIN 276 Ziff. 3.4.5 = Nachweis entstandener Kosten
Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden
Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag

Tipp:

Permanente Kostenkontrolle und -dokumentation
beim Architekten auch stets abfordern!

Kostenanschlag: - Liegen wir vor Baubeginn unter dem Budget?
- Haben wir noch Ressourcen für Unvorhergesehenes?

Tipp:

Alle Berechnungen müssen auf **Bruttobasis** (inkl. 19% MwSt.) erfolgen!
Die Kirche ist nicht umsatzsteuerbefreit!

2.3.6. Vergütung der Architektenleistungen (Honorar)

2.3.6.1. Anrechenbare Baukosten – Netto ohne MwSt.

Anrechenbare Baukosten (allg. §§ 4, 6 HOAI)

= anrechenbare Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung nach der LP 3 (Entwurfsplanung)

= Teil der Kosten zur Herstellung, zum Umbau, zur Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie den damit zusammenhängenden Aufwendungen.

Anrechenbare Baukosten bei Objektplanung Gebäude/raumbildende Ausbauten, § 32 Abs. 1 HOAI)

= „Kosten der Baukonstruktion“ → KG 300 DIN 276-1:2008-12

Ermittlung der anrechenbaren Kosten

- nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik auf der Grundlage ortsüblicher Preise,
- DIN 276-1:2008-12 ist anzuwenden.
- Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten! (Kirche ist nicht umsatzsteuerbefreit)

Tipp:

Vergleichbare Kosten beziehen oder mit Baukostenindex (= BKI) abgleichen!

2.3.6.2. **DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen Teil 1: Hochbau**

Kosten werden gegliedert nach sog. Kostengruppen (KG) erfasst:

- KG 100 Grundstück/KG 200 Herrichten und Erschließen
- KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen/KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen (Bauwerkskosten)
- KG 500 Außenanlagen/KG 600 Ausstattung und Kunstwerke
- KG 700 Baunebenkosten

Jede Kostengruppe ist untergliedert:

Bsp.: KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen

- 310 Baugrube (z. B. Herstellung, Umschließung, Wasserhaltung) //
- 320 Gründung (z. B. Gründungen, Bodenbeläge, Abdichtungen, Dränagen)
- 330/340 Wände (z. B. tragende/ nichttragende Stützen, Außentüren u. -fenster, Außen-/Innenwände)
- 350 Decken (z. B. Konstruktionen, Beläge, Bekleidungen) //
- 360 Dächer (z.B. Dachkonstruktion, Dachfenster)
- 370 Baukonstruktive Einbauten // 390 Sonstige Maßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Instandsetzungen, Materialentsorgung)

Tipp:

Kostenangaben und -vorlagen auf Vollständigkeit und Angemessenheit prüfen!
Auftragnehmer müssen **nachprüfbare** Kostenangaben machen!

2.3.6.3. **Erhöhung der anrechenbaren Baukosten – Netto für Honorarberechnung**

Erhöhung der anrechenbaren Baukosten als Honorarmaßstab bei bzw. durch:

- **Kosten der Technischen Gebäudeausrüstung (TA)**, bei fehlender fachlicher Planung oder Überwachung durch Architekt (§ 32 Abs. 2 HOAI, § 10 Abs. 4 a. F.)

Anrechenbar:

- zu 100 % bis max. 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten
- zu 50 % für den 25 % übersteigenden Betrag

Sonstige anrechenbare Kosten = Kosten in § 32 Abs. 1–3
(abzüglich Kosten TA (KG 400))
= Kosten Baukonstruktion (KG 300), geplante
technische Anlagen, nicht anrechenbare
Kosten nach § 32 Abs. 3 HOAI

- **Anrechenbare Bausubstanz** (§ 35 HOAI, § 10 Abs. 3a a. F.)
Zuschlag von bis zu 80 % vereinbarungsfähig, andernfalls 20% ab Honorarzone II.

ACHTUNG! Nur bei Altbau und Umbau oder Modernisierung!

Tipps:

Frühzeitig die auch das Honorar des Architekten erhöhenden Kosten
für die Technische Ausrüstung in den Blick nehmen.

Mitverwandte Bausubstanz für Leistungen in Bestandsgebäuden
frühzeitig einkalkulieren – max. stets 20%.

2.3.6.4. Honorar-Vereinbarungen

Ausgangspunkt:

§ 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI: anrechenbare Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung ist Honorargrundlage.

Gefahr: Bei sinkenden/geringeren Baukosten ist nicht mehr die Kostenfeststellung Maßstab der Honorierung. → Deshalb: Vereinbarungen treffen!

1. Gestaltungsmöglichkeit: Baukostenvereinbarung § 6 Abs. 2 HOAI

Zum Zeitpunkt der Beauftragung liegen noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder -berechnung vor.

Grundlage: Einvernehmliche Festlegung nachprüfbarer Baukosten

Vorteile:

- Berechnung des Honorars auf Basis vereinbarter Baukosten
- Entkoppelung des Honorars von den tatsächlichen Baukosten

Tipp:

Zurückhaltung: Baukostenvereinbarungen können fehlschlagen, wenn das Bauvorhaben sich günstiger entwickelt.

2. Gestaltungsmöglichkeit: Honorarvereinbarung § 7 Abs. 1 HOAI

- Kostenfeststellung wird zur Grundlage der Honorarabrechnung der Architektenleistungen gemacht.
- Vorübergehend Richtsatzkosten während der Planungsphase dienen der Berechnung von Abschlagszahlungen an Architekten.

→ Vgl. § 5 Abs. 1, § 7 Abs. 1 i. V. m. Anlage 2 AV.-Muster

3. Bausummenobergrenze

Achtung: Vereinbarung einer Bausummenobergrenze ist grds. Limit auch für das Honorar (BGH).

Tipps:

Bausummenobergrenze ist wirksames Mittel auch zur Begrenzung von Honorar.
Andernfalls Richtsatzkosten vereinbaren, um Abschläge zu berechnen.

2.3.6.5.

Honorarhöhe

1. Schritt:

Zuordnung des Bauvorhabens zu einer Honorarzone nach Bewertungspunkten

→ § 34 Abs. 2 f. HOAI (bisher § 16 Abs. 1 HOAI/ alt)

Maßgebend: Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen (konkretes Bauvorhaben bewerten, Vergleichsobjekte beiziehen!)

Tipp:

Die alte HOAI gibt Beispiellisten:

§ 12 HOAI a. F. („i. d. R.“)

z. B. Honorarzone III Kindergärten, Altentagesstätten

Honorarzone IV Kirchen (anders bei kleinen Kapellen)

2. Schritt:

Bewertung der Leistungen in den Leistungsphasen

→ § 33 HOAI für Objektplanung: LP 1 = 3 %, LP 2 = 7 %, LP 3 = 11 %, LP 4 = 6 %
LP 5 = 25 %, LP 6 = 10 %, LP 7 = 4 %, LP 8 = 31 %, LP 9 = 3 %

3. Schritt:

Honorarhöhe vereinbaren

→ § 34 Abs. 1 i. V. m. Honorartafel HOAI: Muster sieht i. d. R. Mindestsatz vor!

Tipps:

Kirche baut zu Honorar-Mindestsätzen! Immer LP 9 – schon aus Verjährungsgründen – vereinbaren, denn Pfarrer und KV handeln nicht anstelle von Architekten und Handwerkern.

2.3.6.6. Zahlungen an den Architekten

§ 7 AV-Muster

Abschlagszahlungen: s. o. bereits bei Richtkostensatz (Anl. 2 AV-Muster)

Teilhonorarschlussrechnung für LP 1 – 8:

- erst nach vollständiger Erbringung sämtlicher diesbezüglicher Leistungen = alle Gewerke haben geleistet, alle Mängel sind beseitigt und alle Gewerke sind abgerechnet, der Fristenkalender liegt vor.
- Honorar für LP 9 erst nach Dokumentation und Vorlage der Bürgschaft für anteiliges Honorar für Objektbetreuung

➔ § 12 Verjährungslauf erst ab Abnahme sämtlicher Architektenleistungen nach der P 9. Architekten möchten gerne Gewährleistungsbeginn ab Abnahme des Bauwerkes oder ab Stellung der eigenen Schlussrechnung und dann 5 Jahre rechnen.

Tipp:

Rechnungen sind entsprechend als Teilhonorarschlussrechnung
und Honorarschlussrechnung zu kennzeichnen.

Erledigung der LP 9 beachten und Abnahme mit Verjährungsbeginn erst dann!

2.3.7. Termine und Bauzeiten

§ 6 AV-Muster

Termine

für eigene Leistungen des Architekten

Bauzeitenplan

für die Bauausführung

Aufstellung durch Architekt im Einvernehmen mit dem Bauherrn

Tipp:

Realistisch planen; Termine nachhalten!

2.3.8. Ausschreibung und Vergabe

§ 9 AV-Muster

Auftragsschreiben / Vertragsurkunden

- Vorbereitung durch Architekt
 - i. d. R. kirchlichen Muster-Bauvertrag verwenden!
- vom Architekt vor Unterzeichnung durch Bauherrn abzuzeichnen
 - Architekt haftet ggf. für fehlerhafte Vertragsabschlüsse

Tipp:

Verträge stets durch Architekten vorbereiten lassen;
immer auf dessen „Freigabe“ Wert legen!

2.3.9. Haftung des Architekten

§ 11 AV.-Muster

2.3.9.1. Haftungsgrundlagen

Haftungsgrundsatz: Haftung des Architekten für den Eintritt des Erfolges =
mängelfreie Erreichung der gewollten Bauten.

Besondere Haftungsgründe: → Mängelansprüche des Bauherrn gegen den
Architekten

- Planungsfehler
- Bauüberwachungsfehler
Haftung zusammen mit den betroffenen Werkunternehmern bei
Bauüberwachungsfehlern **gesamtschuldnerisch**
- Nebenpflichtverletzungen

2.3.9.2. Mängelansprüche des Bauherrn gegen den Architekten

Tipp:

- Frühzeitig für sicheren Zugang der Schadensmeldung beim Versicherer sorgen!
- Auf „wir prüfen“-Bestätigung achten. Dies hemmt bis zur Ablehnung des Anspruches den Verjährungslauf.

Tipp:

- Anspruchsschreiben an Architekten, Ingenieure und Berater hemmen keine Fristen, die Verjährung droht!
- Nur gerichtliche Anträge bei Gericht hemmen, wenn sie alsbald zugestellt werden (Gerichtskosten!!)
- siehe Selbständiges Beweissicherungsverfahren
- Stundungs-„Hemmungs“-Vereinbarungen, Beispiel „Ja, wir wollen mit der Gemeinde verhandeln“; „Ja, wir prüfen die Schadensursachen“. Solange laufen keine Fristen.
Besser: „Wir, Arch., verzichten auf die Einreden der Verwirkung und Verjährung bis ... (Datum).“

Tipp:

Keine Antwort: ERST KLAGEN, DANN VERHANDELN!

2.3.10. Verjährung von Ansprüchen gegen den Architekten

§ 12 AV-Muster

5 Jahre ab Abnahme der Architektenleistungen

Ggf. länger bei Nebenpflichtverletzung und arglistiger Täuschung

Abnahme erst, wenn sämtliche Leistungen im Wesentlichen erbracht.

→ Nach der LP 9

→ Für LP 1 – 8 kann Architekt vorher Teilhonorarschlussrechnung legen ohne Wirkung auf Verjährungslauf („Geld gleich, Verjährung später!“).

→ Zurückbehaltungsrecht von Honoraren bei Mängeln (Nicht alles ist versichert!).

Verjährungsbeginn: mit Abnahmezeitpunkt

Tipp:

Abnahme nicht vergessen.

Keine Teilschlusszahlungen ohne Abnahme.

**Verjährungsbeginn und -ende notieren!
Großzügige Vorfristen vermerken um Beratung
und Hilfe einholen zu können!**

2.3.11. Versicherungen

§ 13 AV-Muster

Haftpflichtversicherung deckt ggf. Schaden, den der Architekt dem Bauherrn zugefügt hat.

Vorsicht: Deckt die Versicherung auch in jedem Fall? **NEIN!**

Beispiel:

- nicht bei Arglist, Vorsatz, grober Fahrlässigkeit („Bauen gegen jede Regel“)
- nicht bei Kostenüberschreitungen
- nicht bei Schäden durch Terminsäumnisse
- nicht bei Garantien
- nicht bei Obliegenheitsverletzungen (Architekt meldet Schaden nicht)

Versicherungsnachweise und Prämienzahlungen vorlegen lassen.

Tipp:

Versicherungsqualität prüfen.
Prämienzahlungsnachweis ggf. wiederholen bei längerer Baumaßnahme.

Tipp:

Objektbezogene Versicherung verlangen!

Tipp:

Achtung bei Partnerschaftsgesellschaften und GmbH. Hier Sondervereinbarung über 10% Honorareinbehalt oder persönliche Bürgschaft der Architekten („wie bei der Bank“).

2.3.12. Urheberrecht

§ 14 AV-Muster

Es gilt das Urheberrechtsschutzgesetz!

Urheberrechte verbleiben weitgehend beim Architekten.

Aber: Nutzungsrechte zugunsten des Bauherrn sichern!

2.3.13. Kündigung des Architekten

§ 15 AV-Muster

- Jederzeit! (nur) durch den Bauherrn – Aber: § 649 BGB beachten:

Architekt verlangt entgangenen Gewinn, den er schwierig errechnen muss.

- Außerordentlich (Fristlos!) immer möglich (auch für Architekten)

Beispiel:

- Schuldhafte Überschreitung der veranschlagten Baukosten,
- längere Erkrankung des persönlich bestellten Entwerfers,
- zuvor unbekannte wirtschaftliche Verbindung zu Firmen,
- Weigerung, eine genehmigungs fähige Planung zu erstellen (Bauen ohne Baugenehmigung),

Teil 3

BAUFACHLICHE ASPEKTE

3.1 Steildach

3.2 Blecheindeckungen

3.3 Flachdach

3.4 Fassade

3.5 Erdberührter Bereich

Das Erkennen von Baumängeln, Schädigungen und Fehlern der Bausubstanz setzt eine Kenntnis der handwerklichen und technischen Regelwerke sowie des ordnungsgemäßen Vorgangs des Bauens in seiner Umsetzung voraus. Die Defizite sind neben Planungsfehlern zumeist in handwerklichen Leistungen zu erkennen.

Für den baufachlich nicht ausgebildeten Laien ist es jedoch schon mit Hilfe von gezielten Hinweisen auf entscheidende Details der Bauausführung bzw. des sichtbaren Bauzustandes möglich, frühzeitig Schwachpunkte zu erkennen und diese als solche zu verfolgen. Dazu bedarf es eines Trainings für das bewusste Hinsehen und Erkennen.

Die nachfolgenden Photos, Kommentare und Hinweise sollen orientiert an ausgewählten Fallbeispielen vermeidbarer fehlerhafter Bauausführungen bzw. zum Erkennen von bereits vorhandenen Schädigungsmerkmalen eine Anleitung und Sensibilisierung für das Thema Baumängelerfassung geben.

Die vorliegenden Schwachpunkte ließen sich selbstverständlich noch durch viele weitere Problembereiche und Details ergänzen; die vorliegende Auswahl soll aber einen ersten Überblick über die wichtigsten Bereiche geben.

3.1 Steildach

- Schornsteinköpfe
 - Abdeckungen
 - Verwahrungen
 - Eindeckungen/Dachziegel
- Regenrinnen

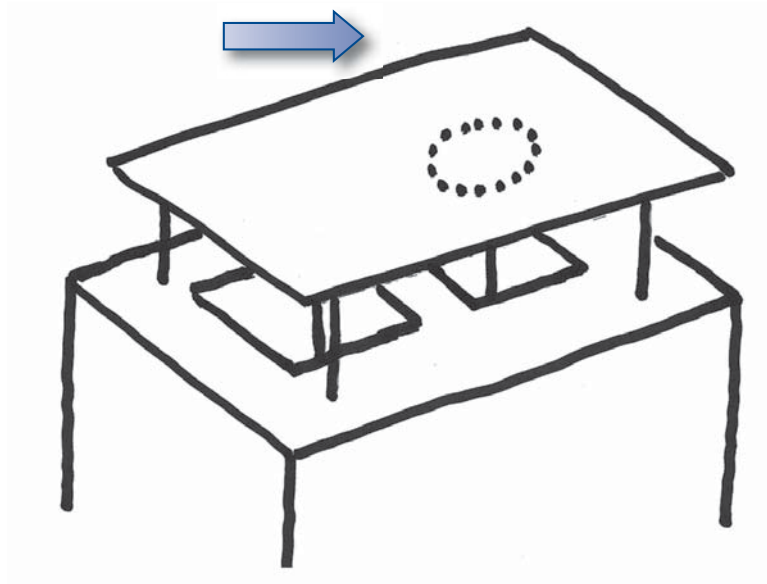


oben: **1. Keine Schornsteinabdeckung vorhanden.**
Folge: Eindringendes Regenwasser, Transport nach unten mittels Schwerkraft

2. Aufsteigende Feuchtigkeit oberhalb der Bleiverwahrung durch „kapillares Aufsteigen“ nach oben.

„Meidinger Scheibe“

Prinzip-Skizze



Positiv-Beispiel 1

Die sogenannte „Meidinger Scheibe“ stellt die herkömmliche Abdeckung dar. Bei neuen Brennwertkesseln ist sie jedoch mit einer Aussparung für den Abgaszug aus zu führen.

Positiv-Beispiel mit einfacher Abdeckplatte



Abdeckung mit Meidinger Scheibe



- Abdeckung mit Meidinger Scheibe.
Darunter Bildung von von Kalziumcarbonatauslaugungen.
Mögliche Ursachen:
- Undichtigkeit in der Beton-Schornsteinkopfplatte
 - poröses Fugennetz des Mauerwerks

Positiv-Beispiel mit Betonplattenabdeckung

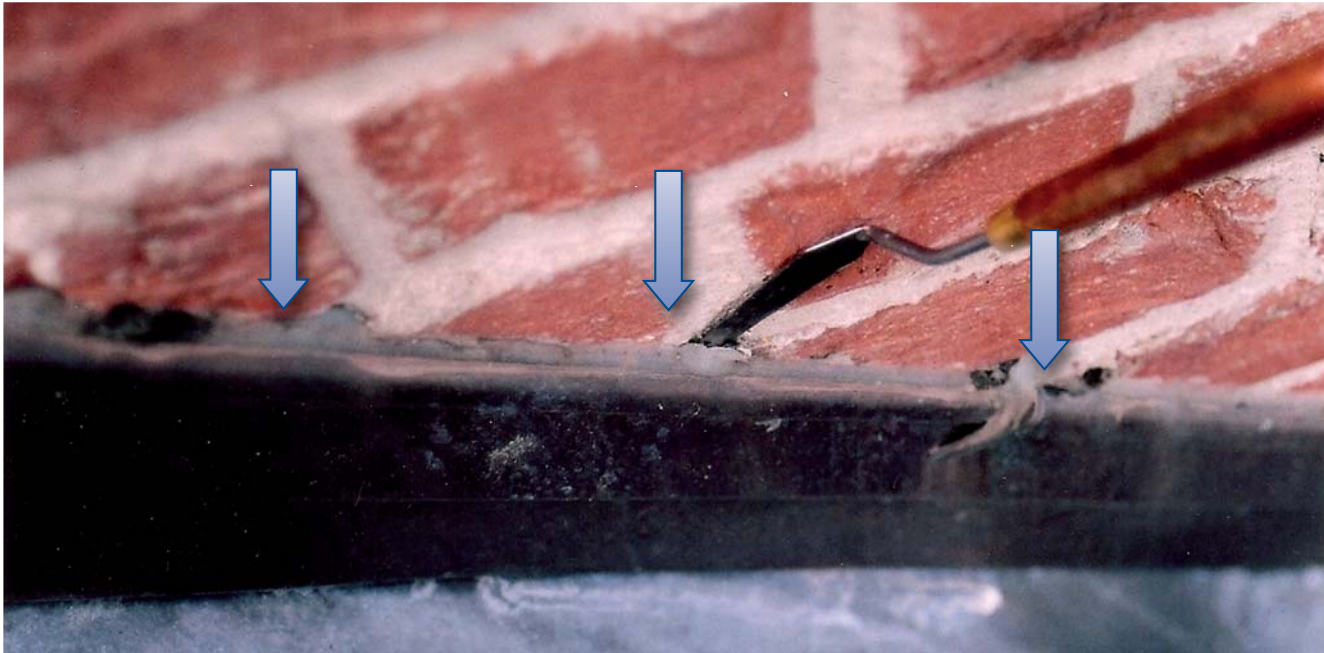


Abdeckung mit einer Betonplatte



Verkleidung mit Kleinverschieferung auf Lattung mit Wärmedämmung

Verfugungen im Anschlussbereich Verwahrung / Schornsteinkopf



Negativ-Beispiel: Sieht dicht aus. Ausgeführt ist eine sog. „Dreiecksfuge“. Eine Fugenflankenhaftung fehlt. Fugenabriss, weil ohne Haftgrundierung und ohne geschlossenezeitliche Hinterfüterung. Maßgebende Norm: DIN 18540 für Dichtstoff-Fugen



Die „Bergseite“ wird meistens nicht wahrgenommen.
Die Kontrolle dieser Seite ist erforderlich.

Formsteine / Dach-Systemteile Wand- / Kaminanschluss

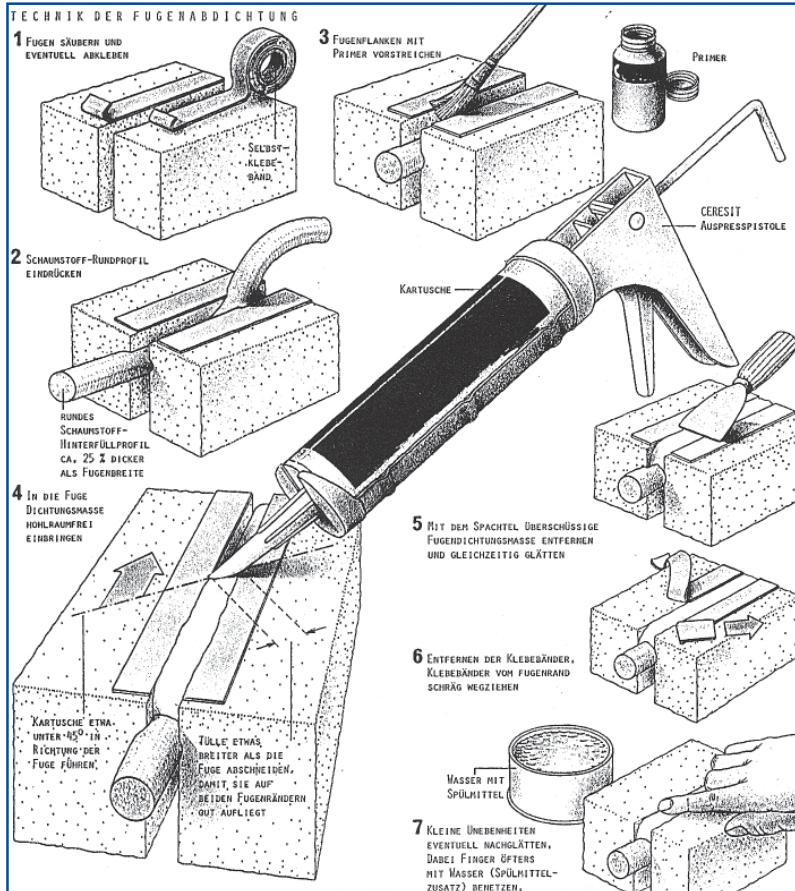


Fachgerechte Ausführung gem. DIN 18540:

Die Fugenausführung und das Material sind ausschlaggebend für die Dichtigkeit.

Hinweis: das ist eine Dreiecksfuge, die abreißen kann, keine „DIN-Fuge“

Photo: BRAAS



Fuge gem. DIN 18540

singgemäß anzuwenden hier als Eckausfugung zwischen Schornsteinkopf und Bleiverwahrung mit Zweiflankenhaftung, Haftgrundierung und eingelegter Polyethylen-Rundschnur
 Quelle: CAPAROL

Negativ-Beispiel: Unregelmäßigkeiten in der Dachpfanneneindeckung weisen auf Gefahrenbereiche (Eindringen von Schlagregenwasser) hin



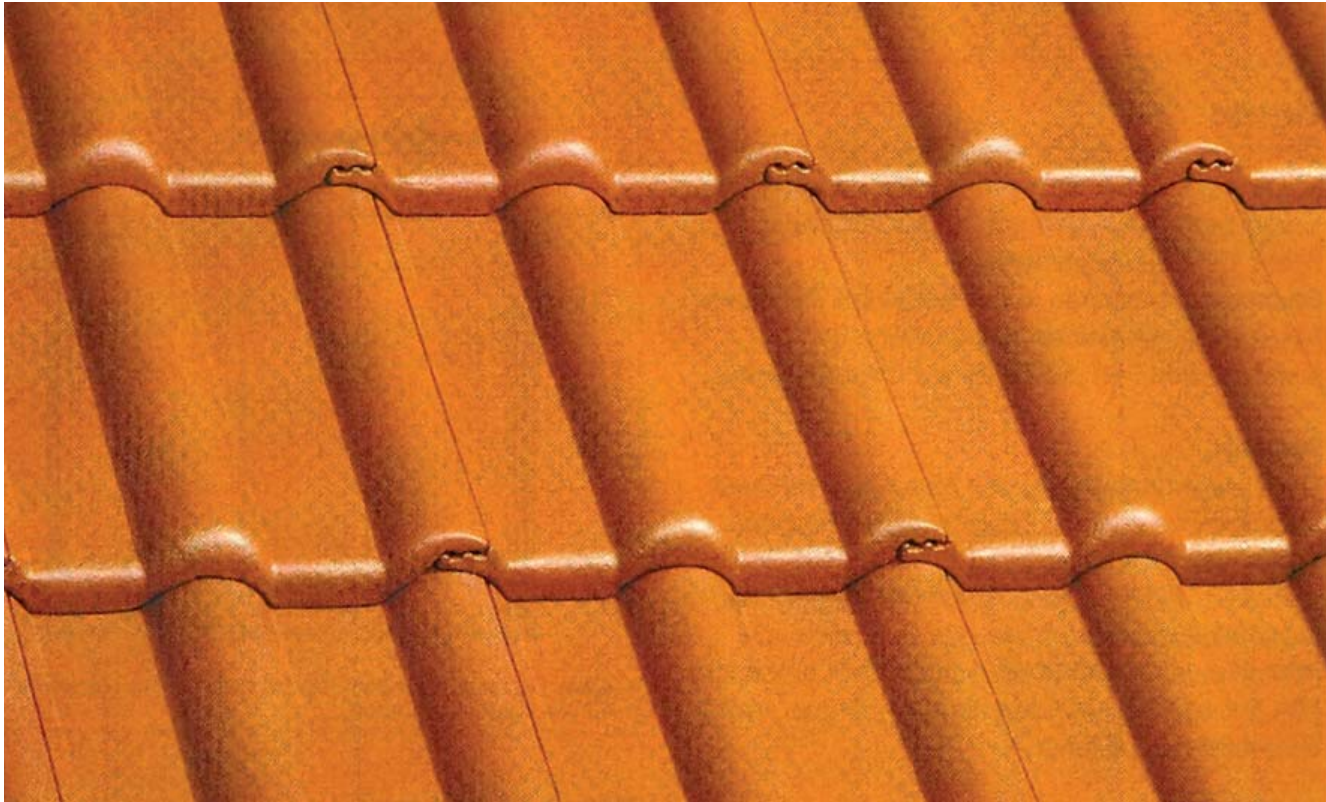
unregelmäßige Dachpfanneneindeckung, Verschiebung durch Wind/Sturmeinwirkung, Alterung

Folgeschaden: Durchfeuchtung des Dachbodens



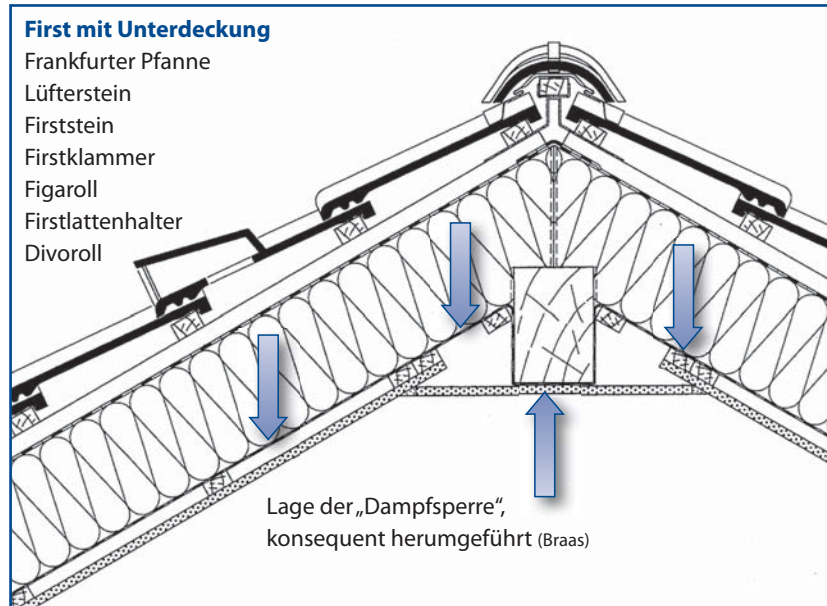
Folge: Massiver Wassereintritt in den Dachraum, Durchfeuchtung der obersten Geschosdecke, besonders kritisch, wenn Holzbalkendecken vorhanden sind, weil die Entstehung von Schwamm möglich ist.

Positiv-Beispiel einer funktionstauglichen, mangelfreien Dachpfanneneindeckung, Photo : BRAAS



Technische Details – Dachsteine

(First)

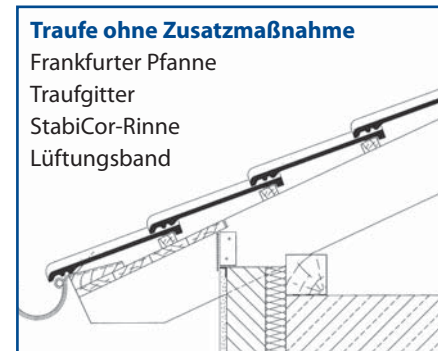
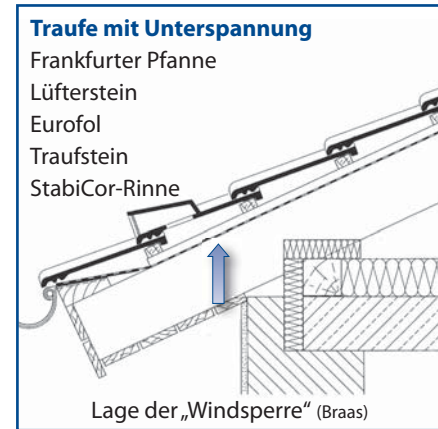


Schnitt durch den Steildachraum, Lage der Windsperre ohne Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke (Wärmebrücke!)

Quelle: BRAAS – Handbuch geneigte Dächer

Technische Details – Dachsteine

(Traufe)



fehlende Dachpfannen und Folge

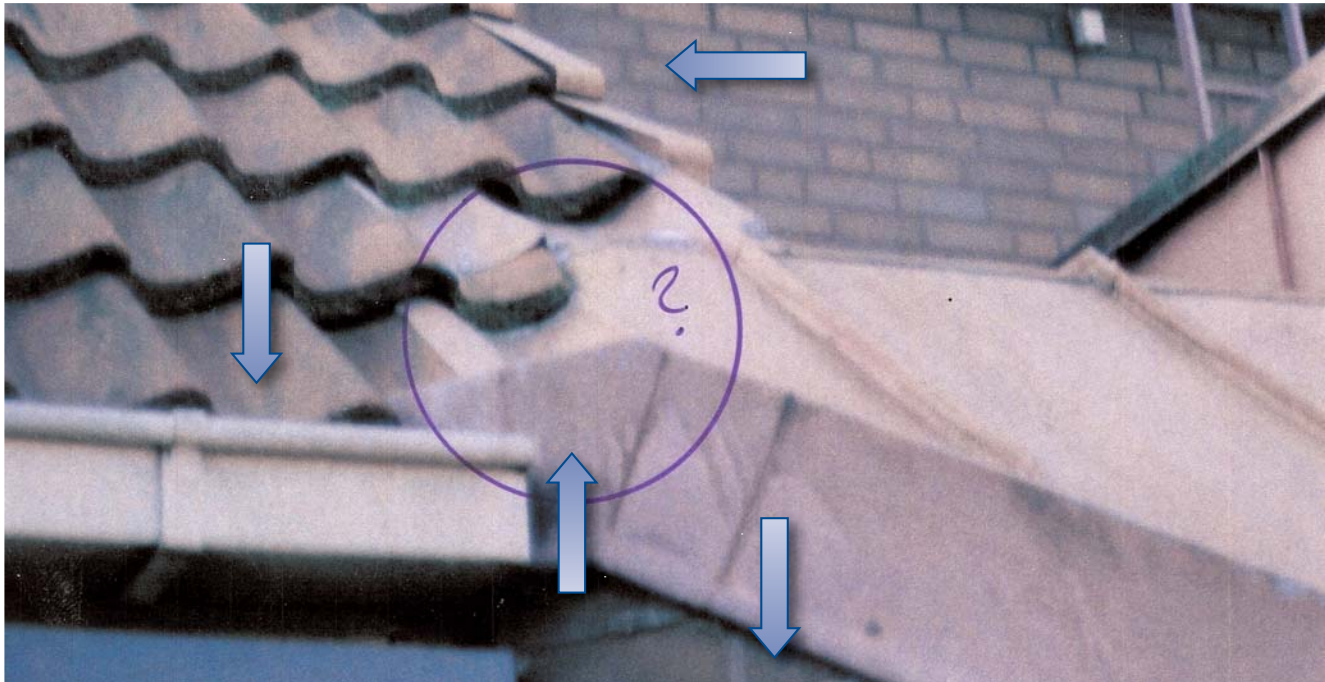


Folge: Massiver Wassereintritt in den Dachraum, Durchfeuchtung der obersten Geschossdecke, besonders kritisch, wenn Holzbalkendecken vorhanden sind, weil die Entstehung von Schwamm möglich ist



Folgeschaden innen auf oberster Geschossdecke, Dachboden

ungewöhnliche Dachanschlüsse



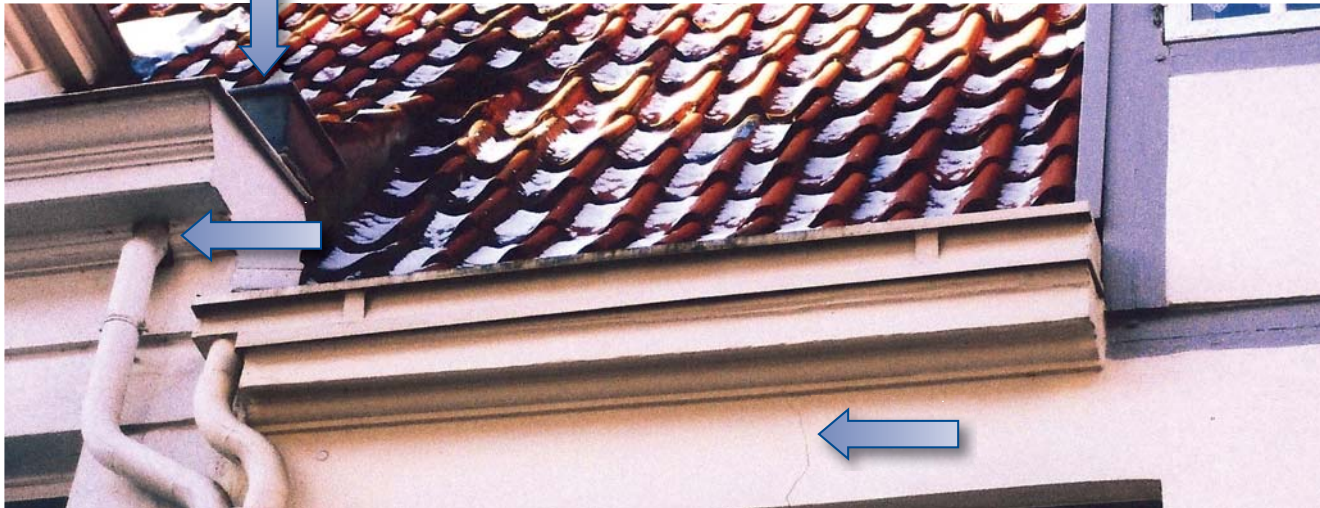
Verschiedene kritische Punkte. Schadensursächlich:

1. Eckige Kastenrinnen reißen infolge Eisdruck (Volumenvergrößerung von Wasser zu Eis = ca. 9%!
2. Undichte Dachdeckung auf Nackenblech?; Unterläufigkeit prüfen!



Die weitere Prüfung der Sachlage ergibt: Herausplatzende Lagerfugen infolge Wasser-/Frostfolgeeinwirkung! Es muss eine Wasserhinterläufigkeit bzw. Undichtigkeit in Anschlussbereichen der Dacheindeckung geben.

Verschiedene kritische Punkte



Altbau mit diversen konstruktiven Mängeln, die zu Schäden führen:

1. Kastenrinne auf der linken Seite, konisch ausgeführt = unkritisch, weil der Eisdruck sich nach oben ausdehnen kann,
2. Kastenrinne, rechte Seite, rechteckig = kritisch, weil Eisdruck sich nicht nach oben ausdehnen kann, Folge: Platzen / Aufreißen der Löt-nähte, Wassereindringen in den Gesimsbereich und nach hinten / innen, hier: Rissbildung im Sturz-bereich (Pfeil) infolge Frosteinwirkung
3. Kritische, nicht einsehbare Durchführung der Rinnenentwässerung durch das Gesims: Gefahr der „Bewässerung“ nach innen, wenn das Abflußrohr undicht wird. Besser: Ableitung des Wasser sichtbar und kontrollierbar außen



Konsequente Dachentwässerung über außenliegende Fallrohre möglich, direktes Herankommen bei Reparaturen. Optik: Gestaltungsfrage

Mangelhafte Wartung



Wartungsmangel, Verstopfung der Regenrinne ergibt aufstauendes Wasser mit der Gefahr der Hinterläufigkeit nach innen.

Zusammenfassung Themen-Bereich: Steildach

Schadensbeispiele, Ursachen

- > mangelhafte, keine Schornsteinabdeckungen
- > handwerklicher Fehler oder Planungsfehler

- > mangelhaftes Schornstein-Mauerwerk
- > handwerklicher Fehler oder Alterung (Witterung)

- > undichte Dächer, Tauwasserbildung
- > handwerklicher Fehler, Planungsmangel

- > undichte Dacheindeckungen
- > Alterung oder Sturmschaden

- > Feuchte Sturz- und Deckenbereiche
- > handwerklicher Mangel, Alterung Löttnähte

- > mangelhafte Entwässerungen
- > Planungsfehler, handwerklicher Fehler

funktionsgerechte Ausführungen, Hinweise

- > funktionstaugliche Abdeckungen

- > handwerksgerechtes Fugennetz, oder Schornsteinkopf-Verkleidungen

- > funktionstaugliche, handwerksgerechte Ausführung, korrekte Lage der Dampf- und Windsperre

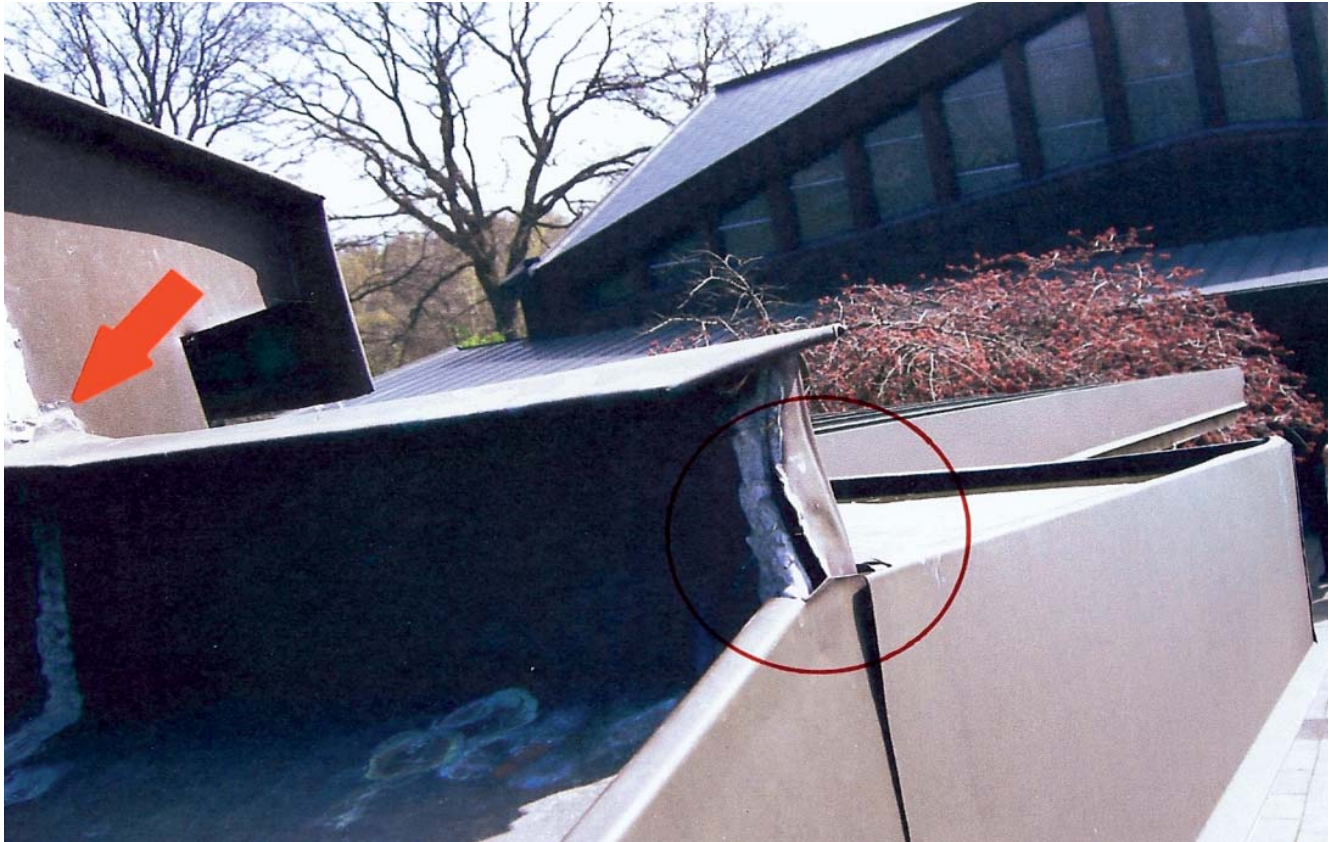
- > Neueindeckung (Lebensdauer ca. 40 Jahre)

- > Funktionsuntaugliche Traufenausbildungen

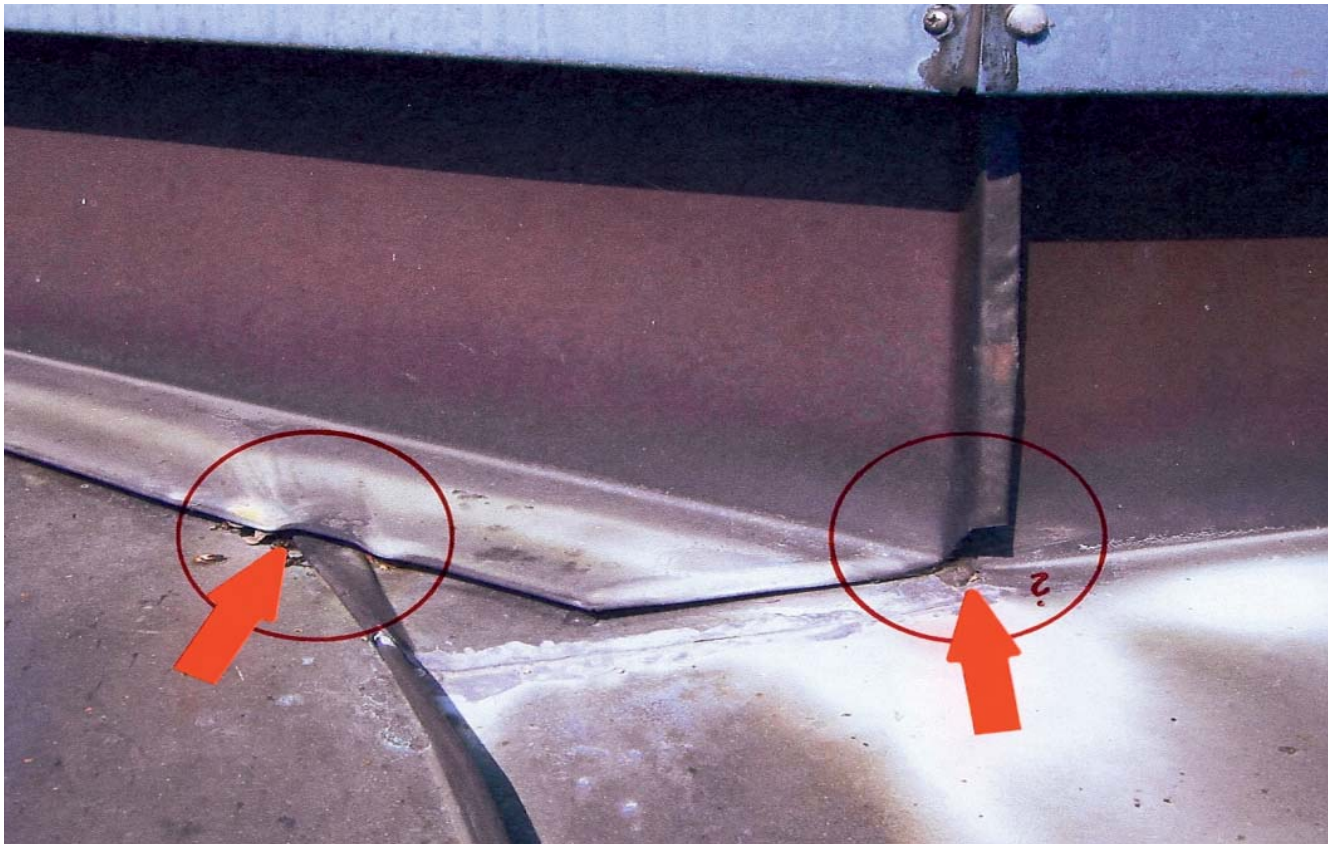
- > funktionsgerechte Entwässerungen

3.2 Blecheindeckungen, Materialien Zinkblech und Kupferblech

- **Beispiele von handwerklichen Unzulänglichkeiten**
- **Positivbeispiele**
- **Lötnähte**
- **Übergänge, Durchdringungen**
- **Seitliche Anschlüsse, Dachrand**
- **Rinnen und Fallrohre**
- **Oberlichter**



Löttnähte zu breit, Rissgefahr. Blechüberdeckungen ohne Spalten. (Foto: Klamp Architekten, Hamburg)



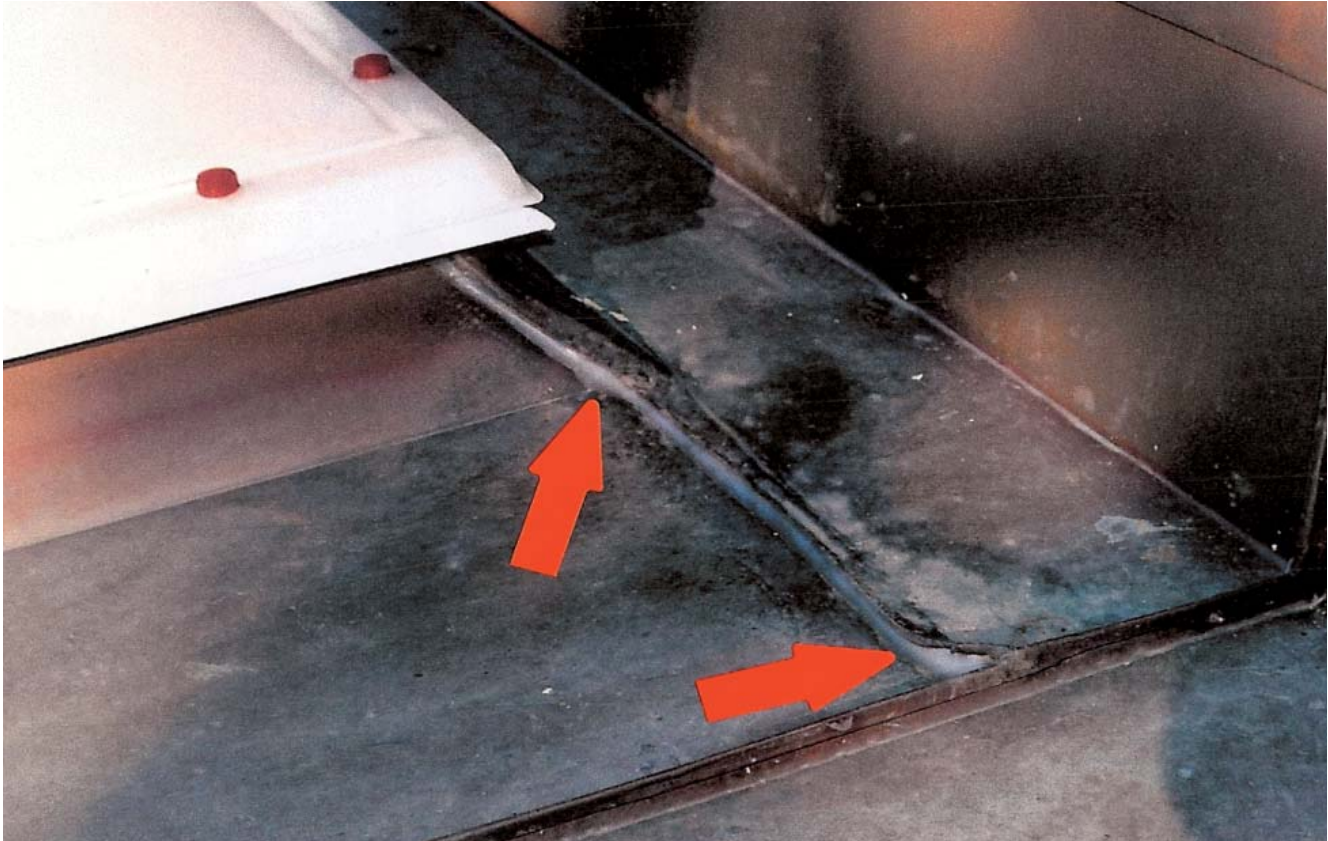
Durchdringungen, Anschlüsse dicht? (Foto: Klamp Architekten, Hamburg)



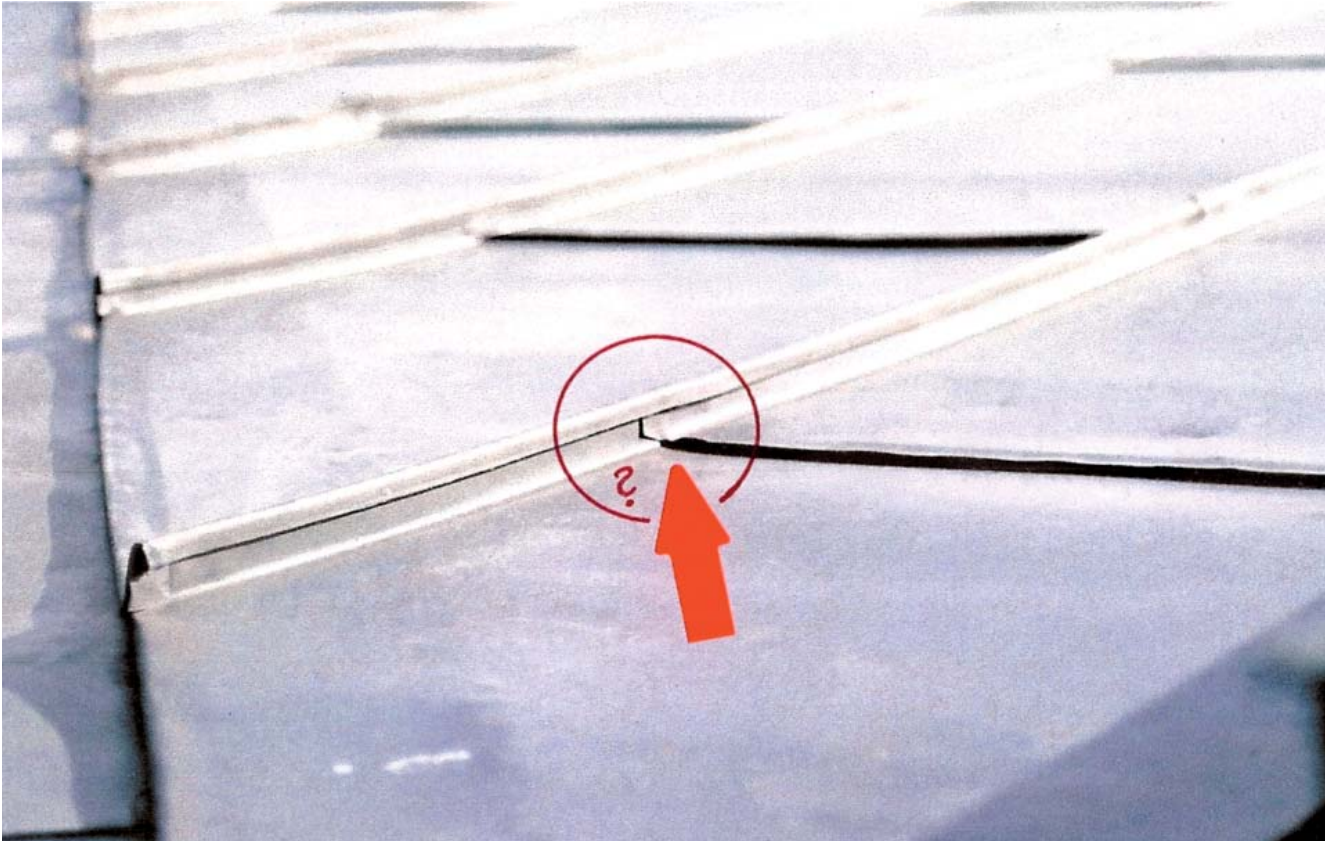
Beispiel der Blecheinfassung mit Falztechnik ohne störende Lötnaht



Lötnähte reißen. Kontrolle in Intervallen ist notwendig. (Foto: Klamp Architekten, Hamburg)



„Heiliger St. Silikon, hilf!“



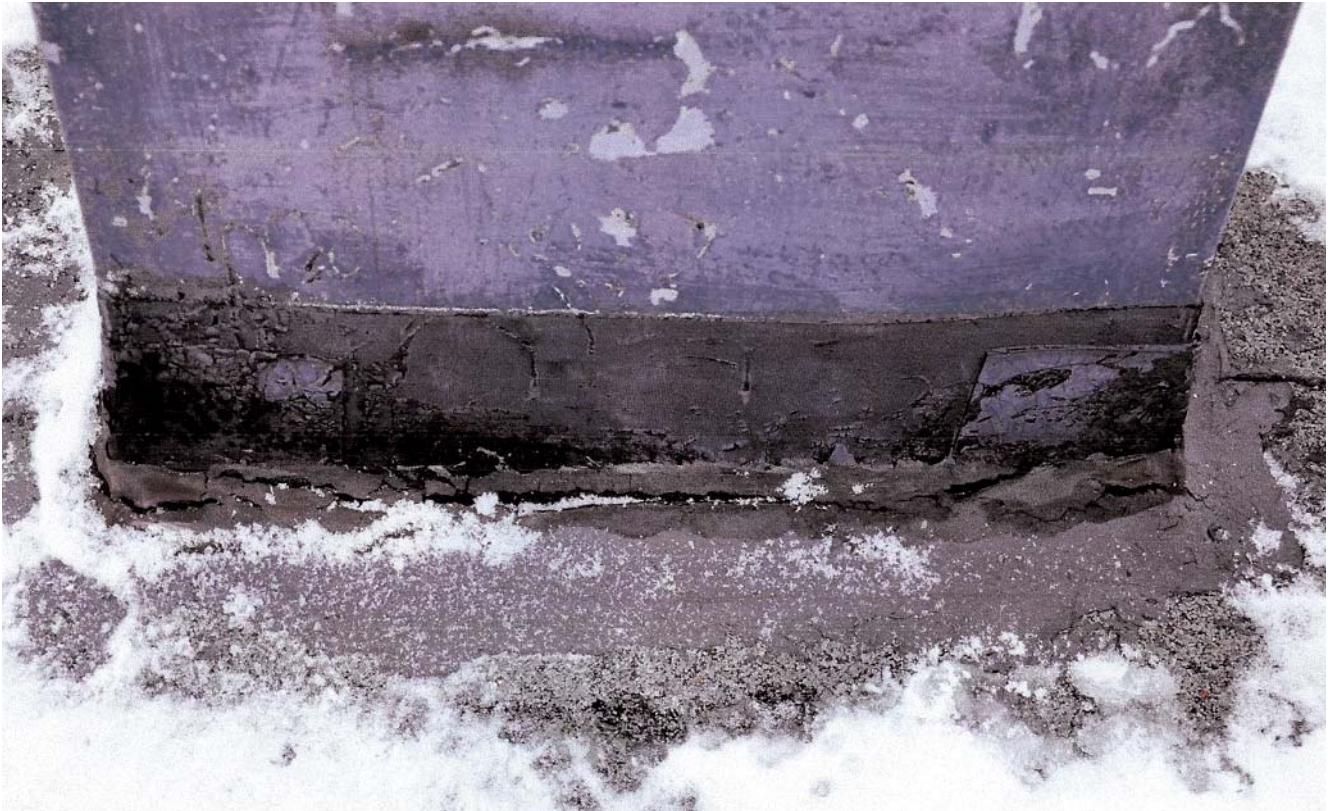
Dicht?

3.3 Flachdach

- „Pappdächer“
- Abdichtung, Anschlüsse
- Blasenbildungen, Nähte
- Oberlichter



Dachlukenanschluss : Keine „Fallenden Fugen“. Durch eine „Fallende Fuge“ dringt Wasser ein.
Anschlüsse gem. Flachdachrichtlinie, mind. 15 cm seitlich hochziehen.



Anstriche und Verspachtelung taugen nicht für eine Abdichtung auf Blech.
Eine Flüssigabdichtung als „Manschette“ ist hier sachgerecht.



„Taschenbildung“. Zu geringe Anschlusshöhe, d.h. mind. 15 cm seitlich über die oberste Entwässerungsebene hoch geführt.



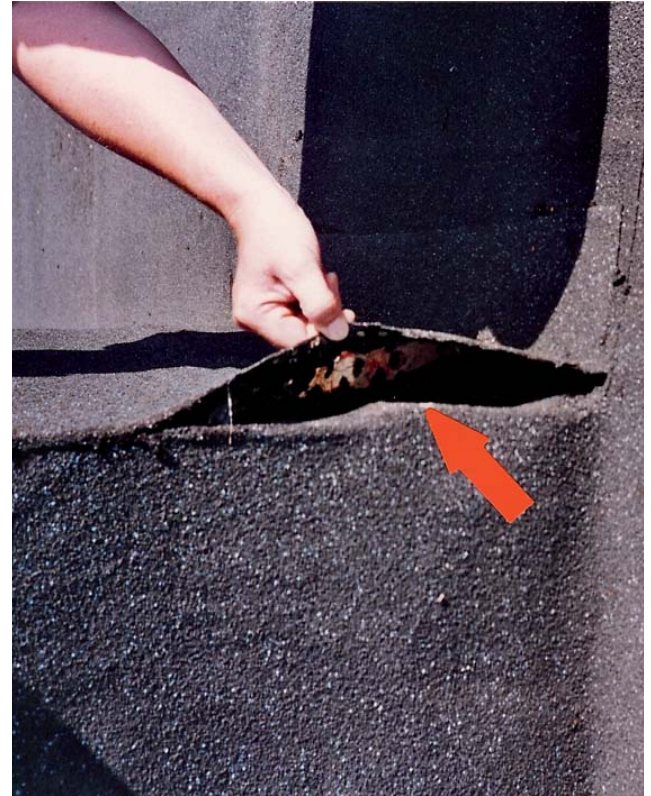
Zu hohe Flammtemperatur. Bahneneinlage ist sichtbar, nicht funktionstüchtige Abdichtung.



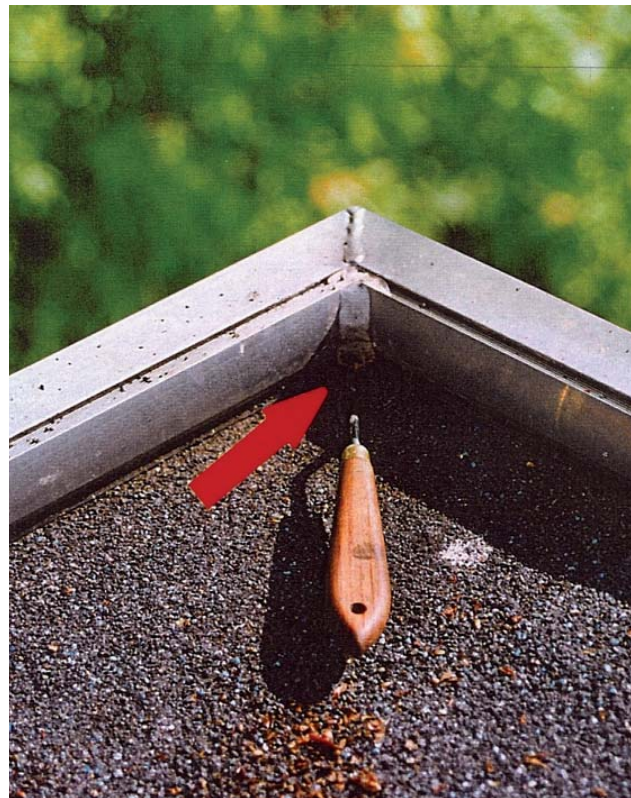
Regelgerechte Abdichtung und Anschluss
mit Flüssigabdichtung,
Photo : Kemper System Technik



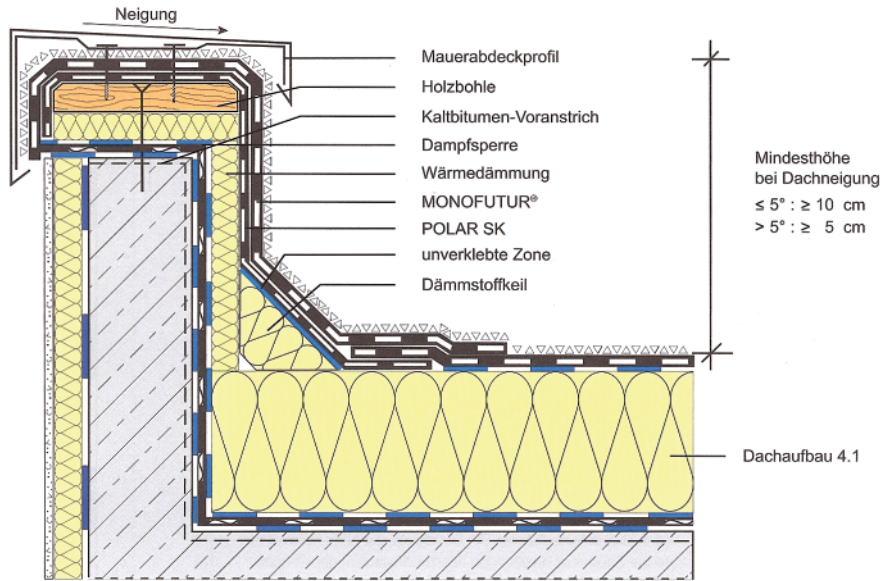
Überlappungen müssen 10 cm breit hergestellt werden, vollflächig „verschweisst“.
Keine abgerissenen Kanten mit Hohllagigkeit. Das ist Pfusch.



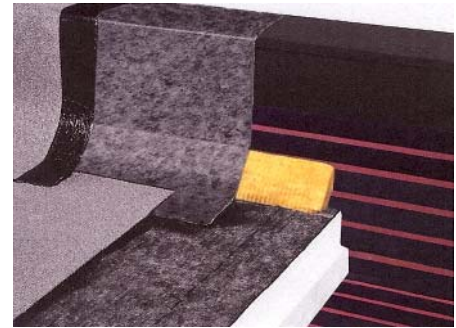
Vollflächiger Verbund nicht vorhanden, eine sog. „Verschweißung“ ist fachgerecht.
So wurde hier nur „angebackt“.



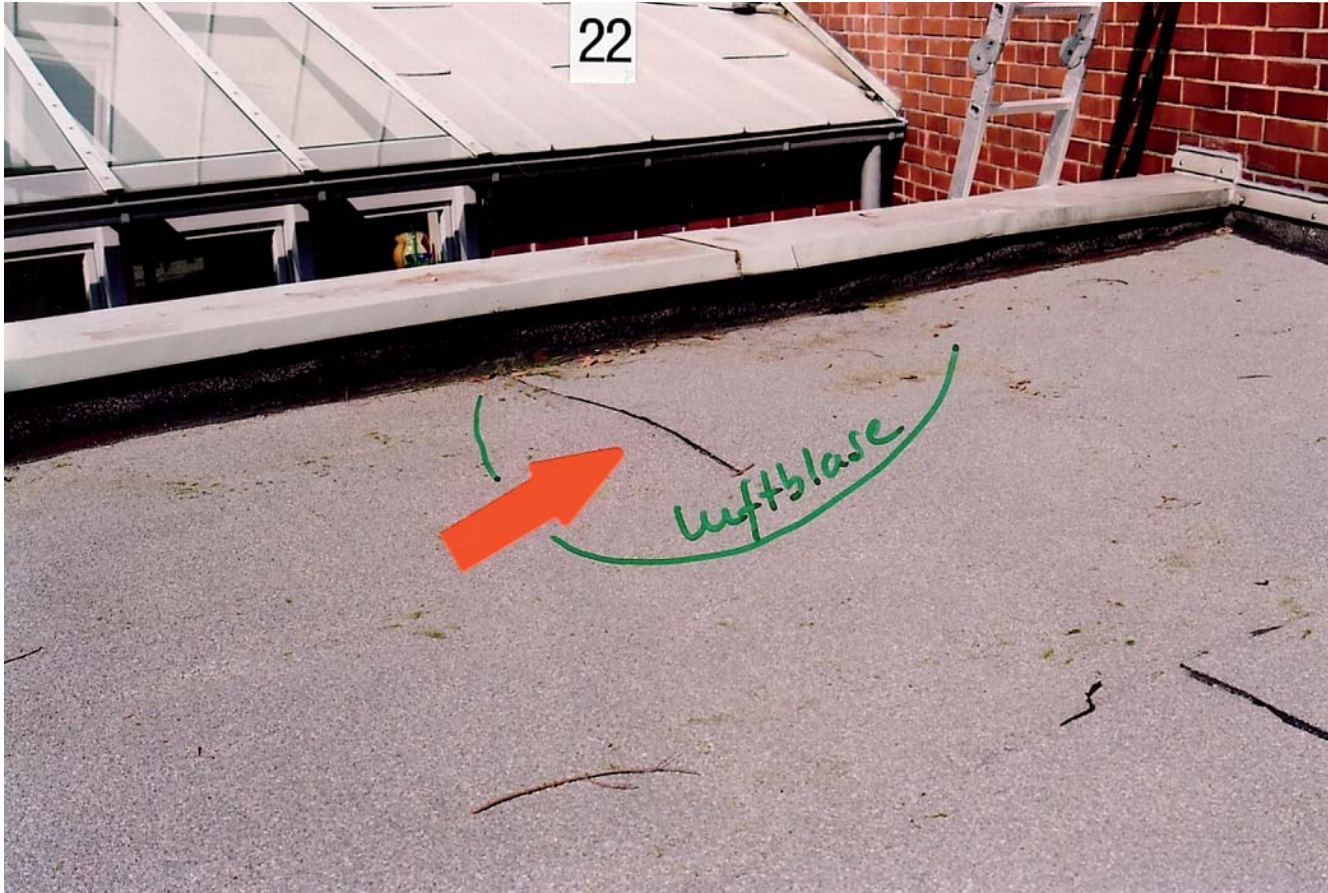
„Verschweissen“ mit Hochziehen der Abdichtung gem. der „Flachdachrichtlinie“ fehlt.
Die Randaufkantung von mind. 15 cm Höhe fehlt.

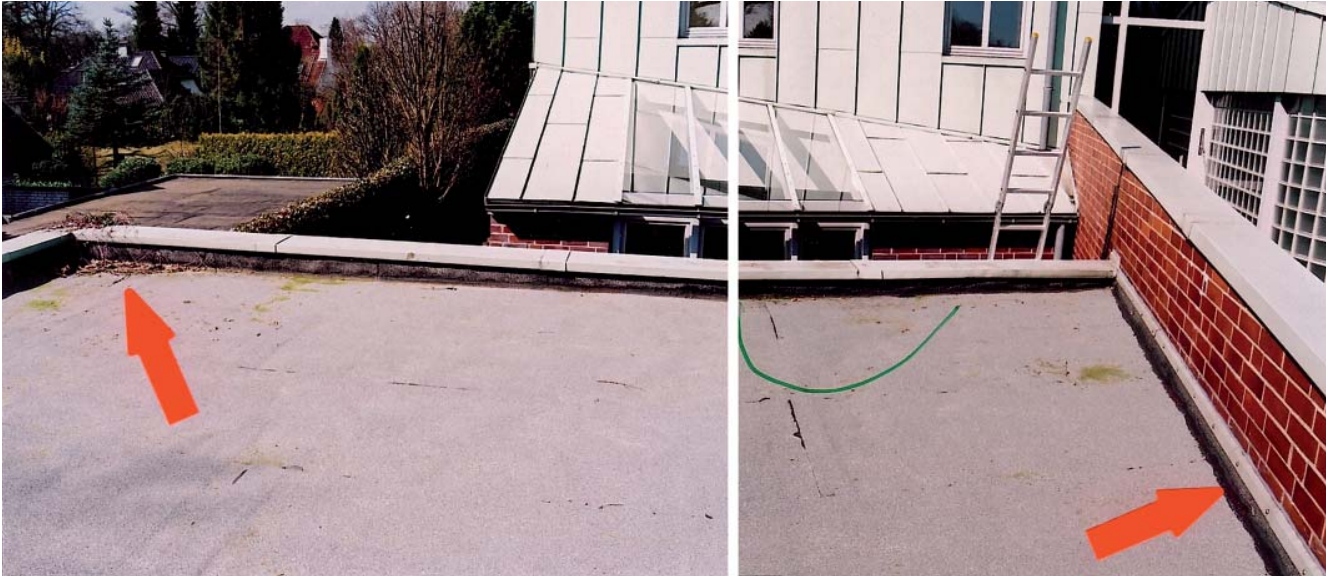


Zeichnung: ICOPAL



Regelgerechter Dachanschluss mit Bitumenabdichtungsbahnen





Links: Gully, mit Laub verstopft.

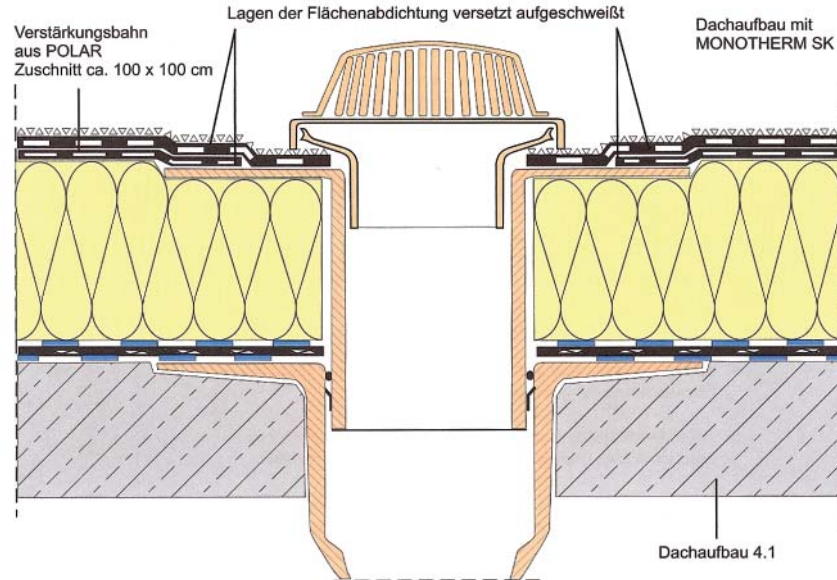
Rechts: Die Abdichtungsbahn wurde seitlich nicht 15 cm hoch gezogen, Verstoß gegen die Flachdachrichtlinie



Links unten: Die Silikonfuge reißt ab.
Rechts oben: Der Überlauf ist mit 3 cm Rohrquerschnitt nicht ausreichend dimensioniert.

**Gully,
nicht belüftetes Dach (Warmdach)**

Dachaufbau 4.1, Detail 10



Regelgerechter Einbau eines Dachgullys
Zeichnung : ICOPAL

Zusammenfassung Thema Flachdach

Schadensbilder Ursachen

- > mangelhafte Dachbahnenverklebungen
- > handwerklicher Mangel

- > mangelhafte seitliche Anschlüsse
- > Unkenntnis der Regelwerke

- > Blasenbildungen
- > handwerklicher Mangel

- > undichte Durchdringungen, Anschlüsse
- > handwerklicher Mangel, beachten

- > mangelhafte Entwässerungen
- > falsche Planung, handwerklicher Mangel

Ausführungen, Hinweise

- > fachgerechte Verarbeitung
- > „Verschweißen“ nicht „Backen“

- > funktionstaugliche Anschlüsse
- > vertiefte Ausbildung, Kontrolle

- > Vermeidung
- > Tauwasser auf dem Dach beachten

- > regelgerechte Ausführungen
- > Baukörperbewegungen/Material

- > regelgerechte Ausführungen
- > Flachdach-Richtlinie

3.4 Thema Fassade, Mauerwerk

- **Übliche Baukonstruktionen im Mauerwerksbau, DIN 1053**
 - Mehrschalige Wandaufbauten, hinterlüftet und nicht hinterlüftet
 - Mehrschalige Wandaufbauten mit und ohne Wärmedämmung (Altbau)
- **Fassadenschnitte mit Abdichtungslagen**
- **Wandaufbauten**
- **„Ausblühungen“**
- **„Aussinterungen“**
- **Abdeckungen**
- **Fensterbereich**

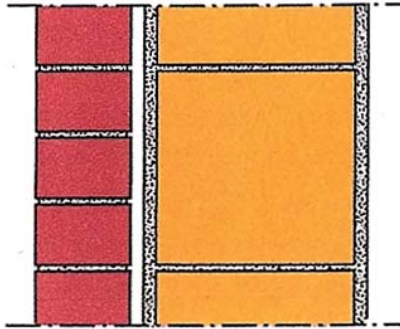


Abb. 1

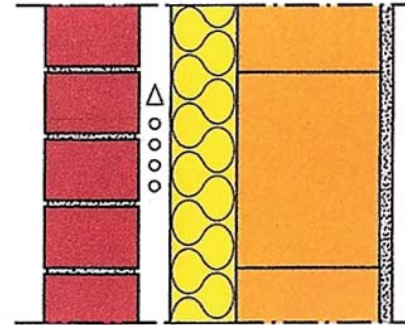


Abb. 3

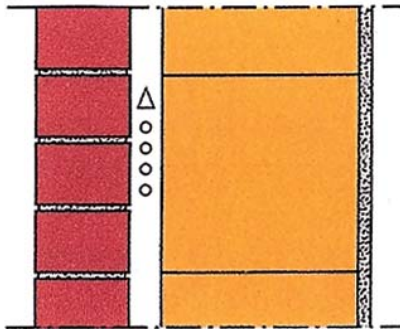


Abb. 2

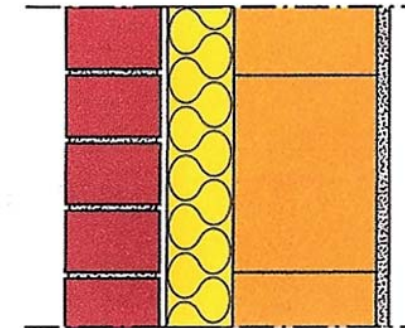
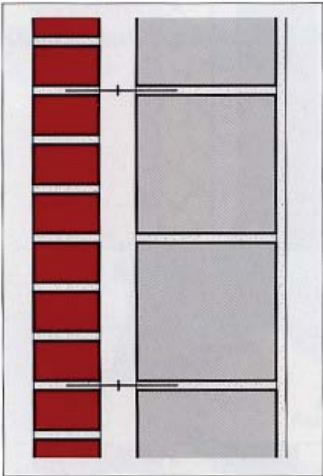
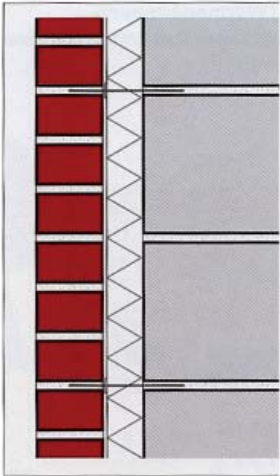


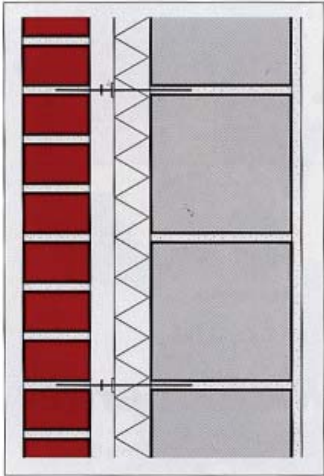
Abb. 4



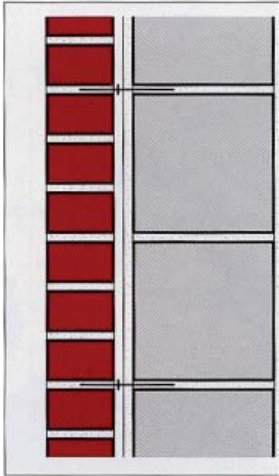
mit Luftschicht



mit Kerndämmung



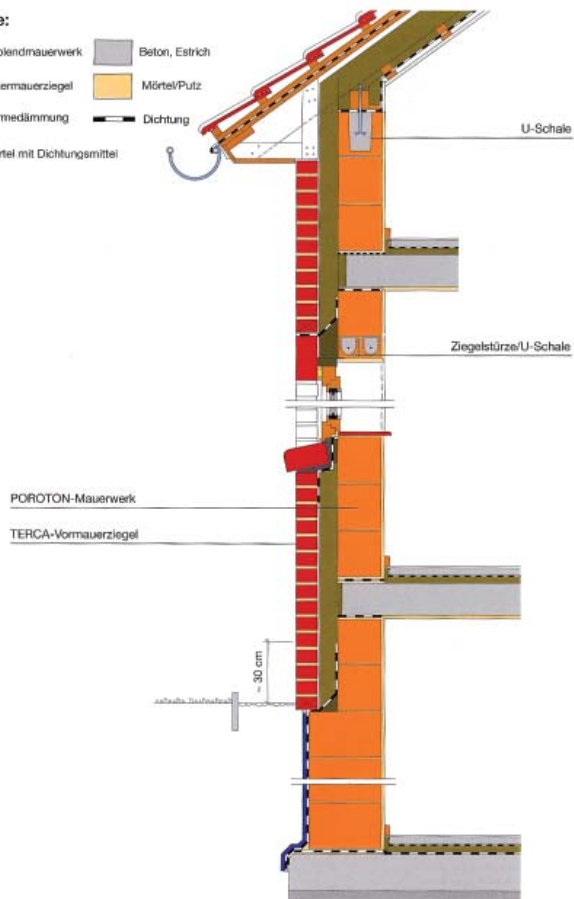
mit Luftschicht
und Wärmedämmung



mit Putzschicht

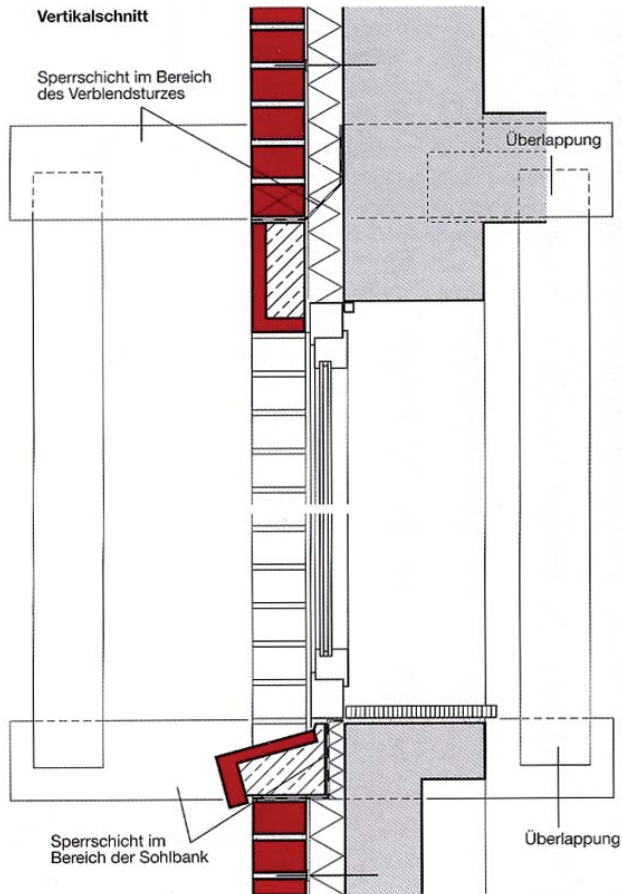
Legende:

	Verblendmauerwerk		Beton, Estrich
	Hintermauerziegel		Mörtel/Putz
	Wärmedämmung		Dichtung
	Mörtel mit Dichtungsmittel		



Abdichtungsanlagen liegen richtig gem. DIN 1053, jedoch muss die Einhangfolie unter der Rollschicht des Fensters bis zur Vorderkante des Mauerwerks eingebaut werden.

Quelle: Wienerberger

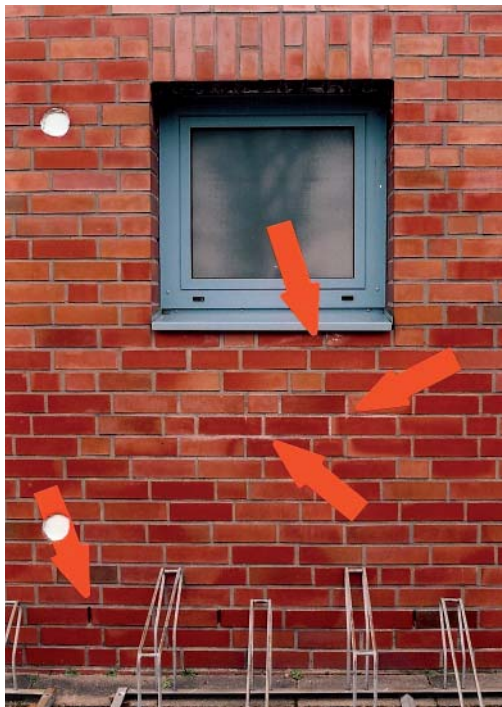


Lage der Abdichtung im Fensterbereich

Anordnung und Überlappung
senkrechter und waagerechter Sperrschichten
im Fensterbereich

Quelle: Wienerberger

Ausblühungen, Auslaugungen



Leichte, jahrelang wiederkehrende „Ausblühungen“.
Ursache: Keine funktionstaugliche „Einhangfolie“
eingebaut





Ausblühungen auf dem Verblendmauerwerk einer Giebelwand



Ursache für die Ausblühungen Photo Seite 161:
– In der Giebelscheibe verlaufendes Fallrohr vom Flachdach hinunter bis zu dem handwerklich gestalteten Wasserauffangkasten. Das Fallrohr ist undicht und bewässert die Giebelwand, der Wasserauffangkasten ist ebenfalls nicht dicht angeschlossen



Aussinterung unter einem gemauerten Gewölbebogen



Stalaktitenbildung

Richtigstellung einer „Volksweisheit“

falsch: Viele sagen : Ausblühungen sind „Salpeter“ (alte Maurerweisheit ?)

(„Salpeter“ tritt nur z.B. bei Stallungen in Verbindung mit tierischem Urin u.a. Faktoren auf)

sondern, richtig : „Kalziumkarbonat“ bzw. „Kalziumhydroxid“

- **Ausblühungen**, Salze, sind nach 1–2 Jahren auf dem Verblendmauerwerk durch Regen und Austrocknen der Wand verschwunden
- oder werden durch „sanfte“ Reinigung mit Wasserdruckstrahlen und Handbearbeitung mit der Wurzelbürste – ohne Chemikalien – entfernt,
- oder werden mit sehr sehr viel Wasser und geringstmöglichem Zusatz an Salzsäure entfernt, wobei das oft nicht gelingt, weil oft genug nicht Wasser genug gespült wird und z.B. auch zuviel Säure verwendet wird. Das Verfahren hat klare Risiken. Eine „Biologische Reinigung“ mit Essigwasser kann ungünstigstenfalls nur noch bisher inaktive Salzeinlagerungen aktivieren.

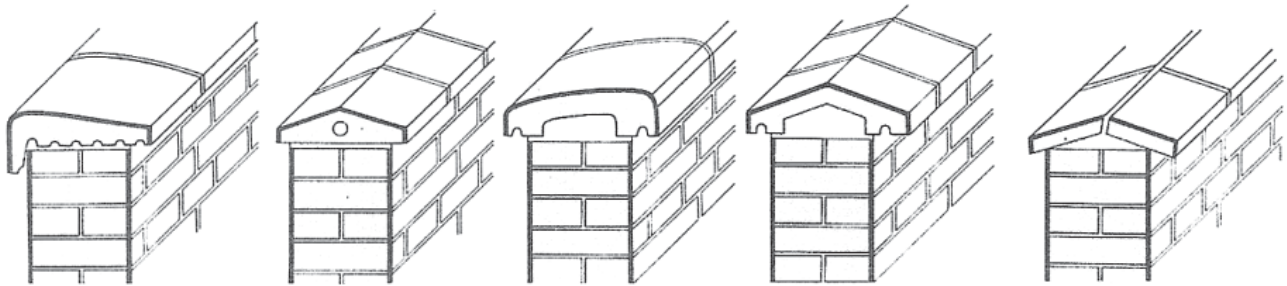
Auslaugungen: Entfernung nur per Hand mit Wasser und Bürste, wenn überhaupt noch möglich.

Aussinterungen: Praktisch nicht zu entfernen. Ausbau der Steine oder Abstemmen des Kalkes.

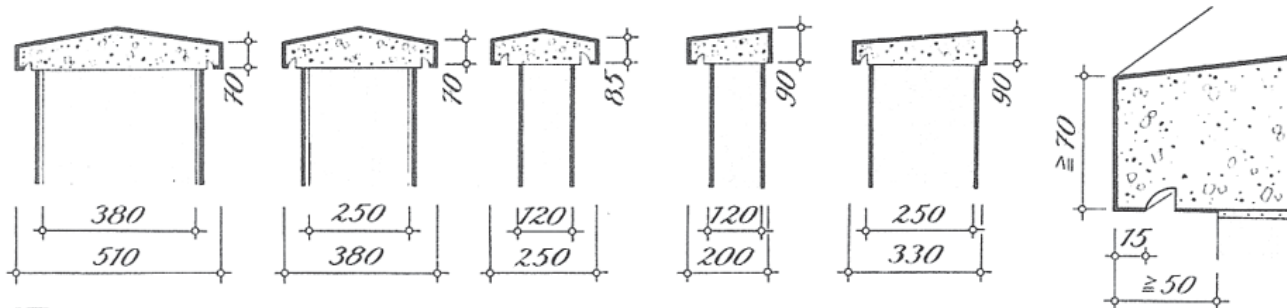
Abdeckungen von Mauerwerk



Fehlende Abdeckung, Auslaugungen durch Planungsfehler



3 *Keramikabdeckplatten um 1920*



4 *Betonabdeckung nach DIN 455 (1922)*

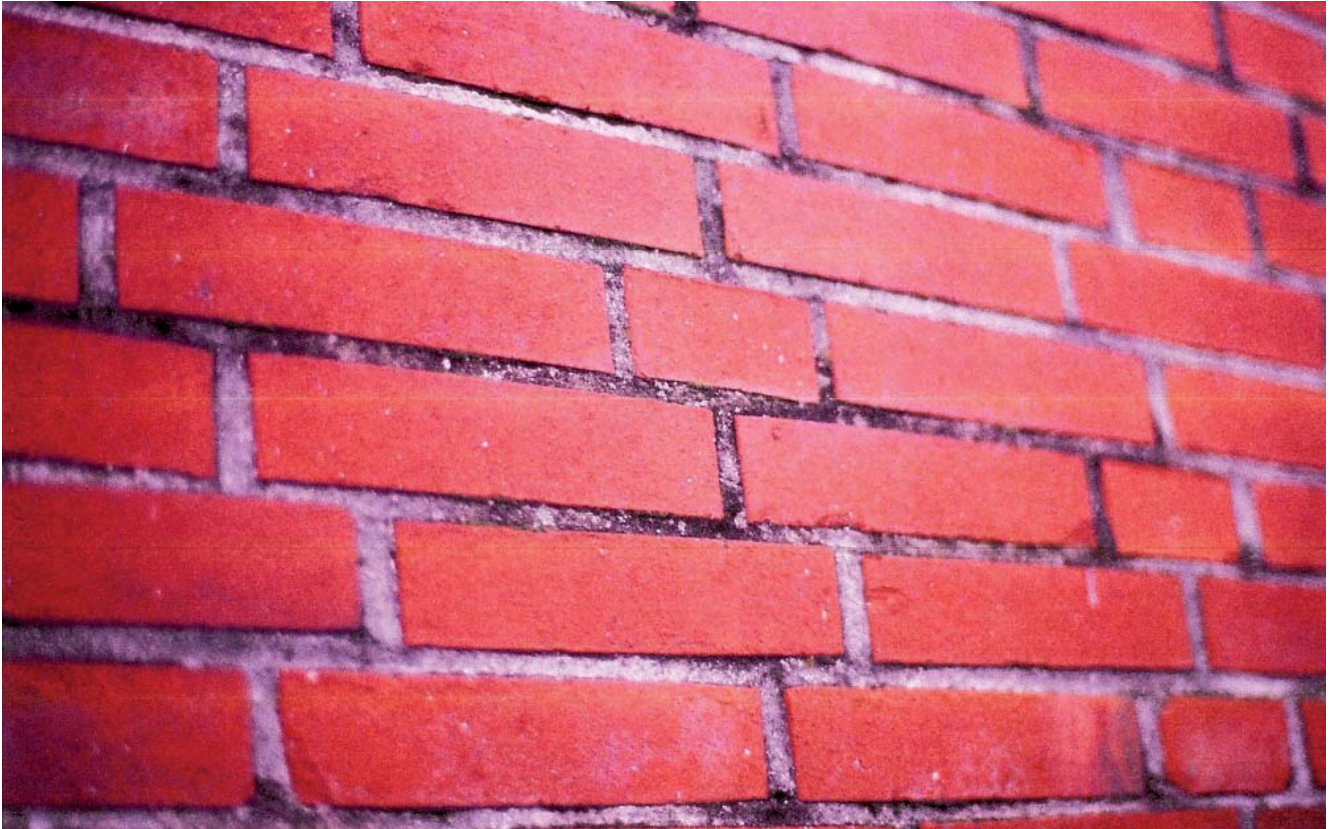
Historische, nach wie vor taugliche Beispiele von Mauerwandabdeckungen mit Tropfkanten:

Blechabdeckungen, Naturstein(platten)-Abdeckungen, Betonwerksteinplatten, „Rollschichten“ (Mauerwerk), mit Gefälle! Wesentlich: überstehende Abdeckungen, Tropfkantenausbildung

Quelle: Typische Baukonstruktionen von 1860–1960, R. Ahnert u. K.H. Krause, Band 1, Verlag für Bauwesen, Berlin



mangelnde Pflege, „Grünkonzept“ oder Planung ohne Abdeckung



Schadhafte Verblendfugen: Löcher, Abplatzungen, Algen- und Moosbildung



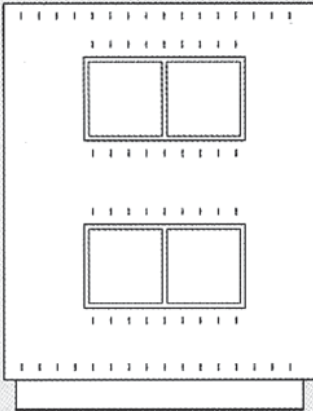
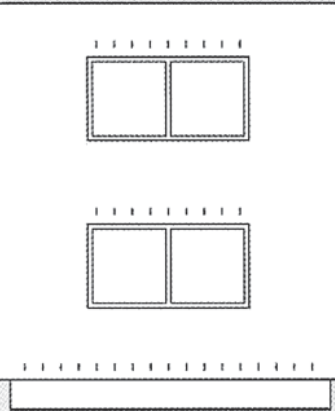
Regelgerecht ausgeführtes Dünformat-Verblendmauerwerk



Stark geschädigtes Mauerwerk, Prüfung des Aufwandes: Instandsetzung oder Neuaufbau

Anordnung von Lüftungs-/ Entwässerungsöffnungen

Quelle : Wienerberger, Verblendmauerwerk

– Luftschicht – Luftschicht und Wärmedämmung	– Kerndämmung
Lüftungsöffnungen oben und unten, unten auch zur Entwässerung	Entwässerungsöffnungen unten
Etwa 7.500 mm ² auf 20 m ² Wandfläche*	Min. 5.000 mm ² auf 20 m ² Wandfläche*
	

*Fenster und Türen eingerechnet

Zusammenfassung Thema Verblendmauerwerk

Hinterlüftete Verblendfassaden sollen nach DIN 1053

- in der zweiten Steinlage Entwässerungsschlitze haben,
- darüber die Belüftungsschlitze
- unter den Fensterbrüstungen Entlüftungsschlitze
- unter dem Dachüberstand ebenfalls
- Die Schlitze müssen frei von Mörtelresten sein.

Verblend-Fugennetz

Die sog. „Zementleimhaut“ des Fugennetzes muss glatt sein.

Poröse Fugenmörtel lassen viel Schlagregenwasser eintreten; dann muss jedoch gewährleistet sein, dass das eindringende Wasser an der Hinterseite der Verblendschale nach unten herab laufen kann und durch die ordnungsgemäße Anzahl der Entwässerungsschlitze wieder nach Außen austreten kann.

Es darf nicht „aussanden“, d. h. beim sog. „Daumen-Zug-Test“ darf kein wesentlicher Sandanteil aus den Stoß- und Lagerfugen herausanden. Wenn das geschieht, dann ist das ehemals „glatt gebügelte“ Fugennetz nicht mehr schlagregensicher.

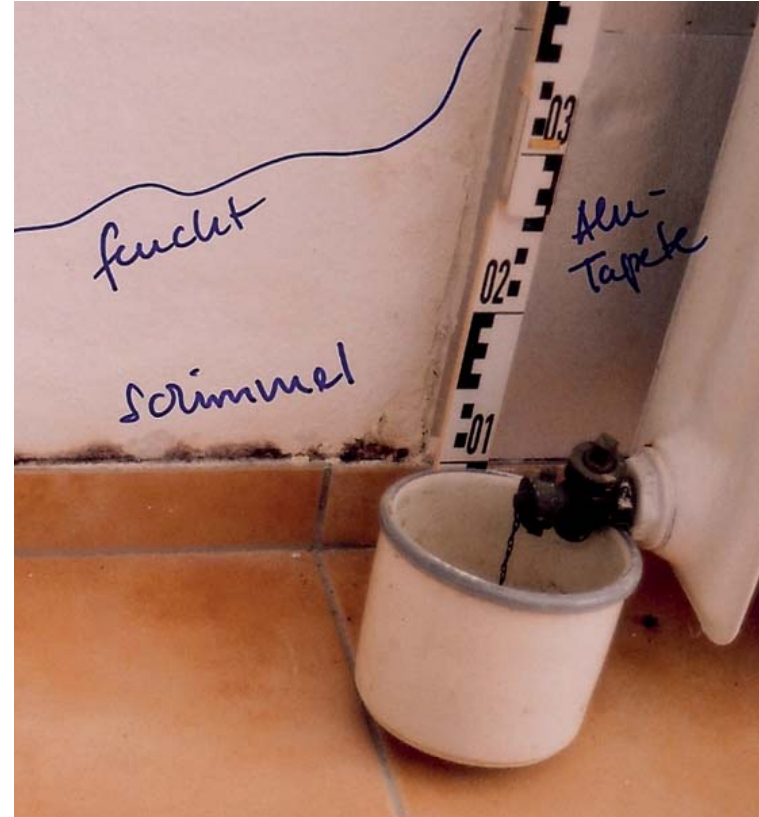
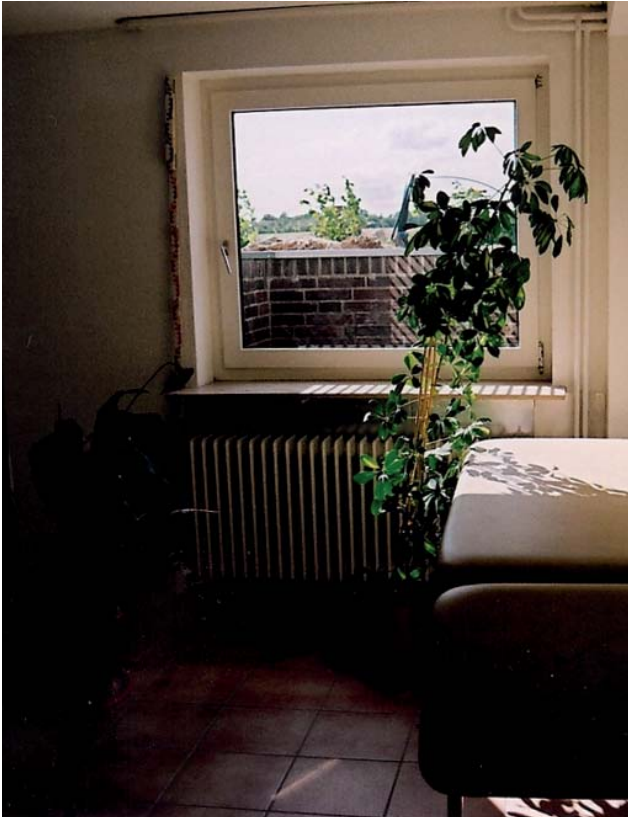
3.5 Thema Erdberührter Bereich

- **Sockelzone**
- **Schimmelpilze**
- **mangelhafte Abdichtungen**
- **Regeldetails (Ausschnitte)**

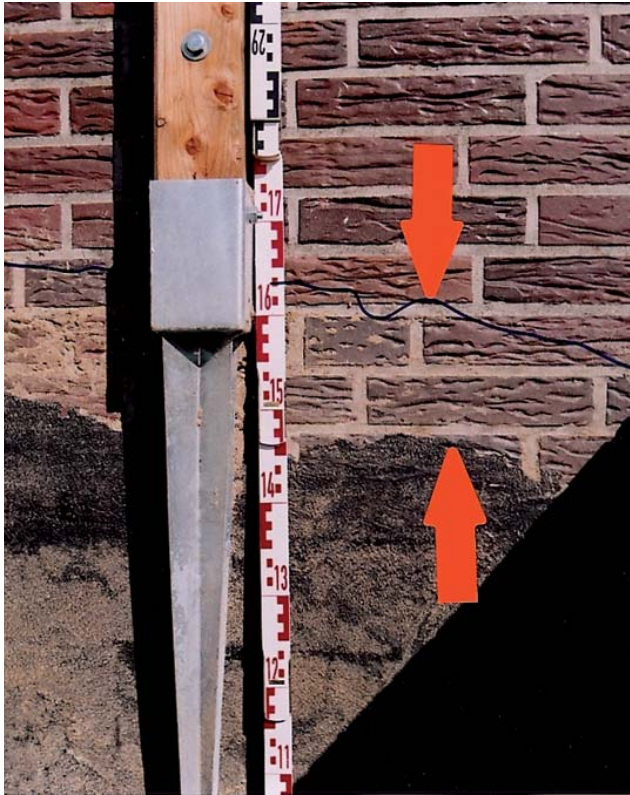
Abdichtung im erdberührten Bereich



Eine einfache Baustelle. Günstige Bedingungen, nur Sandboden unter dem Haus, das Grundwasser viele Meter tief entfernt, Drainage nicht erforderlich! Trotzdem ...



... innen im Souterrain, Schimmelpilzbildung unter dem Fenster, / der Bereich unter der Kasematte ...



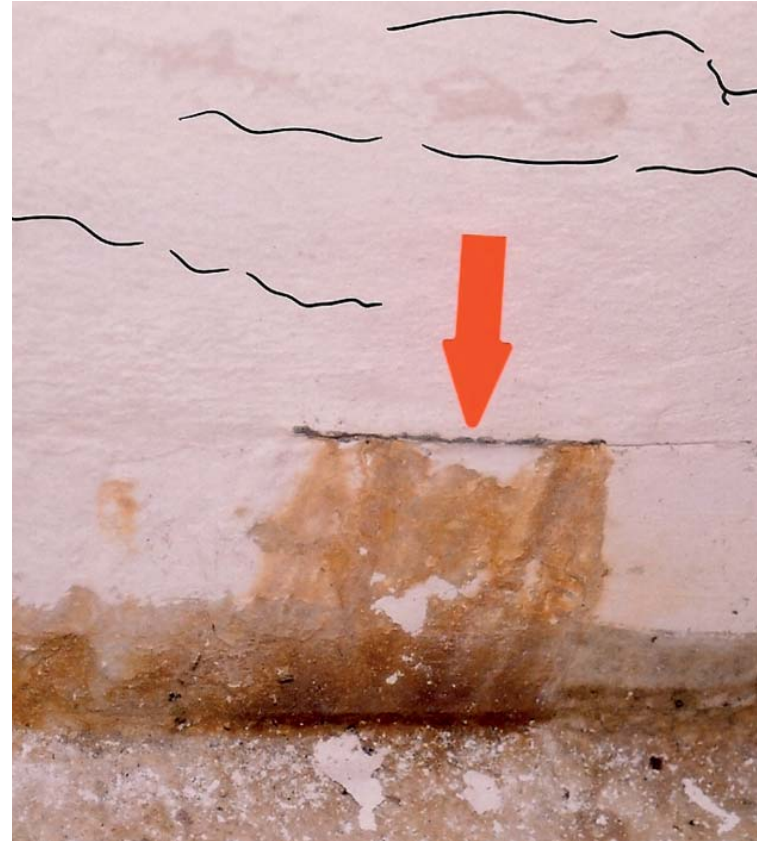
Aufgrabung außen, Bitumendickbeschichtung, nicht mind. 15 cm über Oberkante Terrain geführt, keine Haftgrundierung, nur 1–2 mm dick, Pfuscher! Unkenntnis der KMB-Richtlinie.



Dann nur die Abdichtung an der Kassematte beidseitig vorbei ausgeführt. Der Bauunternehmer: „Das Wasser fließt doch daran vorbei, wozu denn unter der Kassematte noch abdichten !“



An anderer Stelle, innen, „bunter“ Schimmelpilz auf feuchter Wand hinter Möbeln verdeckt.



Kellerraum: aufsteigende Feuchte oder von außen eindringende Feuchte?
Unter der Horizontalsperrlage ist die Wand gesättigt feucht. Maßnahme: Außen aufgraben.



Im Raum nebenan: Versuch mit „Innenabdichtung“ mittels „Abdichtungsschlämme“ ab zu dichten, s. Pfeile.



Außenabdichtung aus den 70er Jahren. Keine ordnungsgemäße Aussteifung des Verbaues. Ehemalige „Abdichtung („Schwarzanstrich“) nicht mehr tauglich, Betonsohle nicht geschlossen, Wasserzutritt ungehindert, s. Pfeile.



Einbau einer Drainage. Keine Fachleute. „Schmeiss rein und mach zu“



Mürbe Kalksandsteine, Austausch probematisch, teuer.

Wenn rundherum im Haus dieser Zustand: Instandsetzung unverhältnismäßig.



Abdichtung als dünne Spachtelung ohne Haftgrundierung: Zweimaliger Verstoß gegen die „KMB-Richtlinie!“

Regelgerechte Abdichtung mit Bitumendickbeschichtung gem. der „Richtlinie für die Planung und Ausführung mit Bitumendickbeschichtungen“

Quelle : Remmers Chemie, Löningen

Die vier Lastfälle

Die perfekte Abdichtung bei jeder Wasserbeanspruchung
Die Auswahl des richtigen Abdichtungssystems hängt von der Art der Wasserbeanspruchung ab. Erst das richtige Einordnen der Belastung ermöglicht eine dauerhaft funktionsfähige Bauwerksabdichtung. Die DIN 18195 unterscheidet in den Teilen 4–6 die Wasserbeanspruchungen nach vier Lastfällen:

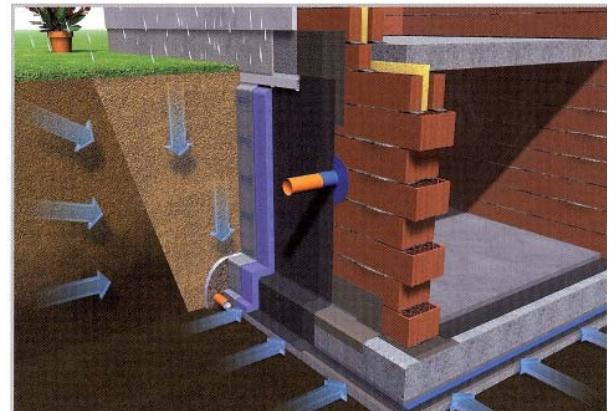
Bodenfeuchte (Teil 4)

Bodenfeuchte ist im Erdreich kapillargebundenes Wasser. Durch Kapillarkräfte drängt es auch gegen die Schwerkraft fort. Bodenfeuchte ist als Mindestbeanspruchung immer im Erdreich vorhanden. Dieser geringste Lastfall kann nur angenommen werden, wenn das Baugelände bis zu einer ausreichenden Tiefe unter der Fundamentsohle aus nicht bindigem Boden besteht und Gleiches für das Verfüllmaterial gilt: Also zum Beispiel Sand oder Kies mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (K) von mindestens $K > 10^{-4}$ m/s. Oberflächen- und Regenwasser kann dann bis zum freien Grundwasserstand absickern, ohne hydrostatischen Druck auf die Abdichtung auszuüben.



Nichtstauendes Sickerwasser (Teil 4)

Nichtstauendes Sickerwasser beansprucht die Abdichtung genauso wie der Lastfall Bodenfeuchte. Um dauerhaft dem Lastfall standzuhalten, muss allerdings ein Drainagesystem im Wand- und Bodenbereich nach DIN 4095 eingebaut werden. Dieses besteht aus einer nach verbindlichen Einbauvorschriften gelegten Ringdränage und Dränelementen im Wandbereich, die zugleich als Schutzschicht der Bauwerksabdichtung fungieren.



Ist dieses Gebäude von aufsteigender Feuchte befallen oder nicht?



Aufsteigende Feuchte ... oder „Kapillarfeuchte ...?

Maßnahme: Messen der Substanzfeuchte im Putz und in der Wandmitte. Im vorliegenden Falle war es lediglich feuchter Außenwandputz infolge Spritzwasserbelastung. Quelle: nicht ermittelbar

Detail: Kelleraußenwand, Fußpunkt, Variante 1

Lastfall: Bodenfeuchte / nichtstauendes
Sickerwasser DIN 18195-4

Schutzschicht

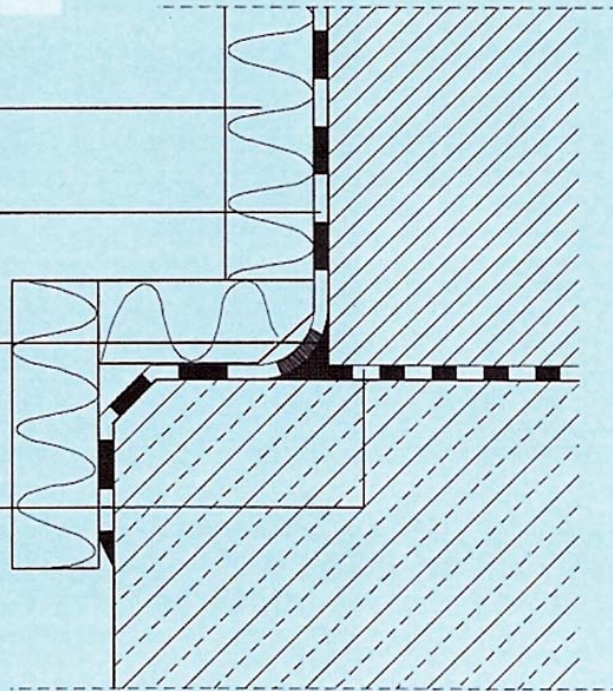
Bitumendickbeschichtung (KMB)
(2 Aufträge)

Hohlkehle aus KMB
sofern vom Hersteller
zugelassen
(Radius ≤ 2 cm)

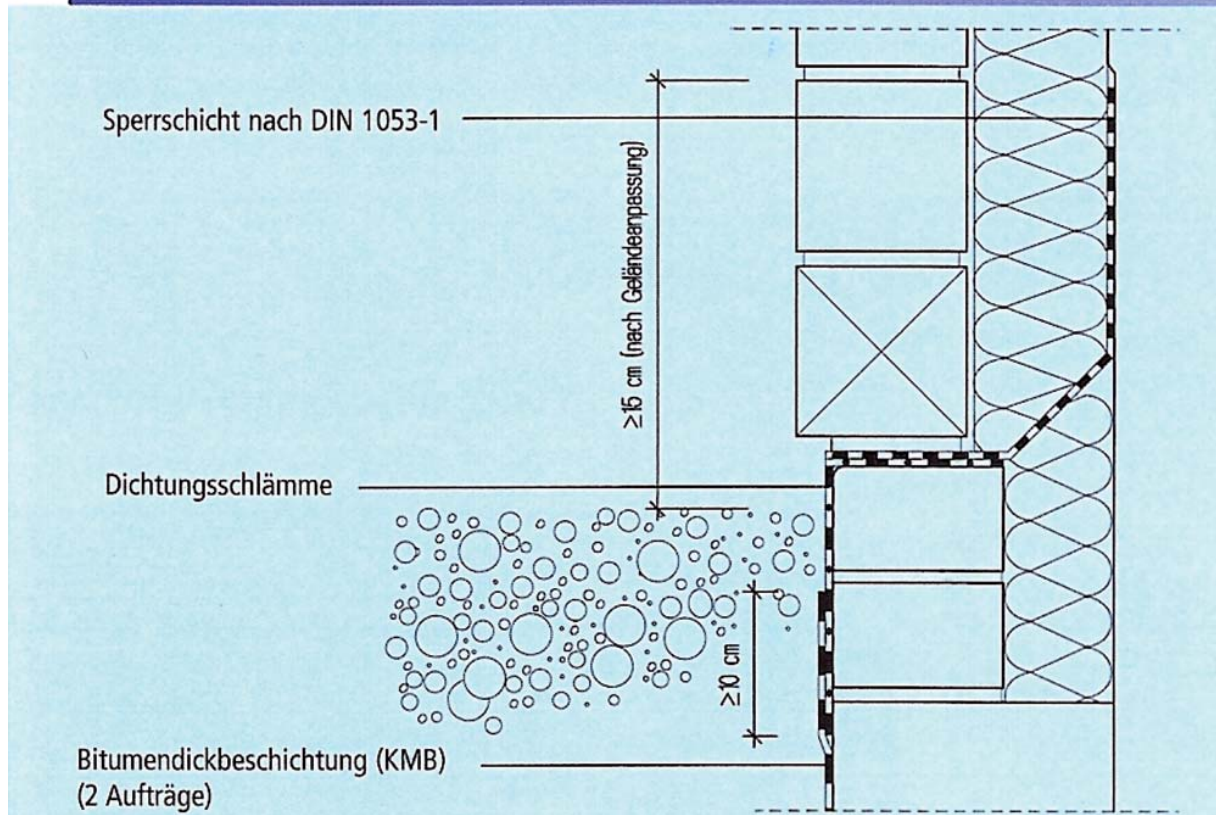
Horizontale Abdichtung
nach DIN 18195

≥ 10 cm

Quelle: Details aus der „KMB-Richtlinie“



Detail: Zweischalige Außenwand, Sockelanschluß



Quelle: Details aus der „KMB-Richtlinie“

Anhang

Teil 4.1

ARCHITEKTENVERTRAG

ARCHITEKTENVERTRAG

Bauherr
Katholische Kirchengemeinde St. Xyz Musterstraße 1 12345 Musterstadt

Architekt
Herr Dipl.-Ing. Max Mustermann Musterstraße 111 12345 Musterstadt

§ 1 GEGENSTAND DES VERTRAGES *

Objekt/ Maßnahme(n)	Umbau des Kirchenschiffs		
Raum- und Funktionsprogramm (Bauprogramm)	laut Anlage 1 vom: _____ genehmigt am: _____	Richtsatzkosten	zur Bemessung der Abschlagszahlungen während der Bauphase, vgl. § 7 Abs. 1, gem. Anlage 2 vom _____
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	

(1) HONORARGRUNDLAGEN gem. §§ 3 ff. HOAI

GESAMTKOSTEN (brutto)	Beträge (€)
ANRECHENBARE KOSTEN (netto) gem. §§ 4, 32 HOAI	0,00
HONORARZONE: Auswahl _____ Satz: Auswahl _____ HONORARSATZ:	0,00
ZUSCHLAG für Umbau/Modernisierung gem. § 35 HOAI:	0 %
<input checked="" type="radio"/> nein	
<input type="radio"/> ja	
Begründung:	Der gewährte Zuschlag auf die Honorarsumme Grundleistungen netto beträgt: #WERT!

GESAMTHONORARSATZ (netto)	#WERT!
----------------------------------	---------------

Bei besonderen Beauftragungen werden folgende **Stundensätze** vereinbart:

1. Auftragnehmer
2. Technischer Mitarbeiter
3. Technischer Zeichner und sonstige Mitarbeiter

* Hinweis: Soweit im Folgenden §§ ohne Zusatz verwendet werden, beziehen sich diese auf diesen Vertrag.

(2) Dem Architekten werden **stufenweise** gem. Anlage 3 folgende Leistungen gem. § 33 HOAI übertragen:

a) GRUNDLEISTUNGEN	Teilhonorare (€)	
1. Grundlagenmittlung	3%	3,00% #WERT!
2. Vorplanung	7%	7,00% #WERT!
3. Entwurfsplanung	11%	11,00% #WERT!

4. Genehmigungsplanning	6%	6,00%	#WERT1
5. Ausführungsplanung	25%	25,00%	#WERT1
6. Vorbereitung der Vergabe	10%	10,00%	#WERT1
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4%	4,00%	#WERT1
8. Objektüberwachung	31%	31,00%	#WERT1
9. Objektbetreuung und Dokumentation	3%	3,00%	#WERT1
Honorarsumme Grundleistungen (netto)	100%	100,00%	#WERT1

b) BESONDERE LEISTUNGEN gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 HOAI in Verbindung mit HOAI Anlage 2 (2.6) (pauschale Vergütung)

1. Leistung A				Beträge in € netto
				-
2. Leistung B				
				-
3.				
				-
4.				
				-
5.				
				-
Honorarsumme Besondere Leistungen (netto)				-

c) GESAMTHONORAR

(1) HONORARSUMME Grundleistungen (netto)		€	#WERT1
(2) NEBENKOSTEN auf (1) (netto)			#WERT1
(3) ZWISCHENSUMME (1) und (2) netto			#WERT1
(4) HONORARSUMME Besondere Leistungen (netto)			-
(5a) HONORARSUMME Sonstige Leistungen gem. Anlage 3 (netto)			-
(5b) ggf. zzgl. Nebenkosten gem. Anlage 1 HOAI			-
(6) HONORARSUMME GESAMT (3), (4), (5a) und (5b) (netto)			#WERT1
(7) UMSATZSTEUER auf (6)	19,00%		#WERT1
(8) GESAMTHONORAR (6) und (7) (brutto)			#WERT1

(3) Der Architekt ist im Falle einer stufenweisen Beauftragung verpflichtet, weitere Leistungen aus dem Leistungsbild des § 3 zu übernehmen, wenn der Bauherr diese mit Genehmigung der erzbischöflichen Behörde überträgt.

(4) Der Bauherr kann dem Architekten weitere Leistungen übertragen, wenn seine Planung durchgeführt werden soll und diese von der erzbischöflichen Behörde genehmigt wurde; ein Rechtsanspruch des Architekten auf Beauftragung mit weiteren Leistungen besteht nicht.

(5) Die Weiterbeauftragung nach Abs. 3 und Abs. 4 bedarf der Schriftform und der förmlichen kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch die erzbischöfliche Behörde.

(6) Für die im Auftrag gegebenen Leistungen unter Einschluss von Nachtragsvereinbarungen und weiteren

Stufen – einzeln oder im Ganzen – gelten die Regelungen dieses Vertrages.

§ 2 GRUNDLAGEN DES VERTRAGES

(1) Grundlage des Vertrages ist das in § 1 genannte und das von der erzbischöflichen Behörde genehmigte Bauprogramm. Insbesondere Bauprogramm, Baukosten und Baufristen stellen den vom Bauherrn gewünschten Bauverlauf dar. Die sich aus dem Kostenschlag ergebenden Gesamtkosten sind einzuhalten. Die zusätzliche Vereinbarung einer Bausummenobergrenze für die mit diesem Architektenvertrag vereinbarten Architektenleistungen ergibt sich aus Anlage 4a und wegen der sich aus einem Kostenschlag ergebenden Gesamtkosten aus Anlage 4b, sofern solche Architektenleistungen vereinbart werden, § 8 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Für alle in Auftrag gegebenen Leistungen gelten die Vorschriften dieses Vertrages. Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung:

- a) die Bestimmungen über den Werkvertrag gem. §§ 631 ff. BGB,
- b) die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI),
- c) weitere Grundlagen des Vertrages gemäß § 21 Abs. 1.

(3) Die im Erzbistum Hamburg geltenden Vorschriften über die kirchliche Vermögensverwaltung und die kirchlichen Vertretungsregelungen, insbesondere für Pfarreien in Gestalt des Kirchenvermögensverwaltungsgesetzes (KVVG) für die Erzdiozese Hamburg und die Geschäftsanweisung für Kirchenvorstände in der Erzdiozese Hamburg (GAKI), sind dem Architekten bekannt. Es wird auf die Hinweise in Anlage 5 verwiesen.

§ 3 LEISTUNGSBILD

(1) Das Leistungsbild umfasst Grundleistungen, Besondere Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen gemäß § 33 HOAI, soweit solche Leistungen gemäß § 1 Abs. 2 vereinbart sind; dasselbe gilt für sonstige Leistungen gem. Anlage 3.

(2) Wenn nach Vertragsabschluss weitere Leistungen erforderlich werden, so sind diese und deren Honorierung zuvor gemäß § 20 schriftlich zu vereinbaren. Werden nach Vertragsabschluss insbesondere weitere Besondere Leistungen nach Auffassung des Architekten erforderlich, bedarf es seiner Begründung, warum diese bei Vertragsabschluss nicht bereits erkennbar waren. Eine etwaige Beauftragung hat schriftlich zu erfolgen; § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 3 sind zu beachten.

(3) Die Erfüllung der Pflichten gemäß Anlage 6 im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 2 vereinbarten Leistungen sind unbeschadet der Regelungen der HOAI und des geltenden Rechts für den Bauherrn von besonderem Interesse.

(4) Der Architekt übernimmt die öffentlich-rechtlichen Pflichten als verantwortlicher Bauleiter. Eine besondere Vergütung erfolgt hierfür nicht.

(5) Bauherr und Architekt halten regelmäßig nach wechselseitiger Abstimmung oder auf Anforderung des Bauherrn Baubesprechungen ab; Protokolle fertigt der Architekt und leitet diese dem Bauherrn zu. Die schriftliche Kommunikation zwischen ihnen erfolgt auch auf elektronische Weise (Email). Bis zum Abschluss des Rechnungsprüfungsverfahrens für die Baumaßnahme hat er auf Anforderung des Bauherrn über seine Leistungen mündlich als auch schriftlich dem Bauherrn Auskunft zu erteilen.

§ 4 FACHPLANER UND BILDENDE KÜNSTLER

(1) Leistungen u. a. für Vermessungstechnik, Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Tragwerksplanung,

Technische Ausrüstung, Schallschutz und Raumakustik, thermische Bauphysik, künstlerische Gestaltung, Restaurierungsarbeiten, Verkehrsanlagen und Freianlagen werden nach Maßgabe von § 21 Abs. 2 durch Fachplaner oder bildende Künstler auf Kosten des Bauherrn erbracht.

(2) Über die Vergabe von Leistungen an Fachplaner und bildende Künstler entscheidet der Bauherr im Benehmen mit dem Architekten. Diese Baubeteiligten beauftragt der Bauherr vorbehaltlich der Genehmigung durch die erzbischöfliche Behörde.

§ 5 VERGÜTUNG DER ARCHITEKTENLEISTUNGEN

(1) Honorargrundlage sind die nach §§ 4, 32 HOAI ermittelten anrechenbaren Kosten des Objekts, die von der erzbischöflichen Behörde genehmigt sind. Verschiedene Leistungen an einem Gebäude oder mehrere in Auftrag gegebene Bauwerke werden nur dann gemäß §§ 10 - 11 HOAI abgerechnet, wenn dies unter § 1 vereinbart worden ist. Gemäß § 7 Abs. 1 HOAI richtet sich das Honorar für Leistungen nach diesem Vertrag nach den Kosten gemäß Kostenfeststellung Ziffer 3.4.5 DIN 276-1:2008-12, soweit diese gem. § 4 HOAI dem Architekten anrechenbar sind. Gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 HOAI in Verbindung mit Ziffer 3.3.11 DIN 276 ist die Umsatzsteuer keine Vergütungsgrundlage.

(2) Die im § 1 Abs. 1 näher bezeichneten baulichen und sonstigen Anlagen sind nach den Bewertungsmerkmalen der §§ 5, 34 HOAI der in § 1 Abs. 1 genannten Honorarzone zugeordnet.

(3) Für die Vergütung gelten, soweit nichts anderes vereinbart ist, die Mindestsätze für Grundleistungen nach der Honorartafel des § 34 HOAI sowie die Bewertung der Leistungsphasen gemäß § 33 HOAI in Verbindung mit § 3.

Gemäß § 3 Abs. 3 HOAI vereinbarte Besondere Leistungen werden pauschal, wie in § 1 vereinbart, vergütet. Eine Vergütung der Besonderen Leistungen in Vorhundertsätzen des Gesamthonorarsatzes bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

(4) Für Umbauten, Modernisierungen (§ 35 HOAI) oder Instandhaltungen, Instandsetzungen (§ 36 HOAI) gelten Gebührenerhöhungen nur dann als vereinbart, wenn dies unter § 1 anerkannt worden sind. Für nicht wesentliche Eingriffe in Konstruktion und Baubestand wird abweichend von § 2 Abs. 6, § 33 HOAI eine Vergütungserhöhung nicht gewährt.

(5) Wird aus Anlass des bautechnischen und baukünstlerischen Genehmigungsverfahrens bei der erzbischöflichen Behörde oder aufgrund staatlicher Genehmigungsverfahren ein oder ein mehrfaches Überarbeiten der Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs-, Ausführungsplanung oder der Vergabevorbereitung (Leistungsverzeichnis) erforderlich, so kann hierfür eine Zusatzgebühr nicht gefordert werden. Die in § 1 aufgeführten Bewertungsätze und Vergütungen werden nur einmal geschuldet. Unter die vorstehenden Regelungen fallen nicht Änderungen des Bauprogramms (z. B. Änderung von Standort, Raumprogramm oder Aufgabenstellung) sowie Alternativplanungen nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen.

(6) Bei besonderer Beauftragung werden Stundensätze als Eventualpositionen in § 1 Abs. 1 vereinbart.

(7) Nach vorstehenden Honorargrundsätzen werden nur die in Auftrag gegebenen und von der erzbischöflichen Behörde genehmigten Leistungen vergütet.

(8) Honorargrundlage für Zahlungen an den Architekten sind die jeweils nach §§ 1, 5 ermittelten und von der erzbischöflichen Behörde genehmigten Kosten.

(9) Die Erstattung von Nebenkosten nach § 14 HOAI erfolgt wie in § 21 Abs. 4 schriftlich vereinbart.

(10) In den Honoraren ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. Sie kann in der gesetzlichen Höhe gem. § 1

Abs. 2 gesondert in Rechnung gestellt werden.

§ 6 TERMINE UND BAUZEITEN

- (1) Der Architekt hat seine Leistungen zu den in § 21 Abs. 5 genannten Terminen zu erbringen.
- (2) Für die Bauausführung hat der Architekt im Einvernehmen mit dem Bauherrn einen Bauzeitplan aufzustellen.

§ 7 ZAHLUNGEN

- (1) Der Architekt erhält für die jeweils nachgewiesenen und vertragsgemäß erbrachten Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 33 HOAI Abschlagszahlungen gem. § 15 Abs. 2 HOAI in Höhe von 95 % des Bruttohonorars gem. § 1 Anlage 2. Die in § 1 vereinbarten Richtsatzkosten dienen als Bemessungsgrundlage für die Berechnung und Leistung von Abschlagszahlungen auf die Vergütung.
- (2) Der Architekt kann eine prüffähige Teilhonorarschlussrechnung gemäß § 15 Abs. 1 HOAI für die Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß § 33 HOAI erst nach vollständiger Erbringung sämtlicher diesbezüglich zu erbringender Leistungen stellen. Es wird auf § 12 verwiesen. Das Honorar für die Leistungsphase 9 gemäß § 33 HOAI wird fällig, wenn die Leistungen dieser Leistungsphase bis auf die Objektbetreuung erbracht sind und für das anteilige Honorar der noch nicht erbrachten Leistungen – falls der Bruttobetrag 300.-- € überschreitet – eine unbefristete Bankbürgschaft dem Bauherrn vorliegt.
- (3) Nachforderungen des Architekten und die Rückgewähr erhaltener Überzahlungen richten sich nach geltendem Recht.

§ 8 ALLGEMEINE RECHTE UND PFLICHTEN DES ARCHITEKTEN

- (1) Der Architekt ist umfassender Sachwalter des Bauherrn und hat die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und das geltende kirchliche Recht zu beachten.
- (2) Seine Leistungen sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und Technik sowie nach dem Grundsatz größtmöglicher Wirtschaftlichkeit zu erbringen. Letzteres gilt auch im Hinblick auf die späteren Unterhaltungs- und Betriebskosten.
- (3) Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte des Bauherrn zu wahren; insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Weisungen zu erteilen. Er übt für den Bauherrn das Hausrecht aus. Eine gesondert erteilte rechtsgeschäftliche Vollmacht des Architekten bleibt hiervon unberührt. Auskünfte über das Bauvorhaben darf der Architekt Dritten unberechtigt nicht geben.
- (4) Der Architekt ist generell verpflichtet, fortlaufend eine Kostenkontrolle als Grundleistung vorzunehmen und unaufgefordert den Bauherrn zu informieren. Sobald eine Kostenüberschreitung erkennbar wird, so hat der Architekt diese dem Bauherrn und der erzbischöflichen Behörde unverzüglich mitzuteilen, zu begründen, Vorschläge über Einsparungen zu machen und die Genehmigung für die weitere Durchführung des Bauvorhabens über den Bauherrn einzuholen. Für erforderlich werdende Mehrleistungen des Architekten erhält dieser ein nach den Ermittlungsgrundlagen der vereinbarten Leistung entsprechendes Mehrhonorar, soweit dies mit dem Bauherrn vor Erbringung der Mehrleistung schriftlich vereinbart wurde.

§ 9 AUSSCHREIBUNGEN UND VERGABE

- (1) Bei den Ausschreibungen und Vergaben sind die Vorgaben des Bauherrn und der erzbischöflichen

Behörde zu beachten.

(2) Auftragschreiben oder Vertragsurkunden sind vom Architekten vorzubereiten und von ihm abzuzeichnen.

§ 10 ABRECHNUNG/AUFRECHNUNG

(1) Der Architekt ist verpflichtet, das Bauvorhaben unverzüglich abzurechnen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Bauabschnitte.

(2) Falls der Bauherr Finanzierungsmittel unter bestimmten Verwendungsaufgaben erhält, sind diese zu beachten.

(3) Mit nicht unbestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen kann der Architekt nicht aufrechnen.

§ 11 HAFTUNG

(1) Der Architekt sorgt im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben gemeinsam mit den jeweils beauftragten Fachplanern/ bildenden Künstlern und bauausführenden Unternehmern für die mängelfreie Erstellung der in § 1 näher bezeichneten baulichen und sonstigen Anlagen; er haftet neben ihnen für Mängel und Bauwerkschäden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften als Gesamtschuldner.

(2) Die Haftung richtet sich nach geltendem Recht. Sie wird durch aufsichtsbehördliche Genehmigungen nicht eingeschränkt. Dasselbe gilt für die Mitwirkung des Bauherrn im Rahmen des Bauvorhabens oder für Anerkennungen oder Zustimmungen jeder Art des Bauherrn.

§ 12 ABNAHME/ VERJÄHRUNG

Die Gewährleistungsansprüche des Bauherrn gegen den Architekten verjähren nach geltendem Recht und beginnen mit der Abnahme sämtlicher Architektenleistungen gemäß Anlage 7. Die Abnahme hat förmlich und spätestens acht Wochen nach vollständiger Erbringung der Architektenleistungen zu erfolgen. Die Nutzung der erstellten baulichen und sonstigen Anlagen durch den Bauherrn sowie jedwede Zahlungen an den Architekten reichen für die Abnahme der Architektenleistung nicht aus; die Leistung von Teilschlussonorarzahlungen durch den Bauherrn gem. § 7 Abs. 2, insbesondere für die Leistungsphasen § 33 Nrn. 1 bis 8 HOAI bewirkt keinen früheren Beginn der Verjährung. Für die Abnahme der Architektenleistungen gelten die besonderen kirchlichen Vertretungsregelungen (§ 2 Abs. 3).

§ 13 VERSICHERUNGEN

(1) Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag ist eine Haftpflichtversicherung vom Architekten bei Vertragsabschluss nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Eintrittspflicht der Versicherung erhalten bleibt. Versicherung-Nr. und Deckungssummen sind unter § 21 Abs. 6 einzutragen. Als Deckungssummen einer abzuschließenden Berufshaftpflichtversicherung sind folgende Mindestbeträge im Regelfall vorzusehen:

1. bis 1.500.000.-- € Gesamtkosten
 - a) für Personenschäden 1.500.000.-- €
 - b) für Sach- und sonstige Schäden mindestens 500.000.-- €
2. über 1.500.000.-- € Gesamtkosten
 - a) für Personenschäden 1.500.000.-- €
 - b) für Sach- und sonstige Schäden mindestens 1.000.000.-- €
3. über 5.000.000.-- € Gesamtkosten
 - a) für Personenschäden 1.500.000.-- €
 - b) für Sach- und sonstige Schäden mindestens 2.000.000.-- €

- (2) Dem Architekten obliegt ferner der Nachweis, dass die vorgenannten Haftungssummen zur Deckung der Ersatzansprüche aus diesem Vertrag zur Verfügung stehen. Die vorstehenden Nachweise sind durch Vorlage des Versicherungsscheines und ergänzende Erklärungen des Versicherers erstmalig bei Abschluss dieses Vertrages und in der Folgezeit halbjährig zu erbringen, stets bei der Abnahme der Architektenleistungen.
- (3) Der Architekt hat vor dem Nachweis einer Haftpflichtversicherung mit vorstehendem Umfang keinen Anspruch auf Auszahlung einer Vergütung einschließlich Abschlagszahlungen.

§ 14 URHEBERRECHT

- (1) Dem Architekten steht ein etwaiges Urheberrecht nach dem Urheberrechtsgesetz zu, soweit im Folgenden nichts Abweichendes vereinbart ist.
- (2) Der Bauherr erhält die in diesem Vertrag oder durch Sondervereinbarung eingeräumten übertragbaren Nutzungsrechte, die mit der nach diesem Vertrag gezahlten Vergütungen abgegolten sind.
- (3) Mit Abschluss der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß § 33 HOAI) erwirbt der Bauherr das Recht, das Bauwerk nach der Planung des Architekten auszuführen (Nachbaurecht).
- (4) Der Bauherr ist berechtigt, das urheberrechtlich geschützte Werk oder geschützte Werkteile zu ändern oder dieses bzw. diese ganz oder teilweise zu beseitigen. Der Architekt soll vorher gehört werden. Sollte dabei auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften im Einzelfall eine Abwägung der Urheber- und Eigentümergebelange erforderlich werden, gehen die kirchlichen, insbesondere die liturgischen und seelsorglichen Belange des Bauherrn den Interessen des Urhebers vor, soweit nicht seitens des Architekten ausnahmsweise schwerwiegende Gründe für eine besondere Interessenlage zum Werkserhalt dargelegt werden. Vorstehende Nachbau-, Änderungs- und Beseitigungsrechte sind übertragbar.
- (5) Der Bauherr und der Architekt haben das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Architekten und des Bauherrn. Des Weiteren hat der Bauherr die Rechte zur Herstellung, Nutzung und Vertrieb von bildlichen Darstellungen des Werkes sowie zur Weitergabe dieser Rechte an Dritte.

§ 15 KÜNDIGUNG

- (1) Der Bauherr kann gem. § 649 BGB jederzeit den Vertrag ganz oder teilweise kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und der förmlichen Genehmigung durch die erzbischöfliche Behörde.
- (2) Bauherr und Architekt können diesen Vertrag aus wichtigem Grund schriftlich kündigen; für den Bauherrn gilt insoweit das Erfordernis der förmlichen Genehmigung durch die erzbischöfliche Behörde.
- (3) Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den Bauherrn liegt besonders vor, wenn die erzbischöfliche Behörde entscheidet, dass das Bauvorhaben nicht durchgeführt wird.
- (4) Ein wichtiger, vom Architekten zu vertretender Grund zur Kündigung durch den Bauherrn liegt ferner insbesondere vor, wenn
- der Architekt seiner Mitteilungspflicht wegen Kostenüberschreitungen gemäß § 8 Abs. 4 nicht nachkommt,
 - der Architekt die erforderlichen Abstimmungen mit dem Bauherrn oder dessen Vorgaben nicht befolgt oder einhält oder
 - sonstige berufliche und baukünstlerische Auflagen der erzbischöflichen Behörde

- c) sonstige berufliche und baukünstlerische Auflagen der erzbischöflichen Behörde nicht befolgt oder
- d) das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Architekten eröffnet worden ist.

Es sind dem Architekten lediglich die bis zum Zeitpunkt der Kündigung aus wichtigem vom Architekten zu vertretenden Grund erbrachten, abgeschlossenen und nachgewiesenen Leistungen zu vergüten, soweit sie von dem Bauherrn verwertet werden. Schadensersatzansprüche des Bauherrn bleiben davon unberührt.

- (5) Im Übrigen gelten im Falle der Kündigung dieses Vertrages die gesetzlichen Regelungen.

§ 16 HERAUSGABE

(1) Die von dem Architekten für den Bauherrn gefertigten und beschafften sowie dem Architekten überlassenen Pläne und Unterlagen sind dem Bauherrn spätestens mit der Honorarschlussrechnung auszuhändigen; sie werden Eigentum des Bauherrn.

(2) Zu den Plänen und Unterlagen gehören insbesondere ein Satz pausfähiger Transparentpausen der gültigen Bauausführungszeichnung im Maßstab 1 : 50, die Installationspläne der Gebäude, sowie Zeichnungen der wichtigsten Details.

(3) Auf Anforderung hat die Herausgabe eines Plansatzes (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) bis zu einer Detailtiefe im Maßstab 1 : 50 im DXF-Format zu erfolgen.

§ 17 AUSKUNFT

Der Architekt hat dem Bauherrn und der erzbischöflichen Behörde über die von ihm zu vertretenden Leistungen kurzfristig und ohne besondere Vergütung Auskunft zu geben, und zwar so lange, bis das rechnerische und baufachliche Prüfverfahren für die Baumaßnahme von der letzten Prüfungsinstanz für abgeschlossen erklärt ist. Diese Pflicht erlischt nicht mit dem Ablauf der Gewährleistungsfristen für die Architektenleistungen.

§ 18 SCHLICHTUNGSKLAUSEL, GERICHTSSTAND

Etwalge Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind im ordentlichen Rechtsweg auszutragen, jedoch erst, wenn der Versuch einer Schlichtung durch die erzbischöfliche Behörde nicht zum Erfolg geführt hat. Der Gerichtsstand regelt sich nach geltendem Recht.

§ 19 ARCHITEKTEN-ARBEITSGEMEINSCHAFT

(1) Die Federführung für die Arbeitsgemeinschaft im Rahmen dieses Vertrages übernimmt der in § 21 Abs. 7 genannte Architekt. Er vertritt die der Arbeitsgemeinschaft angehörenden Architekten gegenüber dem Bauherrn und Dritten.

(2) Für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen haftet jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft auch nach ihrer Auflösung gesamtschuldnerisch.

(3) Der Bauherr kann an jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Zahlungen mit befreiender Wirkung leisten; dies gilt auch nach einer Auflösung der Arbeitsgemeinschaft.

§ 20 SCHRIFTFORM UND GENEHMIGUNGSVORBEHALT


(1) Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der

Schriftform und der förmlichen Genehmigung durch die erzbischöfliche Behörde.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit aller übrigen Vertragsbestimmungen. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien zur Vereinbarung einer entsprechenden Ersatzbestimmung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt auch für den Fall, dass dieser Vertrag Lücken enthält oder der Auslegung bedarf.

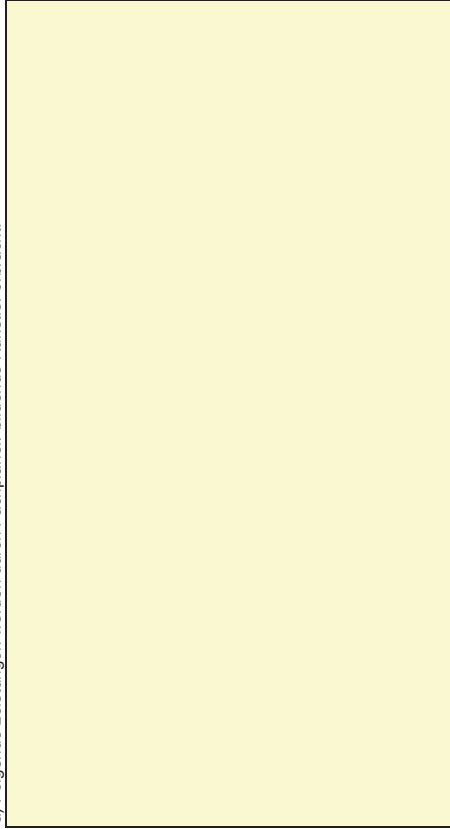
§ 21 ZUSÄTZLICHE VEREINBARUNGEN

(1) Gem. § 2 Abs. 2 werden weitere Grundlagen des Vertrages vereinbart:



(2)

a) Folgende Leistungen werden durch Fachplaner/ bildende Künstler erbracht:



b) Leistungen aus dem Bereich SiGeKo werden erbracht durch:



(3) Gem. § 5 Abs. 3 wird die Erhöhung der Honorarzone nach § 1 Abs. 1 mit folgenden Schwierigkeiten begründet:

(4) Gem. § 5 Abs. 9 werden Nebenkosten prozentual pauschal erstattet:

Post- und Fernmeldegebühren, Vervielfältigungen, Kosten für ein Baustellenbüro und Fahrtkosten

0.00% von #WERT! netto = #WERT!

(5) Gem. § 6 Abs. 1 werden folgende Termine vereinbart:

	Anlass	Datum
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		

(6) Gem. § 13 Abs. 1 betragen die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung Nr.:

a) für Personenschäden:

b) für sonstige Schäden:

Der Versicherungsnachweis ist als Anlage 8 zu diesem Vertrag beizufügen.

(7) Gem. § 19 Abs. 1 übernimmt der Architekt die Federführung für die Arbeitsgemeinschaft.

(8) Weitere zusätzliche Vereinbarungen (z. B. Beratungsleistungen gem. Anlage 3; Änderung der prozentualen Bewertung der Leistungsphasen):

Der Bauherr

Der Architekt

<p>KV-Vorsitzender/Stellvertreter:</p> <p>_____ (Name)</p> <p>KV-Mitglied:</p> <p>_____ (Name)</p> <p>KV-Mitglied:</p> <p>_____ (Name)</p> <p>Datum: _____ (KV-Siegel)</p>	<p>_____ (Name)</p> <p>_____</p> <p>Stempel</p> <p>_____</p> <p>Datum: _____</p>
<p style="text-align: center;">Kirchenaufsichtliche Genehmigung</p> <p>Die vom Bauherrn im Rahmen der vorstehenden Urkunde abgegebenen Willenserklärungen werden hiermit gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 13 KVVG kirchenaufsichtlich genehmigt.</p> <p>Hamburg, den _____</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p> <p style="text-align: center;">_____ (Name)</p> <p style="text-align: center;">- Erzbischöfliches Generalvikariat Hamburg -</p>	

Anlage 1 – Raum- und Funktionsprogramm –
zum Architektenvertrag vom

Bauherr	Architekt

Objekt/ Maßnahme(n)

Gegenstand des Vertrages sind Architektenleistungen für folgende Baumaßnahme (genaue Beschreibung des Bauvorhabens¹, ggf. des wirtschaftlichen Rahmens, energetische Anforderungen, Ausstattungsgrad etc.):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¹ Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren. Darüber hinaus sollte die Baumaßnahme gemeinsam mit dem Bauherrn so detailliert dargestellt werden, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich.

Anlage 2 - Richtsatzkosten -
zum Architektenvertrag vom _____

Bauherr
Katholische Kirchengemeinde
St. Xyz
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Architekt
Herr Dipl.-Ing. Max Mustermann
Musterstraße 111
12345 Musterstadt

Objekt/Maßnahme(n)
Umbau des Kirchenschiffs

Richtsatzkosten:
Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten ist die DIN 276 - 1:2008-12. Die auf die Kosten von Objekten entfallende Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

	€ brutto	€ netto
Gesamtkosten:		
Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen	-	-
Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion	-	-
Kostengruppe 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	-	-
Kostengruppe 500 Außenanlagen	-	-
Kostengruppe 600 Ausstattung u. Kunstwerke	-	-
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	-	-
Summe	-	-

Anrechenbare Kosten nach DIN 276-1: 2008-12

Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen	voll anrechenbare Kosten in € netto	-
Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion	-	-
Kostengruppe 500 Außenanlagen	-	-
Kostengruppe 600 Ausstattung u. Kunstwerke	-	-
Summe voll anrechenbarer Kosten		-

Besondere Grundlagen des Honorars gem. § 32 Abs. 2 HOAI

Für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind die Kosten für Technische Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht,

a) vollständig bis zu 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten; max. 25 % von

_____ € = max. _____ € netto

Kostengruppe 400: _____ € davon voll anrechenbar:

_____ € = max. _____ € netto

b) zur Hälfte mit dem 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag:

_____ € = max. _____ € netto

Summe der anrechenbaren Kosten

_____ € = max. _____ € netto

Gebäude/-teil	Rauminhalt in m ³	Brutto / in €	Wert je m ³ in € / netto
			#DIV/0!
			#DIV/0!
			#DIV/0!
			#DIV/0!

Aufgestellt am: _____ Aufgestellt von: xyz

Anlage 3 – Stufenweise Beauftragung des Architekten – Gebäude –
zum Architektenvertrag vom

Bauherr	Architekt
----------------	------------------

Objekt/ Maßnahme(n)

Gemäß § 1 dieses Vertrages übertragen wir Ihnen im Rahmen der stufenweisen Beauftragung aus dem Leistungsbild des § 1 des Vertrages folgende

a.) Grundleistungen:

.....
.....
.....
.....
.....

b.) Besondere Leistungen:

.....
.....
.....
.....
.....

c.) Sonstige Leistungen (z. B. Beratungsleistungen, vgl. § 21 Abs. 8):

.....
.....
.....
.....
.....

Der Bauherr:

Vorsitzender/Stellvertretender
Vorsitzender des Kirchenvorstandes:

(Name ...)

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

(Stempel)

Datum/Siegel des Kirchenvorstandes

Datum

Kirchenaufsichtliche Genehmigung:

Die vom Bauherrn abgegebenen vorstehenden Willenserklärungen werden hiermit gem. § 16
Abs. 1 Nr. 13 KVVG kirchenaufsichtlich genehmigt:

Hamburg, den _____

(Name ...)

Siegel

- Erzbischöfliches Generalvikariat Hamburg -

Anlage 4a – Vereinbarung einer Bausummenobergrenze gem. § 2 Abs. 1 Satz 4 1. Alt. (Beschaffenheitsvereinbarung des Architektenwerks für die Planungsphase)
 zum Architektenvertrag vom

Bauherr	Architekt

Objekt/ Maßnahme(n)

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren wegen der vom Architekten nach diesem Architektenvertrag zu erbringenden Leistungen

der Leistungsphase(n) _____

mit dem Bauherrn die Festlegung einer Bausummenobergrenze (Limit) als **B e s c h a f f e n-**
h e i t des Architektenwerks.

(2) Die Bausummenobergrenze (Limit) wird auf Baugesamtkosten brutto unter Einschluss von Baunebenkosten auf

€ _____

hiermit gemäß Abs. 1) dieser Anlage vereinbart.

(3) Diese vereinbarte Bausummenobergrenze (Limit) ist vom Architekten zu beachten und einzuhalten; er hat gegenüber sämtlichen Baubeteiligten durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass diese Obergrenze nicht überschritten wird. Dem dient auch eine durchgängige Bauüberwachung und Kostenkontrolle durch den Architekten sowie eine Kostenübersicht nach Kostengruppen.

(4) Bei vertuernden Sonder- und Änderungswünschen des Bauherrn ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn über anfallende Mehrkosten und damit die Überschreitung der Baukostenobergrenze (Limit) unverzüglich vor weiterer Kosten auslösender Beauftragung und Bauausführung aufzuklären.

(5) Im Rahmen einer teureren Ausführung aus künstlerischen, insbesondere ästhetischen Gründen hat der Architekt vorab vor Kosten auslösender Beauftragung und Bauausführung den Bauherrn über eine Vertueerung aufzuklären und seine Zustimmung umgehend einzuholen.

(6) Wird eine Überschreitung der Bausummenobergrenze erkennbar, so hat der Architekt sie dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, zu begründen, Vorschläge zur Kostenreduzierung zu machen und die Zustimmung des Bauherrn für die weitere des bisherigen

Planungsprogramms einzuholen. Auch hat der Architekt die Auswirkungen auf Termine und Wirtschaftlichkeit des Objekts darzulegen und dazu ebenfalls seine Vorschläge an den Bauherrn zu unterbreiten.

(7) Bei einer vom Architekten zu vertretenden Überschreitung dieser mit dem Bauherrn vereinbarten Bausummenobergrenze haftet der Architekt dem Bauherrn.

(8) Ein wichtiger Grund gemäß § 15 Abs. 4 liegt auch vor, wenn der Architekt die vereinbarte Bausummenobergrenze schuldhaft nicht einhält.

Der Bauherr:

Vorsitzender/Stellvertreter

Vorsitzender des Kirchenvorstandes:

(Name ...)

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

(Stempel)

Datum/Siegel des Kirchenvorstandes

Datum

Kirchenaufsichtliche Genehmigung:

Die vom Bauherrn abgegebenen vorstehenden Willenserklärungen werden hiermit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 13 KVVG kirchenaufsichtlich genehmigt:

Hamburg, den _____

Siegel

(Name ...)

- Erzbischöfliches Generalkonvikariat Hamburg -

Anlage 4b – Vereinbarung einer Bausummenobergrenze gem. § 2 Abs. 1 Satz 4 2. Alt. (Beschaffensvereinbarung des Architektenwerks nach Vorliegen aller Ausschreibungsgergebnisse)
zum Architektenvertrag vom

Bauherr	Architekt

Objekt/ Maßnahme(n)

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren nach Vorliegen aller Ausschreibungsergebnisse (§ 33 Nr. 7 HOAI) mit dem Bauherrn die Festlegung einer Bausummenobergrenze (Limit) als **B e s c h r e i t** des Architektenwerks. Bereits im Rahmen vom § 33 Nr. 3 HOAI ist durch den Architekten zu diesem Zweck für den Bauherrn eine erste Kostenberechnung vorbereitet vorzunehmen.

(2) Die Bausummenobergrenze (Limit) wird auf Bausgesamtkosten brutto unter Einschluss von Baunebenkosten auf

€ _____

hiermit gemäß Abs. 1) dieser Anlage vereinbart.

(3) Diese vereinbarte Bausummenobergrenze (Limit) ist vom Architekten zu beachten und einzuhalten; er hat gegenüber sämtlichen Bauteilgigen durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass diese Obergrenze nicht überschritten wird. Dem dient auch eine durchgängige Bauüberwachung und Kostenkontrolle durch den Architekten sowie eine Kostenübersicht nach Gewerken.

(4) Bei verteuerten Sonder- und Änderungswünschen des Bauherrn ist der Architekt verpflichtet, den Bauherrn über anfallende Mehrkosten und damit die Überschreitung der Baukostenobergrenze (Limit) unverzüglich vor weiterer Kosten auslösender Beauftragung und Bauausführung aufzuklären.

(5) Im Rahmen einer teureren Ausführung aus künstlerischen, insbesondere ästhetischen Gründen hat der Architekt vorab vor Kosten auslösender Beauftragung und Bauausführung den Bauherrn über eine Verteuerung aufzuklären und seine Zustimmung umgehend einzuholen.

(6) Wird eine Überschreitung der Bausummenobergrenze erkennbar, so hat der Architekt sie dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, zu begründen, Vorschläge zur Kostenreduzierung zu machen und die Zustimmung des Bauherrn für die weitere Durchführung des Bauvorhabens

einzuholen. Auch hat der Architekt die Auswirkungen auf Termine und Wirtschaftlichkeit des Objekts darzulegen und dazu ebenfalls seine Vorschläge an den Bauherrn zu unterbreiten.

(7) Nachträge hat der Architekt unter Beachtung der Bausummenobergrenze für das Bauvorhaben insgesamt auf ihre Erforderlichkeit und Preismehrung zu prüfen. Bei einer vom Architekten zu vertretenden Überschreitung dieser mit dem Bauherrn vereinbarten Bausummenobergrenze haftet der Architekt dem Bauherrn.

(8) Ein wichtiger Grund gemäß § 15 Abs. 4 liegt auch vor, wenn der Architekt die vereinbarte Bausummenobergrenze schuldhaft nicht einhält.

Der Bauherr:

Vorsitzender/Stellvertretender
Vorsitzender des Kirchenvorstandes:

(Name ...)

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

Mitglied Kirchenvorstand:

(Name ...)

(Stempel)

Datum/Siegel des Kirchenvorstandes

Datum

Kirchenaufsichtliche Genehmigung:

Die vom Bauherrn abgegebenen vorstehenden Willenserklärungen werden hiermit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 13 KVVG kirchenaufsichtlich genehmigt:

Hamburg, den _____

(Name ...)

Siegel

- Erzbischöfliches Generalvikariat Hamburg -

Anlage 5 – Hinweise zu § 2 Abs. 3 –
zum Architektenvertrag vom

Voraussetzungen rechtswirksamer Vertragsabschlüsse bei Kirchengemeinden

1. Die rechtliche Vertretung der Katholischen Kirchengemeinden obliegt dem jeweiligen Kirchenvorstand der Kirchengemeinde.
2. Grundlage des kirchlichen Vertretungsrechts ist das Kirchenvermögensverwaltungsgesetz (KVVG) für die Erzdiözese Hamburg, dessen Bestimmungen auch im staatlichen Recht anerkannt und maßgeblich sind. Diese kirchenrechtlichen Regelungen sind staatlich veröffentlicht; niemand kann sich daher nach der Rechtsprechung auf Unkenntnis berufen. Die Rechtslage entspricht weitgehend jener für Rechtsgeschäfte mit Kommunen und anderen öffentlichen Körperschaften. Zusätzlich gelten die Regelungen der Geschäftsansweisung für Kirchenvorstände in der Erzdiözese Hamburg (GAKI).
3. Willenserklärungen des Kirchenvorstandes erfolgen durch Beschlussfassung. Willenserklärungen des Kirchenvorstandes sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 KVVG kirchenaufsichtlich zu genehmigen. Zur Wirksamkeit der Willenserklärung im Rechtsverkehr nach außen, z. B. bei Abschluss von Verträgen, ist unbedingt Folgendes erforderlich:
 - a) Der gesamte Erklärungsinhalt (z. B. Architektenvertrag) muss schriftlich niedergelegt sein; mündliche Erklärungen und Absprachen sind rechtlich wirkungslos.
 - b) Die schriftliche Erklärung durch den Bauherrn muss versehen sein mit 3 Unterschriften, zum einen jener des Vorsitzenden des Kirchenvorstandes oder des stellvertretenden Kirchenvorstandsvorsitzenden und zum anderen die Unterschriften zweier weiterer Kirchenvorstandsmitglieder; daneben ist das Amtssiegel des Kirchenvorstandes aufzubringen.
 - c) Es muss bei jenen in § 16 KVVG genannten Rechtsgeschäften die schriftliche Genehmigung des erzbischöflichen Generalvikariates zu dem Rechtsgeschäft vorliegen.
4. Nach § 16 KVVG bedürfen z. B. ohne Einschränkung Dienst- und Werkverträge über Architekten- und Ingenieurleistungen sowie mit bildenden Künstlern der genannten förmlichen kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das erzbischöfliche Generalvikariat.
5. Soll nach dem Beschluss des Kirchenvorstandes eine Person als Bevollmächtigter (z. B. Pfarrer oder ein sonstiges Mitglied des Kirchenvorstandes) beauftragt werden, die Verträge allein zu unterzeichnen oder weitere Willenserklärungen abzugeben, dann bedarf es hierzu einer eigens ausgefertigten schriftlichen Vollmacht durch den Kirchenvorstand und der förmlichen kirchenaufsichtlichen Genehmigung dieser Willenserklärung durch das erzbischöfliche Generalvikariat; für die Anforderungen gelten die Hinweise zu Ziffer 3).

Anlage 6 – Architektenpflichten von besonderem Interesse für den Bauherrn gemäß § 3 Abs. 3
zum Architektenvertrag vom

1. Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1):

Mögliche Baualtersklassen- und kriegseinwirkungsbedingte Vorschäden sind zu klären. Es ist eine Bauschadensanalyse im erforderlichen Umfang zu erstellen.

2. Vorplanung (Leistungsphase 2):

Bei den Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und sämtlichen anderen baulichen Maßnahmen sind Vorschäden, Gründungs-, statische und Abdichtungsfragen sowie Aspekte der Energieeinsparung und der Akustik sowie konservatorische bzw. denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu beachten.

Im Rahmen der Leistungen des Architekten bei der Vorplanung ist insbesondere die Genehmigungsfähigkeit von Umbauten und gestalterischen Änderungen des Innenraumes und der Fassaden mit den zuständigen kirchlichen oder staatlichen Denkmalschutzbehörden bezüglich wirtschaftlicher Zumutbarkeitsgrenzen abzustimmen.

Bezüglich der Planungsvorstellungen des Bauherrn sind in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht Varianten mit den jeweiligen Kostenauswirkungen vorzuschlagen.

Die Kostenschätzung ist wegen des Baubudgets mindestens bis in die zweite Ebene zu gliedern und aufzuschlüsseln.

3. Entwurfsplanung (Leistungsphase 3):

Für den Bauherrn ist eine Kostenberechnung nach DIN 276-1:2008-12 bis in die dritte Ebene aufzuschlüsseln und dem Bauherrn zu erläutern.

4. Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4):

Aufgrund des vom Bauherrn erwarteten Erfolgs des Architekten bei der Vor- und Entwurfsplanung und den parallel durchzuführenden Abstimmungsprozessen wird der Architekt das Genehmigungsverfahren dadurch beschleunigen, dass er sämtliche der von ihm zu stellenden Anträge in den vorherigen Leistungsphasen abgestimmt hat und infolge seiner Integrationsplanung und Koordinierung mit den anderen Baubeteiligten vollständig einreicht. Werden die erforderlichen Baugenehmigungen mit Auflagen versehen, hat der Architekt unverzüglich den Bauherrn vor Ablauf von Widerspruchsfristen zu beraten.

5. Ausführungsplanung (Leistungsphase 5):

Der Architekt hat die Planungstiefe einschließlich der erforderlichen Details unter Einbezug aller übrigen Baubeteiligten herzustellen, auf deren Basis Massenermittlungen und Ausschreibungen für die Vergabe nach Einheitspreisen ermöglicht werden. Sofern gravierende neue Erkenntnisse vorliegen, hat der Architekt umgehend den Bauherrn über Kostenauswirkungen zu informieren. Der Architekt hat Leistungen zur Planung und zum Nachweis der Erfüllung von Schallschutzanforderungen soweit zu erbringen, wie der Nachweis durch Anwendung einfacher Ausführungsbeispiele oder Hinweise und Empfehlungen in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Prüfungszeugnissen über Eignungsprüfungen geführt werden kann.

6. Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6):

Der Architekt sorgt für die Beachtung der rechtlichen und technischen Bedingungen der jeweiligen Ausschreibung und Vergabe. Der Architekt achtet hierbei auf die Stellung hinreichender Sicherheiten durch die Bieter, vornehmlich durch Vertragserfüllungsbürgschaften.

In den Leistungsverzeichnissen sind die geforderten Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben.

Der Architekt hat Leistungen von Fachplanern auf Plausibilität zu überprüfen. Es soll für die Ausschreibung die VOB/B und VOB/C vereinbart werden. Als Gewährleistungsfrist sollen 5 Jahre vereinbart werden mit der Besonderheit, dass für Dächer, Dachflächen und Dichtungen sowie Abdichtungssysteme eine 10jährige Gewährleistungsdauer vereinbart wird. Bauverträge sind vom Architekten entsprechend vorzubereiten.

7. Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7):

Die Prüfung und Wertung von Angeboten einschließlich Preisspiegel hat der Architekt mit dem Bauherrn grundsätzlich abzustimmen.

Aufträge an Werkunternehmer und Künstler erteilt der Bauherr schriftlich. Auftragserteilungen an Dritte nimmt der Bauherr auf der Grundlage der vom Architekten vorbereiteten Auftragschreiben und sonstigen Vertragskunden vor. Auftragschreiben oder Vergabeurkunden sind mit einem Sichtvermerk des Architekten als Freigabezeichen zu versehen. Der Architekt ist nicht berechtigt, für den Bauherrn Verträge abzuschließen oder Willenserklärungen abzugeben, sofern keine ausdrückliche schriftliche Vollmacht erteilt ist.

8. Objektüberwachung (Leistungsphase 8):

Im Rahmen der Objektüberwachung hat der Architekt seine Leistungen – unbeschadet der Führung eines Bautagebuches – so zu dokumentieren, dass eine lückenlose Überprüfung seiner Überwachungspflichten möglich ist. Dies gilt in besonderer Weise bei serienhaften Bauleistungen. Die Bauausführung ist in einer Dichte zu überwachen, die insbesondere durch rechtzeitige Qualitäts- und Kostenkontrolle sowie durch ein geeignetes Nachtragsmanagement die Einhaltung des vorgegebenen Baubudgets erwarten lässt. Wesentliche Bauschadensbilder und Bautenstände sind durch Fotoaufnahmen und Text begleitend zu dokumentieren; technische Zwischenabnahmen sind fortlaufend durchzuführen, insbesondere bevor Bautenzustände durch nachgehende Gewerke überdeckt werden.

Die Präsenz des Architekten auf der Baustelle ist zu gewährleisten, soweit die einzelnen Bauschritte dies erfordern. Der Architekt stellt den Bauleiter nach den landesrechtlichen Baubestimmungen ohne besondere Vergütung. Der Architekt setzt erfahrene bauüberwachende Bauingenieure oder Architekten mit mindestens 3 Jahren nachgewiesener Baustellenerfahrung ein, keine jedoch nur im Entwurfsbereich tätigen Architekten.

Mit dem Bauherrn ist rechtzeitig abzustimmen, welche Arbeiten in Teilstücken zu bemustern sind; die Art der Bemusterung ist dabei mit dem Bauherrn festzulegen.

Bei der Abnahme von Bauleistungen und der Werkleistungen anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich beteiligter einschließlich der Leistungen von Sonderfachleuten und Künstler wirkt der Architekt mit. Der Architekt wird die Gewährleistungsfristen für alle von ihm abgerechneten Leistungen an diesem Bauvorhaben erfassen und die jeweiligen Gewährleistungsfristen für den Bauherrn auflisten.

Die bei den Abnahmen durch den Architekten vorbehaltenen Mängel sind unter seiner fortdauernden Bauüberwachung einschließlich der Nacherfüllungsleistungen von ihm mit dem Bauherrn abzunehmen. Dies gilt auch für entsprechende Ersatzvormahmelleistungen Dritter, falls das Gewerk seiner Nacherfüllungspflicht nicht nachkommt.

Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen und Kostenrechnungen sind in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht unverzüglich und vollständig zu prüfen und mit entsprechenden Bescheinigungen zu versehen. Mit diesen Bescheinigungen übernimmt der Architekt die Verantwortung dafür, dass nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit verfahren worden ist, die Lieferungen und Leistungen in Art, Güte und Umfang, wie berechnet, vertragsgemäß und fachgerecht ausgeführt worden sind, die Vertragspreise eingehalten worden sind, alle Maße, Mengen, Einzelansätze und Ausrechnungen richtig sind.

Der Architekt hält Gewerke und übrige Baubeteiligte zur umgehenden Schlussrechnungslegung an, damit Rechnungsprüfung und Kostenfeststellung alsbald möglich werden. Sämtige Baubeteiligte werden von ihm unter Fristsetzung gemahnt. Nach Ablauf der Frist werden fehlende Schlussrechnungen nach Abstimmung mit dem Bauherrn unter Hinzuziehung eines Fachgutachters durch den Architekten ersetzt.

Der Architekt hat den Bauherrn unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche des Bauherrn insbesondere gegen mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen ergeben können. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche ist dem Bauherrn vorbehalten; dazu berät ihn der Architekt im Rahmen seines nach geltendem Recht bestehenden Umfangs.

9. Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9):

Im Rahmen der Objektbetreuung gemäß § 33 Nr. 9 HOAI ist der Architekt verpflichtet, die in § 1 näher bezeichneten baulichen und sonstigen Anlagen rechtzeitig vor Ablauf der mit den Unternehmern vereinbarten Gewährleistungsfristen auf Baumängel und Bauwerkschäden zu überprüfen und den Bauherrn bei der Verfolgung von Gewährleistungs- und sonstigen Schadensersatzansprüchen fachlich zu unterstützen. Gewährleistungsbegehungen hat der Architekt rechtzeitig zu organisieren und mit dem Bauherrn abzustimmen.

Anlage Z
zum Architektenvertrag vom

Abnahmeprotokoll
zur Schlussrechnung der Leistungen der Architekten, Freianlagenplaner, Tragwerksplaner und Planer Technische Ausrüstung

Bauherr	Architekt

Objekt/ Maßnahme(n)

I. Termin der Abnahme

Die Abnahme fand statt am:

II. Teilnehmer

1. Für den/ die Architekten: _____

2. Für den/ die Freianlagenplaner: _____

3. Für den/ die Tragwerksplaner: _____

4. Für den/ die Fachplaner Heizung/ Lüftung/ Sanitär: _____

5. Für den/ die Fachplaner Elektro-Anlagen (Starkstrom): _____

6. Für den/ die Fachplaner
Elektro-Anlagen (Schwachstrom):

7. Sonstige Fachplaner:

8. Für das Erzbischöfliche
Generalvikariat (EGV):

9. Für den Bauherrn:

III. Feststellung der Mängelfreiheit

1. Es wird festgestellt, dass das Bauwerk – keine – folgende – Mängel aufweist.

Bei Mängeln:

2. Art/ Beschreibung des Mangels/ der Mängel:

3. Der/ die Architekt/en und/ oder die Fachplaner verpflichten sich, die unter Ziffer III.2. genannten Mängel bis spätestens zum beheben zu lassen.

IV. Übergabe der Unterlagen durch den/ die Architekten und/ oder den/ die Fachplaner an den Bauherrn

1.0 Folgende Unterlagen sind dem Bauherrn zu übergeben:

1.0 Folgende Unterlagen sind dem Bauherrn zu übergeben:

Art der Unterlage:	liegt vor: Ja/ nein	in Ordner Nr.
1.1 Komplette Baugenehmigungsunterlagen im Original (einschließl. sämtlicher Nachträge)		
1.2 Geprüfte Statik einschl. der Bewehrungspläne (Wärmeschutznachweis, im Original)		
1.3 Entwässerungsgenehmigung im Original		
1.4 Ausführungspläne, Maßstab 1 : 50 (Bestandspläne) 2-fach		
1.5 Ein Plansatz (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) bis zu einer Detailtiefe im Maßstab 1 : 50 im DXF-Format		
1.6 Bestandspläne Heizungsinstallation 2-fach		
1.7 Bestandspläne Lüftungstechnische Anlagen 2-fach		
1.8 Bestandspläne Sanitärinstallation 2-fach		
1.9 Bestandspläne Elektroinstallation 2-fach		
1.10 Bestandspläne Außenanlagen mit Eintragung der Ver- und Entsorgungsleitungen		
1.11 Sonstige Einbaublände:		
1.11.1 Küche		
1.11.2 Wäscherei		
1.11.3		
1.11.4		
1.12 Betriebsanweisungen für folgende Anlagen:		
1.12.1 Heizung		
1.12.2 Lüftung		
1.12.3 Sanitär		
1.12.4 Starkstrom		
1.12.5 Schwachstrom		
1.12.6 Notstrom		
1.12.7		
1.12.8		
1.13 Rohbaubabnahmeschein		
1.14 Schlussabnahmeschein		
1.15 Sonstige Abnahmen		
1.15.1 TÜV Notstrom		
1.15.2 TÜV Heizung		
1.15.3 Schornsteinfeger		
1.15.4 TÜV Aufzug		

1.15.5	Gewerbeaufsicht		
1.15.6			
1.15.7			
1.16	Bodengutachten		
1.17	Dachgutachten		
1.18	Energieausweis/e nach jeweils gültiger EnEV		
1.19	Blitzschutzanlagen – Prüfbuch		
1.20	Grenzeinhaltsbescheinigung		
1.21	Schlussabrechnung des Architekten		
1.22	Gewährleistungskarteil-liste einschl. Abnahmeprotokoll und Gewährleistungsbürgschaft		
1.23	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der Architekten		
1.24	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der Freianlagen-planer/s		
1.25	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der Tragwerks-planer/s		
1.26	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der Fachplaner H-L-S		
1.27	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der Fachplaner/s Elektro		
1.28	Aktuelle/r Versicherungs-nachweis/e des/ der sonstigen Fachplaner/s		
1.29			
1.30			
1.31			
1.32			
1.33			
1.34			
1.35			
2.0	Der/ die Architekt/en und/ oder der/ die Fachplaner verpflichten sich, die fehlenden Unterlagen bis spätestens zum beizubringen.		

V. Beginn der Gewährleistung

1. Die Abnahme/ Teilabnahme des vertraglich vereinbarten Architekten- und/ oder des Fachplanerwerks erfolgt

mängelfrei.

vorbehaltlich der termingerechten Beseitigung der unter Ziffer III.2. aufgeführten Mängel.

vorbehaltlich der termingerechten Beibringung der gemäß Ziffer IV.1. noch fehlenden Unterlagen.

nicht, da erhebliche Mängel einer Abnahme entgegenstehen.

2. Die Gewährleistungsfrist für den/ die Architekten und/ oder den/ die Fachplaner beginnt unter Berücksichtigung der Umstände (Bezugsfertigkeit, Inbetriebnahme, behördliche Schlussabnahme, Beseitigung erheblicher Mängel o. ä.) für

- Bauteil am und endet am
- Bauteil am und endet am
- Bauteil am und endet am
- Bauteil am und endet am
- Bauteil am und endet am

VI. Die Feststellungen dieses Protokolls werden von den Anwesenden bestätigt und durch Unterschrift wie folgt anerkannt:

(Ort, Datum) _____
 _____ (Architekt) _____ (Freianlagenplaner) _____ (Tragwerksplaner)

_____ (Fachplaner H-L-S) _____ (Fachplaner Elektro) _____ (Sonstige Fachplaner)

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____ (.....)

(Bauherr)
 Vorsitzender o. stellvertretender
 Vorsitzender des Kirchenvorstandes
 sowie zwei weitere Kirchenvor-
 standsmitglieder nebst Siegel des
 Kirchenvorstandes

Kirchenaufsichtliche Genehmigung:

Die vom Bauherrn abgegebenen vorstehenden Willenserklärungen werden hiermit gem. § 16 Abs. 1 Nr. 13 KVVG kirchenaufsichtlich genehmigt.

Hamburg, den _____

Siegel _____
(Name ...)

- Erzbischöfliches Generalvikariat Hamburg -

Anhang

Teil 4.2

DIN 276-1

ICS 91.010.20

Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Ersatz für
DIN 276-1:2006-11 und
DIN 276-1 Berichtigung 1:2007-02

Vorwort	X	3.4 Stufen der Kostenermittlung	X
1 Anwendungsbereich	X	3.4.1. Kostenrahmen	X
2 Begriffe	X	3.2.2. Kostenschätzung	X
3 Grundsätze der Kostenplanung	X	3.2.3. Kostenberechnung	X
3.1 Allgemeines	X	3.2.4. Kostenanschlag	X
3.2 Kostenvorgabe	X	3.2.5. Kostenfeststellung	X
3.2.1. Ziel und Zweck	X	3.5 Kostenkontrolle und Kostensteuerung	X
3.2.2. Festlegung der Kostenvorgabe	X	3.5.1. Zweck	X
3.3 Kostenermittlung	X	3.5.2. Grundsatz	X
3.3.1. Zweck	X	3.5.3. Dokumentation	X
3.3.2. Darstellung und Vollständigkeit	X	3.5.4. Kostenkontrolle bei der Vergabe und Ausführung .	X
3.3.3. Grundlagen und Erläuterungen	X	4 Kostengliederung	X
3.3.4. Kostenermittlung bei Bauabschnitten	X	4.1 Aufbau der Kostengliederung	X
3.3.5. Bauprojekte im Bestand	X	4.2 Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten	X
3.3.6. Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Teile	X	4.2 Darstellung der Kostengliederung	X
3.3.7. Eigenleistungen	X	Literaturhinweise	X
3.3.8. Besondere Kosten	X		
3.3.9. Kostenrisiken	X		
3.3.10. Kostenstand und Kostenprognose	X		
3.3.11. Umsatzsteuer	X		

Vorwort

Diese Norm wurde vom NABau Arbeitsausschuss NA 005-01-05 AA „Kosten im Hochbau“ erarbeitet. Der Teil 1 gilt für den Hochbau; Teil 2 für den Ingenieurbau ist in Vorbereitung.

Änderungen

Gegenüber DIN 276-1:2006-11 und DIN 276-1 Berichtigung 1:2007-02 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) die Änderung A1 (Entwurf 2008-02) wurde eingearbeitet;
- b) die Berichtigung 1:2007-02 wurde eingearbeitet.

Frühere Ausgaben

DIN 276: 1934-08, 1943-08, 1954x-03, 1993-06

DIN 276-1: 1971-09, 1981-04

DIN 276-1 Berichtigung 1:2007-02

DIN 276-2: 1971-09, 1981-04

DIN 276-3: 1971-09, 1981-04

DIN 276-3 Auswahl 1: 1981-04

1 Anwendungsbereich

Dieser Teil der Norm gilt für die Kostenplanung im Hochbau, insbesondere für die Ermittlung und die Gliederung von Kosten. Sie erstreckt sich auf die Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken sowie die damit zusammenhängenden projektbezogenen Kosten; für Nutzungskosten im Hochbau gilt DIN 18960.

Die Norm legt Begriffe der Kostenplanung im Bauwesen fest; sie legt Unterscheidungsmerkmale von Kosten fest und schafft damit die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse von Kostenermittlungen. Die nach dieser Norm ermittelten Kosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Vergütung von Auftragnehmerleistungen, steuerliche Förderung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt werden. Eine Bewertung der Kosten im Sinne der entsprechenden Vorschriften nimmt die Norm jedoch nicht vor.

2 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die folgenden Begriffe.

2.1 Kosten im Bauwesen

Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind

ANMERKUNG Kosten im Bauwesen werden in diesem Dokument im Folgenden als Kosten bezeichnet.

2.2 Kostenplanung

Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung

2.3 Kostenvorgabe

Festlegung der Kosten als Obergrenze oder als Zielgröße für die Planung

2.4 Kostenermittlung

Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten

Entsprechend dem Planungsfortschritt werden die folgenden Stufen der Kostenermittlung unterschieden:

2.4.1 Kostenrahmen

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung

2.4.2 Kostenschätzung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung

2.4.3 Kostenberechnung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung

2.4.4 Kostenanschlag

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung

2.4.5 Kostenfeststellung

Ermittlung der endgültigen Kosten

2.5 Kostenkontrolle

Vergleichen aktueller Kostenermittlungen mit Kostenvorgaben und früheren Kostenermittlungen

2.6 Kostensteuerung

Eingreifen in die Planung zur Einhaltung von Kostenvorgaben

2.7 Kostenkennwert

Wert, der das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit darstellt

2.8 Kostengliederung

Ordnungsstruktur, nach der die Gesamtkosten eines Bauprojekts in Kostengruppen unterteilt werden

2.9 Kostengruppe

Zusammenfassung einzelner, nach den Kriterien der Planung oder des Projektablaufes zusammengehörender Kosten

2.10 Gesamtkosten

Kosten, die sich als Summe aus allen Kostengruppen ergeben

2.11 Bauwerkskosten

Kosten, die sich als Summe der Kostengruppen 300 und 400 ergeben

2.12 Kostenprognosen

Ermittlung der Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung

2.13 Kostenrisiko

Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei Kostenermittlungen und Kostenprognosen

3 Grundsätze der Kostenplanung

3.1 Allgemeines

Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind

Ziel der Kostenplanung ist es, ein Bauprojekt wirtschaftlich und kostentransparent sowie kostensicher zu realisieren.

Die Kostenplanung ist auf der Grundlage von Planungsvorgaben (Quantitäten und Qualitäten) oder von Kostenvorgaben kontinuierlich und systematisch über alle Phasen eines Bauprojekts durchzuführen.

Kostenplanung kann nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- die Kosten sind durch Anpassung von Qualitäten und Quantitäten einzuhalten;
- die Kosten sind bei definierten Qualitäten und Quantitäten zu minimieren.

3.2 Kostenvorgabe

Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten

Entsprechend dem Planungsfortschritt werden die folgenden Stufen der Kostenermittlung unterschieden:

3.2.1 Ziel und Zweck

Ziel der Kostenvorgabe ist es, die Kostensicherheit zu erhöhen, Investitionsrisiken zu vermindern und frühzeitige Alternativüberlegungen in der Planung zu fördern.

3.2.2 Festlegung der Kostenvorgabe

Eine Kostenvorgabe kann auf der Grundlage von Budget- oder Kostenermittlungen festgelegt werden. Vor der Festlegung einer Kostenvorgabe ist ihre Realisierbarkeit im Hinblick auf die weiteren Planungsziele zu überprüfen. Bei Festlegung einer Kostenvorgabe ist zu bestimmen, ob sie als Kostenobergrenze oder als Zielgröße für die Planung gilt. Diese Vorgehensweise ist auch für eine Fortschreibung der Kostenvorgabe – insbesondere auf Grund von Planungsänderungen – anzuwenden..

3.3 Kostenermittlung

Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind

3.3.1 Zweck

Kostenermittlungen dienen als Grundlagen für Finanzierungsüberlegungen und Kostenvorgaben, für Maßnahmen der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung, für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstandenen Kosten.

3.3.2 Darstellung und Vollständigkeit

Kostenermittlungen sind in der Systematik der Kostengliederung zu ordnen. Die Kosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren.

3.3.3 Grundlagen und Erläuterungen

Die Grundlagen der Kostenermittlung sind anzugeben. Erläuterungen zum Bauprojekt sind in der Systematik der Kostengliederung zu ordnen.

3.3.4 Kostenermittlung bei Bauabschnitten

Besteht ein Bauprojekt aus mehreren Abschnitten (z. B. funktional, zeitlich, räumlich oder wirtschaftlich), sind für jeden Abschnitt getrennte Kostenermittlungen aufzustellen.

3.3.5 Bauprojekte im Bestand

Bei Bauprojekten im Bestand sollten die Kosten nach Abbruch-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen unterschieden werden.

3.3.6 Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Teile

Der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

3.3.7 Eigenleistungen

Der Wert von Eigenleistungen ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Für Eigenleistungen sind die Personal- und Sachkosten einzusetzen, die für entsprechende Unternehmerleistungen entstehen würden.

3.3.8 Eigenleistungen

Sofern Kosten durch außergewöhnliche Bedingungen des Standortes (z. B. Gelände, Baugrund, Umgebung), durch besondere Umstände des Bauprojekts oder durch Forderungen außerhalb der Zweckbestimmung des Bauwerks verursacht werden, sind diese Kosten bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

3.3.9 Eigenleistungen

In Kostenermittlungen sollten vorhersehbare Kostenrisiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit benannt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung von Kostenrisiken aufgezeigt werden.

3.3.10 Kostenstand und Kostenprognose

Bei Kostenermittlungen ist vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen; dieser Kostenstand ist durch die Angabe des Zeitpunktes zu dokumentieren. Sofern Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung prognostiziert werden, sind sie gesondert auszuweisen.

3.3.11 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen wie folgt berücksichtigt werden:

- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten („Brutto-Angabe“);
- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten („Netto-Angabe“);
- nur bei einzelnen Kostenangaben (z. B. bei übergeordneten Kostengruppen) ist die Umsatzsteuer ausgewiesen.

In der Kostenermittlung und bei Kostenkennwerten ist immer anzugeben, in welcher Form die Umsatzsteuer berücksichtigt worden ist.

3.4 Stufen der Kostenermittlung

In 3.4.1 bis 3.4.5 werden die Stufen der Kostenermittlung nach ihrem Zweck, den erforderlichen Grundlagen und dem Detaillierungsgrad festgelegt.

3.4.1 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe.

Bei dem Kostenrahmen werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- quantitative Bedarfsangaben, z. B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen;
- qualitative Bedarfsangaben, z. B. bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards;
- gegebenenfalls auch Angaben zum Standort.

Im Kostenrahmen müssen innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten gesondert ausgewiesen werden.

3.4.2 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung. In der Kostenschätzung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Ergebnisse der Vorplanung, insbesondere Planungsunterlagen, zeichnerische Darstellungen;
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen, nach DIN 277;
- erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen;
- Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung.

In der Kostenschätzung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 1. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

3.4.3 Kostenberechnung

Die Kostenberechnung dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung.

In der Kostenberechnung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen, z. B. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens), gegebenenfalls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen;
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen;
- Erläuterungen, z. B. Beschreibung der Einzelheiten in der Systematik der Kostengliederung, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsunterlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und die Beurteilung der Kosten von Bedeutung sind.

In der Kostenberechnung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

3.4.4 Kostenanschlag

Der Kostenanschlag dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der Vergabe.

Im Kostenanschlag werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen, z. B. endgültige vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen;
- Berechnungen, z. B. für Standsicherheit, Wärmeschutz, technische Anlagen;
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen;
- Erläuterungen zur Bauausführung, z. B. Leistungsbeschreibungen;

– Zusammenstellungen von Angeboten, Aufträgen und bereits entstandenen Kosten (z. B. für das Grundstück, Baunebenkosten usw.).

Im Kostenanschlag müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 3. Ebene der Kostengliederung ermittelt und nach den vorgesehenen Vergabeeinheiten geordnet werden. Der Kostenanschlag kann entsprechend dem Projektablauf in einem oder mehreren Schritten aufgestellt werden.

3.4.5 Kostenfeststellung

Die Kostenfeststellung dient zum Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls zu Vergleichen und Dokumentationen.

In der Kostenfeststellung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- geprüfte Abrechnungsbelege, z. B. Schlussrechnungen, Nachweise der Eigenleistungen;
- Planungsunterlagen, z. B. Abrechnungszeichnungen;
- Erläuterungen.

In der Kostenfeststellung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur 3. Ebene der Kostengliederung unterteilt werden.

3.5 Kostenkontrolle und Kostensteuerung

Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten

3.5.1 Zweck

Kostenkontrolle und Kostensteuerung dienen der Überwachung der Kostenentwicklung und der Einhaltung der Kostenvorgabe.

3.5.2 Grundsatz

Bei der Kostenkontrolle und Kostensteuerung sind die Planungs- und Ausführungsmaßnahmen eines Bauprojekts hinsichtlich ihrer resultierenden Kosten kontinuierlich zu bewerten. Wenn bei der Kostenkontrolle Abweichungen festgestellt werden insbesondere beim Eintreten von Kostenrisiken, sind diese zu benennen. Es ist dann zu entscheiden, ob die Planung unverändert fortgesetzt wird, oder ob zielgerichtete Maßnahmen der Kostensteuerung ergriffen werden.

3.5.3 Dokumentation

Die Ergebnisse der Kostenkontrolle sowie die vorgeschlagenen und durchgeführten Maßnahmen der Kostensteuerung sind zu dokumentieren.

3.5.4 Kostenkontrolle bei der Vergabe und Ausführung

Bei der Vergabe und der Ausführung sind die Angebote, Aufträge und Abrechnungen (einschließlich Nachträgen) in der für das Bauprojekt festgelegten Struktur aktuell zusammenzustellen und durch Vergleiche mit vorherigen Ergebnissen zu kontrollieren.

4 Kostengliederung

4.1 Aufbau der Kostengliederung

Die Kostengliederung nach 4.3 sieht drei Ebenen der Kostengliederung vor; diese sind durch dreistellige Ordnungszahlen gekennzeichnet.

In der 1. Ebene der Kostengliederung werden die Gesamtkosten in folgende sieben Kostengruppen gegliedert:

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

Die Kostengruppen 300 und 400 können zu Bauwerkskosten zusammengefasst werden.

Bei Bedarf werden diese Kostengruppen entsprechend der Kostengliederung in die Kostengruppen der 2. und 3. Ebene der Kostengliederung unterteilt.

Über die Kostengliederung dieser Norm hinaus können die Kosten entsprechend den technischen Merkmalen z. B. für eine differenzierte Kostenplanung oder den herstellungsmäßigen Gesichtspunkten z. B. im Hinblick auf Vergabe und Ausführung oder nach der Lage im Bauwerk bzw. auf dem Grundstück z. B. für Zwecke der Termin- oder Finanzplanung weiter untergliedert werden.

Ab dem Kostenanschlag sollten die Kostengruppen auch in Vergabeeinheiten entsprechend der projektspezifischen Vergabestruktur geordnet werden, damit die Angebote, Aufträge und Abrechnungen (einschließlich Nachträgen) aktuell zusammengestellt und kontrolliert werden können.

4.2 Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten

Soweit es die Umstände des Einzelfalls zulassen (z. B. im Wohnungsbau) oder erfordern (z. B. bei Modernisierungen), können die Kosten vorrangig ausführungsorientiert gegliedert werden, indem bereits die Kostengruppen der ersten Ebene der Kostengliederung nach ausführungs- oder gewerkeorientierten Strukturen unterteilt werden. Dies entspricht der 2. Ebene der Kostengliederung. Hierfür kann die Gliederung in Leistungsbereiche entsprechend dem Standardleistungsbuch für das Bauwesen (Internet unter www.gae.de) verwendet werden.

Im Falle einer solchen ausführungsorientierten Gliederung der Kosten ist eine weitere Unterteilung, z. B. in Teilleistungen, erforderlich, damit die Leistungen hinsichtlich Inhalt, Eigenschaften und Menge beschrieben und erfasst werden können. Dies entspricht der 3. Ebene der Kostengliederung.

Auch bei einer ausführungsorientierten Gliederung sollten die Kosten in Vergabeeinheiten geordnet werden.

4.3 Darstellung der Kostengliederung

Die in der Spalte „Anmerkungen“ aufgeführten Güter, Leistungen oder Abgaben sind Beispiele für die jeweilige Kostengruppe; die Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Kosten sind möglichst getrennt und eindeutig den einzelnen Kostengruppen zuzuordnen. Bestehen mehrere Zuordnungsmöglichkeiten und ist eine Aufteilung nicht möglich, sind die Kosten entsprechend der überwiegenden Verursachung zuzuordnen (z. B. KG 390, KG 490, KG 590).

Kostengruppen		Anmerkungen
100	Grundstück	
110	Grundstückswert	
120	Grundstücksnebenkosten	Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks entstehen
121	Vermessungsgebühren	
122	Gerichtsgebühren	
123	Notariatsgebühren	
124	Maklerprovisionen	
125	Grunderwerbssteuer	
126	Wertermittlungen, Untersuchungen	Wertermittlungen, Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung, Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über die Bebaubarkeit, soweit sie zur Beurteilung des Grundstückswertes dienen
127	Genehmigungsgebühren	
128	Bodenordnung, Grenzregulierung	
129	Grundstücksnebenkosten, sonstiges	
130	Freimachen	Kosten, die aufzuwenden sind, um ein Grundstück von Belastungen freizumachen
131	Abfindungen	Abfindungen und Entschädigungen für bestehende Nutzungsrechte, z. B. Miet- und Pachtverträge

Kostengruppen		Anmerkungen
132	Ablösen dinglicher Rechte	Ablösung von Lasten und Beschränkungen, z. B. Wege-rechten
139	Freimachen, sonstiges	
200	Herrichten und Erschließen	Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um die Baumaßnahme auf dem Grundstück durchführen zu können
210	Herrichten	Kosten der vorbereitenden Maßnahmen, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
211	Sicherungsmaßnahmen	Schutz von vorhandenen Bauwerken, Bauteilen, Ver-sorgungsleitungen sowie Sichern von Bewuchs und Vegetationsschichten
212	Abbruchmaßnahmen	Abbrechen und Beseitigen von vorhandenen Bauwerken, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen
213	Altlastenbeseitigung	Beseitigen von Kampfmitteln und anderen gefährlichen Stoffen, Sanieren belasteter und kontaminierter Böden
214	Geländeoberfläche	Roden von Bewuchs, Planieren, Bodenbewegungen einschließlich Oberbodensicherung, soweit nicht in KG 500 erfasst 219 Herrichten, sonstiges
219	Herrichten, sonstiges	

Kostengruppen		Anmerkungen
220	Öffentliche Erschließung	<p>Anteilige Kosten aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Erschließungsbeiträge/Anliegerbeiträge) und Kosten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge für</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Beschaffung oder den Erwerb der Erschließungsflächen gegen Entgelt durch den Träger der öffentlichen Erschließung, – die Herstellung oder Änderung gemeinschaftlich genutzter technischer Anlagen, z. B. zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Wasser, Wärme, Gas, Strom und Telekommunikation, – die erstmalige Herstellung oder den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, der Grünflächen und sonstiger Freiflächen für öffentliche Nutzung. <p>Kostenzuschüsse und Anschlusskosten sollen getrennt ausgewiesen werden.</p>
221	Abwasserentsorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
122	Wasserversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
123	Gasversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
124	Fernwärmeversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
125	Stromversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
126	Telekommunikation	Einmalige Entgelte für die Bereitstellung und Änderung von Netzanschlüssen

Kostengruppen		Anmerkungen
227	Verkehrerschließung	Erschließungsbeiträge für die Verkehrs- und Freianlagen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung
228	Abfallentsorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten z. B. für eine leitungsggebundene Abfallentsorgung
229	Öffentliche Erschließung, sonstiges	
230	Nichtöffentliche Erschließung	<p>Kosten für Verkehrsflächen und technische Anlagen, die ohne öffentlich-rechtliche Verpflichtung oder Beauftragung mit dem Ziel der späteren Übertragung in den Gebrauch der Allgemeinheit hergestellt und ergänzt werden. Kosten von Anlagen auf dem eigenen Grundstück gehören zu der Kostengruppe 500.</p> <p>Soweit erforderlich, kann die Kostengruppe 230 entsprechend der Kostengruppe 220 untergliedert werden.</p>
240	Ausgleichsabgaben	Kosten, die aufgrund rechtlicher Bestimmungen aus Anlass des geplanten Bauvorhabens einmalig und zusätzlich zu den Erschließungsbeiträgen entstehen. Hierzu gehört insbesondere das Ablösen von Verpflichtungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z. B. Stellplätze, Baumbestand.

Kostengruppen		Anmerkungen
250	Übergangsmaßnahmen	
251	Provisorien	Kosten der Erstellung, Anpassung oder Umlegung von Bauwerken und Außenanlagen als provisorische Maßnahme der endgültigen Bauwerke und Außenanlagen einschließlich dem Wiederentfernen der Provisorien soweit nicht in den Kostengruppen 398, 498 und 598 erfasst.
152	Auslagerungen	Kosten für die Auslagerung von Nutzungen während der Bauzeit
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die Technischen Anlagen (Kostengruppe 400). Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk fest verbundenen Einbauten, die der besonderen Zweckbestimmung dienen, sowie übergreifende Maßnahmen in Zusammenhang mit den Baukonstruktionen. Bei Umbauten und Modernisierungen zählen hierzu auch die Kosten von Teilabbruch-, Instandsetzungs-, Sicherungs- und Demontearbeiten. Die Kosten sind bei den betreffenden Kostengruppen auszuweisen.
310	Baugrube	
311	Baugrubenherstellung	Bodenabtrag, Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Böschungen, Lagern, Hinterfüllen, Ab- und Anfuhr

Kostengruppen		Anmerkungen
312	Baugrubenumschließung	Verbau, z. B. Schlitz-, Pfahl-, Spund-, Trägerbohl-, Injektions- und Spritzbetonwände einschließlich Verankerung, Absteifung
313	Wasserhaltung	Grund- und Schichtenwasserbeseitigung während der Bauzeit
319	Baugrube, sonstiges	
320	Gründung	Die Kostengruppen enthalten die zugehörigen Erdarbeiten und Sauberkeitsschichten.
321	Baugrundverbesserung	Bodenaustausch, Verdichtung, Einpressung
322	Flachgründungen	Einzel-, Streifenfundamente, Fundamentplatten
323	Tiefgründungen	Pfahlgründung einschließlich Roste, Brunnengründungen; Verankerungen
324	Unterböden und Bodenplatten	Unterböden und Bodenplatten, die nicht der Fundamentierung dienen
325	Bodenbeläge	Beläge auf Boden- und Fundamentplatten, z. B. Estriche, Dichtungs-, Dämm-, Schutz-, Nuttschichten
326	Bauwerksabdichtungen	Abdichtungen des Bauwerks einschließlich Filter-, Trenn- und Schutzschichten
327	Dränagen	Leitungen, Schächte, Packungen
329	Gründung, sonstiges	

Kostengruppen		Anmerkungen
330	Außenwände	Wände und Stützen, die dem Außenklima ausgesetzt sind bzw. an das Erdreich oder an andere Bauwerke grenzen
331	Tragende Außenwände	Tragende Außenwände einschließlich horizontaler Abdichtungen
332	Nichttragende Außenwände	Außenwände, Brüstungen, Ausfachungen, jedoch ohne Bekleidungen
333	Außenstützen	Stützen und Pfeiler mit einem Querschnittsverhältnis $\leq 1 : 5$
334	Außentüren und -fenster	Fenster und Schaufenster, Türen und Tore einschließlich Fensterbänken, Umrahmungen, Beschlägen, Antrieben, Lüftungselementen und sonstigen eingebauten Elementen
335	Außenwandbekleidungen, außen	Äußere Bekleidungen einschließlich Putz-, Dichtungs-, Dämm-, Schutzschichten an Außenwänden und -stützen
336	Außenwandbekleidungen, innen	Raumseitige Bekleidungen, einschließlich Putz-, Dichtungs-, Dämm-, Schutzschichten an Außenwänden und -stützen
337	Elementierte Außenwände	Elementierte Wände, bestehend aus Außenwand, -fenster, -türen, -bekleidungen
338	Sonnenschutz	Rollläden, Markisen und Jalousien einschließlich Antrieben

Kostengruppen		Anmerkungen
339	Außenwände, sonstiges	Gitter, Geländer, Stoßabweiser und Handläufe
340	Innenwände	Innenwände und Innenstützen
341	Tragende Innenwände	Tragende Innenwände einschließlich horizontaler Abdichtungen
342	Nichttragende Innenwände	Innenwände, Ausfachungen, jedoch ohne Bekleidungen
343	Innenstützen	Stützen und Pfeiler mit einem Querschnittsverhältnis < 1 : 5
344	Innentüren und -fenster	Türen und Tore, Fenster und Schaufenster einschließlich Umrahmungen, Beschlägen, Antrieben und sonstigen eingebauten Elementen
345	Innenwandbekleidungen	Bekleidungen einschließlich Putz, Dichtungs-, Dämm-, Schutzschichten an Innenwänden und -stützen
346	Elementierte Innenwände	Elementierte Wände, bestehend aus Innenwänden, -türen, -fenstern, -bekleidungen, z. B. falt- und schiebewände, Sanitärtrennwände, Verschlüsse
349	Innenwände, sonstiges	Gitter, Geländer, Stoßabweiser, Handläufe, Rollläden einschließlich Antrieben
350	Decken	Decken, Treppen und Rampen oberhalb der Gründung und unterhalb der Dachfläche

Kostengruppen		Anmerkungen
351	Deckenkonstruktionen	Konstruktionen von Decken, Treppen, Rampen, Balkonen, Loggien einschließlich Über- und Unterstützen, füllenden Teilen wie Hohlkörpern, Blindböden, Schüttungen, jedoch ohne Beläge und Bekleidungen
352	Deckenbeläge	Beläge auf Deckenkonstruktionen einschließlich Estrichen, Dichtungs-, Dämm-, Schutz-, Nuttschichten; Schwing- und Installationsdoppelböden
353	Deckenbekleidungen	Bekleidungen unter Deckenkonstruktionen einschließlich Putz, Dichtungs-, Dämm-, Schutzschichten; Licht- und Kombinationsdecken
359	Decken, sonstiges	Abdeckungen, Schachtdeckel, Roste, Geländer, Stoßabweiser, Handläufe, Leitern, Einschubtreppen
360	Dächer	Flache oder geneigte Dächer
361	Dachkonstruktionen	Konstruktionen von Dächern, Dachstühlen, Raumtragwerken und Kuppeln einschließlich Über- und Unterzügen, füllenden Teilen wie Hohlkörpern, Blindböden, Schüttungen, jedoch ohne Beläge und Bekleidungen
362	Dachfenster, Dachöffnungen	Fenster, Ausstiege einschließlich Umrahmungen, Beschlägen, Antrieben, Lüftungselementen und sonstigen eingebauten Elementen

Kostengruppen		Anmerkungen
363	Dachbeläge	Beläge auf Dachkonstruktionen einschließlich Schalungen, Lattungen, Gefälle-, Dichtungs-, Dämm-, Schutz- und Nuttschichten; Entwässerungen der Dachfläche bis zum Anschluss an die Abwasseranlagen
364	Dachbekleidungen	Dachbekleidungen unter Dachkonstruktionen einschließlich Putz, Dichtungs-, Dämm-, Schutzschichten; Licht- und Kombinationsdecken unter Dächern
369	Dächer, sonstiges	Geländer, Laufbohlen, Schutzgitter, Schneefänge, Dachleitern, Sonnenschutz
370	Baukonstruktive Einbauten	Kosten der mit dem Bauwerk fest verbundenen Einbauten, jedoch ohne die nutzungsspezifischen Anlagen (siehe Kostengruppe 470). Für die Abgrenzung gegenüber der Kostengruppe 610 ist maßgebend, dass die Einbauten durch ihre Beschaffenheit und Befestigung technische und bauplanerische Maßnahmen erforderlich machen, z. B. Anfertigen von Werkplänen, statischen und anderen Berechnungen, Anschließen von Installationen
371	Allgemeine Einbauten	Einbauten, die einer allgemeinen Zweckbestimmung dienen, z. B. Einbaumöbel wie Sitz- und Liegemöbel, Gestühl, Podien, Tische, Theken, Schränke, Garderoben, Regale, Einbauküche

Kostengruppen		Anmerkungen
372	Besondere Einbauten	die einer besonderen Zweckbestimmung eines Objektes dienen, z. B. Werkbänke in Werkhallen, Labortische in Labors, Bühnenvorhänge in Theatern, Altäre in Kirchen, Einbausportgeräte in Sporthallen, Operationstische in Krankenhäusern
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges	z. B. Rauchschutzvorhänge
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	Baukonstruktionen und übergreifende Maßnahmen im Zusammenhang mit den Baukonstruktionen, die nicht einzelnen Kostengruppen der Baukonstruktionen zugeordnet werden können oder die nicht unter KG 490 oder KG 590 erfasst sind
391	Baustelleneinrichtung	Einrichten, Vorhalten, Betreiben, Räumen der übergeordneten Baustelleneinrichtung, z. B. Material- und Geräteschuppen, Lager-, Wasch-, Toiletten- und Aufenthaltsräume, Bauwagen, Misch- und Transportanlagen, Energie- und Bauwasseranschlüsse, Baustraßen, Lager- und Arbeitsplätze, Verkehrssicherungen, Abdeckungen, Bauschilder, Bau- und Schutzzäune, Baubeleuchtung, Schuttbeseitigung
392	Gerüste	Auf-, Um-, Abbauen, Vorhalten von Gerüsten
393	Sicherungsmaßnahmen	Sicherungsmaßnahmen an bestehenden Bauwerken, z. B. Unterfangungen, Abstützungen

Kostengruppen		Anmerkungen
394	Abbruchmaßnahmen	Abbruch- und Demontearbeiten einschließlich Zwischenlagern wiederverwendbarer Teile, Abfuhr des Abbruchmaterials, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
395	Instandsetzungen	Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfassbar
396	Materialentsorgung	Entsorgung von Materialien und Stoffen, die bei dem Abbruch, bei der Demontage und bei dem Ausbau von Bauteilen oder bei der Erstellung einer Bauleistung anfallen zum Zweck des Recyclings oder der Deponierung
397	Zusätzliche Maßnahmen	Zusätzliche Maßnahmen bei der Erstellung von Baukonstruktionen z. B. Schutz von Personen, Sachen; Reinigung vor Inbetriebnahme; Maßnahmen aufgrund von Forderungen des Wasser-, Landschafts-, Lärm- und Erschütterungsschutzes während der Bauzeit; Schlechtwetter und Winterbauschutz, Erwärmung des Bauwerks, Schneeräumung
398	Provisorische Baukonstruktionen	Kosten für die Erstellung, Beseitigung provisorischer Baukonstruktionen, Anpassung des Bauwerks bis zur Inbetriebnahme des endgültigen Bauwerks

Kostengruppen		Anmerkungen
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges	Baukonstruktionen, die mehrere Kostengruppen betreffen, z. B. Schließenanlagen, Schächte, Schornsteine, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
400	Bauwerk – Technische Anlagen	Kosten aller im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder damit fest verbundenen technischen Anlagen oder Anlagenteile Die einzelnen technischen Anlagen enthalten die zugehörigen Gestelle, Befestigungen, Armaturen, Wärme- und Kälte­dämmung, Schall- und Brandschutzvorkehrungen, Abdeckungen, Verkleidungen, Anstriche, Kennzeichnungen sowie die anlagenspezifischen Mess-, Steuer- und Regelanlagen. Die Kosten für das Erstellen und Schließen von Schlitzen und Durchführungen werden in der Regel in der KG 300 erfasst.
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
411	Abwasseranlagen	Abläufe, Abwasserleitungen, Abwassersammelanlagen, Abwasserbehandlungsanlagen, Hebeanlagen
412	Wasseranlagen	Wassergewinnungs-, Aufbereitungs- und Druckerhöhungsanlagen, Rohrleitungen, dezentrale Wassererwärmer, Sanitär­objekte
413	Gasanlagen	Gasanlagen für Wirtschaftswärme: Gaslagerungs- und Erzeugungsanlagen, Übergabestationen, Druckregelanlagen und Gasleitungen, soweit nicht zu den Kostengruppen 420 oder 470 gehörend

Kostengruppen		Anmerkungen
414	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges	Installationsblöcke, Sanitärzellen
420	Wärmeversorgungsanlagen	
421	Wärmeerzeugungsanlagen	Brennstoffversorgung, Wärmeübergabestationen, Wärmeerzeugung auf der Grundlage von Brennstoffen oder unerschöpflichen Energiequellen einschließlich Schornsteinanschlüsse, zentrale Wassererwärmungsanlagen
422	Wärmeverteilnetze	Pumpen, Verteiler; Rohrleitungen für Raumheizflächen, raumluftechnische Anlagen und sonstige Wärmeverbraucher
423	Raumheizflächen	Heizkörper, Flächenheizsysteme
424	Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges	Schornsteine, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
430	Lufttechnische Anlagen	Anlagen mit und ohne Lüftungsfunktion
431	Lüftungsanlagen	Abluftanlagen, Zuluftanlagen, Zu- und Abluftanlagen ohne oder mit einer thermodynamischen Luftbehandlungsfunktion, mechanische Entrauchungsanlagen
432	Teilklimaanlagen	Anlagen mit zwei oder drei thermodynamischen Luftbehandlungsfunktionen
433	Klimaanlagen	Anlagen mit vier thermodynamischen Luftbehandlungsfunktionen

Kostengruppen		Anmerkungen
434	Kälteanlagen	Kälteanlagen für lufttechnische Anlagen: Kälteerzeugungs- und Rückkühlanlagen einschließlich Pumpen, Verteiler und Rohrleitungen
439	Lufttechnische Anlagen, sonstiges	Lüftungsdecken, Kühldecken, Abluftfenster; Installationsdoppelböden, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
440	Starkstromanlagen	Einschließlich der Brandschutzdurchführungen, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	Schaltanlagen, Transformatoren
442	Eigenstromversorgungsanlagen	Stromerzeugungsaggregate einschließlich Kühlung, Abgasanlagen und Brennstoffversorgung, zentrale Batterie- und unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlagen, photovoltaische Anlagen
443	Niederspannungsschaltanlagen	Niederspannungshauptverteiler, Blindstromkompensationsanlagen, Maximumüberwachungsanlagen
444	Niederspannungsinstallationsanlagen	Kabel, Leitungen, Unterverteiler, Verlegesysteme, Installationsgeräte
445	Beleuchtungsanlagen	Ortsfeste Leuchten, Sicherheitsbeleuchtung
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	Auffangeinrichtungen, Ableitungen, Erdungen, Potentialausgleich
449	Starkstromanlagen, sonstiges	Frequenzumformer

Kostengruppen		Anmerkungen
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	Die einzelnen Anlagen enthalten die zugehörigen Verteiler, Kabel, Leitungen.
451	Telekommunikationsanlagen	
452	Such- und Signalanlagen	Personenrufanlagen, Lichtruf- und Klingelanlagen, Türsprech- und Türöffneranlagen
453	Zeitdienstanlagen	Uhren- und Zeiterfassungsanlagen
454	Elektroakustische Anlagen	Beschallungsanlagen, Konferenz- und Dolmetscheranlagen, Gegen- und Wechselsprechanlagen
455	Fernseh- und Antennenanlagen	Fernsehanlagen, soweit nicht in den Such-, Melde-, Signal- und Gefahrenmeldeanlagen erfasst, einschließlich Sende- und Empfangsantennenanlagen, Umsetzer
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	Brand-, Überfall-, Einbruchmeldeanlagen, Wächterkontrollanlagen, Zugangskontroll- und Raumbesichtigungsanlagen
457	Übertragungsnetze	Netze zur Übertragung von Daten, Sprache, Text und Bild, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst, Verlegesysteme, soweit nicht in KG 444 erfasst
459	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, sonstiges	Fernwirkanlagen, Parkleitsysteme
450	Förderanlagen	
461	Aufzugsanlagen	Personenaufzüge, Lastenaufzüge

Kostengruppen		Anmerkungen
462	Fahrtreppen, Fahrsteige	Fassadenaufzüge und andere Befahranlagen Automatische Warentransportanlagen, Aktentransportanlagen, Rohrpostanlagen Einschließlich Hebezeuge Hebebühnen
463	Befahranlagen	
464	Transportanlagen	
465	Krananlagen	
469	Förderanlagen, sonstiges	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	Kosten der mit dem Bauwerk fest verbundenen Anlagen, die der besonderen Zweckbestimmung dienen, jedoch ohne die baukonstruktiven Einbauten (KG 370) Für die Abgrenzung gegenüber der KG 610 ist maßgebend, dass die nutzungsspezifischen Anlagen technische und planerische Maßnahmen erforderlich machen, z. B. Anfertigen von Werkplänen, Berechnungen, Anschließen von anderen technischen Anlagen.
471	Küchentechnische Anlagen	Anlagen zur Speisen- und Getränkezubereitung, -abgabe und -lagerung einschließlich zugehöriger Kälteanlagen
472	Wäscherei- und Reinigungsanlagen	Einschließlich zugehöriger Wasseraufbereitung, Desinfektions- und Sterilisationseinrichtungen

Kostengruppen		Anmerkungen
473	Medienversorgungsanlagen	Medizinische und technische Gase, Druckluft, Vakuum, Flüssigchemikalien, Lösungsmittel, vollentsalztes Wasser; einschließlich Lagerung, Erzeugungsanlagen, Übergabestationen, Druckregelanlagen, Leitungen und Entnahmemarmaturen
474	Medizin- und labortechnische Anlagen	Ortsfeste medizin- und labortechnische Anlagen
475	Feuerlöschanlagen	Sprinkler-, Gaslöschanlagen, Löschwasserleitungen, Wandhydranten, Handfeuerlöscher
476	Badetechnische Anlagen	Aufbereitungsanlagen für Schwimmbeckenwasser, soweit nicht in KG 410 erfasst
477	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen	Wärme-, Kälte- und Kühlwasserversorgungsanlagen für Industrie-, Gewerbe- und Sportanlagen, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst; Farbnebelabscheidungsanlagen, Prozessfortluftsysteme, Absauganlagen
478	Entsorgungsanlagen	Abfall- und Medienentsorgungsanlagen, Staubsauganlagen
479	Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges	Bühnentechnische Anlagen, Tankstellen- und Waschanlagen
480	Gebäudeautomation	Kosten der anlageübergreifenden Automation

Kostengruppen		Anmerkungen
481	Automationssysteme	Automationsstationen mit Bedien- und Beobachtungseinrichtungen, GA-Funktionen, Anwendungssoftware, Lizenzen, Sensoren und Aktoren, Schnittstellen zu Feldgeräten und anderen Automationseinrichtungen
482	Schaltschränke	Schaltschränke zur Aufnahme von Automationssystemen (KG 481) mit Leistungs-, Steuerungs- und Sicherungsbaugruppen einschließlich zugehöriger Kabel und Leitungen, Verlegesysteme soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
483	Management- und Bedieneinrichtungen	Übergeordnete Einrichtungen für Gebäudeautomation und Gebäudemanagement mit Bedienstationen, Programmierereinrichtungen, Anwendungssoftware, Lizenzen, Servern, Schnittstellen zu Automationseinrichtungen und externen Einrichtungen
484	Raumautomationssysteme	Raumautomationsstationen mit Bedien- und Anzeigeeinrichtungen, Schnittstellen zu Feldgeräten und andere Automationseinrichtungen
485	Übertragungsnetze	Netze zur Datenübertragung, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
489	Gebäudeautomation, sonstiges	

Kostengruppen		Anmerkungen
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	Technische Anlagen und übergreifende Maßnahmen im Zusammenhang mit technischen Anlagen, die nicht einzelnen Kostengruppen der technischen Anlagen zugeordnet werden können
491	Baustelleneinrichtung	Einrichten, Vorhalten, Betreiben, Räumen der übergeordneten Baustelleneinrichtung für technische Anlagen, z. B. Material- und Geräteschuppen, Lager-, Wasch-, Toiletten- und Aufenthaltsräume, Bauwagen, Misch- und Transportanlagen, Energie- und Bauwasseranschlüsse, Baustraßen, Lager- und Arbeitsplätze, Verkehrssicherungen, Abdeckungen, Bauschilder, Bau- und Schutzzäune, Baubeleuchtung, Schuttbeseitigung
492	Gerüste	Auf-, Um-, Abbauen, Vorhalten von Gerüsten
493	Sicherungsmaßnahmen	Sicherungsmaßnahmen an bestehenden Bauwerken, z. B. Unterfangungen, Abstützungen
494	Abbruchmaßnahmen	Abbruch- und Demontearbeiten einschließlich Zwischenlagern wieder verwendbarer Teile, Abfuhr des Abbruchmaterials, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
495	Instandsetzungen	Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst

Kostengruppen		Anmerkungen
496	Materialentsorgung	Entsorgung von Materialien und Stoffen, die bei dem Abbruch, bei der Demontage und bei dem Ausbau von Anlagenteilen oder bei der Erstellung einer Bauleistung anfallen zum Zweck des Recyclings oder der Deponierung
497	Zusätzliche Maßnahmen	Zusätzliche Maßnahmen bei der Erstellung von technischen Anlagen z. B. Schutz von Personen, Sachen; Reinigung vor Inbetriebnahme; Maßnahmen aufgrund von Forderungen des Wasser-, Landschafts-, Lärm- und Erschütterungsschutzes während der Bauzeit; Schlechtwetter und Winterbauschutz, Erwärmung der technischen Anlagen, Schneeräumung
498	Provisorische technische Anlagen	Kosten für die Erstellung, Beseitigung provisorischer technischer Anlagen, Anpassung der technischen Anlagen bis zur Inbetriebnahme der endgültigen technischen Anlagen
499	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges	
500	Außenanlagen	
510	Geländeflächen	
511	Oberbodenarbeiten	Oberbodenabtrag und -sicherung
512	Bodenarbeiten	Bodenabtrag und -auftrag

Kostengruppen		Anmerkungen
519	Gelände­flächen, sonstiges	
520	Befestigte Flächen	
521	Wege	Befestigte Fläche für den Fuß- und Radfahrverkehr
522	Straßen	Flächen für den Leicht- und Schwerverkehr; Fußgängerzonen mit Anlieferungsverkehr
523	Plätze, Höfe	Gestaltete Platzflächen, Innenhöfe
524	Stellplätze	Flächen für den ruhenden Verkehr
525	Sportplatzflächen	Sportrasenflächen, Kunststoffflächen
526	Spielplatzflächen	
527	Gleisanlagen	
529	Befestigte Flächen, sonstiges	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	
531	Einfriedungen	Zäune, Mauern, Türen, Tore, Schrankenanlagen
532	Schutzkonstruktionen	Lärmschutzwände, Sichtschutzwände, Schutzgitter
533	Mauern, Wände	Stütz-, Schwergewichtsmauern
534	Rampen, Treppen, Tribünen	Kinderwagen- und Behindertenrampen, Block- und Stellstufen, Zuschauertribünen von Sportplätzen
535	Überdachungen	Wetterschutz, Unterstände; Pergolen
536	Brücken, Stege	Holz- und Stahlkonstruktionen

Kostengruppen		Anmerkungen
537	Kanal- und Schachtbauanlagen	Bauliche Anlagen für Medien- oder Verkehrserschließung
538	Wasserbauliche Anlagen	Brunnen, Wasserbecken
539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	Kosten der technischen Anlagen auf dem Grundstück einschließlich der Ver- und Entsorgung des Bauwerks
541	Abwasseranlagen	Kläranlagen, Oberflächen- und Bauwerksentwässerungsanlagen, Sammelgruben, Abscheider, Hebeanlagen
542	Wasseranlagen	Wassergewinnungsanlagen, Wasserversorgungsnetze, Hydrantenanlagen, Druckerhöhungs- und Beregnungsanlagen
543	Gasanlagen	Gasversorgungsnetze, Flüssiggasanlagen
544	Wärmeversorgungsanlagen	Wärmeerzeugungsanlagen, Wärmeversorgungsnetze, Freiflächen- und Rampenheizungen
545	Lufttechnische Anlagen	Bauteile von lufttechnischen Anlagen, z. B. Außenluftansaugung, Fortluftausblas, Erdwärmetauscher, Kälteversorgung
546	Starkstromanlagen	Stromversorgungsnetze, Freilufttrafostationen, Eigenstromerzeugungsanlagen, Außenbeleuchtungs- und Flutlichtanlagen einschließlich Maste und Befestigung

Kostengruppen		Anmerkungen
547	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	Leistungsnetze, Beschallungs-, Zeitdienst- und Verkehrssignalanlagen, elektronische Anzeigetafeln, Objektsicherungsanlagen, Parkleitsysteme
548	Nutzungsspezifische Anlagen	Medienversorgungsanlagen, Tankstellenanlagen, bade-technische Anlagen, leitungsgebundene Abfallentsorgung
549	Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges	
550	Einbauten in Außenanlagen	
551	Allgemeine Einbauten	Wirtschaftsgegenstände, z. B. Möbel, Fahrradständer, Schilder, Pflanzbehälter, Abfallbehälter, Fahnenmaste
552	Besondere Einbauten	Einbauten für Sport- und Spielanlagen, Tiergehege
553	Einbauten in Außenanlagen, sonstiges	
560	Wasserflächen	Naturnahe Wasserflächen
561	Abdichtungen	Einschließlich Schutzschichten, Bodensubstrat und Uferausbildung
562	Bepflanzungen	
569	Wasserflächen, sonstiges	
570	Pflanz- und Saatflächen	
571	Oberbodenarbeiten	Oberbodenauftrag, Oberbodenlockerung

Kostengruppen		Anmerkungen
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	Bodenverbesserung, z. B. Düngung, Bodenhilfsstoffe
573	Sicherungsbauweisen	Vegetationsstücke, Geotextilien, Flechtwerk
574	Pflanzen Einschließlich Fertigstellungs- pflege	
575	Rasen und Ansaaten	Einschließlich Fertigstellungspflege, ohne Sportrasen- flächen (siehe KG 525)
576	Begrünung unterbauter Flächen	Auf Tiefgaragen, einschließlich Wurzelschutz- und Fertigstellungspflege
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges	
590	Sonstige Außenanlagen	Außenanlagen und übergreifende Maßnahmen im Zusammenhang mit den Außenanlagen, die nicht ein- zelnen Kostengruppen der Außenanlagen zugeordnet werden können
591	Baustelleneinrichtung	Einrichten, Vorhalten, Betreiben, Räumen der überge- ordneten Baustelleneinrichtung für Außenanlagen, z. B. Material- und Geräteschuppen, Lager-, Wasch-, Toilet- ten- und Aufenthaltsräume, Bauwagen, Misch- und Transportanlagen, Energie- und Bauwasseranschlüsse, Baustraßen, Lager- und Arbeitsplätze, Verkehrssicherun- gen, Abdeckungen, Bauschilder, Bau- und Schutzzäune, Baubeleuchtung, Schuttbeseitigung

Kostengruppen		Anmerkungen
592	Gerüste	Auf-, Um-, Abbauen, Vorhalten von Gerüsten
593	Sicherungsmaßnahmen	Sicherungsmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen, z. B. Unterfangungen, Abstützungen
594	Abbruchmaßnahmen	Abbruch- und Demontearbeiten einschließlich Zwischenlagern wiederverwendbarer Teile, Abfuhr des Abbruchmaterials, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
595	Instandsetzungen	Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes, soweit nicht in anderen Kostengruppen erfasst
596	Materialentsorgung	Entsorgung von Materialien und Stoffen, die bei dem Abbruch, bei der Demontage und bei dem Ausbau von Außenanlagen oder bei der Erstellung einer Bauleistung anfallen zum Zweck des Recyclings oder der Deponierung
597	Zusätzliche Maßnahmen	Zusätzliche Maßnahmen bei der Erstellung von Außenanlagen z. B. Schutz von Personen, Sachen; Reinigung vor Inbetriebnahme; Maßnahmen aufgrund von Forderungen des Wasser-, Landschafts-, Lärm- und Erschütterungsschutzes während der Bauzeit; Schlechtwetter und Winterbauschutz, Erwärmung, Schneeräumung

Kostengruppen		Anmerkungen
598	Provisorische Außenanlagen	Kosten für die Erstellung, Beseitigung provisorischer Außenanlagen, Anpassung der Außenanlagen bis zur Inbetriebnahme der endgültigen Außenanlagen
599	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen, sonstiges	
600	Ausstattung und Kunstwerke	Kosten für alle beweglichen oder ohne besondere Maßnahmen zu befestigenden Sachen, die zur Ingebrauchnahme, zur allgemeinen Benutzung oder zur künstlerischen Gestaltung des Bauwerks und der Außenanlagen erforderlich sind (siehe Anmerkungen zu den KG 370 und 470)
610	Ausstattung	Möbel und Geräte, z. B. Sitz- und Liegemöbel, Schränke, Regale, Tische; Textilien, z. B. Vorhänge, Wandbehänge, lose Teppiche, Wäsche; Hauswirtschafts-, Garten- und Reinigungsgeräte Ausstattungsgegenstände, die der besonderen Zweckbestimmung eines Objekts dienen wie z. B. wissenschaftliche, medizinische, technische Geräte Schilder, Wegweiser, Orientierungstafeln, Werbeanlage
611	Allgemeine Ausstattung	
612	Besondere Ausstattung	
619	Ausstattung, sonstiges	
620	Kunstwerke	

Kostengruppen		Anmerkungen
621	Kunstobjekte	Kunstwerke zur künstlerischen Ausstattung des Bauwerks und der Außenanlagen einschließlich Tragkonstruktionen, z. B. Skulpturen, Objekte, Gemälde, Möbel, Antiquitäten, Altäre, Taufbecken
622	Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerks	Kosten für die künstlerische Gestaltung, z. B. Malereien, Reliefs, Mosaiken, Glas-, Schmiede-, Steinmetzarbeiten
623	Künstlerisch gestaltete Bauteile der Außenanlagen	Kosten für die künstlerische Gestaltung, z. B. Malereien, Reliefs, Mosaiken, Glas-, Schmiede-, Steinmetzarbeiten
629	Kunstwerke, sonstiges	
700	Baunebenkosten	
710	Bauherrenaufgaben	
711	Projektleitung	Kosten zum Zwecke der Zielvorgabe, der Überwachung und Vertretung der Bauherreninteressen
712	Bedarfsplanung	Kosten für Bedarfs-, Betriebs- und Organisationsplanung, z. B. zur betrieblichen Organisation, zur Arbeitsplatzgestaltung, zur Erstellung von Raum- und Funktionsprogrammen, zur betrieblichen Ablaufplanung und zur Inbetriebnahme
713	Projektsteuerung	Kosten für Projektsteuerungsleistungen sowie für andere Leistungen, die sich mit der übergeordneten Steuerung und Kontrolle von Projektorganisation, Terminen, Kosten, Qualitäten und Quantitäten befassen

Kostengruppen		Anmerkungen
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges	Baubetreuung, Rechtsberatung, Steuerberatung
720	Vorbereitung der Objektplanung	
721	Untersuchungen	Standortanalysen, Baugrundgutachten, Gutachten für die Verkehrsanbindung, Bestandsanalysen, z. B. Untersuchungen zum Gebäudebestand bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfungen
722	Wertermittlungen	Gutachten zur Ermittlung von Gebäudewerten, soweit nicht KG 126 erfasst
723	Städtebauliche Leistungen	vorbereitende Bebauungsstudien
724	Landschaftsplanerische Leistungen	vorbereitende Grünplanstudien
725	Wettbewerbe	Kosten für Ideenwettbewerbe und Realisierungswettbewerbe
729	Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	Kosten für die Planung und Überwachung der Ausführung
731	Gebäudeplanung	
732	Freianlagenplanung	
733	Planung der raumbildenden Ausbauten	

Kostengruppen		Anmerkungen
734	Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	
735	Tragwerksplanung	
736	Planung der technischen Ausrüstung	
739	Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges	
740	Gutachten und Beratung	
711	Projektleitung	Kosten zum Zwecke der Zielvorgabe, der Überwachung und Vertretung der Bauherreninteressen
712	Bedarfsplanung	Kosten für Bedarfs-, Betriebs- und Organisationsplanung, z. B. zur betrieblichen Organisation, zur Arbeitsplatzgestaltung, zur Erstellung von Raum- und Funktionsprogrammen, zur betrieblichen Ablaufplanung und zur Inbetriebnahme
713	Projektsteuerung	Kosten für Projektsteuerungsleistungen sowie für andere Leistungen, die sich mit der übergeordneten Steuerung und Kontrolle von Projektorganisation, Terminen, Kosten, Qualitäten und Quantitäten befassen

Kostengruppen		Anmerkungen
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges	Baubetreuung, Rechtsberatung, Steuerberatung
720	Vorbereitung der Objektplanung	
721	Untersuchungen	Standortanalysen, Baugrundgutachten, Gutachten für die Verkehrsanbindung, Bestandsanalysen, z. B. Untersuchungen zum Gebäudebestand bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Umweltverträglichkeitsprüfungen
722	Wertermittlungen	Gutachten zur Ermittlung von Gebäudewerten, soweit nicht KG 126 erfasst
723	Städtebauliche Leistungen	vorbereitende Bebauungsstudien
724	Landschaftsplanerische Leistungen	vorbereitende Grünplanstudien
725	Wettbewerbe	Kosten für Ideenwettbewerbe und Realisierungswettbewerbe
729	Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	Kosten für die Planung und Überwachung der Ausführung
731	Gebäudeplanung	
732	Freianlagenplanung	
733	Planung der raumbildenden Ausbauten	

Kostengruppen		Anmerkungen
734	Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	
735	Tragwerksplanung	
736	Planung der technischen Ausrüstung	
739	Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges	
740	Gutachten und Beratung	Vermessungstechnische Leistungen mit Ausnahme von Leistungen, die aufgrund landesrechtlicher Vorschriften für Zwecke der Landvermessung und des Liegenschaftskatasters durchgeführt werden (siehe Kosten- gruppe 771)
741	Thermische Bauphysik	
742	Bedarfsplanung	
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	
744	Vermessung	
745	Lichttechnik, Tageslichttechnik	
746	Brandschutz	
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	
748	Umweltschutz, Altlasten	
749	Gutachten und Beratung, sonstiges	

Kostengruppen		Anmerkungen
750	Künstlerische Leistungen	
751	Kunstwettbewerbe	Kosten für die Durchführung von Wettbewerben zur Erarbeitung eines Konzepts für Kunstwerke oder künstlerisch gestaltete Bauteile
752	Honorare	Kosten für die geistig-schöpferische Leistung für Kunstwerke oder künstlerisch gestaltete Bauteile, soweit nicht in der Kostengruppe 620 enthalten
759	Künstlerische Leistungen, sonstiges	
760	Finanzierungskosten	Alle im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes anfallenden Kosten bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe zur Nutzung
761	Finanzierungsbeschaffung	
762	Fremdkapitalzinsen	
763	Eigenkapitalzinsen	
769	Finanzierungskosten, sonstiges	
770	Allgemeine Baunebenkosten	
771	Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen	Kosten im Zusammenhang mit Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, z. B. Prüfung der Tragwerksplanung, Vermessungsgebühren für das Liegenschaftskataster

Kostengruppen		Anmerkungen
772	Planung der Ingenieurbauwerke und Bewirtschaftungskosten	Baustellenbewachung, Nutzungsentschädigungen während der Bauzeit; Gestellung des Baustellenbüros für Planer und Bauherrn sowie dessen Beheizung, Beleuchtung und Reinigung
773	Bemusterungskosten	Modellversuche, Musterstücke, Eignungsversuche, Eignungsmessungen
774	Betriebskosten nach der Abnahme	Kosten für den vorläufigen Betrieb insbesondere der technischen Anlagen nach der Abnahme bis zur Inbetriebnahme
775	Versicherungen	Haftpflicht- und Bauwesenversicherung
779	Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges	Kosten für Vervielfältigung und Dokumentation, Post- und Fernspreckgebühren, Kosten für Baufeiern, z. B. Grundsteinlegung, Richtfest
790	Sonstige Baunebenkosten	

Literaturhinweise

DIN 277-1, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

DIN 277-2, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen)

DIN 277-3, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

DIN 18205, Bedarfsplanung im Bauwesen

DIN 18960, Nutzungskosten im Hochbau

Standardleistungsbuch für das Bauwesen (STLB-Bau); Zu beziehen durch Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin; im Internet unter www.gaeb.de

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil C); Zu beziehen durch Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

HOAI Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure); Zu beziehen durch Bundesanzeiger-Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln

Anhang

Teil 4.3

VOB/B 2009

VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen

German construction contract procedures (VOB); Part B: General conditions of contract relating to the execution of construction work

Cahier des charges allemand pour des travaux de bâtiment (VOB); Partie B: Clauses générales pour l'exécution des travaux de bâtiment

ICS 91.010.20

Ersatz für DIN 1961:2010-04

Normenausschuss Bauwesen (NABau)

© DIN Deutsches Institut für Normung e. V. • Jede Art der Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, gestattet.

Alleinverkauf der Normen durch Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Vorwort

Diese Norm wurde vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) aufgestellt.

Fußnote zum Titel:

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden durch den DVA ausschließlich zur Anwendung gegenüber Unternehmen, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögens empfohlen (BGB, § 310).

Änderungen

Gegenüber DIN 1961:2006-10 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Das Dokument wurde zur Anpassung an die Entwicklung des Baugeschehens fachtechnisch überarbeitet.

Gegenüber DIN 1961:2010-04 sind folgende Korrekturen vorzunehmen:

Das Dokument wurde an die VOB Teil B in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2009 (Bundesanzeiger Nr. 155 vom 15.10.2009, S. 3349) angepasst.

Diese Anpassung betraf allgemeine Schreibweisen, so z. B. Ersatz von „Abs.“ durch „Absatz“, „Nr.“ durch „Nummer“ und „Nrn.“ durch „Nummern“.

Folgende spezielle Textpassagen oder Wörter wurden angepasst:

- a) Titel Fußnote – „Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden zur Anwendung“ wurde durch „Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden durch den DVA ausschließlich zur Anwendung“ ersetzt;
- b) § 7 Abs. 3 – „Baubehelfe z. B. Gerüste“ wurde durch „Hilfskonstruktionen und Gerüste“ ersetzt;
- c) § 12 Abs. 5 Nr. 3 – „in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Zeitpunkten“ wurde durch „in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Zeitpunkten“ ersetzt;
- d) § 16 Abs. 5 Nr. 4 – „abweichend von Absatz 3 (ohne Nachfristsetzung)“ wurde durch „abweichend von Nummer 3 (ohne Nachfristsetzung)“ ersetzt;
- e) § 16 Abs. 6 – „seiner Verpflichtungen aus den Nummern 1 bis 5“ wurde durch „seiner Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 5“ ersetzt;
- f) § 18 Abs. 1 – „nach § 38 Zivilprozessordnung“ wurde durch „nach § 38 der Zivilprozessordnung“ ersetzt.

Frühere Ausgaben

DIN 1961: 1926-05, 1934-08, 1937-01, 1937-06, 1952x-11, 1973-11, 1979-10, 1988-09, 1990-07, 1992-12, 1996-06, 1998-05, 2000-12, 2002-12, 2006-10, 2010-04

§ 1 Art und Umfang der Leistung

- (1) Die auszuführende Leistung wird nach Art und Umfang durch den Vertrag bestimmt. Als Bestandteil des Vertrags gelten auch die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB Teil C).
- (2) Bei Widersprüchen im Vertrag gelten nacheinander:
 - 1) die Leistungsbeschreibung,
 - 2) die Besonderen Vertragsbedingungen,
 - 3) etwaige Zusätzliche Vertragsbedingungen,
 - 4) etwaige Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen,
 - 5) die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen,
 - 6) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen.
- (3) Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen, bleibt dem Auftraggeber vorbehalten.
- (4) Nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers mit auszuführen, außer wenn sein Betrieb auf derartige Leistungen nicht eingerichtet ist. Andere Leistungen können dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.

§ 2 Vergütung

- (1) Durch die vereinbarten Preise werden alle Leistungen abgegolten, die nach der Leistungsbeschreibung, den Besonderen Vertragsbedingungen, den Zusätzlichen Vertragsbedingungen, den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen, den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören.

- (2) Die Vergütung wird nach den vertraglichen Einheitspreisen und den tatsächlich ausgeführten Leistungen berechnet, wenn keine andere Berechnungsart (z. B. durch Pauschalsumme, nach Stundenlohnsätzen, nach Selbstkosten) vereinbart ist.
- (3)
 - 1) Weicht die ausgeführte Menge der unter einem Einheitspreis erfassten Leistung oder Teilleistung um nicht mehr als 10 v. H. von dem im Vertrag vorgesehenen Umfang ab, so gilt der vertragliche Einheitspreis.
 - 2) Für die über 10 v. H. hinausgehende Überschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren.
 - 3) Bei einer über 10 v. H. hinausgehenden Unterschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen der Einheitspreis für die tatsächlich ausgeführte Menge der Leistung oder Teilleistung zu erhöhen, soweit der Auftragnehmer nicht durch Erhöhung der Mengen bei anderen Ordnungszahlen (Positionen) oder in anderer Weise einen Ausgleich erhält. Die Erhöhung des Einheitspreises soll im Wesentlichen dem Mehrbetrag entsprechen, der sich durch Verteilung der Baustelleneinrichtungs- und Baustellengemeinkosten und der Allgemeinen Geschäftskosten auf die verringerte Menge ergibt. Die Umsatzsteuer wird entsprechend dem neuen Preis vergütet.
 - 4) Sind von der unter einem Einheitspreis erfassten Leistung oder Teilleistung andere Leistungen abhängig, für die eine Pauschalsumme vereinbart ist, so kann mit der Änderung des Einheitspreises auch eine angemessene Änderung der Pauschalsumme gefordert werden.
- (4) Werden im Vertrag ausbedingene Leistungen des Auftragnehmers vom Auftraggeber selbst übernommen (z.B. Lieferung von Bau-, Bauhilfs- und Betriebsstoffen), so gilt, wenn nichts anderes vereinbart wird, § 8 Absatz 1 Nummer 2 entsprechend.

(5) Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden.

(6)

- 1) Wird eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung. Er muss jedoch den Anspruch dem Auftraggeber ankündigen, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt.
- 2) Die Vergütung bestimmt sich nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung. Sie ist möglichst vor Beginn der Ausführung zu vereinbaren.

(7)

- 1) Ist als Vergütung der Leistung eine Pauschalsumme vereinbart, so bleibt die Vergütung unverändert. Weicht jedoch die ausgeführte Leistung von der vertraglich vorgesehenen Leistung so erheblich ab, dass ein Festhalten an der Pauschalsumme nicht zumutbar ist (BGB, § 313), so ist auf Verlangen ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu gewähren. Für die Bemessung des Ausgleichs ist von den Grundlagen der Preisermittlung auszugehen.
- 2) Die Regelungen der Absätze 4, 5 und 6 [4 5 6] gelten auch bei Vereinbarung einer Pauschalsumme.
- 3) Wenn nichts anderes vereinbart ist, gelten die Nummern 1 und 2 auch für Pauschalsummen, die für Teile der Leistung vereinbart sind; Absatz 3 Nummer 4 bleibt unberührt.

(8)

- 1) Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Auftrag ausführt, werden nicht vergütet. Der Auftragnehmer hat sie auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen; sonst kann es auf seine Kosten geschehen. Er haftet außerdem für andere Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.

- 2) Eine Vergütung steht dem Auftragnehmer jedoch zu, wenn der Auftraggeber solche Leistungen nachträglich anerkennt. Eine Vergütung steht ihm auch zu, wenn die Leistungen für die Erfüllung des Vertrags notwendig waren, dem mutmaßlichen Willen des Auftraggebers entsprachen und ihm unverzüglich angezeigt wurden. Soweit dem Auftragnehmer eine Vergütung zusteht, gelten die Berechnungsgrundlagen für geänderte oder zusätzliche Leistungen der Absätze 5 oder 6 [5 6] entsprechend.
 - 3) Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (BGB, §§ 677 ff.) bleiben unberührt.
- (9)
- 1) Verlangt der Auftraggeber Zeichnungen, Berechnungen oder andere Unterlagen, die der Auftragnehmer nach dem Vertrag, besonders den Technischen Vertragsbedingungen oder der gewerblichen Verkehrssitte, nicht zu beschaffen hat, so hat er sie zu vergüten.
 - 2) Lässt er vom Auftragnehmer nicht aufgestellte technische Berechnungen durch den Auftragnehmer nachprüfen, so hat er die Kosten zu tragen.
- (10) Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind (§ 15).

§ 3 Ausführungsunterlagen

- (1) Die für die Ausführung nötigen Unterlagen sind dem Auftragnehmer unentgeltlich und rechtzeitig zu übergeben.
- (2) Das Abstecken der Hauptachsen der baulichen Anlagen, ebenso der Grenzen des Geländes, das dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt wird, und das Schaffen der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen sind Sache des Auftraggebers.
- (3) Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Geländeaufnahmen und Absteckungen und die übrigen für die Ausführung übergebenen Unterlagen sind für den Auftragnehmer maßgebend. Jedoch hat er sie, soweit

es zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gehört, auf etwaige Unstimmigkeiten zu überprüfen und den Auftraggeber auf entdeckte oder vermutete Mängel hinzuweisen.

- (4) Vor Beginn der Arbeiten ist, soweit notwendig, der Zustand der Straßen und Geländeoberfläche, der Vorfluter und Vorflutleitungen, ferner der baulichen Anlagen im Baubereich in einer Niederschrift festzuhalten, die vom Auftraggeber und Auftragnehmer anzuerkennen ist.
- (5) Zeichnungen, Berechnungen, Nachprüfungen von Berechnungen oder andere Unterlagen, die der Auftragnehmer nach dem Vertrag, besonders den Technischen Vertragsbedingungen, oder der gewerblichen Verkehrssitte oder auf besonderes Verlangen des Auftraggebers (§ 2 Absatz 9) zu beschaffen hat, sind dem Auftraggeber nach Aufforderung rechtzeitig vorzulegen.
- (6)
 - 1) Die in Absatz 5 genannten Unterlagen dürfen ohne Genehmigung ihres Urhebers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.
 - 2) An DV-Programmen hat der Auftraggeber das Recht zur Nutzung mit den vereinbarten Leistungsmerkmalen in unveränderter Form auf den festgelegten Geräten. Der Auftraggeber darf zum Zwecke der Datensicherung zwei Kopien herstellen. Diese müssen alle Identifikationsmerkmale enthalten. Der Verbleib der Kopien ist auf Verlangen nachzuweisen.
 - 3) Der Auftragnehmer bleibt unbeschadet des Nutzungsrechts des Auftraggebers zur Nutzung der Unterlagen und der DV-Programme berechtigt.

§ 4 Ausführung

- (1)
 - 1) Der Auftraggeber hat für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln. Er hat die erforderlichen öffent-

lich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse – z. B. nach dem Baurecht, dem Straßenverkehrsrecht, dem Wasserrecht, dem Gewerberecht – herbeizuführen.

- 2) Der Auftraggeber hat das Recht, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung zu überwachen. Hierzu hat er Zutritt zu den Arbeitsplätzen, Werkstätten und Lagerräumen, wo die vertragliche Leistung oder Teile von ihr hergestellt oder die hierfür bestimmten Stoffe und Bauteile gelagert werden. Auf Verlangen sind ihm die Werkzeichnungen oder andere Ausführungsunterlagen sowie die Ergebnisse von Güteprüfungen zur Einsicht vorzulegen und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, wenn hierdurch keine Geschäftsgeheimnisse preisgegeben werden. Als Geschäftsgeheimnis bezeichnete Auskünfte und Unterlagen hat er vertraulich zu behandeln.
- 3) Der Auftraggeber ist befugt, unter Wahrung der dem Auftragnehmer zustehenden Leitung (Absatz 2) Anordnungen zu treffen, die zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung notwendig sind. Die Anordnungen sind grundsätzlich nur dem Auftragnehmer oder seinem für die Leitung der Ausführung bestellten Vertreter zu erteilen, außer wenn Gefahr im Verzug ist. Dem Auftraggeber ist mitzuteilen, wer jeweils als Vertreter des Auftragnehmers für die Leitung der Ausführung bestellt ist.
- 4) Hält der Auftragnehmer die Anordnungen des Auftraggebers für unberechtigt oder unzumutbar, so hat er seine Bedenken geltend zu machen, die Anordnungen jedoch auf Verlangen auszuführen, wenn nicht gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegenstehen. Wenn dadurch eine ungerechtfertigte Erschwerung verursacht wird, hat der Auftraggeber die Mehrkosten zu tragen.

(2)

- 1) Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Dabei hat er die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten. Es ist seine Sache, die Ausführung seiner vertraglichen Leistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen.

- 2) Er ist für die Erfüllung der gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen gegenüber seinen Arbeitnehmern allein verantwortlich. Es ist ausschließlich seine Aufgabe, die Vereinbarungen und Maßnahmen zu treffen, die sein Verhältnis zu den Arbeitnehmern regeln.
- (3) Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.
- (4) Der Auftraggeber hat, wenn nichts anderes vereinbart ist, dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Benutzung oder Mitbenutzung zu überlassen:
 - 1) die notwendigen Lager- und Arbeitsplätze auf der Baustelle,
 - 2) vorhandene Zufahrtswege und Anschlussgleise,
 - 3) vorhandene Anschlüsse für Wasser und Energie. Die Kosten für den Verbrauch und den Messer oder Zähler trägt der Auftragnehmer, mehrere Auftragnehmer tragen sie anteilig.
- (5) Der Auftragnehmer hat die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Auf Verlangen des Auftraggebers hat er sie vor Winterschäden und Grundwasser zu schützen, ferner Schnee und Eis zu beseitigen. Obliegt ihm die Verpflichtung nach Satz 2 nicht schon nach dem Vertrag, so regelt sich die Vergütung nach § 2 Absatz 6.
- (6) Stoffe oder Bauteile, die dem Vertrag oder den Proben nicht entsprechen, sind auf Anordnung des Auftraggebers innerhalb einer von ihm bestimmten Frist von der Baustelle zu entfernen. Geschieht es nicht, so können sie auf Kosten des Auftragnehmers entfernt oder für seine Rechnung veräußert werden.
- (7) Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, hat der Auftragnehmer auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Hat der Auftragnehmer den Mangel oder

die Vertragswidrigkeit zu vertreten, so hat er auch den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach, so kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Absatz 3).

(8)

1) Der Auftragnehmer hat die Leistung im eigenen Betrieb auszuführen. Mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers darf er sie an Nachunternehmer übertragen. Die Zustimmung ist nicht notwendig bei Leistungen, auf die der Betrieb des Auftragnehmers nicht eingerichtet ist. Erbringt der Auftragnehmer ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers Leistungen nicht im eigenen Betrieb, obwohl sein Betrieb darauf eingerichtet ist, kann der Auftraggeber ihm eine angemessene Frist zur Aufnahme der Leistung im eigenen Betrieb setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Absatz 3).

2) Der Auftragnehmer hat bei der Weitervergabe von Bauleistungen an Nachunternehmer die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teile B und C zugrunde zu legen.

3) Der Auftragnehmer hat die Nachunternehmer dem Auftraggeber auf Verlangen bekannt zu geben.

(9) Werden bei Ausführung der Leistung auf einem Grundstück Gegenstände von Altertums-, Kunst- oder wissenschaftlichem Wert entdeckt, so hat der Auftragnehmer vor jedem weiteren Aufdecken oder Ändern dem Auftraggeber den Fund anzuzeigen und ihm die Gegenstände nach näherer Weisung abzuliefern. Die Vergütung etwaiger Mehrkosten regelt sich nach § 2 Absatz 6. Die Rechte des Entdeckers (BGB, § 984) hat der Auftraggeber.

(10) Der Zustand von Teilen der Leistung ist auf Verlangen gemeinsam von Auftraggeber und Auftragnehmer festzustellen, wenn diese Teile der Leistung durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden. Das Ergebnis ist schriftlich niederzulegen.

§ 5 Ausführungsfristen

- (1) Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.
- (2) Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.
- (3) Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen unverzüglich Abhilfe schaffen.
- (4) Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung, gerät er mit der Vollendung in Verzug, oder kommt er der in Absatz 3 erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadensersatz nach § 6 Absatz 6 verlangen oder dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Absatz 3).

§ 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

- (1) Glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.

(2)

- 1) Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:
 - a) durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers,
 - b) durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
 - c) durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.
- 2) Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.
- (3) Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat er ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen.
- (4) Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.
- (5) Wird die Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen, ohne dass die Leistung dauernd unmöglich wird, so sind die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.
- (6) Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Im Übrigen bleibt der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach BGB, § 642 unberührt, sofern die Anzeige nach Absatz 1 Satz 1 erfolgt oder wenn Offenkundigkeit nach Absatz 1 Satz 2 gegeben ist.

- (7) Dauert eine Unterbrechung länger als 3 Monate, so kann jeder Teil nach Ablauf dieser Zeit den Vertrag schriftlich kündigen. Die Abrechnung regelt sich nach den Absätzen 5 und 6 [5 6]; wenn der Auftragnehmer die Unterbrechung nicht zu vertreten hat, sind auch die Kosten der Baustellenräumung zu vergüten, soweit sie nicht in der Vergütung für die bereits ausgeführten Leistungen enthalten sind.

§ 7 Verteilung der Gefahr

- (1) Wird die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere objektiv unabwendbare vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört, so hat dieser für die ausgeführten Teile der Leistung die Ansprüche nach § 6 Absatz 5 ; für andere Schäden besteht keine gegenseitige Ersatzpflicht.
- (2) Zu der ganz oder teilweise ausgeführten Leistung gehören alle mit der baulichen Anlage unmittelbar verbundenen, in ihre Substanz eingegangenen Leistungen, unabhängig von deren Fertigstellungsgrad.
- (3) Zu der ganz oder teilweise ausgeführten Leistung gehören nicht die noch nicht eingebauten Stoffe und Bauteile sowie die Baustelleneinrichtung und Absteckungen. Zu der ganz oder teilweise ausgeführten Leistung gehören ebenfalls nicht Hilfskonstruktionen und Gerüste, auch wenn diese als Besondere Leistung oder selbstständig vergeben sind.

§ 8 Kündigung durch den Auftraggeber

- (1)
- 1) Der Auftraggeber kann bis zur Vollendung der Leistung jederzeit den Vertrag kündigen.
 - 2) Dem Auftragnehmer steht die vereinbarte Vergütung zu. Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebs erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (BGB, § 649).

(2)

- 1) Der Auftraggeber kann den Vertrag kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (InsO, §§ 14 und 15) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
- 2) Die ausgeführten Leistungen sind nach § 6 Absatz 5 abzurechnen. Der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Restes verlangen.

(3)

- 1) Der Auftraggeber kann den Vertrag kündigen, wenn in den Fällen des § 4 Absatz 7 und 8 [7 8] Nummer 1 und des § 5 Absatz 4 die gesetzte Frist fruchtlos abgelaufen ist (Entziehung des Auftrags). Die Entziehung des Auftrags kann auf einen in sich abgeschlossenen Teil der vertraglichen Leistung beschränkt werden.
- 2) Nach der Entziehung des Auftrags ist der Auftraggeber berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu Lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen, doch bleiben seine Ansprüche auf Ersatz des etwa entstehenden weiteren Schadens bestehen. Er ist auch berechtigt, auf die weitere Ausführung zu verzichten und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, wenn die Ausführung aus den Gründen, die zur Entziehung des Auftrags geführt haben, für ihn kein Interesse mehr hat.
- 3) Für die Weiterführung der Arbeiten kann der Auftraggeber Geräte, Gerüste, auf der Baustelle vorhandene andere Einrichtungen und angelieferte Stoffe und Bauteile gegen angemessene Vergütung in Anspruch nehmen.
- 4) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer eine Aufstellung über die entstandenen Mehrkosten und über seine anderen Ansprüche spätestens binnen 12 Werktagen nach Abrechnung mit dem Dritten zuzusenden.

- (4) Der Auftraggeber kann den Auftrag entziehen, wenn der Auftragnehmer aus Anlass der Vergabe eine Abrede getroffen hatte, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt. Die Kündigung ist innerhalb von 12 Werktagen nach Bekanntwerden des Kündigungsgrundes auszusprechen. Absatz 3 gilt entsprechend.
- (5) Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
- (6) Der Auftragnehmer kann Aufmaß und Abnahme der von ihm ausgeführten Leistungen alsbald nach der Kündigung verlangen; er hat unverzüglich eine prüfbare Rechnung über die ausgeführten Leistungen vorzulegen.
- (7) Eine wegen Verzugs verirkte, nach Zeit bemessene Vertragsstrafe kann nur für die Zeit bis zum Tag der Kündigung des Vertrags gefordert werden.

§ 9 Kündigung durch den Auftragnehmer

- (1) Der Auftragnehmer kann den Vertrag kündigen:
 - 1) wenn der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außerstande setzt, die Leistung auszuführen (Annahmeverzug nach BGB, §§ 293 ff.),
 - 2) wenn der Auftraggeber eine fällige Zahlung nicht leistet oder sonst in Schuldnerverzug gerät.
- (2) Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Sie ist erst zulässig, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber ohne Erfolg eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde.
- (3) Die bisherigen Leistungen sind nach den Vertragspreisen abzurechnen. Außerdem hat der Auftragnehmer Anspruch auf angemessene Entschädigung nach BGB, § 642; etwaige weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers bleiben unberührt.

§ 10 Haftung der Vertragsparteien

- (1) Die Vertragsparteien haften einander für eigenes Verschulden sowie für das Verschulden ihrer gesetzlichen Vertreter und der Personen, deren sie sich zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten bedienen (BGB, §§ 276, 278).
- (2)
 - 1) Entsteht einem Dritten im Zusammenhang mit der Leistung ein Schaden, für den auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen beide Vertragsparteien haften, so gelten für den Ausgleich zwischen den Vertragsparteien die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist. Soweit der Schaden des Dritten nur die Folge einer Maßnahme ist, die der Auftraggeber in dieser Form angeordnet hat, trägt er den Schaden allein, wenn ihn der Auftragnehmer auf die mit der angeordneten Ausführung verbundene Gefahr nach § 4 Absatz 3 hingewiesen hat.
 - 2) Der Auftragnehmer trägt den Schaden allein, soweit er ihn durch Versicherung seiner gesetzlichen Haftpflicht gedeckt hat oder durch eine solche zu tarifmäßigen, nicht auf außergewöhnliche Verhältnisse abgestellten Prämien und Prämienzuschlägen bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherer hätte decken können.
- (3) Ist der Auftragnehmer einem Dritten nach den BGB, §§ 823 ff. zu Schadensersatz verpflichtet wegen unbefugten Betretens oder Beschädigung angrenzender Grundstücke, wegen Entnahme oder Auflagerung von Boden oder anderen Gegenständen außerhalb der vom Auftraggeber dazu angewiesenen Flächen oder wegen der Folgen eigenmächtiger Versperrung von Wegen oder Wasserläufen, so trägt er im Verhältnis zum Auftraggeber den Schaden allein.
- (4) Für die Verletzung gewerblicher Schutzrechte haftet im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander der Auftragnehmer allein, wenn er selbst das geschützte Verfahren oder die Verwendung geschützter Gegenstände angeboten oder wenn der Auftraggeber die Verwendung vorgeschrieben und auf das Schutzrecht hingewiesen hat.

- (5) Ist eine Vertragspartei gegenüber der anderen nach den Absätzen 2, 3 oder 4 [2 3 4] von der Ausgleichspflicht befreit, so gilt diese Befreiung auch zugunsten ihrer gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen, wenn sie nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt haben.
- (6) Soweit eine Vertragspartei von dem Dritten für einen Schaden in Anspruch genommen wird, den nach den Absätzen 2, 3 oder 4 [2 3 4] die andere Vertragspartei zu tragen hat, kann sie verlangen, dass ihre Vertragspartei sie von der Verbindlichkeit gegenüber dem Dritten befreit. Sie darf den Anspruch des Dritten nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der anderen Vertragspartei vorher Gelegenheit zur Äußerung gegeben zu haben.

§ 11 Vertragsstrafe

- (1) Wenn Vertragsstrafen vereinbart sind, gelten die BGB, §§ 339 bis 345.
- (2) Ist die Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, dass der Auftragnehmer nicht in der vorgesehenen Frist erfüllt, so wird sie fällig, wenn der Auftragnehmer in Verzug gerät.
- (3) Ist die Vertragsstrafe nach Tagen bemessen, so zählen nur Werktage; ist sie nach Wochen bemessen, so wird jeder Werktag angefangener Wochen als $\{1/6\}$ Woche gerechnet.
- (4) Hat der Auftraggeber die Leistung abgenommen, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er dies bei der Abnahme vorbehalten hat.

§ 12 Abnahme

- (1) Verlangt der Auftragnehmer nach der Fertigstellung – gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist – die Abnahme der Leistung, so hat sie der Auftraggeber binnen 12 Werktagen durchzuführen; eine andere Frist kann vereinbart werden.
- (2) Auf Verlangen sind in sich abgeschlossene Teile der Leistung besonders abzunehmen.

- (3) Wegen wesentlicher Mängel kann die Abnahme bis zur Beseitigung verweigert werden.
- (4)
- 1) Eine förmliche Abnahme hat stattzufinden, wenn eine Vertragspartei es verlangt. Jede Partei kann auf ihre Kosten einen Sachverständigen zuziehen. Der Befund ist in gemeinsamer Verhandlung schriftlich niederzulegen. In die Niederschrift sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel und wegen Vertragsstrafen aufzunehmen, ebenso etwaige Einwendungen des Auftragnehmers. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
 - 2) Die förmliche Abnahme kann in Abwesenheit des Auftragnehmers stattfinden, wenn der Termin vereinbart war oder der Auftraggeber mit genügender Frist dazu eingeladen hatte. Das Ergebnis der Abnahme ist dem Auftragnehmer alsbald mitzuteilen.
- (5)
- 1) Wird keine Abnahme verlangt, so gilt die Leistung als abgenommen mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung.
 - 2) Wird keine Abnahme verlangt und hat der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil der Leistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von 6 Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Benutzung von Teilen einer baulichen Anlage zur Weiterführung der Arbeiten gilt nicht als Abnahme.
 - 3) Vorbehalte wegen bekannter Mängel oder wegen Vertragsstrafen hat der Auftraggeber spätestens zu den in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Zeitpunkten geltend zu machen.
- (6) Mit der Abnahme geht die Gefahr auf den Auftraggeber über, soweit er sie nicht schon nach § 7 trägt.

§ 13 Mängelansprüche

- (1) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,
 - 1) wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte,
sonst
 - 2) für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.
- (2) Bei Leistungen nach Probe gelten die Eigenschaften der Probe als vereinbarte Beschaffenheit, soweit nicht Abweichungen nach der Verkehrssitte als bedeutungslos anzusehen sind. Dies gilt auch für Proben, die erst nach Vertragsabschluss als solche anerkannt sind.
- (3) Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Absatz 3 obliegende Mitteilung gemacht.
- (4)
 - 1) Ist für Mängelansprüche keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke 4 Jahre, für andere Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen 2 Jahre. Abweichend von Satz 1 beträgt die Verjährungsfrist für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen 1 Jahr.
 - 2) Ist für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt für diese Anlagen-

teile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche abweichend von Nummer 1 zwei Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen; dies gilt auch, wenn für weitere Leistungen eine andere Verjährungsfrist vereinbart ist.

- 3) Die Frist beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie mit der Teilabnahme (§ 12 Absatz 2).

(5)

- 1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es der Auftraggeber vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt in 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von 2 Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Absatz 4 oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.
- 2) Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer vom Auftraggeber gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Auftraggeber die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lassen.

- (6) Ist die Beseitigung des Mangels für den Auftraggeber unzumutbar oder ist sie unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern und wird sie deshalb vom Auftragnehmer verweigert, so kann der Auftraggeber durch Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer die Vergütung mindern (BGB, § 638).

(7)

- 1) Der Auftragnehmer haftet bei schuldhaft verursachten Mängeln für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

- 2) Bei vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Mängeln haftet er für alle Schäden.
- 3) Im Übrigen ist dem Auftraggeber der Schaden an der baulichen Anlage zu ersetzen, zu deren Herstellung, Instandhaltung oder Änderung die Leistung dient, wenn ein wesentlicher Mangel vorliegt, der die Gebrauchsfähigkeit erheblich beeinträchtigt und auf ein Verschulden des Auftragnehmers zurückzuführen ist. Einen darüber hinausgehenden Schaden hat der Auftragnehmer nur dann zu ersetzen,
 - a) wenn der Mangel auf einem Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik beruht,
 - b) wenn der Mangel in dem Fehlen einer vertraglich vereinbarten Beschaffenheit besteht oder
 - c) soweit der Auftragnehmer den Schaden durch Versicherung seiner gesetzlichen Haftpflicht gedeckt hat oder durch eine solche zu tarifmäßigen, nicht auf außergewöhnliche Verhältnisse abgestellten Prämien und Prämienzuschlägen bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherer hätte decken können.
- 4) Abweichend von Absatz 4 gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen, soweit sich der Auftragnehmer nach Nummer 3 durch Versicherung geschützt hat oder hätte schützen können oder soweit ein besonderer Versicherungsschutz vereinbart ist.
- 5) Eine Einschränkung oder Erweiterung der Haftung kann in begründeten Sonderfällen vereinbart werden.

§ 14 Abrechnung

- (1) Der Auftragnehmer hat seine Leistungen prüfbar abzurechnen. Er hat die Rechnungen übersichtlich aufzustellen und dabei die Reihenfolge der Posten einzuhalten und die in den Vertragsbestandteilen enthaltenen Bezeichnungen zu verwenden. Die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und andere Belege sind beizufügen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags sind in der Rechnung besonders kenntlich zu machen; sie sind auf Verlangen getrennt abzurechnen.

- (2) Die für die Abrechnung notwendigen Feststellungen sind dem Fortgang der Leistung entsprechend möglichst gemeinsam vorzunehmen. Die Abrechnungsbestimmungen in den Technischen Vertragsbedingungen und den anderen Vertragsunterlagen sind zu beachten. Für Leistungen, die bei Weiterführung der Arbeiten nur schwer feststellbar sind, hat der Auftragnehmer rechtzeitig gemeinsame Feststellungen zu beantragen.
- (3) Die Schlussrechnung muss bei Leistungen mit einer vertraglichen Ausführungsfrist von höchstens 3 Monaten spätestens 12 Werkzeuge nach Fertigstellung eingereicht werden, wenn nichts anderes vereinbart ist; diese Frist wird um je 6 Werkzeuge für je weitere 3 Monate Ausführungsfrist verlängert.
- (4) Reicht der Auftragnehmer eine prüfbare Rechnung nicht ein, obwohl ihm der Auftraggeber dafür eine angemessene Frist gesetzt hat, so kann sie der Auftraggeber selbst auf Kosten des Auftragnehmers aufstellen.

§ 15 Stundenlohnarbeiten

- (1)
 - 1) Stundenlohnarbeiten werden nach den vertraglichen Vereinbarungen abgerechnet.
 - 2) Soweit für die Vergütung keine Vereinbarungen getroffen worden sind, gilt die ortsübliche Vergütung. Ist diese nicht zu ermitteln, so werden die Aufwendungen des Auftragnehmers für Lohn- und Gehaltskosten der Baustelle, Lohn- und Gehaltsnebenkosten der Baustelle, Stoffkosten der Baustelle, Kosten der Einrichtungen, Geräte, Maschinen und maschinellen Anlagen der Baustelle, Fracht-, Fuhr- und Ladekosten, Sozialkassenbeiträge und Sonderkosten, die bei wirtschaftlicher Betriebsführung entstehen, mit angemessenen Zuschlägen für Gemeinkosten und Gewinn (einschließlich allgemeinem Unternehmerwagniszuzüglich Umsatzsteuer vergütet.
- (2) Verlangt der Auftraggeber, dass die Stundenlohnarbeiten durch einen Polier oder eine andere Aufsichtsperson beaufsichtigt werden, oder ist die Aufsicht nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften notwendig, so gilt Absatz 1 entsprechend.

- (3) Dem Auftraggeber ist die Ausführung von Stundenlohnarbeiten vor Beginn anzuzeigen. Über die geleisteten Arbeitsstunden und den dabei erforderlichen, besonders zu vergütenden Aufwand für den Verbrauch von Stoffen, für Vorhaltung von Einrichtungen, Geräten, Maschinen und maschinellen Anlagen, für Frachten, Fuhr- und Ladeleistungen sowie etwaige Sonderkosten sind, wenn nichts anderes vereinbart ist, je nach der Verkehrssitte werktäglich oder wöchentlich Listen (Stundenlohnzettel) einzureichen. Der Auftraggeber hat die von ihm bescheinigten Stundenlohnzettel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 6 Werktagen nach Zugang, zurückzugeben. Dabei kann er Einwendungen auf den Stundenlohnzetteln oder gesondert schriftlich erheben. Nicht fristgemäß zurückgegebene Stundenlohnzettel gelten als anerkannt.
- (4) Stundenlohnrechnungen sind alsbald nach Abschluss der Stundenlohnarbeiten, längstens jedoch in Abständen von 4 Wochen, einzureichen. Für die Zahlung gilt § 16 .
- (5) Wenn Stundenlohnarbeiten zwar vereinbart waren, über den Umfang der Stundenlohnleistungen aber mangels rechtzeitiger Vorlage der Stundenlohnzettel Zweifel bestehen, so kann der Auftraggeber verlangen, dass für die nachweisbar ausgeführten Leistungen eine Vergütung vereinbart wird, die nach Maßgabe von Absatz 1 Nummer 2 für einen wirtschaftlich vertretbaren Aufwand an Arbeitszeit und Verbrauch von Stoffen, für Vorhaltung von Einrichtungen, Geräten, Maschinen und maschinellen Anlagen, für Frachten, Fuhr- und Ladeleistungen sowie etwaige Sonderkosten ermittelt wird.

§ 16 Zahlung

- (1)
 - 1) Abschlagszahlungen sind auf Antrag in möglichst kurzen Zeitabständen oder zu den vereinbarten Zeitpunkten zu gewähren, und zwar in Höhe des Wertes der jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen einschließlich des ausgewiesenen, darauf entfallenden Umsatzsteuerbetrages. Die Leistungen sind durch eine prüfbare Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Als Leistungen gelten hierbei auch die für die geforderte Leistung eigens

angefertigten und bereitgestellten Bauteile sowie die auf der Baustelle angelieferten Stoffe und Bauteile, wenn dem Auftraggeber nach seiner Wahl das Eigentum an ihnen übertragen ist oder entsprechende Sicherheit gegeben wird.

- 2) Gegenforderungen können einbehalten werden. Andere Einbehalte sind nur in den im Vertrag und in den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Fällen zulässig.
- 3) Ansprüche auf Abschlagszahlungen werden binnen 18 Werktagen nach Zugang der Aufstellung fällig.
- 4) Die Abschlagszahlungen sind ohne Einfluss auf die Haftung des Auftragnehmers; sie gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

(2)

- 1) Vorauszahlungen können auch nach Vertragsabschluss vereinbart werden; hierfür ist auf Verlangen des Auftraggebers ausreichende Sicherheit zu leisten. Diese Vorauszahlungen sind, sofern nichts anderes vereinbart wird, mit 3 v. H. über dem Basiszinssatz des BGB, § 247 zu verzinsen.
- 2) Vorauszahlungen sind auf die nächstfälligen Zahlungen anzurechnen, soweit damit Leistungen abzugel-ten sind, für welche die Vorauszahlungen gewährt worden sind.

(3)

- 1) Der Anspruch auf die Schlusszahlung wird alsbald nach Prüfung und Feststellung der vom Auftragnehmer vorgelegten Schlussrechnung fällig, spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Zugang. Werden Einwendungen gegen die Prüfbarkeit unter Angabe der Gründe hierfür nicht spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Schlussrechnung erhoben, so kann der Auftraggeber sich nicht mehr auf die fehlende Prüfbarkeit berufen. Die Prüfung der Schlussrechnung ist nach Möglichkeit zu beschleunigen. Verzögert sie sich, so ist das unbestrittene Guthaben als Abschlagszahlung sofort zu zahlen.
- 2) Die vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung schließt Nachforderungen aus, wenn der Auftragnehmer über die Schlusszahlung schriftlich unterrichtet und auf die Ausschlusswirkung hingewiesen wurde.

- 3) Einer Schlusszahlung steht es gleich, wenn der Auftraggeber unter Hinweis auf geleistete Zahlungen weitere Zahlungen endgültig und schriftlich ablehnt.
 - 4) Auch früher gestellte, aber unerledigte Forderungen werden ausgeschlossen, wenn sie nicht nochmals vorbehalten werden.
 - 5) Ein Vorbehalt ist innerhalb von 24 Werktagen nach Zugang der Mitteilung nach den Nummern 2 und 3 über die Schlusszahlung zu erklären. Er wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von weiteren 24 Werktagen – beginnend am Tag nach Ablauf der in Satz 1 genannten 24 Werktagen – eine prüfbare Rechnung über die vorbehaltenen Forderungen eingereicht oder, wenn das nicht möglich ist, der Vorbehalt eingehend begründet wird.
 - 6) Die Ausschlussfristen gelten nicht für ein Verlangen nach Richtigstellung der Schlussrechnung und -zahlung wegen Aufmaß-, Rechen- und Übertragungsfehlern.
- (4) In sich abgeschlossene Teile der Leistung können nach Teilabnahme ohne Rücksicht auf die Vollendung der übrigen Leistungen endgültig festgestellt und bezahlt werden.
- (5)
- 1) Alle Zahlungen sind aufs äußerste zu beschleunigen.
 - 2) Nicht vereinbarte Skontoabzüge sind unzulässig.
 - 3) Zahlt der Auftraggeber bei Fälligkeit nicht, so kann ihm der Auftragnehmer eine angemessene Nachfrist setzen. Zahlt er auch innerhalb der Nachfrist nicht, so hat der Auftragnehmer vom Ende der Nachfrist an Anspruch auf Zinsen in Höhe der in BGB, § 288 Absatz 2 angegebenen Zinssätze, wenn er nicht einen höheren Verzugsschaden nachweist.
 - 4) Zahlt der Auftraggeber das fällige unbestrittene Guthaben nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Schlussrechnung, so hat der Auftragnehmer für dieses Guthaben abweichend von Nummer 3 (ohne Nachfristsetzunab diesem Zeitpunkt Anspruch auf Zinsen in Höhe der in BGB, § 288 Absatz 2 angegebenen Zinssätze, wenn er nicht einen höheren Verzugsschaden nachweist.

- 5) Der Auftragnehmer darf in den Fällen der Nummern 3 und 4 die Arbeiten bis zur Zahlung einstellen, sofern die dem Auftraggeber zuvor gesetzte angemessene Nachfrist erfolglos verstrichen ist.
- 6) Der Auftraggeber ist berechtigt, zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 5 Zahlungen an Gläubiger des Auftragnehmers zu leisten, soweit sie an der Ausführung der vertraglichen Leistung des Auftragnehmers aufgrund eines mit diesem abgeschlossenen Dienst- oder Werkvertrags beteiligt sind, wegen Zahlungsverzugs des Auftragnehmers die Fortsetzung ihrer Leistung zu Recht verweigern und die Direktzahlung die Fortsetzung der Leistung sicherstellen soll. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sich auf Verlangen des Auftraggebers innerhalb einer von diesem gesetzten Frist darüber zu erklären, ob und inwieweit er die Forderungen seiner Gläubiger anerkennt; wird diese Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben, so gelten die Voraussetzungen für die Direktzahlung als anerkannt.

§ 17 Sicherheitsleistung

- (1)
 - 1) Wenn Sicherheitsleistung vereinbart ist, gelten die BGB, §§ 232 bis 240, soweit sich aus den nachstehenden Bestimmungen nichts anderes ergibt.
 - 2) Die Sicherheit dient dazu, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung und die Mängelansprüche sicherzustellen.
- (2) Wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, kann Sicherheit durch Einbehalt oder Hinterlegung von Geld oder durch Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer
 - 1) in der Europäischen Gemeinschaft oder
 - 2) in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

- 3) in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist.
- (3) Der Auftragnehmer hat die Wahl unter den verschiedenen Arten der Sicherheit; er kann eine Sicherheit durch eine andere ersetzen.
- (4) Bei Sicherheitsleistung durch Bürgschaft ist Voraussetzung, dass der Auftraggeber den Bürgen als tauglich anerkannt hat. Die Bürgschaftserklärung ist schriftlich unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage abzugeben (BGB, § 771); sie darf nicht auf bestimmte Zeit begrenzt und muss nach Vorschrift des Auftraggebers ausgestellt sein. Der Auftraggeber kann als Sicherheit keine Bürgschaft fordern, die den Bürgen zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet.
- (5) Wird Sicherheit durch Hinterlegung von Geld geleistet, so hat der Auftragnehmer den Betrag bei einem zu vereinbarenden Geldinstitut auf ein Sperrkonto einzuzahlen, über das beide nur gemeinsam verfügen können („Und-Konto“). Etwaige Zinsen stehen dem Auftragnehmer zu.
- (6)
- 1) Soll der Auftraggeber vereinbarungsgemäß die Sicherheit in Teilbeträgen von seinen Zahlungen einbehalten, so darf er jeweils die Zahlung um höchstens 10 v. H. kürzen, bis die vereinbarte Sicherheitssumme erreicht ist. Sofern Rechnungen ohne Umsatzsteuer gemäß UStG, § 13 b gestellt werden, bleibt die Umsatzsteuer bei der Berechnung des Sicherheitseinhalts unberücksichtigt. Den jeweils einbehaltenen Betrag hat er dem Auftragnehmer mitzuteilen und binnen 18 Werktagen nach dieser Mitteilung auf ein Sperrkonto bei dem vereinbarten Geldinstitut einzuzahlen. Gleichzeitig muss er veranlassen, dass dieses Geldinstitut den Auftragnehmer von der Einzahlung des Sicherheitsbetrags benachrichtigt. Absatz 5 gilt entsprechend.
 - 2) Bei kleineren oder kurzfristigen Aufträgen ist es zulässig, dass der Auftraggeber den einbehaltenen Sicherheitsbetrag erst bei der Schlusszahlung auf ein Sperrkonto einzahlt.

- 3) Zahlt der Auftraggeber den einbehaltenen Betrag nicht rechtzeitig ein, so kann ihm der Auftragnehmer hierfür eine angemessene Nachfrist setzen. Lässt der Auftraggeber auch diese verstreichen, so kann der Auftragnehmer die sofortige Auszahlung des einbehaltenen Betrags verlangen und braucht dann keine Sicherheit mehr zu leisten.
 - 4) Öffentliche Auftraggeber sind berechtigt, den als Sicherheit einbehaltenen Betrag auf eigenes Verwahrgeldkonto zu nehmen; der Betrag wird nicht verzinst.
- (7) Der Auftragnehmer hat die Sicherheit binnen 18 Werktagen nach Vertragsabschluss zu leisten, wenn nichts anderes vereinbart ist. Soweit er diese Verpflichtung nicht erfüllt hat, ist der Auftraggeber berechtigt, vom Guthaben des Auftragnehmers einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einzubehalten. Im Übrigen gelten die Absätze 5 und 6 [5 6] außer Nummer 1 Satz 1 entsprechend.
- (8)
- 1) Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für die Vertragserfüllung zum vereinbarten Zeitpunkt, spätestens nach Abnahme und Stellung der Sicherheit für Mängelansprüche zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche des Auftraggebers, die nicht von der gestellten Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf er für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.
 - 2) Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf von 2 Jahren zurückzugeben, sofern kein anderer Rückgabezeitpunkt vereinbart worden ist. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt seine geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

§ 18 Streitigkeiten

- (1) Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandvereinbarung nach § 38 der Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag nach dem Sitz der für die Prozessvertretung

des Auftraggebers zuständigen Stelle, wenn nichts anderes vereinbart ist. Sie ist dem Auftragnehmer auf Verlangen mitzuteilen.

- (2)
- 1) Entstehen bei Verträgen mit Behörden Meinungsverschiedenheiten, so soll der Auftragnehmer zunächst die der auftraggebenden Stelle unmittelbar vorgesetzte Stelle anrufen. Diese soll dem Auftragnehmer Gelegenheit zur mündlichen Aussprache geben und ihn möglichst innerhalb von 2 Monaten nach der Anrufung schriftlich bescheiden und dabei auf die Rechtsfolgen des Satzes 3 hinweisen. Die Entscheidung gilt als anerkannt, wenn der Auftragnehmer nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Bescheides schriftlich Einspruch beim Auftraggeber erhebt und dieser ihn auf die Ausschlussfrist hingewiesen hat.
 - 2) Mit dem Eingang des schriftlichen Antrages auf Durchführung eines Verfahrens nach Nummer 1 wird die Verjährung des in diesem Antrag geltend gemachten Anspruchs gehemmt. Wollen Auftraggeber oder Auftragnehmer das Verfahren nicht weiter betreiben, teilen sie dies dem jeweils anderen Teil schriftlich mit. Die Hemmung endet 3 Monate nach Zugang des schriftlichen Bescheides oder der Mitteilung nach Satz 2.
- (3) Daneben kann ein Verfahren zur Streitbeilegung vereinbart werden. Die Vereinbarung sollte mit Vertragsabschluss erfolgen.
- (4) Bei Meinungsverschiedenheiten über die Eigenschaft von Stoffen und Bauteilen, für die allgemein gültige Prüfungsverfahren bestehen, und über die Zulässigkeit oder Zuverlässigkeit der bei der Prüfung verwendeten Maschinen oder angewendeten Prüfungsverfahren kann jede Vertragspartei nach vorheriger Benachrichtigung der anderen Vertragspartei die materialtechnische Untersuchung durch eine staatliche oder staatlich anerkannte Materialprüfungsstelle vornehmen lassen; deren Feststellungen sind verbindlich. Die Kosten trägt der unterliegende Teil.
- (5) Streitfälle berechtigen den Auftragnehmer nicht, die Arbeiten einzustellen.