



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister
Grün und Gruga

A r c h i t e k t e n v e r t r a g

Zwischen

Stadt Essen
vertreten durch den Oberbürgermeister
- Grün und Gruga -
Lührmannstr. 80/82
45131 Essen
- nachstehend „Auftraggeber“ genannt –

und dem

XXX

- nachstehend „Auftragnehmer“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 - Gegenstand des Vertrages
- § 2 - Grundlagen des Vertrages
- § 3 - Bestellung des Entwurfsverfassers/Bauleiters
- § 4 - Leistungen des Auftragnehmers
- § 5 - Art und Umfang der Leistungen des Auftragnehmers
- § 6 - Leistungen des Auftraggebers
- § 7 - Termine
- § 8 - Vergütung
- § 9 - Zahlungen
- § 10 - Änderungen der Planungsziele und Leistungsumfangs
- § 11 - Abnahme
- § 12 - Mängel und Verzugsansprüche
- § 13 - Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers
- § 14 - Herausgabe von Unterlagen / Zurückbehaltungsrechte
- § 15 - Urheberrecht
- § 16 - Kündigung
- § 17 - Abtretungen, Verpfändungen und Aufrechnung
- § 18 - Schlussbestimmungen
- § 19 - Salvatorische Klausel

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrages sind die im Einzelnen präzisierten Architektenleistungen für die Freiraumplanung gemäß §§ 38 - 40 HOAI für die Umgestaltung/Sanierung der Außenanlagen am Bürgerhaus Oststadt.

Die aktuelle Planung liegt bis zur LPH 4 bereits vor.

Es werden die Leistungsphasen 1-4 anteilig, da der überwiegende Teil schon besteht, und die Leistungsphase 5 sofort, 6-9 (optional) nach Abstimmung mit dem Auftraggeber gemäß Ziffer 4, 5 dieses Vertrages beauftragt. Das Honorar bis zur Genehmigungsplanung LPH 4 wird, unter Anwendung der Bewertungsskala für Teilleistungen siehe (Anlage 1) anteilig ermittelt.

Besondere Leistungen:

Einige Aufgaben sind laut Anlage 11 der HOAI Besondere Leistungen, und einige Aufgaben werden aufgrund ihrer Komplexität vom Auftraggeber als Besondere Leistungen angesehen.

Leistungsphase 5:

- Abstimmung mit dem Denkmalschutz, mit dem Statiker und dem Beleuchtungsexperten
- Zusätzliche Ortstermine

1.2. Hintergrund

Gebäude

Das Bürgerhaus Oststadt wurde von 1973 bis 74 nach Plänen des Essener Architekten Friedrich Mebes erbaut. Mit dem Neubau schuf die Stadt Essen einen Treffpunkt zur Integrationsförderung und generationsübergreifenden Arbeit mit den Menschen der Essener Oststadt. Die Konzeption des Hauses geht auf eine Studie der Universität Dortmund zurück, in der die Aufgaben und räumlichen Anforderungen an den neuen Bautypus „Bürgerhaus“ beschrieben wurden.

Denkmal

Das Gebäude gehört zu den herausragenden Bauten des organischen Expressionismus der Nachkriegszeit in Essen. Es ist ein wichtiger Meilenstein, möglicher Weise sogar das Hauptwerk des Essener Architekten Friedrich Mebes. Die Handschrift des Architekten

lässt sich vom Raumgefüge bis zu unzähligen sorgfältig geplanten Details vom Gebäude ablesen.

Am 04. Juli 2019 wurde das Bürgerhaus Oststadt einschließlich der terrassierten Außenanlagen unter Denkmalschutz gestellt.

1.3. Ausgangslage / Räumliche Lage

Außenanlage

Die Erhaltung der Ursprünglichkeit des Gebäudes mit seinen Außenanlagen und damit der Denkmalschutz sind vorliegend sehr gewichtig. Die Sanierung und Instandsetzung der Außenanlage muss daher unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der geltenden Vorgaben hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit erfolgen. Sowohl die unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Bereiche als auch die anschließende Grünanlage müssen für die jeweiligen Nutzerinteressen angepasst werden.

Aufgrund der Komplexität dieses Vorhabens wurde als erster Planungsschritt bereits eine Konzeptplanung mit Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Außenanlagen in Auftrag gegeben. Dieses vom Büro Seelbach und Weber erstellte Konzept wird als Grundlage beigelegt.

Im Rahmen dieser Konzepterstellung wurden Gespräche mit der Leitung und den Nutzern des Bürgerhauses geführt, um die Wünsche an die Außenanlage festzustellen.

1.4. Folgende zu beachtende Schwerpunkte:

In allen Bereichen ist der Denkmalschutz zu beachten.

Termine und aktueller Projektstand

Die Sanierung des Gebäudes ist abgeschlossen.

Die Instandsetzung der Außenanlagen erfolgt nun im Anschluss an die Gebäudesanierung.

Die aktuelle Planung liegt bis einschließlich zur LPH 4 vor. In 2027 soll die Vergabe der landschaftsgärtnerischen Arbeiten erfolgen, so dass anschließend die Bautätigkeit durchgeführt werden kann.

Das Bürgerhaus Oststadt muss während der Außenanlagenarbeiten in Betrieb bleiben. Dies ist in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber jederzeit zu gewährleisten. Hierbei ist besonders darauf zu achten, dass über die Außentreppen jederzeit Fluchtmöglichkeiten gewährleistet sind.

Außenanlage

Die Erhaltung der Ursprünglichkeit des Gebäudes mit seinen Außenanlagen und damit der Denkmalschutz sind vorliegend sehr gewichtig. Die Sanierung und Instandsetzung der Außenanlage müssen daher unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der geltenden Vorgaben hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit erfolgen. Sowohl die unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Bereiche als auch die anschließende Grünanlage müssen für die jeweiligen Nutzerinteressen angepasst werden.

Aufgrund der Komplexität dieses Vorhabens wurde die Planung schrittweise vergeben. Da die derzeitige Kostenhöhe in keiner Relation mit den ursprünglichen Kosten steht, muss an dieser Stelle die Weiterbeauftragung europaweit ausgeschrieben werden.

Es liegt aus dem Jahr 2020 ein Konzept mit Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen vom Büro Seelbach und Weber vor. Ab 2025 wurde die weitere Planung beauftragt. Es liegt eine Entwurfsplanung vor, die Genehmigungsplanung wird zurzeit erstellt. Die Planung wurde intensiv mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Essen und der Gartendenkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland abgestimmt. Auch in den weiteren LPHs ist diese Abstimmung fortzuführen.

Das Konzept sowie die Entwurfsplanung werden hier zur Verfügung gestellt. Die nun zu beauftragenden weiteren Planungsphasen sollen auf Grundlage dieser Entwurfsplanung weiterverfolgt werden. Eine Änderung der vorliegenden Entwurfsplanung ist nicht erwünscht.

Im Rahmen der Planungsschritte wurden Gespräche mit der Leitung und den Nutzern des Bürgerhauses geführt, um die Wünsche an die Außenanlage festzustellen.

Gemäß Bodengutachten aus dem Jahre 2002 ist an einigen Stellen im Gelände mit Schadstoffen im Untergrund zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Bergematerial, Hochofenschlacken, Kohle, Glas, Ziegelbruch und Geröll. Insbesondere bei einer Neuanlage von Spiel- oder Sportflächen ist damit zu rechnen, dass derartige Materialien ausgebaut und entsorgt werden müssen. Ein aktuelles Bodengutachten wurde seitens der Stadt Essen zeitgleich mit dem Planungsfortschritt beauftragt. Lage- und Höhenvermessungen des Außenbereichs wurden durchgeführt und die Unterlagen werden dem Auftragnehmer übergeben.

1.5. Weiteres Vorgehe / Bauliche Situation

Die Entwurfsplanung wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Stadt Essen und dem Landschaftsverband Rheinland erstellt. Bei der Ausführungsplanung und der Realisierung ist diese Abstimmung weiterhin engmaschig erforderlich.

Aufgrund der neu zu errichtenden Absturzsicherung auf den vorhandenen Mauern ist ebenfalls die Abstimmung mit einem Statik-Büro erforderlich.

Zudem sind Abstimmungen mit dem Hochbau, der Beleuchtungsplanung und dem Sicherheitsbeauftragten der Gemeindeunfallversicherung erfolgt und weiterhin notwendig.

Da die bauliche Ausführung kurzfristig realisiert werden soll, steht für die Lph 5 nur ein kurzes Zeitfenster von maximal sechs Wochen zur Verfügung.

Um den Betrieb des Bürgerhauses kontinuierlich zu ermöglichen, soll die Außenanlage in Teilabschnitten überarbeitet werden.

Hierfür ist eine gewisse Reihenfolge der Bauabschnitte einzuhalten. Diese wird mit den Betreibern kurzfristig nach Auftragserteilung abgesprochen.

Derzeit sieht die Reihenfolge folgendermaßen aus:

1. Herstellung Außenanlagen Südseite (Bereich Haupteingang)
2. Herstellung Außenanlagen Nordseite (Gartenseite)
3. Wiederherstellung von Flächen, die durch die Bauzeit beansprucht und beschädigt wurden.

Hierzu zählt auch der Parkplatz, auf welchem Großcontainer abgestellt wurden.

Derzeit sieht die Reihenfolge folgendermaßen aus (dies kann sich jedoch noch ändern):

1. Herstellung Außenanlagen Südseite (Bereich Haupteingang)
2. Herstellung Außenanlagen Nordseite (Gartenseite)
3. Wiederherstellung von Flächen, die durch die Bauzeit beansprucht und beschädigt wurden. Hierzu zählt auch der Parkplatz, auf welchem Großcontainer abgestellt wurden.

Anmerkung: aufgrund der völlig veränderten Verkehrssituation seit Herstellung in den 1970-iger Jahren wird empfohlen, die Ein- und Ausfahrt zu verbreitern, sowie die Stellplatzflächenmarkierungen zu aktualisieren. Abstimmungen mit dem Amt für Straßen und Verkehr sind hierfür erforderlich.

- 2.1. Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Verträge mit freiberuflich Tätigen bei der Durchführung von Bauaufgaben der Stadt Essen – AVB Bau – sind Bestandteil dieses Vertrages, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden. Die AVB Bau ist beigelegt (**Anlage 2**).

Überarbeitung der Ver- und Entsorgung:

Überarbeitung der Entwässerungsleitungen. Während der LPH 4 werden erforderliche Untersuchungen der Grundleitungen inklusive Kamerafahrten durchgeführt. Die Ergebnisse sind zu im weiteren Projektverlauf miteinzubeziehen.

Neue Beleuchtung im Außenbereich

Instandsetzung der Terrassen:

Überarbeitung der Klinkerflächen, besonders der unebenen, abgesackten Bereiche

Instandsetzung der Treppenanlagen

Instandsetzung der Mauern, Entfernen von Graffiti

Überarbeitung Vegetationsflächen:

Verbesserung der Rasenflächen

Verjüngung der Vegetation

Pflanzung neuer Gehölze und Stauden

Die Ausarbeitungen werden zum Projektstart übergeben.

Neu zu vergebende Leistungsstufen:

Anteilig für die Lph 1-4 gewisse Prozentsätze nach Teilleistungstabelle zur Einarbeitung in das Projekt

Leistungsphase 5

Leistungsphase 6-9 (optional)

- 2.2. Das Honorarangebot vom **XX.XX.XXXX** und die Kostenberechnung nach Lph3 des Fachplaners mit 2.157.580,00€ netto (**Anlage 3**).

- 2.3. Grundlagen des Vertrags sind, und zwar bei Widersprüchen in folgender Rangfolge:

2.3.1. Der zugrundeliegende Vertrag mit den Anlagen;

2.3.2. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Stadt Essen;

- 2.3.3. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen Bau (AVB Bau);
- 2.3.4. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der derzeit geltenden Fassung,
- 2.3.5. Die Bestimmungen über den Architekten- und Ingenieursvertrag (§§ 650p – 650t BGB);
- 2.3.6. Die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff BGB);
- 2.3.7. Die Forderungen des Auftraggebers aus der Abstimmung für das geplante Bauvorhaben;
- 2.3.8. Der Auftragnehmer hat die einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, technischen Normen, Richtlinien und (technischen) Bestimmungen und fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, sowie die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) bzw. die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung zu beachten (bei Oberschwellenvergaben dementsprechende Regelwerke); die Richtlinien des LVR, der Unfallkasse NRW, sowie die Umsetzung der DIN 18040 (Barrierefreiheit) sind zwingend in die Objektplanung und in der Planung der Außenanlage zu beachten.

Abweichungen hierfür bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

§ 3

Bestellung des Entwurfsverfassers/Bauleiter

- 3.1. Der Auftragnehmer wird zum Entwurfsverfasser/Bauleiter bestellt, soweit ihm diese Aufgaben übertragen werden.

§ 4

Leistungen des Auftragnehmers

- 4.1. Der Architekt verpflichtet sich zur Herstellung des in Ziffer 1 beschriebenen Werkerfolgs.
- 4.2. Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen. Es werden die Leistungsphasen 1-4 anteilig unter Anwendung der der Teilleistungstabelle und die LPH 5 sofort beauftragt, Leistungsphase 6-9 (optional).
- 4.3. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auch die über die Leistungsphasen 1-4 anteilig und 5, die Leistungsphase 6-9 (optional) nach näherer Maßgabe des Angebotes und nach den Bedingungen dieses Vertrages zu erbringen, sofern diese Leistungen durch den Auftraggeber beauftragt werden. Diese Bindung entfällt für Leistungen, die nicht spätestens 12 Monate nach Abschluss der zuletzt (ganz oder teilweise) beauftragten Leistungsstufe beauftragt werden.
- 4.4. Aus Projektverzögerungen, die allein auf stufenweise Beauftragung zurückzuführen sind, kann der Auftragnehmer einen zusätzlichen Vergütungs- oder sonstigen Zahlungsanspruch nicht herleiten.
- 4.5. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung mit weiteren Leistungen über den mit diesem Vertrag zunächst beauftragten Leistungsumfang (Leistungsphasen 1 bis 4 anteilig und 5, die Leistungsphasen 6-9 optional) hinaus besteht nicht.
- 4.6. Erfolgt eine stufen- oder abschnittsweise Beauftragung des Auftragnehmers, so findet § 9 HOAI keine Anwendung.
- 4.7. Der Auftragnehmer hat die übernommenen Leistungen persönlich bzw. durch seine Gesellschafter bzw. mit eigenen angestellten Mitarbeitern zu erbringen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sein Mitarbeiterteam hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter und deren fachlicher Qualifikation so zu besetzen und während der Vertragsdurchführung vorzuhalten, dass keine Verzögerungen in Planung und Durchführung des Objektsentstehens und insbesondere die in vereinbarten und für weitere Leistungsstufen zu vereinbarenden Termine eingehalten werden. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, im Bedarfsfall weitere Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen.
- 4.8. Dem Auftragnehmer obliegt eine umfassende Hinweis- und Informationspflicht.

- 4.9. Beabsichtigt der Auftragnehmer vertragsgegenständliche Leistungen durch Dritte erbringen zu lassen, ist in jedem Einzelfall eine vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers erforderlich, falls diese nicht schon in diesem Vertrag erteilt wurde.
- 4.10. Der Auftragnehmer schuldet den Werkerfolg insbesondere durch die Leistungen wie in den Leistungsbildern und Leistungsphasen nach §§ 3 Abs. 2, 39 i.V.m. Anlage 11 HOAI beschrieben und durch die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Werks.
- 4.11. Anlage 11 HOAI wird Vertragsbestandteil. Sollten zur Herstellung des Werkerfolgs Leistungen notwendig sein, die nach der HOAI als „Besondere Leistungen“ einzustufen sind, so sind diese Leistungen gleichwohl geschuldet. Die Beauftragung und Vergütung hierfür richtet sich nach Ziffer 8 dieses Vertrags.
- 4.12. Im Rahmen der vereinbarten Leistungen hat der Architekt die Pflicht, den Bauherrn über alle bei der Durchführung seiner Aufgabe wesentlichen Angelegenheiten zu unterrichten. Dazu gehört die rechtzeitige Erörterung der Leistungsphasen und deren Ergebnisse sowie der Kostenentwicklung, so dass der Bauherr diese prüfen und gegebenenfalls aus seiner Sicht notwendige Änderungen steuern kann. Dazu gehören die Kostenermittlungen und Kostenkontrolle, die Darstellung der Kostenrisiken und deren Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen, sowie die Aufstellung einer Kostenprognose auf Basis der DIN 276, 2018-12, die dem Bauherrn jeweils fortgeschrieben unverzüglich als verfeinerte Kostenzusammenstellung je Kostengruppe zur Verfügung zu stellen sind.
Veränderungen sind zu dokumentieren. Das gilt auch bei einer sukzessiven Ausschreibung einzelner Gewerke und bezüglich des Kostenanschlags. Auf Einsparungs- und Steuerungsmöglichkeiten hat der Architekt hinzuweisen.
- 4.13. Werden die festgelegten Termine überschritten oder treten Umstände ein, die eine Terminüberschreitung erwarten lassen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Dabei hat er geeignete Vorschläge zu machen, wie erkennbare oder eingetretene Terminüberschreitungen aufgeholt werden können.
- 4.14. Unbedingt vorzulegen:
Der Auftragnehmer erwirbt kein Eigentum an den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. Der Auftragnehmer wird sämtliche erstellte Planunterlagen ab LPH 5, sowohl schriftlich in zweifacher Ausführung als auch digital im jeweils gültigen Schnittstellenformat (.pdf, .dwg, .dxf) dem Auftraggeber zur Verfügung stellen, sonstige Unterlagen wie Kostenschätzung, Kostenberechnung etc. in pdf-Format.

Es sind zusammenhängende Plananlagen, wie z.B. Detailzeichnungen, zu sinnvollen Dokumenten zusammenzufassen und Planverzeichnisse zu erstellen.

Leistungsverzeichnisse sind im Format GAEB XML, X81 und X82, unter Beachtung der städtischen Positionshierarchie zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren sind je 3 Plansätze der Endfassung je Leistungsphase, sowie die Dokumentation der projektrelevanten Daten auf Datenträger (CD oder DVD) mit digitalen Daten (auto cad und pdf) bereitzustellen.

- 4.15. Nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber die noch nicht ausgehändigten Unterlagen die für die Baudokumentation sowie Bauabrechnung und gegebenenfalls Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen von Relevanz sein können, in digitaler Ausfertigung auszuhändigen. Gleiches gilt für die Beendigung des Vertrages durch Kündigung einer der beiden Vertragsparteien.

§ 5

Art und Umfang der Leistungen des Auftragnehmers

- 5.1. Der Architekt wird beauftragt, folgende zur Vertragserfüllung erforderlichen Architektenleistungen gemäß dem Leistungsbild des § 39 für Freianlagen i.V.m. Anlage 11 und den Teilgrundleistungen des Anhangs 3 der HOAI zu erbringen.

- 5.2. Teilgrundleistung LPH 1, das sind

- 5.2.1. die Teilgrundleistungen der Leistungsphase 1

1% von 3%

insbesondere:

- 5.2.1.1. Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers oder vorliegender Planungs- und Genehmigungsunterlagen (0,5%)

- 5.2.1.2. Ortsbesichtigung (0,5%)

- 5.2.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 1)

----- keine Leistung -----

5.3. Teilgrundleistung LPH 2, das sind

- 5.3.1. die Teilgrundleistungen der Leistungsphase 2
1% von 10%
insbesondere:

5.3.1.1. Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten (0,5%)

5.3.1.2. Aktualisieren der Zielvorstellungen (0,5%)

- 5.3.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 2)
----- keine Leistung -----

5.4. Teilgrundleistung LPH 3, das sind

- 5.4.1. die Teilgrundleistungen der Leistungsphase 3,
1,5% von 16%
insbesondere:

5.4.1.1. Abstimmen der Planung mit zu beteiligenden Stellen und Behörden (0,5%)

5.4.1.2. Kostenberechnung nach DIN 276 einschließlich der zugehörigen Mengenermittlung (1,0%)

- 5.4.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 3)
----- keine Leistung -----

5.5. Genehmigungsplanung, das sind

- 5.5.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 4,
0% von 0%
insbesondere:

- 5.5.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 4)
----- keine Leistungen -----

5.6. Ausführungsplanung, das sind

- 5.6.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 5
25% von 25%
insbesondere:

5.6.1.1. Erarbeiten der Ausführungsplanung auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen

5.6.1.2. Erstellen von Plänen oder Beschreibungen, je nach Art des Bauvorhabens zum Beispiel im Maßstab 1:200 bis 1:50

5.6.1.3. Abstimmen oder Koordinieren unter Integration der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter

5.6.1.4. Darstellen der Freianlagen mit den für die Ausführung notwendigen Angaben, Detail- oder Konstruktionszeichnungen, insbesondere

- zu Oberflächenmaterial, -befestigungen und -relief,
- zu ober- und unterirdischen Einbauten und Ausstattungen,
- zur Vegetation mit Angaben zu Arten, Sorten und Qualitäten
- zu landschaftspflegerischen, naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Maßnahmen

5.6.1.5. Fortschreiben der Angaben zum terminlichen Ablauf

5.6.1.6. Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung

- 5.6.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 5)

- Abstimmung mit dem Denkmalschutz, mit dem Statiker und dem Beleuchtungsexperten
- Zusätzliche Ortstermine

5.7. Die Vorbereitung der Vergabe, das sind

- 5.7.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 6
7% von 7%,
insbesondere:

- 5.7.1.1. Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen
- 5.7.1.2. Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungsplanung
- 5.7.1.3. Abstimmen oder Koordinieren der Leistungsbeschreibungen mit den an der Planung fachlich Beteiligten
- 5.7.1.4. Aufstellen eines Terminplans unter Berücksichtigung jahreszeitlicher, bauablaufbedingter und witterungsbedingter Erfordernisse
- 5.7.1.5. Ermitteln der Kosten auf Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse
- 5.7.1.6. Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
- 5.7.1.7. Zusammenstellen der Vergabeunterlagen

- 5.7.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (LPH 6)
-----Keine Leistungen-----

5.8. Die Mitwirkung bei der Vergabe, das sind

- 5.8.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 7
3% von 3%
insbesondere:

- 5.8.1.1. Einholen von Angeboten
- 5.8.1.2. Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- 5.8.1.3. Führen von Bietergesprächen
- 5.8.1.4. Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- 5.8.1.5. Zusammenstellen der Vertragsunterlagen
- 5.8.1.6. Kostenkontrolle durch Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung
- 5.8.1.7. Mitwirken bei der Auftragserteilung

- 5.8.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 7)
-----Keine Leistungen-----

5.9. Die Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation), das sind

- 5.9.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 8
30% von 30%
insbesondere:

- 5.9.1.1. Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 5.9.1.2. Überprüfen von Pflanzen- und Materiallieferungen
- 5.9.1.3. Abstimmen mit den oder Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- 5.9.1.4. Fortschreiben und Überwachen des Terminplans unter Berücksichtigung jahreszeitlicher, bauablaufbedingter und witterungsbedingter Erfordernisse
- 5.9.1.5. Dokumentation des Bauablaufes (zum Beispiel Bautagebuch), Feststellen des Anwuchsergebnisses
- 5.9.1.6. Mitwirken beim Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen
- 5.9.1.7. Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der ausführenden Unternehmen

Die Mengenberechnungen und Abrechnungszeichnungen sind mit folgender Bescheinigung zu versehen:

„In allen Teilen geprüft und mit den aus der Mengenberechnung/Abrechnungszeichnung ersichtlichen Änderungen für richtig befunden.“

(Datum)

(Ort)

(Unterschrift des Auftragnehmers)

Rechnungen sind mit Eingangsvermerk und mit folgender Bescheinigung zu versehen:

Sachlich und rechnerisch richtig:

Endbetrag: €

(Datum)

(Ort)

(Unterschrift des Auftragnehmers)

Nach Ausstellen der Bescheinigung sind die Rechnungen unter Beifügung der sie im Einzelnen belegenden Unterlagen dem Auftraggeber unverzüglich auszuhändigen. Mit den Bescheinigungen übernimmt der Auftragnehmer die Verantwortung dafür, dass

- die in den Rechnungen, ihren Anlagen und in den sie im Einzelnen belegenden Unterlagen enthaltenen Angaben sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig sind. Die Feststellung der rechnerischen Richtigkeit erstreckt sich auch auf die Feststellung der rechnerischen Richtigkeit der Berechnungen der zugrunde liegenden Ansätze nach den Berechnungsunterlagen (z.B. Bestimmungen, Verträge, Tarife),
- nach den geltenden Vorschriften und nach den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verfahren worden ist,
- die Lieferungen und Leistungen als solche und auch die Art ihrer Ausführung geboten war,
- die Lieferungen und Leistungen in Art, Güte und Umfang entsprechend der zugrunde liegenden Vereinbarung sachgemäß und vollständig ausgeführt worden sind sowie die Vertragspreise eingehalten worden sind,
- Abschlagszahlungen und Vorauszahlungen vollständig und richtig berücksichtigt worden sind.

- 5.9.1.8. Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen
- 5.9.1.9. Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- 5.9.1.10. Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
- 5.9.1.11. Übergabe des Objekts
- 5.9.1.12. Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel
- 5.9.1.13. Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- 5.9.1.14. Überwachen der Fertigstellungspflege bei vegetationstechnischen Maßnahmen
- 5.9.1.15. Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- 5.9.1.16. Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276
- 5.9.1.17. Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts

- 5.9.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 8)
-----Keine Leistungen-----

5.10. Die Objektbetreuung, das sind

- 5.10.1. die Grundleistungen der Leistungsphase 9 (optional)
2% von 2%
insbesondere:

- 5.10.1.1. Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von 5 Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen
- 5.10.1.2. Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
- 5.10.1.3. Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

- 5.10.2. Die Besonderen Leistungen dieser Leistungsphase (Lph 9)
-----Keine Leistungen-----

§ 6

Leistungen des Auftraggebers

6.1. Folgende Leistungen werden vom Auftraggeber erbracht:

Beschaffung der Kataster / (Flur-) Karten, Lage- und Höhepläne und sonstige Unterlagen über das Baugrundstück in digitaler Form als Rasterdaten, soweit sie der Auftragnehmer für seine Leistungen benötigt. Derzeit wird eine Lage- und Höhenvermessung durchgeführt.

Ein aktuelles Bodengutachten wird zeitgleich mit dem Planungswettbewerb beauftragt. Das Ergebnis wird auch zur Verfügung gestellt.

Zudem werden als Anlagen zur Verfügung gestellt:

- Konzeptplan (Büro Seelbach und Weber)
- Maßnahmenplan (Büro Seelbach und Weber)
- Konzepttext (Büro Seelbach und Weber)
- Stellungnahme Unfallkasse
- Stellungnahme Denkmalschutz
- Stellungnahme Fa. Baufeld, Sicherung historischer Bauwerke
- Baugrundgutachten 1969
- Gutachten Bergbau 1969
- Kurzgutachten Bodenuntersuchung 2002
- Lage- und Höhenvermessung
- Grundlagen/Vorplanung/Entwurfsplanung
- Kostenberechnung
- Erläuterungsbericht
- Materialkatalog
- Typen Geländer
- Pläne bis Lph 4 (brandenfels)

§ 7

Termine

7.1. Für die Leistungen nach Ziffer 5 gelten folgende Termine:

Für die Leistungen bis zum Ende der Leistungsphase 5:	Februar 2027
Für die Leistungen bis zum Ende der Leistungsphase 6:	März 2027
Beginn der Arbeiten	Mai 2027
Fertigstellung der Arbeiten	1. Quartal 2028

7.2. Die Leistungen der Leistungsphasen 7 und 8 richten sich nach den Ausführungsfristen in den Besonderen Vertragsbedingungen des Ausschreibungsverfahrens. Diese werden dem Ziel einer möglichst zeitnahen Umsetzung des Projektes angepasst.

§ 8 Vergütung

8.1. Kostenschätzung/Kostenberechnung/Kostenkontrolle

Die Kostenberechnung ist die verbindliche Grundlage für die Honorarberechnung (in allen Leistungsphasen).

8.2. Die Honorarermittlung wird im Rahmen einer Verhandlungsvergabe im Wettbewerb ermittelt.

Der Honorarermittlung werden zugrunde gelegt:

Honorarzone IV, unten gemäß § 40 Abs. 1 HOAI iVm Anlage 11.

8.2.1. Das Angebot des Auftragnehmers vom xxx.

8.2.2. Die Beauftragung des Honorars erfolgt auf der Basis der Kostenberechnung vom 31.05.2024 Büro Brandenfels (Anlage 3).

Diese beträgt Anschaffungskosten: 2.157.580,00,- EUR netto

8.2.3. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz würde in der Honorarberechnungsgrundlage mit einem Betrag in Höhe von 150.000,- EUR berücksichtigt.

8.2.4. Ein Umbauzuschlag wird gemäß Angebot mit XXX Euro berücksichtigt.

8.3. Honorarberechnung:

Honorartafel gemäß § 40 HOAI, lineare Interpolation

Anrechenbare Kosten 2.157.580,00,- EUR bei 70,50 % = 241.109,79 EUR netto

1. Auftrag Leistungsphase 1 bis 4 (Teilgrundleistung)

1,00 %	Lph 1	Grundlagenermittlung (Teilleistung)	3.420,00 EUR
1,00 %	Lph 2	Vorplanung (Teilleistung)	3.420,00 EUR
1,50 %	Lph 3	Entwurfsplanung (Teilleistung)	5.130,00 EUR
0,00 %	Lph 4	Genehmigungsplanung	0,00 EUR
3,50 %		der Leistung (netto)	11.970,00 EUR
0,00 %		Umbauzuschlag	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	11.970,00 EUR
0,00 %		Abschlag	0,00 EUR
		Gesamthonorar mit Auf- oder Abschlägen (netto)	11.970,00 EUR
0,00 %		Nebenkosten	0,00 EUR
		Besondere Leistungen	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	11.970,00 EUR
19,00 %	Mwst		2.274,30 EUR
		<u>Gesamthonorar (brutto)</u>	14.244,30 EUR

2. Auftrag Leistungsphase 5 bis 8

25,00 %	Lph 5	Ausführungsplanung	85.499,92 EUR
7,00 %	Lph 6	Vorbereitung der Vergabe (optional)	23.939,98 EUR
3,00 %	Lph 7	Mitwirkung bei der Vergabe (optional)	10.259,99 EUR
30,00%	Lph 8	Objektüberwachung (optional)	102.599,91 EUR
65,00 %		der Leistung (netto)	222.299,80 EUR
0,00 %		Umbauzuschlag	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	222.299,80 EUR
0,00 %		Abschlag	0,00 EUR

		Gesamthonorar (netto) mit Auf-/Abschlägen	222.299,80 EUR
		BL: in LPH 5 Denkmalschutz	0,00 EUR
		Abstimmung	
		BL: in LPH 5 Aufschlag für zusätz. Ortstermine	0,00 EUR
0,00 %		Nebenkosten	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	222.299,80 EUR
19,00 %	Mwst		42.239,96 EUR
		<u>Gesamthonorar (brutto)</u>	264.536,76 EUR

3. Teilauftrag Leistungsphase 9 (optional ohne Rechtsanspruch auf Beauftragung)

2,00 %	Lph 9	Objektbetreuung (optional)	6.839,99 EUR
2,00 %		der Leistung (netto)	6.839,99 EUR
0,00 %		Umbauzuschlag	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	6.839,99 EUR
0,00 %		Abschlag	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto) mit Auf-/Abschlägen	6.839,99 EUR
0,00 %		Nebenkosten	0,00 EUR
		Gesamthonorar (netto)	6.839,99 EUR
19,00 %	Mwst		1.299,60 EUR
		<u>Gesamthonorar (brutto)</u>	8.139,59 EUR

8.4. Die Honorarberechnung erfolgt entsprechend § 6 HOAI. Der zeitliche Ablauf der Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Sollten zusätzliche Arbeiten nach Zeitaufwand zu erbringen sein, werden folgende Stundensätze vereinbart:

Für den Sachverständige, Experten und

Führungspersonal:

xx EUR / Stunde

Für Projektleiter:

xx EUR / Stunde

xx EUR / Stunde

xx EUR / Stunde

Die Abrechnung erfolgt auf der Grundlage von Stundennachweisen, in denen die Art der Tätigkeit, Tag der Leistungserbringung, Name und Funktion des Mitarbeiters sowie der Stundenaufwand ausgewiesen sind.

§ 9 Zahlungen

- 9.1. Der Auftragnehmer kann für nachgewiesene Leistungen Abschlagszahlungen in angemessenen zeitlichen Abständen nach § 15 S. 2 HOAI verlangen.
- 9.2. Die Zahlungen erfolgen nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist, spätestens innerhalb von 30 Kalendertagen nach Eingang der formal ordnungsgemäßen und prüfbaren Abschlagsrechnungen beim Auftraggeber.
- 9.3. Zahlungen des Auftraggebers auf Abschlagsrechnungen des Auftragnehmers beinhalten weder ein Anerkenntnis des mit der Abschlagsrechnung ausgewiesenen Leistungsstandes noch eine Abnahme der ausgeführten Leistungen des Auftragnehmers.
- 9.4. Die nach der rechtsgeschäftlichen (Teil-) Abnahme noch zu erbringenden Leistungen hat der Auftragnehmer ergänzend in einer prüffähigen Schlussrechnung abzurechnen, wenn die rechtsgeschäftliche Abnahme nach Ziffer 11 dieses Vertrags erfolgt ist. Erfolgt allein eine rechtsgeschäftliche Abnahme, hat der Auftragnehmer alle Leistungen nach dieser Abnahme in einer prüffähigen Schlussrechnung abzurechnen.

- 9.5. Zahlungen des Auftraggebers auf die Teil-Schlussrechnung und die Schlussrechnung erfolgen nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist, spätestens innerhalb von 60 Kalendertagen nach Eingang der Rechnungen in formal ordnungsgemäßer und prüfbarer Form beim Auftraggeber.
- 9.6. Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist die rechtsgeschäftliche Teilabnahme bzw. Schlussabnahme/Abnahme nach Ziffer 11 dieses Vertrags.
- 9.7. Jede Rechnung des Auftragnehmers muss – prüffähig aufgeschlüsselt – u. a. eine Aufstellung der erbrachten Leistungen und eine Aufstellung der bereits angewiesenen Abschlagszahlungen enthalten. Die Rechnungen sind als fortgeschriebene Rechnungen aufzustellen.
- 9.8. Nachforderungen des Auftragnehmers nach einer einmal erteilten (Teil-) Schlussrechnung sind ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber hierauf entsprechende Zahlung oder Teilzahlung geleistet hat. Es wird vermutet, dass der Auftragnehmer mit der (Teil-) Schlussrechnung eine endgültige Bewertung und Abrechnung seiner Leistungen vorgenommen hat. Stellt der Auftraggeber bei einer Nachprüfung fest, dass er gegenüber dem Auftragnehmer eine Überzahlung geleistet hat, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den zu viel erhaltenen Betrag nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist, spätestens jedoch nach Ablauf von 30 Kalendertagen nach Zugang der Zahlungsaufforderung dem Auftraggeber zu erstatten. Der Auftragnehmer kann sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB berufen. Als Beweiserleichterung werden die tatsächlich gezogenen Nutzungen mit 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB angenommen. Den Parteien bleibt der Nachweis für höhere oder geringere gezogene Nutzungen offen. Ein Anspruch des Auftraggebers auf Verzugszinsen bleibt unberührt.

§ 10

Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfangs

- 10.1. Der Auftraggeber ist nach § 650q BGB in Verbindung mit § 650b BGB befugt, Änderungen oder Wiederholungen von Leistungen dem Auftragnehmer anzuordnen, sofern die Parteien binnen 14 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens des Auftraggebers bei dem Auftragnehmer keine Einigung hierüber erzielen. Das Anordnungsrecht des Auftraggebers bezieht sich auch auf die Art der Ausführung, insbesondere in zeitlicher Hinsicht.

Der Auftragnehmer ist zur Erbringung dieser vom Auftraggeber angeordneten Leistungsänderung verpflichtet, soweit er dem Auftraggeber nicht nachweist, dass die Erbringung dieser Leistungen unmöglich oder für ihn unzumutbar ist.

10.2. Der Auftragnehmer ist ebenfalls verpflichtet, auf Anordnung des Auftraggebers weitere Leistungen auszuführen, soweit diese ihm nicht unmöglich oder nicht unzumutbar sind.

10.3. Nicht beauftragte Leistungen werden nicht vergütet.

10.4. Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass unterschiedliche Vorschläge oder Ausarbeitungen dem Auftragnehmer in gestalterischer, konstruktiver, funktionaler oder wirtschaftlicher Hinsicht während der Erstellung der Planung und vor Abschluss der einzelnen Planungsphasen zum normalen, durch das vereinbarte Honorar abgegoltenen Leistungsumfang des Auftragnehmers gehören und deshalb von vornherein nicht als Leistungsmodifikationen anzusehen sind.

10.5. Der Auftragnehmer erhält in Fällen der Leistungsmodifikation nach vorstehender Ziffer 10.1 eine zusätzliche Vergütung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

10.5.1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, vor Beginn der Ausführungen dem Auftraggeber schriftlich den entsprechenden Mehrvergütungsanspruch dem Grunde nach anzukündigen und eine prüfbare Aufstellung über die geänderte oder zusätzliche Vergütung zu übermitteln.

10.5.2. Soll der Auftragnehmer Grundleistungen wiederholen, so orientiert sich die dem Auftragnehmer zustehende Vergütung an dem Abrechnungssystem der HOAI.

10.5.3. Soll der Auftragnehmer Teile von Grundleistungen wiederholen, so erhält er eine zusätzliche Vergütung, wenn die geänderte oder zusätzliche Leistung einen Zeitaufwand von mehr als 10 % einer vollständig erbrachten, unveränderten Grundleistung übersteigt.

10.5.4. Soll der Auftragnehmer Besondere Leistungen ausführen, für die die Parteien in diesem Vertrag keine Vergütung vereinbart haben, so erhält er ein Zeithonorar nach Ziffer 8 dieses Vertrages, soweit die Parteien sich nicht schriftlich auf eine andere, pauschale Vergütung einigen.

10.6. Gesetzliche Ansprüche des Auftragnehmers werden durch diese Regelung weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

10.7. § 10 HOAI bleibt unberührt.

§ 11

Abnahme

11.1. Die Leistungen des Auftragnehmers bedürfen einer gemeinsamen förmlichen Abnahme nach vollständiger und (im Wesentlichen) mängelfreier Fertigstellung aller beauftragten Leistungen. Eine stillschweigende Abnahme ist ausgeschlossen. § 640 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

11.2. Die Leistungen werden nach der letzten beauftragten oder abgerufenen Leistungsphase abgenommen.

11.3. Teilabnahmen sind mit Ausnahme der Bestimmung in § 650s BGB nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers, der dies auch ohne Nennung von Gründen verweigern darf, auf Antrag des Auftragnehmers zulässig.

11.4. Eine Abnahme von stufenweise beauftragten und erbrachten Leistungen kann der Auftragnehmer nur dann verlangen, wenn fest steht, dass es zu keinen weiteren (stufenweisen) Beauftragungen durch die Auftraggeberin kommt. Für diesen Fall gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

§ 12

Mängel und Verzugsansprüche

12.1. Die Mängelansprüche des Auftraggebers bestimmen sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verjährungsfrist bezüglich der Mängel beginnt jeweils mit der Abnahme der jeweiligen Leistungsphase.

12.2. Gerät der Auftragnehmer mit seiner Leistung in Verzug, so stehen dem Auftraggeber die gesetzlichen Rechte zu.

12.3. Gerät er mit seiner Leistung in Verzug und erbringt er die ausstehenden Leistungen trotz angemessener Nachfristsetzung nicht, so ist der Auftraggeber, unbeschadet aller

sonstigen Rechte, berechtigt, den Vertrag für die Leistungsphasen ganz oder teilweise aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 13

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

13.1. Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche aus dem Vertrag hat der Auftragnehmer unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages eine Berufshaftpflichtversicherung durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung seiner Versicherungsgesellschaft (ohne vorherige Aufforderung durch den Auftragnehmer) nachzuweisen, die der Überprüfung durch das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen unterliegt. Der Versicherungsschutz muss alle Schäden, auch mittelbare und Drittschäden sowie Vor- und Spätschäden je Einzelschadensfall bis zur Höhe der wie folgt vereinbarten Deckungssumme umfassen:

13.1.1. Für Personenschäden 1,5 Mio EUR

13.1.2. Für sonstige Schäden 300.000,- EUR

13.2. Der Betrag muss jedes Versicherungsjahr jeweils 2-fach zur Verfügung stehen.

13.3. Der Auftraggeber kann jeder Zeit einen erneuten Nachweis des Versicherungsschutzes verlangen.

13.4. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Haftpflichtversicherung für die Dauer des Vertrages bis zum Ablauf seiner Gewährungsfristen zu unterhalten.

13.5. Vor dem Nachweis einer vertragsgemäßen Deckung des Haftpflichtrisikos hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Zahlung des Honorars.

13.6. Weist der Auftragnehmer die Deckung nicht innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber nach, so hat der Auftraggeber das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 14

Herausgabe von Unterlagen / Zurückbehaltungsrechte

- 14.1. Der Auftraggeber hat einen Anspruch auf Überlassung sämtlicher Vorentwurfs-, Entwurfs-, Ausführungspläne sowie auf Überlassung sämtlicher pausfähiger Transparentpausen der letztgültigen Bauausführungszeichnungen und Detailzeichnungen sowie der Bestandspläne und der von Sonderfachleuten ausgearbeiteten Unterlagen.
- 14.2. Die vom Auftragnehmer zur Erfüllung dieses Vertrages angefertigten Originalunterlagen (Zeichnungen, Pläne, Berichte, Berechnungen etc.) sind dem Auftraggeber kostenfrei auszuhändigen. Sie werden dessen Eigentum. Das Urheberrecht bleibt davon unberührt. Gleiches gilt auch bei Beendigung des Vertrages durch Kündigung eines der beiden Vertragsparteien. Die Unterlagen sind binnen zwei Wochen nach Vertragsbeendigung vorzulegen.
- 14.3. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber alle das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen, insbesondere behördliche Urkunden, Originalangebote, Verträge, Vereinbarungen, Rechnungen und ähnliches unverzüglich zu übergeben.
- 14.4. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die von ihm im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung erstellten Unterlagen dem Auftraggeber zur Übergabe Unterlagen anzubieten, bei dessen Ablehnung zu vernichten, jedoch nicht vor Ablauf von 10 Jahren nach der Vertragsbeendigung.
- 14.5. Zurückbehaltungsrechte des Auftragnehmers hinsichtlich der von ihm erstellten und für die Durchführung der Planung und die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Planungs- und Bauunterlagen sind ausgeschlossen.

§ 15

Urheberrecht

- 15.1. Der Auftragnehmer überträgt dem Auftraggeber die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte zeitlich und örtlich unbeschränkt an allen von ihm für das

vertragsgegenständliche Bauvorhaben erstellten Unterlagen, Plänen und erbrachten Leistungen.

15.2. Der Auftraggeber ist berechtigt ohne Zeitablauf, das Bauwerk nach seiner Fertigstellung ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu ändern, insbesondere umzubauen und zu modernisieren.

15.3. Der Auftraggeber ist berechtigt, die vom Auftragnehmer ausgearbeiteten Unterlagen auch dann für die Durchführung des Bauvorhabens zu verwenden, wenn der Auftragnehmer nur einzelne der in diesem Vertrag ausgeführten Leistungen übertragen werden oder das Vertragsverhältnis vorzeitig gelöst wird.

15.4. Der Auftraggeber darf die Unterlagen und sonstigen Leistungen des Auftragnehmers für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben ohne Mitwirkung des Auftragnehmers unter Wahrung von dessen eventuellen Urheberpersönlichkeitsrechten nutzen und ändern. Dies gilt auch für das ausgeführte Bauwerk.

Der Auftraggeber ist berechtigt, das Werk zu vollenden:

- 15.4.1. im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages oder
- 15.4.2. im Falle der Nichtbeauftragung weiterer Leistungen oder
- 15.4.3. im Falle einer vereinbarten Stufenbeauftragung.

15.5. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer vor Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes – soweit zumutbar – anhören.

15.6. Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung des vom Auftragnehmer geplanten Bauwerks unter Namensangabe des Auftragnehmers.

15.7. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte auf Dritte zu übertragen.

15.8. Mit der vereinbarten Vergütung sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers im Zusammenhang mit der Übertragung der Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte an seiner Leistung abgegolten.

15.9. Der Auftragnehmer ist zu Veröffentlichungen über das vertragsgegenständliche Bauvorhaben mit Einwilligung des Auftraggebers, die nur aus berechtigten Interessen heraus vom Auftraggeber verweigert werden darf, befugt.

- 15.10. Der Auftragnehmer steht dafür ein, dass seine Planung frei von Urheberrechten Dritter ist und auch auf Dauer frei hiervon bleibt. Er stellt den Auftraggeber von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstigen Rechten frei.
- 15.11. Sämtliche vorgenannten Regelungen gelten uneingeschränkt auch in dem Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung.

§ 16

Kündigung

- 16.1. Die Kündigung bedarf der Schriftform mit Einschreiben mit Rückschein oder Einwurfeinschreiben.
- 16.2. Der Auftraggeber kann den Vertrag jeder Zeit bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen, aber auch ganz oder teilweise ohne Grund kündigen. Eine Kündigungsfrist bedarf es nicht.
- 16.2.1. Kündigt der Auftraggeber aus einem Grund, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, steht dem Auftragnehmer nur die Vergütung der bis zur Kündigung ausgeführten und verwertbaren Leistungen zu.
- 16.2.2. § 9 HOAI findet keine Anwendung.
- 16.2.3. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt, sofern der Auftragnehmer die Kündigung zu vertreten hat. Der Auftraggeber ist in diesem Fall insbesondere berechtigt, die infolge der Kündigung entstehenden Mehrkosten, vor allem aus der Beauftragung eines Dritten oder solche, die infolge eines Leistungsverzugs des Auftragnehmer entstehen oder entstanden sind, vom Auftragnehmer ersetzt zu verlangen.
- 16.2.4. Kündigt der Auftraggeber ohne Grund steht dem Auftragnehmer die vereinbarte Vergütung unter Abzug der vom Auftragnehmer ersparten Aufwendungen zu, wobei der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Höhe der ersparten Aufwendungen nachzuweisen hat. Soweit der Nachweis des Auftragnehmers nicht erbracht wird, werden die kündigungsbedingt ersparten Aufwendungen nach § 648 S. 3 BGB vermutet und auf 95 % der restlichen Vergütung pauschaliert. Im Übrigen hat sich der Auftragnehmer auf die Vergütung

für nicht erbrachte Leistungen dasjenige anzurechnen zu lassen, was er in Folge der Kündigung anderweitig erwirbt bzw. zu erwerben böswillig unterlässt.

16.2.5. Beiden Parteien bleibt es vorbehalten, einen höheren oder niedrigeren Anteil der ersparten Aufwendungen nachzuweisen. Im Übrigen findet § 649 BGB Anwendung.

16.3. Der Auftragnehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Der Auftragnehmer hat kein Recht zu Teilkündigungen.

16.4. Ein wichtiger Grund liegt in den in diesem Vertrag genannten Fällen vor.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn:

16.4.1. der Auftragnehmer nachhaltig und erheblich seine Vertragspflichten verletzt und die Verletzung auch nach Abmahnung durch den Auftraggeber nicht beseitigt,

16.4.2. der Auftragnehmer es unterlässt, einer bindenden Anweisung des Auftraggebers nachzukommen und dies auch nicht innerhalb einer Nachfrist nachholt.

16.4.3. das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien auf Grund nach Vertragsschluss eingetretener und vom Auftraggeber zu vertretender Umstände erheblich und nachhaltig gestört ist

16.4.4. der Auftraggeber eine ihm obliegende wesentliche Mitwirkung trotz Fristsetzungen und Nachfristsetzungen unterlässt (und dadurch den Auftragnehmer wesentlich behindert), seine Leistungen vertragsgerecht auszuführen

16.4.5. der Auftraggeber mit einer fälligen Zahlung in Verzug gerät und trotz Mahnung ausstehende Zahlungen nicht leistet. Bei Streit über die Berechtigung der Höhe eines fälligen Zahlungsanspruchs ist eine Kündigung ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber berechtigte Gründe für einen Einbehalt darlegt und den nach seiner Auffassung berechtigten Vergütungsanteil bezahlt.

16.5. Im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Auftragnehmer seine Arbeiten so abzuschließen und die Leistungsergebnisse zu dokumentieren und zu übergeben, dass ohne unangemessene Schwierigkeiten eine Übernahme, und die Weiterführung der Leistungen und des Bauvorhabens durch einen etwaigen Dritten möglich ist. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber binnen 3 Kalendertagen sämtliche Unterlagen zur Verfügung zu stellen, ohne dass ihm ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

- 16.6. Ist der Auftragnehmer eine natürliche Person, so endet das Vertragsverhältnis mit dem Tode des Auftragnehmers, ohne dass es einer Kündigung bedarf. In diesem Fall haben die Rechtsnachfolger des Auftragnehmers Anspruch auf Vergütung der bis zum Tode vertragsmäßig erbrachten Leistungen.

§ 17

Abtretungen, Verpfändungen und Aufrechnung

- 17.1. Eine Abtretung von Zahlungs- oder sonstigen Ansprüchen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers wirksam. Der Auftraggeber kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Soweit zu den Voraussetzungen von § 354a HGB eine gleichwohl ohne Zustimmung des Auftraggebers erfolgte Abtretung wirksam ist, ist der Auftraggeber aber nach wie vor berechtigt, mit befreiender Wirkung an den bisherigen Gläubiger Zahlungen leisten zu können.

- 17.2. Werden Zahlungsansprüche des Auftragnehmers gepfändet, ist der Auftraggeber berechtigt, jegliche Zahlung für die Dauer der Pfändung bis zur ordnungsgemäßen Fertigstellung aller Auftragsarbeiten einzustellen. Entsprechendes gilt, wenn ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers gestellt worden ist oder solche Verfahren eröffnet werden.

- 17.3. Der Auftragnehmer kann gegen Ansprüche des Auftraggebers nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Das Recht des Auftragnehmers zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete (Gegen-) Forderung im Gegenseitigkeitsverhältnis (im Sinne von §§ 320 ff. BGB) mit einer Forderung des Auftraggebers aus diesem Vertrag steht.

§ 18

Schlussbestimmungen

- 18.1. Mit dem Vertragsabschluss verlieren andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen ihre Gültigkeit.

18.2. Ergänzungen und Änderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.

18.3. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich der Schriftformklausel bedürfen für ihre Gültigkeit der Schriftform.

18.4. Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle in Essen, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind.

18.5. Gerichtsstand für Streitigkeiten ist (im kaufmännischen Geschäftsverkehr) Essen.

18.6. Es gilt deutsches Recht.

§ 19

Salvatorische Klausel

19.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit Gültigkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Im Zweifel gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Auftraggeber Grün & Gruga
Essen,

(Unterschrift)

Auftragnehmer

(Ort/Datum)

(Unterschrift)