



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung • 11030 Berlin

MDir Michael Halstenberg  
Leiter der Abteilung Bauwesen,  
Bauwirtschaft und Bundesbauten

HAUSANSCHRIFT	Invalidenstraße 44, 10115 Berlin
POSTANSCHRIFT	11030 Berlin
TEL	030 2008-7104
FAX	030 2008-1972
REFL	MR Karl-Heinz Collmeier
BEARBEITET VON	BOR'in Anne Knapschinsky Referat B 10
E-MAIL	ref-b10@bmvbs.bund.de
INTERNET	www.bmvbs.de

Oberfinanzdirektion Karlsruhe  
- Bundesbau Baden-Württemberg -

Landesbaudirektion an der  
Autobahndirektion Nordbayern

Brandenburgischer Landesbetrieb für  
Liegenschaften und Bauen  
- Zentralbereich Baumanagement Bund, Fachaufsicht –

Die Senatorin für Finanzen der  
Freien Hansestadt Bremen  
- Geschäftsbereich Bundesbau, Referat 03 -

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg  
Amt für Bauordnung und Hochbau  
- Bundesbauabteilung –

Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main  
Landeszentralabteilung Lz  
- Referat Lz 1 Bundesbau –

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Abteilung Bundesbau –

Oberfinanzdirektion Hannover  
- Landesbauabteilung, Baugruppe Bund –

Oberfinanzdirektion Münster



- Bauabteilung –

SEITE 2 VON 8

Oberfinanzdirektion Koblenz  
- Geschäftsbereich Bundesbau –

Ministerium der Finanzen  
des Saarlandes  
- Referat D/6 Bundesbau –

Oberfinanzdirektion Chemnitz  
- Abteilung Bundesbau und Sonderaufgaben –

Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt  
- Geschäftsbereich 3 Hochbau – Bund –

Amt für Bundesbau - AfB  
beim Finanzministerium Schleswig-Holstein

Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr  
- Referat 35 Bundesbau –

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

BETREFF **Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau)  
Einführung eines neuen Vertragsmusters „Objektplanung – Gebäude“**

ANLAGEN -Vertragsmuster „Objektplanung – Gebäude“  
- Anlage zu § 6  
- Hinweise  
- Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Vertragsmuster Objektplanung Gebäude (AVB)

AZ B 10 - 8111.1/0

DATUM Berlin, 01.09.2009

## I.

Bei der Erledigung der Baumaßnahmen des Bundeshochbaus erfolgt die Beauftragung freiberuflicher Leistungen auf der Grundlage von Musterverträgen und Allgemeinen Vertragsbestimmungen, die in den Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) vorgegeben werden.

Das Vertragsmuster „Objektplanung - Gebäude“ ist bereits vor geraumer Zeit vom Arbeitskreis RBBau zur Umsetzung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes und zur Anpassung an die geänderte Rechtsprechung sowie zur Aufnahme der Erfahrungen bei den Baumaßnahmen des Bundes in Berlin überarbeitet worden.



In Niedersachsen wurden mit der probeweisen Verwendung dieses neuen Vertragsmusters bei Baumaßnahmen des Landes und des Bundes positive Erfahrungen gesammelt.

Eine weitergehende Überarbeitung der Musterverträge war mit der Einführung der RPW 2008 und der damit verbundenen Neuregelung zum Urheberrecht und zuletzt mit der Novellierung der HOAI notwendig geworden (vergl. Einführungserlass BMVBS – B 10 – 8111.4/2 – vom 18.08.2009).

Das beigegefügte Vertragsmuster „Objektplanung - Gebäude“ einschließlich der Anlage zu § 6 und der Allgemeinen Vertragsbestimmungen bitte ich ab sofort bei allen Bundeshochbaumaßnahmen anzuwenden.

Neben einer Reihe von redaktionellen Änderungen und Richtigstellungen standen folgende materielle Neuregelungen im Vordergrund:

### **Vertragsmuster einschließlich Anlagen und Hinweise**

Die inhaltliche Neufassung des Vertragsmusters und der Anlage zu § 6 ist zu einem wesentlichen Teil bestimmt durch eine möglichst genaue und detaillierte Leistungsbeschreibung in Folge:

- der geänderten Rechtsprechung, wonach sich die Leistungspflicht des Architekten aus den vertraglichen Regelungen ergibt und die Leistungsbilder der HOAI lediglich Gebührentatbestände für die Berechnung des Honorars darstellen (BGH vom 24. Oktober 1996 - VII ZR 283/95),
- der Änderungen aus dem Schulrechtsmodernisierungsgesetz vom 01.01.2002, wonach die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit Maßstab für die Frage nach der Mangelfreiheit (§ 633 BGB) ist und der Architekt für jede Pflichtverletzung haftet, unabhängig davon, ob es sich um Haupt- oder Nebenpflichten handelt (§ 280 Abs. 1 BGB),
- des Berichts der Arbeitsgruppe „Auswertung der Vertragsgestaltung und – durchführung - Erfahrungen bei den Baumaßnahmen des Bundes in Berlin“<sup>1</sup> sowie

---

<sup>1</sup> Forderung nach konkreter Ausgestaltung des Leistungsbildes der Architekten- und Projektsteuererleistungen



- des Berichts der Arbeitsgruppe „Auswertung der Baumaßnahmen in Berlin“<sup>2</sup>.

SEITE 4 VON 8

Zu den Paragraphen im Einzelnen:

§ 2 - Grundlagen des Vertrages; § 3 - Unterlagen zum Vertrag:

Die über § 1 AVB hinaus zu beachtenden Vorschriften, Verwaltungsvorschriften, Erlasse etc. sind im Vertrag ausdrücklich aufzulisten.

§§ 4 bis 6 - Leistungspflichten:

Die Leistungspflichten des Auftragnehmers werden in allgemeine Leistungspflichten, die in jeder Stufe der Beauftragung zu erfüllen sind, und in spezifische Leistungspflichten der jeweils beauftragten Stufe unterschieden. In den allgemeinen Leistungspflichten (§ 5) werden die Pflichten zum Erreichen der Kosten-, Quantitäts-, Qualitäts- und Terminziele und insbesondere auch die Pflichten zur Behandlung von Unterlagen sowie zur Koordinierung der fachlich Beteiligten erfolgsorientiert formuliert. Dies ermöglicht eine leichtere Überprüfung der Erfolgsziele und damit der Feststellung des Vergütungsumfanges.

§ 5 Nr. 5.4 - Termine:

Aufgenommen wurde die Möglichkeit der Erarbeitung eines Zeit- und Ablaufplanes durch den Auftragnehmer selbst oder durch den Auftraggeber bzw. dem von ihm beauftragten Projektsteuerer. Gesondert benannt werden Termine, die als Vertragsfristen vereinbart werden.

§ 6 - Spezifische Leistungspflichten und Anlage zu § 6 - Teilleistungen:

- Die Leistungsbeschreibung erfolgt nicht mehr in den neun Leistungsphasen der HOAI (preisrechtlich geregelte Leistungen in Anlage 11 der HOAI). In § 6 werden die Anforderungen der 5 Bearbeitungsstufen, wie sie sich aus dem Veranschlagungsverfahren der RBBau ergeben, erfolgsorientiert formuliert:
  - Leistungsstufe 1 - Entwurfsunterlage-Bau/HU-Bau/Bauunterlage
  - Leistungsstufe 2 - Ausführungsplanung
  - Leistungsstufe 3 - Leistungen für die Vorbereitung und Mitwirkung bei

---

<sup>2</sup> Arbeitsgruppe stellte erhebliche Mängel bei der Leistungsbeschreibung in den Verträgen fest - unvollständig, ungenau, fehlerhaft



#### der Vergabe

- Leistungsstufe 4 - Objektüberwachung
  - Leistungsstufe 5 - Objektbetreuung und Dokumentation
- Die Teilleistungen sind in der Anlage zu § 6 beschrieben. Sie spiegelt nicht nur die Leistungsbilder der HOAI wieder, sondern erlaubt auch, darüber hinaus Besondere Leistungen zu vereinbaren. Da die Besonderen Leistungen in der HOAI nicht abschließend sind, kann es im Einzelfall erforderlich werden, weitere Besondere Leistungen zu vereinbaren. Das Honorar für die Besonderen Leistungen ist frei zu vereinbaren. Den Teilleistungen sind die konkreten Prozentsätze der Honorare zugeordnet.

#### § 7 - Fachlich Beteiligte:

Die Fachlich Beteiligten werden in einer gesonderten Anlage zum Vertrag aufgeführt. Die Benennung des Projektsteuerers und des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators erfolgt zusätzlich im Vertrag selbst.

#### § 10 - Honorar:

Die Honorarregelungen des § 10 wurden an die novellierte HOAI (BGBl. I Nr. 53 vom 17.08.2009) angepasst:

- Die anrechenbaren Kosten sind nur noch auf der Grundlage der vom Auftraggeber bestätigten Kostenberechnung zur EW-Bau zu ermitteln. So lange diese nicht vorliegt, ist die baufachlich genehmigte und haushaltsmäßig anerkannte Kostenermittlung zur ES-Bau/ KVM-Bau/AA-Bau zu Grunde zu legen.
- § 6 der alten HOAI mit der Festlegung der Stundensätze ist ersatzlos gestrichen worden. Die Stundensätze müssen nunmehr frei vereinbart werden (vergl. Einführungserlass BMVBS – B 10 – 8111.4/2 – vom 18.08.2009).
- Die Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind in einer Honorartafel (§ 34 HOAI) festgesetzt. Die prozentualen Bewertungen der Leistungsphasen weichen jedoch voneinander ab. Daher ist im Vertragsmuster vorgesehen, für jede Leistungsstufe eine getrennte Bewertung vorzunehmen.



- Die nach § 3 Abs. 2 HOAI frei zu vereinbarenden und zu vergütenden Besonderen Leistungen werden ggf. in der Anlage zu § 6 beschrieben. Ihre Vergütung ist in Nr. 10.4.2 pauschal oder prozentual festzulegen.
- In Nr. 10.5 kann für eine aufwandsgerechte Honorarbestimmung beim Planen im Bestand ein Honorarzuschlag gemäß § 35 HOAI vereinbart werden.
- In Nr. 10.7 kann gemäß § 7 Abs. 7 HOAI für Kostenüberschreitungen ein Erfolgshonorars von bis zu 20 % des vereinbarten Honorars vereinbart werden.
- In Nr. 10.8 kann gemäß § 7 Abs. 7 HOAI in Fällen des Überschreitens der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten ein Malus von bis zu 5 % des vertraglich vereinbarten Honorars vereinbart werden.

#### § 14 - Ergänzende Vereinbarungen:

Ergänzende urheberrechtliche Vereinbarungen im Individualvertrag sollten unter 14.2 getroffen werden, wenn Preisträger von Planungswettbewerben mit der weiteren Planung beauftragt werden und schon zum Zeitpunkt der Beauftragung Bereiche für mögliche Änderungen der Planung absehbar sind. So könnten z.B. spätere Erweiterungsbauten für möglich gehalten werden oder neue Technologien eingesetzt werden, bei denen sich die Notwendigkeit von Änderungen der Planung erst während der Bauausführung herausstellen könnte.

Soweit wegen des Wegfalls der Regelung zum Urheberrecht in den RPW 2008 selbst (siehe Erläuterung zu § 5 AVB) in der Übergangszeit Hinweise sinnvoll sein sollten, wäre hierauf z.B. in der Bekanntmachung des Wettbewerbs oder bei der Aufforderung zur Angebotsabgabe hinzuweisen.

### **Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Vertragsmuster Objektplanung Gebäude**

#### **(AVB):**

##### § 1 – Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

##### zu Nr. 1.5:

Die Regelung des § 16 VgV (Ausgeschlossene Personen) wurde auf Vertragsbestimmungen für freiberuflich Tätige angepasst und zur besseren Verständlichkeit direkt ohne



Verweisung formuliert.

SEITE 7 VON 8

#### § 5 - Urheberrecht:

Mit der Fassung der neuen Wettbewerbsordnung RPW 2008 sind detaillierte Regelungen zum Urheberrecht, die in den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens (GRW 1995) enthalten waren, entfallen. Diese sind nunmehr vertragsrechtlich zu vereinbaren.

#### zu Nr. 5.1.1:

Die bisherige Klausel (Nr. 6.1.1 AVB) bezieht sich nur auf Beauftragungen, die über die Vorplanung und Entwurfsplanung eines Bauwerks hinausgehen. Es sind aber auch Architektenverträge denkbar, bei denen nur bis zur Entwurfsplanung beauftragt wird. Für diese Fälle muss ebenfalls eine Regelung getroffen werden. In den neuen AVB wurde deshalb die Einschränkung aufgegeben.

#### zu Nr. 5.1.2:

Grundsätzlich ist bei allen Regelungen zur Änderung urheberrechtlich geschützter Planungen oder deren ausgeführter Werke auf den Abwägungsprozess im Einzelfall abzustellen. Des bisher in Satz 2 der Klausel enthaltenen Ausnahmetatbestandes der Entstellungen oder anderen Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 UrhG bedarf es nicht. Mit der neuen Regelung sind alle Fälle einer Interessenabwägung im Einzelfall grundsätzlich zugänglich, da auch Änderungen oder Entstellungen unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Interessenabwägung zulässig sind. Dies kann z.B. Änderungen oder Entstellungen betreffen, die aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

Die für die Änderung als Voraussetzung bisher genannte Formulierung: „...*wenn dies für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist*“ ist allerdings zu unbestimmt: Die Klausel soll in § 14 des Individualvertrages soweit wie möglich konkretisiert und spezifiziert werden, z.B. durch die Formulierung „*Erforderlichkeit im Sinne von Nr. 5.1.2 AVB liegt insbesondere dann vor, wenn die Sicherheit des Gebäudes gefährdet ist und wenn wegen bauaufsichtlicher Vorgaben eine andere Erschließung notwendig wird.*“



zu Nr. 5.1.3 („Mängelklausel“):

Auch wenn es einer gesonderten Mängelklausel aus rechtlicher Sicht nicht bedarf, da bei der Interessenabwägung in einem solchen Fall die Interessen des Auftraggebers an einer Beseitigung der Mängel regelmäßig das Interesse des Auftragnehmers am Urheberrecht überwiegen dürften. Es soll jedoch gleichwohl aus Gründen der Transparenz und Vertragsklarheit eine solche Klausel vorgehalten werden, weil sich der Auftraggeber hierauf in der Praxis leichter berufen kann und dies für den Auftragnehmer entsprechend nachvollziehbar wäre.

**Hinweise zum Vertragsmuster Objektplanung - Gebäude**

Die Hinweise zum Vertragsmuster Objektplanung - Gebäude wurden ebenfalls an die Neuregelungen der HOAI 2009 angepasst.

II.

Das Vertragsmuster Gebäude (Anhang 10 der RBBau, Stand 17. Austauschlieferung) ist nach dem Inkrafttreten der 6. Novelle zur HOAI nicht mehr anzuwenden.

Die übrigen RBBau-Vertragsmuster werden zur Zeit an die Neuregelungen der HOAI angepasst. Ihre Einführung wird in Kürze erfolgen. Ich bitte bis dahin, den Planungsverträgen in eigener Zuständigkeit die novellierte HOAI zu Grunde zu legen.

Im Auftrag

Michael Halstenberg



**Beglaubigt:**

*Nöbelmann*

**Angestellte**