

**Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide  
Vertrag – Generalplanung -**

**Generalplanervertrag**

**Objektplanung Gebäude, Planung Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung,  
Beratungsleistungen zum Wärmeschutz und Baugrundberatung**

für das Projekt

**Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Südheide  
im Ortsteil Hermannsburg**

zwischen

Gemeinde Südheide  
Am Markt 3  
29320 Südheide

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Axel Flader

– nachstehend Auftraggeber genannt –

und

– nachstehend Auftragnehmer genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

# Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -

## Präambel

Die Gemeinde Südheide beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit einer Nettogeschossfläche von ca. 1.300 qm im Ortsteil Hermannsburg. Mit dem Vorhaben sollen zwei Standorte im Gebiet der Gemeinde an dem Standort Südheide zusammengeführt werden.

Der Auftragnehmer hat folgende Vertragsziele mit seinen Leistungen zu erfüllen:

- Einhaltung der Projekttermine, insbesondere den Übergabe-/Fertigstellungstermin am 31.12.2020.
- Einhaltung der Baukosten in maximaler Höhe von EUR 1.942.500 brutto als verbindliche Kostenobergrenze im Sinne einer Beschaffensvereinbarung.
- Erstellung einer wirtschaftlich optimierten Planung im Hinblick auf Investition und Betrieb.

## § 1

### Gegenstand des Vertrages

1.1 Gegenstand des Vertrages sind:

#### Objektplanung Gebäude

#### Planung Technische Gebäudeausrüstung

- Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- Wärmeversorgungsanlagen
- Lufttechnische Anlagen
- Starkstromanlagen
- Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- Förderanlagen
- Nutzungsspezifische Anlagen:.....
- Gebäudeautomation

Es sind folgende Anlagen:

- nicht öffentliche Erschließung
- Technische Anlagen in Außenanlagen
  - mit zu planen /  mit zu überwachen (§ 52 Abs. 3 HOAI).

#### Tragwerkplanung

#### Beratungsleistungen zum Wärmeschutz

#### Baugrundberatung / Geotechnischer Bericht

## Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -

für das Projekt:

- 1.2 Die Leistungen werden in 3 Stufen beauftragt. Soweit sich nachfolgend auf die HOAI-Phasen bezogen wird, ist der im Anlage 1 geschuldete Leistungsumfang der entsprechenden Leistungsphase gemeint.

Stufe 1: Objektplanung Gebäude gem. §34 HOAI und Anlage 10 zur HOAI, Leistungsphasen 3 bis 4,  
Planung Technische Ausrüstung gem. §55 HOAI und Anlage 15 zur HOAI, Leistungsphasen 2 bis 4,  
Tragwerksplanung gem. §51 HOAI und Anlage 14 zur HOAI, Leistungsphasen 2 bis 4,  
Beratungsleistungen zum Wärmeschutz gem. Anlage 1.2 zur HOAI, Leistungsphasen 2 bis 4,  
Baugrundberatung / Geotechnischer Bericht gem. Anlage 1.3 zur HOAI

Stufe 2: Objektplanung Gebäude gem. §34 HOAI und Anlage 10 zur HOAI, Leistungsphasen 5 bis 8,  
Planung Technische Ausrüstung gem. §55 HOAI und Anlage 15 zur HOAI, Leistungsphasen 5 bis 8,  
Tragwerksplanung gem. §51 HOAI und Anlage 14 zur HOAI, Leistungsphasen 5 bis 6

Stufe 3: Objektplanung Gebäude gem. §34 HOAI und Anlage 10 zur HOAI, Leistungsphasen 9,  
Planung Technische Ausrüstung gem. §55 HOAI und Anlage 15 zur HOAI, Leistungsphasen 9

Die Beauftragung erfolgt zunächst für Stufe 1 mit Unterzeichnung dieses Vertrags.

- 1.3 Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung der Planung und Durchführung des Projekts den Auftrag stufenweise zu erweitern. Jede weitere Stufe wird entsprechend dem Projektfortschritt durch den Auftraggeber schriftlich abgerufen. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf die Übertragung dieser Leistungen besteht nicht.

Die Weiterbeauftragung stellt eine Vertragserweiterung entsprechend § 315 BGB dar. Die weitere Leistungserbringung erfolgt daher nach den Bestimmungen dieses Vertrages.

- 1.4 Überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die weiteren Leistungsstufen, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese Leistungen im Rahmen dieses Vertrages auszuführen, sofern zwischen dem Ende der Vorstufe und dem Leistungsbeginn der Folgestufe nicht mehr als 6 Monate liegen. Das Ende der Vorstufe hat der

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

Auftragnehmer dem Auftraggeber 2 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Der Auftraggeber kann dem widersprechen, wenn die Leistungen der Vorstufe noch nicht vollständig erbracht wurden.

- 1.5 Der Auftraggeber ist berechtigt, Teilleistungen ab der Stufe 2, an einen Dritten zu vergeben.
- 1.6 Wegen der stufenweise Beauftragung im Sinne der Vertragserweiterung, auch soweit sich zeitliche Unterbrechungen zwischen den einzelnen Anordnungen ergeben, oder für den Fall des Nichtabrufs, können keine Ansprüche auf Honorarerhöhung, gemäß § 648 BGB, gemäß § 304 oder 642 BGB oder Schadensersatz seitens des Auftragnehmers geltend gemacht werden.

### **§ 2**

#### **Grundlagen des Vertrages**

- 2.1 Grundlagen des Vertrages sind:
  - die Leistungsbeschreibung Objektplanung Gebäude (Anlage 1.1)
  - die Leistungsbeschreibung Planung Technische Ausrüstung (Anlage 1.2)
  - die Leistungsbeschreibung Tragwerksplanung (Anlage 1.3)
  - die Leistungsbeschreibung Wärmeschutz (Anlage 1.4)
  - die Leistungsbeschreibung Baugrundberatung (Anlage 1.5)
  - die Vereinbarung der Vergütung (Anlage 2)
  - der Terminplan (Anlage 3)
  - die HOAI in der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen Fassung, sofern der Anwendungsbereich gem. § 1 HOAI eröffnet ist
  - die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff BGB)
- 2.2 Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens hat insbesondere einzuhalten:
  - die LBO in der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen Fassung
  - die Baugenehmigung
  - die einschlägigen bautechnischen Bestimmungen
  - die Arbeitsstättenverordnung
  - die Vorschriften des Gemeindeunfallversicherungsverbandes (GUV)
  - die Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers**

- 3.1 Die Leistungen müssen dem allgemeinen Stand der Technik (wobei unter dem Stand der Technik alle technischen Verfahren, Produkte, Standards und Qualitäts-

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

ten, die technisch machbar bzw. wissenschaftlich beherrschbar und erforscht sind, zu verstehen sind), den allgemein anerkannten Regeln der Technik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen. Soweit der Stand der Technik angewendet wird, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber vor der Umsetzung über die Auswirkungen ausführlich aufzuklären und eine vorherige Entscheidung zur Umsetzung einzuholen.

Ist zwischen Vertragsabschluss und Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. in absehbarer Zeit nach Fertigstellung des Bauvorhabens mit Gesetzes- oder Technikänderungen zu rechnen, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unter Ausweisung der Vor- und Nachteile sowie der damit verbundenen Kosten und Einsparungsmöglichkeiten darauf hinzuweisen.

Es dürfen nur bauaufsichtlich zugelassene Materialien, auf der Grundlage des heutigen Wissensstandes, giftfreie Stoffe und nach dem Stand der Technik und heutigem Wissensstand umweltverträgliche Materialien, eingesetzt werden.

Der Auftragnehmer hat so zu planen, dass sparsame Betriebskosten durch energiearme, wartungsfreundliche, umweltschonende und langlebige Systeme erreicht werden.

- 3.2 Als Sachwalter seines Auftraggebers darf der Auftragnehmer keine Unternehmer- oder Lieferanteninteressen vertreten. Im Verstoßfalle steht dem Auftraggeber das Recht zu, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.
- 3.3 Der Auftraggeber kann bis zur Abnahme der letzten Leistung nach diesem Vertrag vom Auftragnehmer verlangen, zusätzliche oder geänderte Leistungen - auch im Sinne von § 10 Abs. 1 und 2 HOAI - zu erbringen. Für diese gelten die Bedingungen dieses Vertrages. Die Honorierung richtet sich nach § 7.2 des Vertrages.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber unverzüglich eine Änderungsmitteilung vor Ausführung mit sämtlichen Informationen zu den Auswirkungen der verlangten Änderung oder Zusatzleistung vorzulegen und eine Abstimmung mit dem Auftraggeber herbeizuführen.

Notwendige Überarbeitungen der Unterlagen bei unveränderter Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung und bei nur unwesentlich veränderten Forderungen begründen keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

- 3.4 Wird erkennbar, dass die vom Auftraggeber genehmigten Kosten nicht ausreichen, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber – ungeachtet der gegebenenfalls bestehenden Verpflichtung zur Einhaltung einer Kostenobergrenze – unverzüglich schriftlich über die voraussichtlichen Mehrkosten zu unterrichten und mögliche Einsparungen aufzuzeigen.
- 3.5 Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen grundsätzlich mit seinen eigenen Angestellten, d. h. auch ohne Einsatz von sog. freien Mitarbeitern, zu er-

## Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -

bringen. Er darf diese Leistungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers weitergeben, auf die er jedoch keinen Anspruch hat.

Folgende Projektbearbeiter/-leiter des Auftragnehmers werden eingesetzt:

Objektplanung Gebäude	Herr/Frau .....
Planung Technische Ausrüstung	Herr/Frau .....
Tragwerksplanung	Herr/Frau .....
Beratung zum Wärmeschutz	Herr/Frau .....
Baugrundberatung	Herr/Frau .....

Hält der Auftraggeber die von dem Auftragnehmer eingesetzte Projektleitung oder andere Mitarbeiter des Auftragnehmers für ungeeignet, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese spätestens innerhalb von 2 Wochen nach Aufforderung des Auftraggebers durch eine von diesem für geeignet befundene Person zu ersetzen und dem Auftraggeber dies rechtzeitig vor Einsatz schriftlich anzuzeigen.

Im Fall der Verletzung vorstehender Pflichten steht dem Auftraggeber das Recht zu, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

- 3.6 Der Auftragnehmer hat seiner Planung die schriftlichen Anordnungen und Anregungen des Auftraggebers zugrunde zu legen und etwaige Bedenken hiergegen dem Auftraggeber unverzüglich und schriftlich mitzuteilen; er hat seine vereinbarten Leistungen vor ihrer endgültigen Ausarbeitung mit dem Auftraggeber und den anderen fachlich Beteiligten abzustimmen.
- 3.7 Die Haftung des Auftragnehmers für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Leistungen wird durch Anerkennung oder Zustimmung des Auftraggebers nicht eingeschränkt.
- 3.8 Der Auftragnehmer hat die von den Fachplanern, Beratern, Sonderfachleuten und Gutachtern zu erbringenden Planungs- und sonstigen Leistungen in jedem Stadium vollständig zu koordinieren und zu kontrollieren um die Vertragsziele für den Auftraggeber abzusichern, insbesondere dass sie sich in die vertraglich vereinbarten Vertragsfristen integrieren lassen. Vergleichsmaßstab für die Qualität der Kontrolle ist die durchschnittliche Fachkunde eines Ingenieurs mit den Vorkenntnissen des Projekts und des Projektablaufs.

Zu den Koordinationspflichten des Auftragnehmers gehört insbesondere die Unterstützung bei der Vorbereitung, Leitung, Protokollierung und Abwicklung des Jour-Fix sowie die Leitung und Abwicklung von eigenen fachbezogenen Bespre-

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

chungen und von regelmäßigen Baubesprechungen soweit die LP 8 beauftragt wurde.

### **§ 4**

#### **Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und anderen fachlich Beteiligten**

- 4.1 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber und das Projektmanagement regelmäßig über den Inhalt und Ablauf seiner Leistungen zu unterrichten. Über alle wesentlichen und den geplanten Inhalt und Ablauf beeinträchtigenden Ereignisse sind Auftraggeber und Projektmanagement unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Der Auftraggeber und das Projektmanagement werden den Auftragnehmer ihrerseits über alle den geplanten Inhalt und Ablauf der Leistungen des Auftragnehmers beeinträchtigenden Ereignisse unterrichten einschließlich Zurverfügungstellung sämtlicher erforderlicher Unterlagen, auch von Dritten.
- 4.2 Die Anregungen oder Anordnungen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer zu beachten. Hält der Auftragnehmer solche Anregungen oder Anordnungen für falsch, nicht sachdienlich oder unzweckmäßig, so wird er dies dem Auftraggeber unter Darlegung seiner Gründe schriftlich mitteilen. Auftraggeber und Auftragnehmer werden sich bemühen, Einvernehmen herzustellen. Gelingt dies nicht, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Anregung oder Anordnung des Auftraggebers zu befolgen.
- 4.3 Treten während der Planung Meinungsverschiedenheiten zwischen den Projektbeteiligten auf, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Entscheidungsfindung mit einzubeziehen.
- 4.4 Grundsätzlich haben Auftraggeber und Auftragnehmer die Verpflichtung der gegenseitigen Information. Dies gilt auch in Bezug auf Vereinbarungen oder Abstimmungen mit Dritten. Der Auftragnehmer hat von allen Besprechungen Niederschriften anzufertigen und dem Auftraggeber und den Beteiligten nach Abstimmung mit dem Auftraggeber zuzuleiten, soweit dies nicht bereits durch Dritte geschieht.
- 4.5 Soweit nicht im Leistungsbild des Auftragnehmers enthalten, müssen der Auftraggeber bzw. die von ihm beauftragten fachlich Beteiligten die behördlichen Verfahren (Genehmigungen, Zustimmungen, Anzeigen) förmlich betreiben.

### **§ 5**

#### **Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer**

- 5.1 Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Er

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

hat den Auftraggeber unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen sich Ansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen oder an der Planung und am Projekt fachlichen Beteiligten ergeben können. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche obliegt dem Auftraggeber.

- 5.2 Finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber darf der Auftragnehmer nicht eingehen. Dies gilt auch für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen (inklusive der Änderung von Terminen) und die Vereinbarung neuer Preise. Der Abruf von Stundenlohnarbeiten obliegt ausschließlich dem Auftraggeber.

Eine Ausnahme besteht, wenn Gefahr im Verzug ist und der Auftraggeber nicht zu erreichen ist.

### **§ 6**

#### **Termine, Fristen**

- 6.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass der geplante Projektablauf nicht gefährdet wird. Die Steuerung dieses Projektablaufes erfolgt durch das Terminplanungs- und Terminkontrollsystem des Projektmanagements. Die Zielvorstellungen des Auftraggebers sind im beiliegenden Rahmenterminplan dargestellt und für den Auftragnehmer verbindlich. Der Auftragnehmer hat die Entscheidungs- und sonstigen Mitwirkungsfristen des Auftraggebers in ausreichendem Umfang bei der Einhaltung der vorgegebenen Termine zu berücksichtigen und den Auftraggeber rechtzeitig vorher darauf aufmerksam zu machen.
- 6.2 Werden Terminüberschreitungen erkennbar, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich und unter Angabe der Gründe zu unterrichten und Vorschläge zur Kompensierung der Terminüberschreitung zu unterbreiten. Sind Terminüberschreitungen von dem Auftragnehmer zu vertreten, so steht dem Auftraggeber nach Setzung und fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund zu. Eine etwaige darüber hinausgehende Schadensersatzpflicht des Auftragnehmers richtet sich nach § 15.
- 6.3 Folgende Vertragsfristen werden vereinbart:

Vorlage einer koordinierten Entwurfsplanung	xxxxx
Einreichung eines Bauantrages	xxxxx
Vorlage der koordinierten Ausführungsplanung	xxxxx
Vorlage der Leistungsbeschreibungen mit LV	xxxxx
Abnahme/Fertigstellung des Gebäudes	xxxxx
Abnahme/Fertigstellung der Außenanlagen	xxxxx



## **§ 7**

### **Vergütung**

- 7.1 Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen eine Vergütung, deren Ermittlungsgrundlagen und Höhe im Einzelnen in der Vereinbarung über die Vergütung (Anlage 2) festgelegt sind.
- 7.2 Eine Zusatzvergütung kann vom Auftragnehmer nur beansprucht werden, wenn er im Auftrag des Auftraggebers eine zusätzliche oder geänderte Leistung gemäß § 3.3 erbringt.
- a) Für zusätzliche und Besondere Leistungen, die der Auftraggeber gemäß § 3.3 verlangt und die über den beauftragten Leistungsumfang hinausgehen, hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf ein zusätzliches Honorar nach Zeitaufwand, sofern die Parteien keine anderweitige Honorierung (z.B. Pauschalhonorar vereinbaren).
  - b) Bei einer nachträglichen Änderung des beauftragten Leistungsumfangs mit der Folge der Änderung der anrechenbaren Kosten hat der Auftragnehmer Anspruch auf Honoraranpassung gemäß § 10 Abs. 1 HOAI oder der Auftraggeber wählt, dass die Leistungen auf Stundenbasis oder pauschal vergütet werden.
  - c) Wiederholungsleistungen werden auf Basis des § 10 Abs. 2 HOAI entsprechend den §§ 4 bis 8 HOAI vergütet, d.h. auf Basis der teilanrechenbaren Kosten und Teilleistungsprozentpunkte oder der Auftraggeber wählt, dass die Leistungen auf Stundenbasis oder pauschal vergütet werden.

Der Auftragnehmer hat vor Beginn der Leistung dem Auftraggeber anzuzeigen, dass es sich um eine zusätzliche oder geänderte Leistung handelt und ein etwaiges zusätzliches Honorar oder Mehrhonorar rechtzeitig unter Vorlage eines Honorarangebots anzukündigen. Unterlässt der Auftragnehmer die Ankündigung oder die Vorlage eines Honorarangebots vor der Ausführung zusätzlicher oder geänderter Leistungen, hat er keinen Anspruch auf Vergütung für diese Leistungen, es sei denn, der Auftraggeber hat diese schriftlich angeordnet.

Wird als Vergütung ein Zeithonorar vereinbart, so ist dies auf der Grundlage der Stundensätze in Anlage 2 durch Vorausschätzung des Zeitbedarfs zu berechnen. Ist eine Vorausschätzung des Zeitbedarfs nicht möglich, so ist das Honorar nach dem nachgewiesenen Zeitaufwand auf der Grundlage der Stundensätze in Anlage 2 zu berechnen.

- 7.3 Eine Abtretung von Honoraransprüchen an Dritte ist ausgeschlossen mit der Ausnahme von § 354a HGB.
- 7.4 Die zur Zeit der Erbringung der Leistungen gültige Umsatzsteuer ist in den Vergütungen nicht enthalten und wird zusätzlich vergütet.

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

### **7.5 Baukostenvereinbarung gem. § 6 Abs. 3 HOAI**

Die Parteien vereinbaren eine verbindliche Baukostenobergrenze von EUR 1.942.500 brutto. Es handelt sich dabei um die Kostengruppen 200 bis 400 gemäß der DIN 276, Fassung Dezember 2008.

Die Vereinbarung der Kostenobergrenze, die sich auf die Kostengruppen 200 bis 400 beschränkt, schränkt die Leistungspflichten des AN für die Planung, Bauüberwachung, Koordination und Integration anderer Kostengruppen nicht ein.

Die Einhaltung dieser Baukostenobergrenze hat für den AG hohe Priorität. Der AN verpflichtet sich vor diesem Hintergrund, seinen Pflichten zur Kostenermittlung und -überwachung ordnungsgemäß nachzukommen und den AG unverzüglich über Kostensteigerungen zu informieren, sobald diese erkennbar sind. Der AN ist verpflichtet, bei erkennbaren Kostensteigerungen dem AG Vorschläge zu Kosteneinsparungsmöglichkeiten zu unterbreiten. Die Vorschläge müssen auch Hinweise zu den Auswirkungen der Einsparungen auf die Qualität und die Termine des Bauvorhabens enthalten. Die Vorschläge werden nicht gesondert vergütet.

### **7.6 Bonus-Malus-Regelung bei Kostenveränderungen gem. § 7 Abs. 6 HOAI**

Für den Fall, dass die Baukosten der Baukostenvereinbarung im Verhältnis zur Kostenfeststellung bei qualitativ und quantitativ unverändertem Bausoll unterschritten werden, erhält der Auftragnehmer zusätzlich zu seinem Honorar gem. § 7.1 einen Bonus und in Höhe von 5 % der Einsparung im Verhältnis zur Baukostenvereinbarung, höchstens jedoch 5 % des vereinbarten Nettohonorars ohne Nebenkosten und ohne das anteilige Honorar für besondere, zusätzliche und geänderte Leistungen.

Das Bonushonorar versteht sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Hierauf werden keine Nebenkosten berechnet oder vergütet.

Der Bonus für Kostenunterschreitungen wird nicht gewährt, soweit die Kosteneinsparung auf eine Minderung der Qualitäten und Quantitäten der Entwurfsplanung oder den Verzicht des Auftraggebers auf andere Projektziele oder den vom Auftraggeber angeordneten Einsparungen bezogen auf die festgelegte Qualität der Baumaßnahme zurückzuführen ist, ohne dass die Einsparungsvorschläge vom Auftragnehmer erarbeitet wurden oder allein auf Vorschläge eines anderweitigen Sonderfachmanns zurückzuführen sind und daraus die Kosten- und/oder Terminunterschreitung resultiert.

Wird trotz der Einsparungsbemühungen des Auftragnehmers keine tatsächliche Einsparung erreicht (z. B. durch Preissteigerungen), dann entfällt der Bonusanspruch.

Überschreitet der Auftragnehmer schuldhaft die Baukosten nach der Baukostenvereinbarung hat er an den Auftraggeber 5 % der Baukosten aus der Überschrei-

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

tung höchstens jedoch 5 % des Honorars im Sinne von § 7.1 bezogen auf alle Beauftragungsstufen zu zahlen (= Malus gem. § 7 Abs. 6 HOAI).

Endet das Vertragsverhältnis vor Erbringung sämtlicher Leistungen bezogen auf alle Stufen exklusive der Stufe 9, so hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf die Geltendmachung eines Bonus. Der Auftraggeber bleibt weiterhin berechtigt, einen Malus geltend zu machen.

Der Malus wird in diesem Fall anhand der vom Auftraggeber festgestellten Kosten ermittelt (gilt auch bei Nichtbeauftragung aller Stufen). Der Anspruch auf den Malus lässt die übrigen Rechte des Auftraggebers unberührt.

### **§ 8**

#### **Zahlungen**

- 8.1 Auf Anforderung des Auftragnehmers werden Abschlagszahlungen bis zu 95 % v. H. der für die nachgewiesenen Leistungen zustehenden Vergütung gewährt, sofern kein Zahlungsplan vereinbart wird.

Die Sicherheitsleistung in Höhe von 5 % der vereinbarten Vergütung wird nach vertragsgemäßer Erfüllung der Leistungen nach jeder Stufe ausbezahlt.

Abschlagsrechnungen werden 30 Kalendertage nach Zugang fällig.

- 8.2 Der Auftragnehmer kann eine (Teil-)Schlussrechnung erst stellen, wenn er sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag bezogen auf alle Stufen exklusive der Stufe 3 erfüllt und diese Leistungen förmlich abgenommen wurden (§15 Abs. 1 HOAI). Die Schlussrechnung wird nach 60 Kalendertagen nach Zugang fällig.
- 8.3 Wird nach Annahme der Schlusszahlung (Teilschlusszahlung) festgestellt, dass das Honorar abweichend vom Vertrag ermittelt wurde oder Fehler in der Abrechnung sind, so ist die Abrechnung zu berichtigen. Auftraggeber und Auftragnehmer sind verpflichtet, die sich danach ergebenden Beträge zu erstatten. Sie können sich nicht auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen.
- 8.4 Jede Rechnung des Auftragnehmers muss - prüffähig aufgeschlüsselt - eine Aufstellung der erbrachten Leistungen, eine Honorarermittlung und eine Aufstellung der bereits angewiesenen Abschlagszahlungen enthalten.
- 8.5 Stellt der Auftragnehmer trotz Aufforderung des Auftraggebers mit einer Frist von 4 Wochen keine Schluss- bzw. Teilschlussrechnung, kann der Auftraggeber diese nach Fristablauf auf Kosten des Auftragnehmers erstellen. Die Schlussrechnung wird der Höhe nach für den Auftragnehmer bindend, wenn er nicht binnen 2 Wochen nach Zugang schriftlich und begründet Widerspruch gegenüber dem Auftraggeber einlegt.

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

Mit Zugang der Schlussrechnung des Auftraggebers beginnt die Verjährung des Honoraranspruchs des Auftragnehmers.

Unterlässt der Auftraggeber die Schlussrechnungserstellung in Ersatzvornahme und/oder die Aufforderung zur Schlussrechnungsstellung gegenüber dem Auftragnehmer gem. § 8.5 Absatz 1, verjährt der Honoraranspruch des Auftragnehmers trotz fehlender Schlussrechnung dennoch. Der Verjährungsbeginn ist der 01.01. des auf die Fertigstellung der Leistungen nach diesem Vertrag, ausgenommen die Leistungen gem. LP 9, folgenden Jahres.

### **§ 9**

#### **Auskunftspflicht des Auftragnehmers**

- 9.1 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber während und auch nach Erfüllung seiner Leistungen nach Aufforderung unverzüglich und ohne besondere Vergütung Auskunft zu erteilen. Dies gilt auch dann, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird.

### **§ 10**

#### **Haftpflichtversicherung**

- 10.1 Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag ist von dem Auftragnehmer bei Abschluss dieses Vertrages eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen müssen mindestens betragen:
- a) für Personenschäden 1.500.000 Euro
  - b) für Vermögens- und Sachschäden 1.500.000 Euro.
- 10.2 Der Auftragnehmer hat vor dem Nachweis des Versicherungsschutzes keinen Anspruch auf Leistungen des Auftraggebers. Der Auftraggeber kann Zahlungen vom Nachweis des Fortbestehens des Versicherungsschutzes abhängig machen.
- 10.3 Der Auftragnehmer ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.
- 10.4 Der Auftraggeber kann im Falle des Versäumnisses für den Auftragnehmer eine Haftpflichtversicherung auf Kosten des Auftragnehmers abschließen.

## **§ 11**

### **Herausgabeanspruch des Auftraggebers**

- 11.1 Die vom Auftragnehmer zur Erfüllung dieses Vertrages gefertigten und beschafften Unterlagen sind dem Auftraggeber nach Vertragsende oder jederzeit auf Verlangen des Auftraggebers im Papierformat, im PDF- und im DXF- oder DWG-Format auszuhändigen; sie werden sein Eigentum. Das Urheberrecht bleibt davon unberührt.
- 11.2 Ein Zurückbehaltungsrecht des Auftragnehmers an Unterlagen, Informationen, etc. betreffend das vertragsgegenständliche Bauprojekt ist ausgeschlossen, es sei denn die Ansprüche des Auftragnehmers sind unbestritten oder gerichtlich festgestellt.
- 11.3 Die Regelungen unter §§ 11.1 und 11.2 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet oder weitere Stufen vom Auftraggeber nicht beauftragt werden sollten.

## **§ 12**

### **Urheberrecht**

- 12.1 Das Urheberrecht an den vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen steht diesem zu.

Die Verwertungsrechte an den vom Auftragnehmer erstellen Unterlagen nach diesem Vertrag stehen allein und vollumfänglich dem Auftraggeber gemäß den nachstehenden Vereinbarungen zu:

Das Nutzungsrecht des Auftraggebers umfasst auch die Befugnis des Auftraggebers, die Unterlagen sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu ändern, wenn dies für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist. Dies gilt nicht wenn die Änderungen der Unterlagen oder des ausgeführten Werkes zu Entstellungen oder gravierenden Beeinträchtigungen führen oder die Interessenabwägung im Einzelfall ergibt, dass das Gebrauchsinteresse des Auftraggebers hinter dem Schutzinteresse des Auftragnehmers zurücktreten muss. In diesem Fall wird der Auftraggeber den Auftragnehmer über das Vorhaben unterrichten und ihm Gelegenheit geben, innerhalb einer vom Auftraggeber bestimmten angemessenen Zeit (höchstens 6 Arbeitstage) einen eigenen Änderungsvorschlag unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers vorzulegen.

Der Auftragnehmer ist seinerseits berechtigt, die von ihm oder gemeinsam mit dem Auftraggeber erbrachten Leistungen in Teilen für sich zu verwenden. Nachbauten sind jedoch ausgeschlossen.

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

- 12.2 Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung ohne Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung des Auftraggebers. Dieser kann die Einwilligung ablehnen.
- 12.3 Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.
- 12.4 Der Auftraggeber kann seine Befugnisse auf Dritte, insbesondere auf den jeweiligen zur Verfügung über das Grundstück Berechtigten übertragen.

### **§ 13**

#### **Geheimhaltung**

- 13.1 Auftraggeber und Auftragnehmer verpflichten sich, alle ihnen im Zusammenhang mit der gemeinsamen Tätigkeit bekanntwerdenden schutzwürdigen Daten vertraulich zu behandeln. Dies gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird. Bei schuldhaften Verstößen ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

### **§ 14**

#### **Kündigung**

- 14.1 Auftraggeber und Auftragnehmer können den Vertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen. Einer Kündigungsfrist bedarf es nicht. Die Kündigung bedarf der Schriftform und hat innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden der für sie maßgebenden Tatsachen zu erfolgen.

Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn die Baumaßnahme nicht durchgeführt oder nicht weitergeführt wird oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers beantragt oder das Insolvenzverfahren eröffnet wurde sowie bei Ablehnung desselben mangels Masse oder der Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung (bei ARGEN gilt dies bereits bei einem ARGE-Mitglied) oder wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt (Illiquidität).

- 14.2 Wird aus einem Grund gekündigt, den der Auftraggeber zu vertreten hat, erhält der Auftragnehmer für die in Auftrag gegebenen Leistungen die vereinbarte Vergütung unter Abzug der ersparten Aufwendungen; die ersparten Aufwendungen werden auf 95 % gem. § 648 BGB der Vergütung für die noch nicht erbrachten Leistungen festgelegt. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit nachzuweisen, dass die ersparten Aufwendungen höher bzw. niedriger sind.
- 14.3 Hat der Auftragnehmer den Kündigungsgrund zu vertreten, so sind nur die bis dahin vertragsgemäß erbrachten und nachgewiesenen Leistungen zu vergüten

## **Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide Vertrag – Generalplanung -**

und für diese nachweisbar entstandenen notwendigen Nebenkosten zu erstatten. Der Schadensanspruch des Auftraggebers bleibt unberührt.

- 14.4 Der Auftragnehmer hat außerdem zu gewährleisten und alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen, damit ein Dritter seine Leistungen so fortführen kann, dass dem Auftraggeber keine Nachteile, z. B. aus Verzug, entstehen.

### **§ 15**

#### **Haftung und Verjährung**

- 15.1 Die Rechte des Auftraggebers aus Pflichtverletzungen des Auftragnehmers und die Mängelrechte des Auftraggebers richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 15.2 Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für die Ansprüche des Auftraggebers aus Mängelhaftung beginnt erst mit der Erfüllung der letzten nach dem Vertrag zu erbringenden Leistung. Bei Beauftragung der Leistungsphase 9 wird nach Erbringung der Leistungsphase 8 eine förmliche Abnahme durchgeführt. Mit dieser Abnahme beginnt die Verjährung der Leistungsphasen 1-8.

### **§ 16**

#### **Rechtsnachfolge**

- 16.1 Der Auftraggeber ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten jederzeit - auch rückwirkend - auf eine andere juristische oder natürliche Person zu übertragen, sofern diese in die Vereinbarungen zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmer eintritt. Dies hat durch schriftliche Anzeige des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer zu erfolgen. Ferner hat die eintretende juristische oder natürliche Person gegenüber dem Auftragnehmer schriftlich zuzustimmen.

### **§ 17**

#### **Erfüllungsort, Streitigkeiten, Gerichtsstand**

- 17.1 Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist der Ort des Bauvorhabens.
- 17.2 Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis vereinbaren die Parteien Celle als ausschließlichen Gerichtsstand. Dies gilt nicht für Rechtsstreitigkeiten über nichtvermögensrechtliche Ansprüche, die den Amtsge-

**Neubau eines Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Südheide  
Vertrag – Generalplanung -**

richten ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstands zugewiesen sind oder wenn für die Klage gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist. Es gilt Deutsches Recht.

- 17.3 Macht der Auftragnehmer einen Anspruch gemäß § 650f BGB geltend, ist der Auftraggeber berechtigt, anstelle der Einräumung einer Sicherungshypothek oder einer Vormerkung zur Eintragung einer Sicherungshypothek Sicherheit durch Übergabe einer Bankbürgschaft zu leisten. Auch eine bereits eingetragene Sicherungshypothek oder Vormerkung kann durch Bankbürgschaft abgelöst werden.

**§ 18**

**Vertragsänderungen und Geschäftsbedingungen**

- 18.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Derselben bedürfen alle die Ausführung des Vertrages betreffenden wesentlichen Mitteilungen der Schriftform. Dieses Formerfordernis kann nur schriftlich abgedungen werden. Bestätigungsschreiben sind nur dann verbindlich, wenn der Empfänger eine schriftliche Bestätigung erteilt hat.
- 18.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine im Sinne des Vertrages gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt beachtet hätten.

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Auftraggeber

.....  
Auftragnehmer