

# Hinweise zum Generalplaner (GP) - Vertrag Gebäude / Innenräume / Freianlagen mit Tragwerk und Technischer Ausrüstung

## Vorbemerkungen zu dem Vertragsmuster

Es handelt sich um ein Vertragsmuster für einen Generalplaner im Zusammenhang mit der Planung von **Gebäuden / Innenräumen/ Freianlagen** und den zugehörigen Fachplanungsleistungen **Tragwerk / Technische Ausrüstung**. Soweit im Vertrag Festlegungen (Vereinbarungen) zu treffen sind, sind in den dazu vorgesehenen Feldern **Ankreuzungen** vorzunehmen und bei Leerzeilen entsprechende Eintragungen zu den im Einzelfall getroffenen Vereinbarungen zu machen.

Zum **01.01.2021** ist eine **neue HOAI** in Kraft getreten. Das **Neue** an dieser Verordnung ist, dass die Vorgaben zu den Honoraren nur noch Empfehlungen sind (mit einem **Basishonorar**- und einem **oberen Honorarsatz** anstatt bisher Mindest- und Höchstsatz), an denen man sich grundsätzlich bei Ausschreibung, Angebotsabgabe und Vertragsabschluss „orientieren“ kann. Anders als früher sind die Honorare also **nicht** mehr **verbindlich** bzw. **zwingend geregelt**. Das bedeutet - einfach formuliert -, dass ab 01.01.2021 auch Honorare vereinbart werden können, die von den Vorgaben / Berechnungen in der HOAI abweichen (zum Beispiel durch die Vereinbarung von Pauschalen / Berechnung auf anderer Grundlage als der Kostenberechnung / Zusammenfassung von mehreren Objekten etc.). Es besteht aber auch die Möglichkeit, sich an diesen Vorgaben / Berechnungen und Honoraren zu orientieren und diese zu vereinbaren. Wegen der weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsmuster wird auf die Anmerkungen zu § 5 verwiesen. Bei Änderungs- und Zusatzleistungen gilt das, was im Vertragsmuster bei § 14 eingestellt ist.

Unabhängig von der neuen HOAI ist bitte immer **zu beachten**, dass **der Vertrag** und die Honorarvereinbarung **schriftlich** durch Ausfüllen dieses Vertragsmusters und **Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien erfolgen muss** (das genügt auch der neu in der HOAI geforderten Textform nach § 126 b BGB).

## Anwendungsbereich

Das Vertragsmuster soll Anwendung finden, wenn Leistungen an einen **Generalplaner** vergeben werden (für eine Gebäude und / oder Innenraum und / oder Freianlage) mit Tragwerk und / oder der jeweiligen Technischen Ausrüstung beauftragt werden sollen.

Das Vertragsmuster stellt bei der Leistungsbeschreibung (= vertraglich vereinbarte Leistungsumfang im Sinne von § 650 p Abs. 1 BGB) auf die Leistungsbilder der HOAI ab (Anlage 10 und/oder Anlage 11 sowie bei der Fachplanung Anlage 14 und 15). Die Anlagen „**Leistungsbild**“ für **Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung** sollen immer Vertragsbestandteil werden (soweit im Einzelfall Leistungen daraus beauftragt werden sollen). Hintergrund ist die dort enthaltene Bewertung der Einzelleistungen und der im Einzelfall zu beauftragenden Besonderen Leistungen, die in der Anlage zu ergänzen sind und die aus den jeweiligen Einzelverträgen der EKBO bekannt sind = abrufbar unter [www.kirchenbau.ekbo.de](http://www.kirchenbau.ekbo.de)).

## Vertragsabschluss

Der Vertragsabschluss steht generell unter dem Vorbehalt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung, was auch für Änderungen und Ergänzungen des Vertrages gilt. Einzelheiten dazu sind in § 19 des Vertragsmusters enthalten.

## Angaben zu den Vertragsparteien

Zu Beginn des Vertragsformulars ist der jeweilige Auftraggeber und dessen vertretungsberechtigte Organe oder Personen vollständig zu benennen. Das Gleiche gilt für den zu beauftragenden Generalplaner (dessen Ansprechpartner werden auch noch einmal in § 14.1 eingestellt).

## zu § 1 – Gegenstand des Vertrages (Werkerfolg, Planungs- und Überwachungsziele, stufenweise Beauftragung)

### - § 1.1.0

Hier soll der **Vertragsgegenstand** bezeichnet werden (genaue **Angaben zu der baulichen Anlage** und deren Anschrift). Alle erforderlichen Angaben zur Konkretisierung des jeweiligen Vertragsgegenstandes sind einzutragen (im Einzelfall zu ergänzen). Beim Gegenstand des Vertrages sollte hier schon klargestellt werden, ob es sich um einen *Neubau, Erweiterung, Umbau, Modernisierung* oder eine *Instandhaltung / Instandsetzung* handelt (wobei man dann bei den **Honoraren § 5 Alternative 1 Vereinbarungen zu den Zuschlägen / mitzuverarbeitende Bausubstanz** etc. treffen muss). Trifft man eine andere Honorarvereinbarung (Pauschalhonorar = Alternative 2 bei § 5 Grundleistungen), muss das nicht geschehen. Es ist auch einzustellen, ob es sich um Gebäude und / oder Innenräume und / oder Freianlage und / oder Tragwerk und / oder der Technischen Ausrüstung handelt.

Sodann sind **2 Alternativen** vorgesehen (das Gewollte ist anzukreuzen). **Regelfall** soll die **Alternative 1** sein (möglichst genaue Beschreibung der Planungs- und Bauaufgabe und der Planungs- und Überwachungsziele).

#### Alternative 1:

Sind die Planungs- und Überwachungsziele gem. § 650 p Abs. 1 BGB bereits bekannt und waren diese Bestandteil **einer konkreten Aufgabenbeschreibung** (im Rahmen der Ausschreibung / Angebotseinholung), ist die **1. Alternative** durch Ankreuzen zu kennzeichnen. Die *Aufgabenbeschreibung, Beschlüsse, Konzepte etc.* sind dann einzustellen und als Anlage dem Vertrag beizufügen (am Ende des Vertragsmusters zu ergänzen = als **Anlage zu § 1.1.0 Beschreibung des Bauvorhabens und der Planungs- und Überwachungsziele** durch Ankreuzen kennzeichnen und dem Vertrag beifügen). Im Einzelfall sind alle weiteren planerischen Vorgaben zu ergänzen. Bei diesen Vorgaben als Planungs- und Überwachungsziele kann es sich beispielhaft um Angaben zu *geforderten Quantitäten / Qualitäten / Funktion / besonderen Anforderungen (Flächen/Nutzern / Medien / Leistung etc.) / Kosten und Terminen etc.* handeln. Das ist entweder in einer **Anlage zu § 1.1.0** aufzunehmen und in der Leerzeile einzustellen und dann am Ende des Vertrages zu erwähnen oder aber in den freigehaltenen Leerzeilen durch verbale Erläuterungen einzustellen.

#### Alternative 2:

Sind die Planungs- und Überwachungsziele noch nicht bekannt, ist die **2. Alternative** kenntlich zu machen (durch Ankreuzen). Dann hat der beauftragte Generalplaner unabhängig von dem beauftragten Leistungsumfang zunächst einmal nur die Planungsleistungen zu erbringen, die zur Ermittlung der Planungs- und Überwachungsziele erforderlich sind. Gleichzeitig hat er hierfür eine Kosteneinschätzung vorzulegen. Das entspricht der gesetzlichen Regelung von § 650 p Abs. 2 BGB.

In diesem Falle soll vereinbart werden, welche Grundleistungen zur Klärung der Planungs- und Überwachungsziele zu erbringen sind. Im Regelfall werden das die Grundleistungen der Leistungsphase (LPH) 1 sein. Gegebenenfalls kann man im Einzelfall auch Leistungen aus LPH 2 zusätzlich vereinbaren. Diese müssen dann in der **vorgesehenen Leerzeile eingestellt** werden (**Beispiel:** *Grundleistungen Leistungsbild Gebäude LPH 1 und LPH 2 a, b, c* = soll so nur ausnahmsweise beauftragt werden; die **Regel** soll die Vereinbarung von Planungs- und Überwachungszielen in § 1.1.0 sein = Alternative 1 mit der zugehörigen Anlage). Wenn bei Gebäude / Innenraum / Freianlage / Tragwerk / Technische Ausrüstung unterschiedliche Umfänge vereinbart werden sollen, ist das im Einzelfall hier einzustellen.

Nach Vorlage der Leistungen zur Ermittlung der Planungs- und Überwachungsziele und der Kosteneinschätzung kann innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Zugang dieser Unterlagen die **schriftliche Kündigung** erklärt werden (§ 650 p Abs. 2 i.V.m. § 650 q Abs. 1 BGB, § 650 h BGB). Bei einer Kündigung sind dann nur die bis dahin erbrachten Leistungen zu vergüten. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht (§ 650 q Abs. 3 BGB). Erfolgt keine Kündigung innerhalb der 2-Wochen-Frist, bleibt der Vertrag bestehen (mit dem beauftragten Leistungsumfang nach § 1.4.0 / § 2). Diese Regelung gilt auch, wenn stufenweise nach § 1.4.0 beauftragt wird und die Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart worden sind (auch dann kann z.B. bei Beauftragung LPH 1 - 4 nach Vorlage der in § 1.1.0 Alternative 2 vereinbarten Leistungen mit Kosteneinschätzung nach § 650 r BGB gekündigt werden).

#### - § 1.2.0

Hier sieht der Vertrag verschiedene **Alternativen** für die Vereinbarung einer **Kostenobergrenze** vor:

##### **Alternative 1 = § 1.2.0**

Hier wird eine lediglich **unverbindliche** Kostenobergrenze eingestellt, welche die beauftragten Generalplaner versuchen sollen einzuhalten. Es handelt sich um eine **unverbindliche** Zielvorgabe und um keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des Mangelrechts (§ 633 BGB). Wird diese Vorgabe nicht erreicht, ist im Rahmen der beauftragten Leistungen zu entscheiden, ob weiter realisiert wird (bei stufenweiser Beauftragung). Die Kostenangaben in den Kostenermittlungen als solche müssen unabhängig davon richtig sein. Fehler dabei stellen Pflichtverletzungen dar, die zur Nachfüllung verpflichten. Auf Kostensteigerungen während der Planung muss der Generalplaner ohnehin hinweisen.

Die Regelung sieht außerdem vor, dass die nur als unverbindlich vereinbarte Kostenobergrenze bei Änderungen der Planungs- und Überwachungsziele angepasst werden soll. Scheitert eine Vereinbarung zwischen den Parteien zur Anpassung, soll die unverbindlich vereinbarte Kostenobergrenze unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten auf Grundlage üblicher Kosten fortgeschrieben und angepasst werden.

Diese **Alternative** soll in der Regel bei **Bestandsbauwerken gewählt werden** (Umbau / Modernisierung / Instandsetzung und Instandhaltung).

##### **Alternative 2 = § 1.2.0**

Diese Vereinbarung soll bei **Neubauten** als **Regelfall** gewählt werden.

Anders als bei **Alternative 1** handelt sich hier bei der vereinbarten Kostenobergrenze um eine **verbindliche** Vereinbarung als Planungs- und Überwachungsziel und um eine vereinbarte Beschaffenheit. Wird diese Vorgabe nicht erreicht (Kosten überschritten), ist die **Planung mangelhaft**. Der Generalplaner muss dann zur Nacherfüllung innerhalb angemessener Frist aufgefordert werden (§§ 280, 281 BGB). Eine solche Nacherfüllung ist grundsätzlich als Mangelbeseitigung (Pflichtverletzung) unentgeltlich.

Kann die vereinbarte Kostenobergrenze objektiv nicht erreicht werden (weil die Baumaßnahme nur zu höheren Kosten realisiert werden kann), greift § 275 BGB (Unmöglichkeit der Leistung). Die Vertragsparteien werden dann wechselseitig von den jeweiligen Leistungsverpflichtungen frei. Hat der Generalplaner die Unmöglichkeit der Einhaltung der Kostenobergrenze bei Vertragsabschluss gekannt, können Schadensersatzansprüche oder Aufwendungsersatzansprüche nach § 311 a Abs. 2 BGB begründet sein.

Im Einzelfall ist bei der Vertragsabwicklung genau zu prüfen, ob man bei einer Kostenüberschreitung weiter plant und realisiert oder aber von der Vertragserfüllung Abstand nimmt. Im letzteren Fall ist keine Vergütung zu zahlen. Denkbar sind dann Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche nach § 311 a BGB (vgl. die Ausführungen oben).

Wird in Kenntnis der Kostenüberschreitung dennoch weiter realisiert, kann man daraus später unter Umständen keine Ansprüche herleiten (Nacherfüllung sollte immer verlangt werden). Hat der Generalplaner auf die Unmöglichkeit der Leistung hingewiesen und realisiert man dennoch, wäre eine Inanspruchnahme des Generalplaners – vergleichbar einer Bedenkenanzeige des Bauunternehmers i.S.v. § 13 Abs. 2 VOB/B – treuwidrig.

Wird trotz Überschreitung realisiert, sollte unabhängig davon auch immer gegenüber dem Generalplaner erklärt werden, dass Ansprüche aus Kostenüberschreitung vorbehalten bleiben (wobei die in diesen Fällen ermittelten höheren Kosten dann bei der weiteren Planung auch nicht erneut überschritten werden dürfen, was erneut zu Ansprüchen aus Pflichtverletzung §§ 280, 281 BGB führen würde).

Die Regelung sieht auch hier vor, dass die verbindlich vereinbarte Kostenobergrenze bei Änderungen der Planungs- und Überwachungsziele angepasst werden soll. Scheitert eine Vereinbarung zwischen den Parteien zur Anpassung, soll die ursprünglich vereinbarte Kostenobergrenze unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten auf Grundlage üblicher Kosten fortgeschrieben und angepasst werden.

### Alternative 3 = § 1.2.0

Die **3. Alternative** sieht vor, dass eine **verbindliche** Vereinbarung zu einer Kostenobergrenze erst mit Abschluss und Freigabe der Entwurfsplanung getroffen werden soll. Kommt keine Einigung zustande, soll die vertragsgemäß (mangelfrei) erstellte Kostenberechnung Kostenobergrenze sein. Im Übrigen gilt auch hier bei einer Überschreitung das, was oben bei Alternative 2 zu § 1.2.0 ausgeführt wurde.

#### - § 1.3.0

Der beauftragte Generalplaner hat sich stets auch über das **Kirchenbaugesetz** und **Kirchengesetz zur Förderung des Klimaschutzes** zu informieren und die dort genannten Anforderungen zu beachten. Sind im Einzelfall **weitere Anforderungen** zu berücksichtigen, sind diese **in den Leerzeilen zu ergänzen**.

#### - § 1.4.0

Hier wird allgemein der **beauftragte Leistungsumfang** definiert.

Zunächst ist durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen, **welche Leistungen für welche Objekte** (*Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung = betroffene Anlagengruppen in der Tabelle durch „x“ kennzeichnen*) und **welche Leistungsphasen** beauftragt werden sollen. Kommen **Beratungsleistungen** oder **Besondere Leistungen** dazu, sind diese bei §§ 2.2.2 und 2.2.3 einzustellen (wobei die Besonderen Leistungen dann auch in der jeweiligen Anlage, z.B. „**Anlage Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlagen**“ einzustellen sind; ebenso bei den anderen Leistungsbildern / Anlagen verfahren).

**Wichtig** ist Folgendes:

Soll sich der beauftragte Leistungsumfang nur auf einzelne Grundleistungen oder Teile davon beschränken, ist das nach der Benennung (Ankreuzen) der Planungsobjekte Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk 7 Technische Ausrüstung in den Leerzeilen bei Satz 1 in § 1.4.0 einzustellen (**Beispiel:** - die Leistungsphasen (LPH) **1 - 4 Gebäude** usw. = was der **Regelfall** sein soll). Bei einer beabsichtigten Vollbeauftragung sind die LPH insgesamt einzustellen (**Beispiel:** - die Leistungsphasen (LPH) **1-9 Gebäude** = nur **ausnahmsweise** bei kleinen Bauvorhaben).

Im **Regelfall** sollte **stufenweise** beauftragt werden (**Regelfall LPH 1 – 4**; möglich aber z.B. auch LPH 1 – 3). Neben den Grundleistungen aus den vereinbarten LPH werden auch die zugehörigen und im Einzelfall vereinbarten Beratungs- und Besonderen Leistungen beauftragt.

Das Vertragsmuster sieht weiter vor, dass **neben den bei Vertragsabschluss sofort beauftragten Grundleistungen** (im **Beispiel: LPH 1 - 4 Gebäude usw.**) auch die Grundleistungen der LPH 5 - 9 aus den „**Anlage Leistungsbild**“ und die zugehörigen Beratungsleistungen und Besonderen Leistungen **später als Option beauftragt werden** können (die Besonderen Leistungen sind dann schon in der „**Anlage Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung**“ zustellen und bei § 2.2.3 des Musters zu benennen; gleiches gilt dann, wenn auch Beratungsleistungen nach § 2.2.2 beauftragt werden sollen).

Die Option zur Weiterbeauftragung wird mit **schriftlichem Leistungsabruf** erklärt (bei dem jeweiligen Abruf ist genau zu erklären, welche Grundleistungen / Beratungs- und Besondere Leistungen bezogen auf welchen Teil des Vertragsgegenstandes weiter erbracht werden sollen). Wird das Optionsrecht innerhalb von 6 Monaten nach Erbringung der letzten beauftragten Leistung (im o.g. **Beispiel: nach der letzten Leistung aus LPH 4**) ausgeübt, ist der beauftragte Generalplaner zur Leistungsausführung verpflichtet. Erfolgt der Leistungsabruf (Ausübung Optionsrecht) erst nach einem Zeitraum von 6 Monaten nach der letzten Leistungserbringung, ist der Abruf wirksam, wenn der Generalplaner mit der Leistungsausführung beginnt und sich nicht auf den Ablauf der 6-Monatsfrist beruft.

Im Übrigen stellt die Regelung am Ende klar, dass aus der stufenweisen Beauftragung eine Erhöhung des Honorars nicht abgeleitet werden kann. Gleiches gilt für Ansprüche aus einer Verzögerung im Zusammenhang mit der stufenweisen Beauftragung.

## zu § 2 – Allgemeine Pflichten und Spezifische Leistungspflichten des Generalplaners

Grundsätzlich unterscheidet der Vertrag bei den **vereinbarten Leistungen** zwischen **Allgemeinen Leistungspflichten** = § 2.1 im Vertragsmuster, die bei der Erbringung aller Leistungen zu beachten und zu berücksichtigen sind, und **Spezifischen Leistungspflichten** = § 2.2 (zu vereinbarende **Grund-/Beratungs-/Besondere Leistungen**).

### - § 2.1

Hier werden **Allgemeine Leistungspflichten** beschrieben, die von dem Generalplaner bei allen beauftragten Leistungen immer mit zu erbringen sind. Der Generalplaner wird verpflichtet, über alle bei Durchführung des Vertrages wesentlichen Angelegenheiten den Auftraggeber (Bauherr) zu unterrichten. Er wird zur Erörterung der Planungsergebnisse am Ende jeder einzelnen Leistungsphase verpflichtet und hat fortlaufend zu prüfen, ob die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele / Planungsinhalte / Kostenobergrenzen etc. eingehalten werden können. Ist das nicht der Fall, hat er sofort schriftlich den Bauherrn aufzuklären und Handlungsalternativen aufzuzeigen. Der Generalplaner ist außerdem verpflichtet, aufzuklären, ob es öffentliche oder kirchliche Fördermöglichkeiten gibt (§ 2.1.1.5). Bei Anordnungen / Weisungen / Wünschen des Bauherrn ist von dem Generalplaner stets zu überprüfen, ob und wenn ja, welche Auswirkungen das auf die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele hat. Der Generalplaner hat bei der Frage, ob weitere Planer hinzuzuziehen sind, beratend mitzuwirken. Außerdem wird er verpflichtet, bis zum Ende der vereinbarten Gewährleistungsfrist den Bauherrn zu unterstützen. Einzelheiten dazu ergeben sich aus den Vereinbarungen in § 2.1.

Bei § 2.1.1.3 ist im Einzelfall zu ergänzen, **wie** der Generalplaner seinen Prüfvermerk bei gestellten Abschlags-/Schlussrechnungen zu formulieren hat (eingestellt sind 2 Alternativen; **Regelfall** sollte die **2. Alternative** sein). Diese dann durch Ankreuzen kennzeichnen. Die Prüffristen sind zu ergänzen (**Regelfall** sollte bei Abschlagsrechnungen 18 Tage / Schlussrechnung 30 Tage sein).

Bei § 2.1.1.9 sind im Einzelfall Controllingunterlagen beispielhaft zu ergänzen, die von dem Generalplaner zu erstellen sind. Das muss bei jedem einzelnen Vertrag verhandelt und vereinbart werden.

**Wichtig** ist außerdem, dass bei § 2.1.1.11 konkret vereinbart wird, in **welcher Form Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt** werden müssen. Diese besonderen Formate sind dann einzustellen. Ist nichts vereinbart (kein Kreuz gesetzt), besteht die Verpflichtung, die Planungsunterlagen in PDF und dwg- oder dxf-Format beizustellen. Die **Anzahl** der jeweiligen Planunterlagen in Papierform beträgt im **Regelfall 2**. Im Einzelfall kann in der Leerzeile eine andere (höhere) Anzahl eingestellt werden (soweit man von dem Regelfall 2-fach abweichen will).

## - § 2.2 – spezifische Leistungspflichten

Hier wird unterschieden in

- Grundleistungen (§ 2.2.1)
- Beratungsleistungen (§ 2.2.2)
- Besondere und sonstige Leistungen (§ 2.2.3)
- weiterhin notwendige Leistungen (§ 2.2.4)

### - § 2.2.1 – Grundleistungen

Hier wird zunächst der Wortlaut der gesetzlichen Regelung zum Architekten- und Ingenieurvertrag wiedergegeben (§ 650 p Abs. 1 BGB). In den in jedem Fall erforderlichen Leistungen enthalten sein sollen die Leistungen aus den Anlagen „**Leistungsbild**“ für **Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung** (abhängig davon, was im Einzelfall beauftragt werden soll). Es ist durch Ankreuzen kenntlich zu machen, welche Leistungen aus welchem Leistungsbild in jedem Fall vereinbart werden sollen. Die **Angaben hier** müssen mit denen aus **§ 1.4.0 - stufenweise Beauftragung - übereinstimmen**.

Die Anlagen „**Leistungsbild Gebäude / Innenraum / Freianlage / Tragwerk / Technische Ausrüstung**“ ist dem **Vertrag immer beizufügen**. In dem Muster zu dieser Anlage ist vermerkt, **dass Leistungen, die nicht beauftragt werden sollen, zu streichen sind** (in der Anlage durchstreichen, bitte nicht löschen).

Die anteiligen Prozentsätze des vereinbarten Gesamthonorars, das auf die jeweiligen Einzelleistungen entfällt, sind in den **Anlagen „Leistungsbild“** bereits eingestellt (Grundlage ist die Bewertung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen *Siemon* zu den Leistungsbildern aus der HOAI). Werden ganze Leistungsphasen oder Teile davon nicht beauftragt, reduziert sich das vereinbarte Honorar um den auf die jeweiligen Leistungsphase / Teilleistung entfallenden Honoraranteil. Das wird zusätzlich und allgemein noch einmal bei **§ 5.6** vereinbart. Werden Leistungen nicht beauftragt, ist der in der Anlage „**Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung**“ für jede Leistungsphase eingestellte Prozentsatz entsprechend zu korrigieren (z.B. Streichung LPH 7 Gebäude = ~~Einholung von Angeboten~~ = aus 4,00 % werden 3,9% = alles abrufbar unter [www.kirchenbau.ekbo.de](http://www.kirchenbau.ekbo.de)).

Sind Leistungen nicht erforderlich, entfällt der Honoraranteil für die nicht erforderliche Leistung ebenfalls. Auch das wird geregelt.

Stellt sich bei Rechnungsprüfung heraus, dass vereinbarte Leistungen nicht erbracht worden sind, kann der Honoraranteil gekürzt werden, wenn die Nachholung (Nacherfüllung) nicht mehr möglich ist oder nicht mehr von Interesse ist. Ist die Nacherfüllung möglich und noch von Interesse, muss dem Generalplaner zunächst die Gelegenheit zur Nacherfüllung unter angemessener Fristsetzung eingeräumt werden. Erst nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Honoraranteil entsprechend reduziert werden.

Das Muster sieht weiter vor, dass im Einzelfall auch weitere Leistungen für die beispielhaft benannten Anlagenteile /Leistungen (beispielhaft in § 33 Abs. 3 HOAI benannt; etwa das *Herrichten des Grundstücks / nicht öffentliche Erschließung etc.*) beauftragt werden können. Das ist an den entsprechenden Stellen im Vertragsmuster durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen.

### - § 2.2.2 – Beratungsleistungen nach § Anlage 1 HOAI

Soll der Generalplaner neben den **Grundleistungen** auch **Beratungsleistungen** aus **Anlage 1 HOAI** erbringen, ist das hier einzustellen. Dabei ist die jeweilige Leistung (**Leistungsbild**) und die **LPH** zu benennen. Bei der Benennung der LPH ist stets darauf zu achten, dass unabhängig davon, ob eine stufenweise Beauftragung erfolgt oder nicht, die möglicherweise beabsichtigte Vollbeauftragung eingestellt wird (**Beispiel: LPH 1 – 7 Bauphysik § 1.2.2 Anlage 1 HOAI**). Die Regelung zu der stufenweisen Beauftragung findet sich bei **§ 1.4.0** (= die beauftragten Beratungsleistungen folgen bei einer stufenweisen Beauftragung den Grundleistungen und den dort beauftragten Stufen).

Es wird am Ende klargestellt, dass eventuell erforderliche Besondere Leistungen zu den Beratungsleistungen dann vom Leistungsumfang miterfasst sind, wenn sie im Einzelfall erforderlich sind.

Werden Leistungen nicht erbracht oder sind nicht erforderlich, gilt das Gleiche wie bei den Grundleistungen. Das wird zusätzlich und allgemein noch einmal bei **§ 5.6** vereinbart.

Als „Merkposten“ sind in dem Leistungsbild Gebäude/Innenräume/Freianlagen (Anlage zum Vertrag) die Besonderen Leistungen Bestandsaufnahme und Bestandspläne (LPH 1/2) und Brandschutznachweis/Brandschutzkonzept (LPH 2). Wird der Generalplaner nicht mit diesen Besonderen Leistungen beauftragt, ist das von dem Bauherrn zu erbringen bzw. beizustellen. Die Bestandspläne werden dann Anlage zu dem Vertrag (§ 4.2.0).

#### **- § 2.2.3 – Besondere und sonstige Leistungen**

Hier wird auf „**Anlagen Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung**“ verwiesen. Dort sind im Einzelfall jeweils zu Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung einzustellen, welche **Besonderen Leistungen** in welcher LPH erbracht werden sollen. Neben den **Besonderen Leistungen** sind dort dann auch **die vereinbarten Honorare** einzustellen (geregelt in § 5.3 Vertragsmuster).

Werden Leistungen nicht erbracht oder sind nicht erforderlich, gilt das Gleiche wie bei den vereinbarten Grundleistungen. Das wird zusätzlich und allgemein noch einmal bei § 5.6 vereinbart.

#### **- § 2.2.4 – weitere notwendige Leistungen**

Diese Regelung stellt klar, dass weitere zusätzliche Leistungen verlangt werden können, die notwendig sind, damit die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erreicht werden. Das entspricht der gesetzlichen Regelung in den §§ 650 p Abs. 1, 650 q Abs. 1, § 650 b Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB. Die Rechtsfolgen einer derartigen weitergehenden Leistung sind im Vertrag bei § 15 geregelt (die dann auch für Änderungen des Werkerfolgs = §§ 650 q Abs. 1, 650 b Abs. 1 Nr. 1 BGB gelten).

#### **zu § 3 – Termine und Fristen**

Können schon bei Vertragsabschluss verbindliche Vertragsfristen bestimmt und vereinbart werden, sind diese bei **§ 3.1** einzustellen.

Bei stufenweiser Beauftragung sollte im **Leistungsabruf** erklärt werden, bis wann die Leistungen zu erbringen sind. Dann sollte der Generalplaner dazu aufgefordert werden, die Vereinbarung schriftlich zu bestätigen.

Ohne verbindliche Vertragsfristen enthält § 3.2 und 3.3 allgemeine Regelungen zur Ausführung der Planungs- und Überwachungsleistung.

#### **zu § 4 – Aufgaben des Bauherrn**

Hier werden im Vertrag Aufgaben und Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers nach § 642 BGB geregelt. Ist bei Vertragsabschluss bekannt, welche weiteren speziellen Fachleute / Gutachter etc. Planer neben dem Generalplaner an dem Objekt beteiligt sind, sind diese bei **§ 4.2.0** einzustellen.

Bei der Vertragsabwicklung bitte darauf achten, dass bei Nichterfüllung dieser Verpflichtungen der Generalplaner den Bauherren in Annahmeverzug setzen kann. Nach Ablauf einer Frist zur Nachholung der Mitwirkungshandlung kann ein Entschädigungsanspruch begründet werden. Nach Ablauf einer Nachfrist besteht die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis durch Kündigung zu beenden (durch den Generalplaner = § 642 BGB).

Wenn es im Einzelfall weitere Mitwirkungshandlungen oder Aufgaben des Bauherrn gibt, ist das bei **4.3.0** bei den Leerzeilen zu ergänzen.



## zu § 5 - Vergütung

In § 5 werden Regelungen zu der vereinbarten Vergütung getroffen. Diese Vereinbarungen unterscheiden bei der Vergütung wie bei den vereinbarten Leistungen (§§ 2.2 - 2.2.3) in

- Vergütungsvereinbarung für beauftragte **Grundleistungen (§ 5.1)**
- Vergütungsvereinbarung für vereinbarte **Beratungsleistungen (§ 5.2)**
- Vergütungsvereinbarung für **Besondere** und sonstige **Leistungen (§ 5.3)**,

wobei die beauftragten Planungsgegenstände (Gebäude / Innenraum / Freianlage und Tragwerk / Technische Ausrüstung und die dafür honorarseitig gewollten Alternativen durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen sind. Im Einzelnen:

### - § 5.1 – Grundleistungen

Hier sieht das Vertragsmuster **2 Alternativen** vor, die durch **Ankreuzen** gewählt werden können:

#### Alternative 1:

Die Honorarermittlung soll zunächst auf Grundlage der Empfehlungen HOAI erfolgen (das soll bitte der **Regelfall** sein = **Basishonorarsatz**). Wird diese Variante gewählt, ist das durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen. Weiter ist durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen, für welches der beauftragten Objekte zu welchem Leistungsbild (Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerksplanung / Technische Ausrüstung) welche Honorarvereinbarung nach HOAI inkl. des getroffenen Honorarsatzes getroffen werden soll. Will man ein Honorar zwischen Basishonorar und dem oberen Honorarsatz vereinbaren, ist das – je nachdem, wofür man es vereinbaren will- einzustellen (**Beispiel: Mittelsatz bei Gebäude = Basishonorarsatz zzgl 50%**). Bei der Technischen Ausrüstung kann das von Anlagengruppe zu Anlagengruppe auch unterschiedlich sein.

Anschließend sind die Honorarzonen zu vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass je nach beauftragter Leistung die Honorarzonen auch wechseln können (z.B. Gebäude: Honorarzone IV, Tragwerksplanung: Honorarzone III). Auch innerhalb der Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung können sich je nach Komplexität der Aufgaben unterschiedliche Honorarzonen ergeben (in der Tabelle einzustellen).

Soll ein Honorar vereinbart werden, das den Basishonorarsatz bis hin zum oberen Honorarsatz übersteigt (Regelfall soll bitte der **Basishonorarsatz** sein), ist ein Prozentsatz zu ergänzen (**Beispiel Mittelsatz: Basishonorarsatz nach HOAI zzgl. 50% bis zum oberen Honorarsatz**). Neben der Ergänzung ist das durch **Ankreuzen** kenntlich zu machen.

Die **Honorarzone** ist jeweils zu ergänzen (**Beispiel: III**).

Handelt es sich um **Bestandsbauwerke** (Umbauten / Modernisierungen / Instandhaltungen / Instandsetzungen), ist eine Vereinbarung darüber zu treffen, **ob** und wenn ja, **in welchem Umfang** die **mitzuverarbeitende Bausubstanz gem. § 2 Abs. 7 HOAI** mitberücksichtigt werden soll. Hier ist das Gewollte durch **Ankreuzen** kenntlich zu machen und im Einzelfall eine Vereinbarung in der Leerzeile vorzunehmen. Es soll regelmäßig eine pauschale Erhöhung der anrechenbaren Kosten vereinbart werden (für alle vereinbarten Leistungen und Leistungsphasen; soll das nur für einzelne Leistungen / Leistungsphasen gelten, ist das im Textfeld ausdrücklich zu erwähnen). Das muss im Einzelfall verhandelt und in den dafür vorgesehenen Leerzeilen eingestellt werden (z.B. **10.000,00 €; bei nur einzelnen LPH z.B. ...bei LPH 1 – 5**). Nach HOAI 2021 kann man die vorhandene Bausubstanz auch ganz entfallen lassen. Dann muss man das ausdrücklich vereinbaren (= durch **Ankreuzen = mitzuverarbeitende Bausubstanz wird nicht mit berücksichtigt**)

Es folgen Regelungen zum **Umbau / Modernisierungszuschlag**, wobei jeweils zu kennzeichnen ist, bei welchem Bauwerk (Gebäude / Innenräume / Tragwerk / Technische Ausrüstung) es sich um einen Umbau / Modernisierung handelt und welcher Zuschlag vereinbart werden soll (z.B. **10%**). Soll ein Zuschlag von 0% vereinbart werden, ist das durch **Ankreuzen** kenntlich zu machen. Wird in einem Bestandsbauwerk eine vollständig neue Technische Ausrüstung (z.B. Heizung) geplant, handelt es sich nicht um einen Umbau. Dann keinen Zuschlag vereinbaren.



Im Übrigen sieht das Muster einen **Zuschlag für Instandhaltungen / Instandsetzungen** vor (wenn kein Umbau / Modernisierung vorliegt). Dieser Zuschlag soll nur in LPH 8 vereinbart werden (muss aber nicht). Wird keine Vereinbarung getroffen, wird kein Zuschlag gezahlt.

Es wird klargestellt, dass bei Freianlagen kein Ansatz der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erfolgt und kein Zuschlag für Umbauten/Modernisierungen/Instandsetzungen/Instandhaltungen gezahlt wird.

Ganz am Ende der **Alternative 1** wird die Möglichkeit eröffnet, auf das nach **HOAI vereinbarte und berechnete Honorar** einen **Ab- oder Zuschlag** (prozentual oder pauschal) zu vereinbaren. Derartige Vereinbarungen sind nach der HOA 2021 zulässig. Häufig verlangen Generalplaner einen Zuschlag von 5-10% da dieser die Pflicht übernommen hat, alle beauftragten Planungsleistungen auch untereinander zu koordinieren.

Handelt es sich bei der Technischen Ausrüstung um einen Neubau in einem Bestandsgebäude, fällt kein Umbauzuschlag an. Dann „0%“ vereinbaren. Den u.U. gegebenen erhöhten Schwierigkeitsgrad der Planung Technische Ausrüstung muss man zwischen Basis- und oberen Honorarsatz oder dem am Ende bei Alternative 1 möglichen Zuschlag berücksichtigen.

## **Alternative 2**

Diese Alternative sieht vor, dass auf Grundlage einer **Honorarermittlung** bei Vertragsabschluss das **Honorar pauschaliert** wird. Es ist jedoch sinnvoll nicht eine Pauschale für alle Leistungen zu vereinbaren, sondern Pauschalen für die einzelnen Leistungsbilder und bei der Technischen Ausrüstung auch für die einzelnen Anlagengruppen. Derartige Vereinbarungen sind nach der seit 01.01.2021 geltenden HOAI zulässig. Auch bei einer Pauschalhonorarvereinbarung soll die in der **Anlage „Leistungsbild Gebäude / Innenraum / Freianlage / Tragwerk / Technische Ausrüstung“** eingestellte prozentuale Bewertung gelten. Werden Leistungen nicht erbracht oder sind diese nicht erforderlich, gilt das, was bei § 2.2.1 für diese Fälle geregelt ist (anteilige Honorarkürzung).

## **- § 5.2 – Beratungsleistungen**

Auch hier werden **Alternativen** vorgesehen. Die gewollte Alternative ist durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen.

### **Alternative 1:**

Das Honorar wird auf Grundlage der Anlage 1 HOAI ermittelt und berechnet (das soll bitte der **Regelfall** sein = **Basishonorarsatz**). Es kann im Einzelfall ein Honorar zwischen Basishonorar- und oberen Honorarsatz der Anlage 1 HOAI vereinbart werden. Bei Bestandsbauwerken kann der Einfachheit halber zu der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und den Zuschlägen das Gleiche wie bei den Grundleistungen vereinbart werden. Nach HOAI 2021 kann man die vorhandene Bausubstanz auch ganz entfallen lassen. Dann muss man das ausdrücklich vereinbaren (= durch Ankreuzen = *mitzuverarbeitende Bausubstanz wird nicht mit berücksichtigt*).

### **Alternative 2:**

Es besteht auch die Möglichkeit, auf Grundlage einer Honorarermittlung bei Vertragsabschluss eine Pauschalhonorarvereinbarung zu treffen. Wenn das gewollt ist, muss das durch **Ankreuzen** gekennzeichnet werden.

Bei jeder der vereinbarten Alternativen wird vereinbart, dass dann, wenn beauftragte Beratungsleistungen nicht erbracht werden oder nicht erforderlich sind, auch keine Vergütung zu zahlen ist. Das ist in **§ 2.2.2** geregelt. Darauf wird verwiesen.

### - § 5.3 – Besondere und sonstige Leistungen

Auch hier werden **Alternativen** vorgesehen. Die gewollte Alternative ist durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen.

#### **Alternative 1:**

Entweder es wird ein Honorar mit einem **prozentualen Anteil des Honorars** vereinbart, das auf die Grundleistungen entfällt (das soll bitte der **Regelfall** sein). Dann müsste man das in der **Anlage „Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung“** bei Vertragsverhandlung/-abschluss einstellen (bei der jeweiligen Besonderen Leistung).

#### **Alternative 2:**

Es kann aber auch hier ein Pauschalhonorar vereinbart werden. Auch das wäre in der **Anlage „Leistungsbild Gebäude / Innenräume / Freianlage / Tragwerk / Technische Ausrüstung“** einzustellen (bei der jeweiligen Besonderen Leistung).

Bei jeder der vereinbarten Alternativen wird vereinbart, dass dann, wenn beauftragte Beratungsleistungen nicht erbracht werden oder nicht erforderlich sind, auch keine Vergütung zu zahlen ist. Das ist in **§ 2.2.3** geregelt. Darauf wird verwiesen.

### - § 5.4 Aufwandshonorare und Stundensätze

Für den Fall, dass während der Vertragsabwicklung für bestimmte Leistungen Aufwandshonorare vereinbart werden, sollen Stundensätze fixiert werden. Möglich sind Aufwandshonorare nach dem Vertrag zum Beispiel bei Änderungs- und Zusatzleistungen (§ 15.2).

### - § 5.5 – Allgemeine Leistungspflichten und denkmalrechtliche Genehmigungen

Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die **Allgemeinen Leistungspflichten** (§ 2 1), alle Leistungen im Zusammenhang mit den denkmalrechtlichen Genehmigungen und alle weiteren mit dem Vertrag vereinbarten Leistungen durch das vereinbarte Honorar erfasst und abgegolten sind.

### - § 5.6 – nicht erbrachte / nicht notwendige Leistungen

Hier wird klargestellt, dass für den Fall, dass vereinbarte Leistungen, die im Sinne von § 650 p Abs. 1 BGB nicht erforderlich sind, auch nicht vergütet werden. Bei **Rechnungsprüfung** ist zu klären, ob **vereinbarte Leistungen im Einzelfall gar nicht erbracht worden** sind und als solche auch **nicht notwendig gewesen** sind. Ist das der Fall, ist der Honoraranteil dafür nicht zu zahlen (entsprechend den prozentualen Bewertungen in der **Anlage „Leistungsbild Gebäude / Innenräume/ Freianlagen / Tragwerk / Technische Ausrüstung“**).

### - § 5.7 – Nebenkosten

Hier sind die jeweiligen Vereinbarungen entsprechend dem Angebot und Verhandlungsergebnis durch **Ankreuzen** zu kennzeichnen und zu ergänzen.

### - § 5.8 – Umsatzsteuer

Auch hier ist zu **kennzeichnen**, ob in den vereinbarten Honoraren die Umsatzsteuer enthalten ist oder nicht.

## - 5.9 – Anrechnung von Vorvergütungen

Hier ist im Einzelfall zu regeln, ob eine bereits geleistete Vorvergütung (z.B. im Zusammenhang mit Wettbewerben oder Vorleistungen) angerechnet wird.

## zu § 6 – Zahlungen

Diese Regelungen verweisen auf die gesetzlichen Regelungen. Danach kann der Generalplaner in angemessenen zeitlichen Abständen für die nachweislich erbrachten Leistungen Abschlagszahlungen in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen verlangen. Sind die Leistungen nicht vollständig oder mangelhaft, kann man Zurückbehaltungsrechte geltend machen (in Höhe von mindestens des 2-fachen der geltend gemachten Forderungen = §§ 650 q Abs. 1, 632 a BGB).

Abschlagsrechnungen werden nur dann fällig, wenn sie prüfbar sind.

Außerdem wird klargestellt, dass mit einer Zahlung auf eine Abschlags- und / oder Schlussrechnung kein Anerkenntnis verbunden ist.

Bei Schlusszahlungen gilt das, was in den §§ 650 q Abs. 1, 650 g Abs. 4 BGB geregelt ist. **Wichtig** ist es, mit Zugang der Schlussrechnung **Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Rechnung innerhalb von 30 Tagen in begründeter Form schriftlich** vorzubringen (*warum* die Schlussrechnung nicht prüffähig ist). Verstreicht die Frist, wird die Forderung fällig, auch wenn die Schlussrechnung nicht prüffähig ist. Einwendungen gegen die **Richtigkeit** der Rechnung kann man auch nach Ablauf der Prüffrist erheben.

War der Generalplaner auch mit Leistungen aus LPH 8 und 9 beauftragt, kann von ihm Teilabnahme nach § 650 s BGB verlangt werden. Nach der Teilabnahme kann dann auch eine Teilschlussrechnung gestellt werden. Dort gilt das Gleiche zur Prüffrist wie bei der endgültigen Schlussrechnung. Das bitte bei der Vertragsabwicklung beachten.

## zu § 7 – Vergabe

Hier wird klargestellt, dass die Vergabeentscheidung ausschließlich durch den Bauherrn getroffen wird. Den Generalplaner treffen insofern Aufklärungs- und Hinweispflichten.

## zu § 8 – Haftpflichtversicherung des Generalplaners

Hier sind Angaben zur Höhe der Versicherung einzutragen. Die Höhe der Versicherung sollte sich nach der Gesamtinvestition richten (vor allem bei den *sonstigen Schäden*). Zu empfehlen ist, dass bei sonstigen Schäden auf 30% der Investitionssumme abgestellt wird. Sind 30% der Gesamtinvestitionskosten weniger als die Mindestversicherungssumme (255.000,00 €), sollte auf diesen Betrag abgestellt werden.

Für Personenschäden sollte davon unabhängig die Deckungssumme der Versicherung immer **3 Mio. €** für sonstige Schäden **1 Mio. €** betragen. Die Deckungssummen bitte im Einzelfall jeweils einstellen.

Der Nachweis der Haftpflichtversicherung ist im Übrigen Voraussetzung dafür, dass Zahlungen geleistet werden müssen.

## zu § 9 – Herausgabeanspruch des Bauherrn

Hier wird geregelt, dass der Generalplaner im Zweifel zu jedem Zeitpunkt verpflichtet ist, Unterlagen im Zusammenhang mit den Planungs- und Bauvorhaben an den Bauherrn zu übergeben.

## zu § 10 – Urheberrecht

Es handelt sich hierbei um Allgemeine Regelungen zum Urheberrecht, die üblich sind.

## zu § 11 – Kündigung des Vertrages

Hier wird im Großen und Ganzen das geregelt, was dem gesetzlichen Kündigungsrecht entspricht (§§ 648 und 648 a BGB). **Wichtig** ist, dass **vor Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung** stets eine **Abmahnung** (angemessene Nachfrist mit Kündigungsandrohung bei wiederholtem Vertragsverstoß) ausgebracht werden muss.

## zu § 12 – Abnahme

Hier wird die Abnahme geregelt. Wichtig ist der Hinweis, dass bei einer stufenweisen Beauftragung der Generalplaner Anspruch auf Abnahme immer dann hat, wenn die beauftragte Leistung vollständig erbracht ist. Ein **Beispiel**: Wird zunächst nur die **LPH 1 - 4 beauftragt**, kann der Generalplaner nach der vollständigen Erfüllung der LPH 4 Abnahme verlangen. Die Abnahme muss dann erklärt werden. Wird die Abnahme schriftlich unter Fristsetzung verlangt, muss **innerhalb der Frist erklärt** werden, aus welchem Grund unter Umständen nicht abgenommen wird (unter **Benennung mindestens eines Mangels = § 640 Abs. 2 BGB**). Wird eine solche Abnahme erst verlangt, nachdem weitere Stufen (Leistungen) abgerufen = beauftragt worden sind, ist Abnahme erst nach Leistungserbringung der nun beauftragten Stufen möglich.

Gibt man eine zu Recht geforderte Abnahmeerklärung nicht ab, treten die Abnahmewirkungen ein. Verlangt der Generalplaner in diesen Konstellationen keine Abnahme und üben Sie das Optionsrecht für weitere Leistungsphasen LPH aus, kann Abnahme dann erst wieder verlangt werden, wenn die weiteren beauftragten Leistungen erbracht sind.

Wichtig ist noch der Hinweis, dass bei einer Beauftragung bis einschließlich LPH 8 und 9 nach Abnahme der letzten beauftragten Bauleistung der Generalplaner der von ihm bis dahin erbrachten Teilleistungen verlangen kann (§ 650 s BGB). Verlangt der Generalplaner eine solche Abnahme und setzt dafür eine Frist, muss innerhalb der Frist erklärt werden, ob abgenommen wird oder nicht. Soll nicht abgenommen werden, muss **mindestens ein Mangel benannt** werden, um die fingierte Abnahme zu vermeiden (§ 640 Abs. 2 BGB, der nach § 650 q Abs. 1 BGB auch beim Architekten- und Ingenieurvertrag gilt). In einem solchen Fall kann von dem Generalplaner auch eine Zustandsfeststellung verlangt werden, die gemeinsam durchgeführt und protokolliert werden muss (§§ 650 q Abs. 1, § 650 g Abs. 1 – 3 BGB). Im Vertragsmuster wird das nicht eingestellt, weil es der gesetzlichen Regelung entspricht und aktiv vom Generalplaner geltend gemacht werden muss.

**§ 12.4** stellt klar, dass eine konkludente Abnahme durch Zahlung einer Teil- oder Schlussrechnung nicht erfolgt. Gleichwohl sollte *vorsorglich* bei Zahlung einer Teil- oder Schlussrechnung immer erklärt werden, dass damit ein Verzicht auf die förmliche Abnahme nicht verbunden ist.

## zu § 13 - Verjährung

Hier wird auf die gesetzlichen Verjährungsfristen verwiesen. Die Verjährung beginnt mit Teilabnahme nach § 650 s BGB (bei Beauftragung bis einschließlich LPH 8 bzw. 9) bzw. mit der Gesamtabnahme. Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB).

## zu § 14 – Vollmacht und Vertretung / Personaleinsatz des Generalplaners / Baustellenbüro

Hier sind Ansprechpartner und Vertreter des Generalplaners einzustellen. Der Vertreter des Bauherrn ist im Vertragsrubrum zu benennen (zu Beginn des Vertragsmusters im Deckblatt). Diese Ansprechpartner / Vertreter können unter den in § 14 genannten Voraussetzungen ausgetauscht werden. Sollte der Generalplaner nicht alle Leistungen im eigenen Haus mit eigenen Mitarbeitern erbringen, sollte hier für die Leistungsbereiche, die durch ein Subunternehmen erbracht werden, diese

auch konkret benannt werden. Dies ist insoweit wichtig, da Sie wissen sollten, welche Leistungen von welchem Unternehmen erbracht werden. Die Beauftragung weiterer Nachunternehmer ist nur mit Zustimmung des Bauherrn möglich. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die in § 14.2 genannten Voraussetzungen erfüllt und von dem Generalplaner nachgewiesen sind.

Zu einem Baustellenbüro ab LPH 8 (Bauüberwachung) werden unterschiedliche Varianten vorgesehen. Diese im Einzelfall vereinbaren und durch Ankreuzen kenntlich machen. Gleiches gilt für die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten.

## zu § 15 – Änderungs- und Zusatzleistungen

Hier konkretisiert das Vertragsmuster das, was der gesetzlichen Regelung entspricht (§§ 650 q Abs. 1, 650 b BGB).

Wird der vereinbarte Werkerfolg oder die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele geändert oder aber Leistungen verlangt, die nicht vereinbart, aber notwendig sind, um den Werkerfolg / die Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen, soll **zunächst Einvernehmen (Einigung) über die geänderte oder zusätzlich notwendige Leistung** und die **Auswirkungen auf das Honorar** erzielt werden. Gelingt eine solche Einigung, gilt das, was in diesen Fällen dann vereinbart wird (§ 15.2). Möglich ist auch, Aufwandshonorare zu vereinbaren. Es gelten dann die Stunden setze nach § 5.5 als vereinbart.

Gelingt keine Einigung, sieht § 15.3 vor, dass nach **Ablauf von 30 Tagen** nach Zugang des Änderungsbegehrens die Leistung in Textform (§ 127 b BGB) angeordnet werden kann (§ 650 b Abs. 2 BGB).

§ 15.4 sieht abweichend davon vor, dass eine Anordnung auch vor Ablauf der 30-Tagesfrist erfolgen kann, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

§ 15.5 sieht für die Folgen einer Änderungsanordnung bei fehlender Einigung über die Änderungs- und Zusatzleistungen im Sinne von § 15.3 vor, dass bei zusätzlichen oder wiederholten Grundleistungen infolge der Änderungsanordnung **und** einer Honorarvereinbarung für die Grundleistungen nach **Alternative 1 zu § 5 (= Berechnungshonorar nach HOAI)** diese so vergütet werden, wie die im Vertrag vereinbarten Grundleistungen (immer vorausgesetzt, es handelt sich nicht um unentgeltliche Mangelbeseitigung oder die Nacherfüllung einer Pflichtverletzung = z.B. mit *Basishonorarsatz Honorarzone III* und mit den in der Anlage Leistungsbild vereinbarten Prozentsätzen für die *tatsächlich erbrachten geänderte oder zusätzliche Grundleistung* und den vereinbarten Zu- / Abschlägen).

Wurde für die beauftragten Grundleistungen eine **Pauschalhonorarvereinbarung** getroffen (**Alternative 2 zu § 5**) oder handelt es sich bei den zusätzlichen oder geänderten Leistungen nicht um Grundleistungen (etwa Beratungs- oder Besondere Leistungen), sollen diese ohne Einigung im Sinne von § 15.3 nach den *tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn* vergütet werden (entspricht § 650 c Abs. 1 BGB).

## zu § 16 – Sicherheitsleistung Generalplaner

§ 16 regelt, dass bei einem Sicherungsverlangen nach § 650 e BGB (Sicherungshypothek am jeweiligen Baugrundstück) Abwendungsbefugnis dergestalt besteht, dass eine Sicherheit nach § 650 f BGB (durch Hinterlegung oder Bankbürgschaft) gestellt werden kann.

## zu § 17 – Schriftform

Hier wird *vorsorglich* geregelt, dass alle Änderungen / Ergänzungen des Vertrages schriftlich erfolgen müssen. Darauf bei der Vertragsabwicklung bitte unbedingt achten. *Vorsorglich* der Hinweis, dass auf die Schriftform wiederum durch konkludente Handlung verzichtet werden kann (etwa dadurch, dass man fortlaufend mündliche Änderungen vornimmt und den Vertrag anders „lebt“ als vereinbart). Das sollte vermieden werden.

## zu § 18 – Ausführungsbestimmungen und Anlagen zum Vertrag

Hier wird auf die Anlagen verwiesen, die am Ende nach § 19 benannt werden. Weitergehende Unterlagen müssen hier erwähnt werden (bei den Leerzeilen und dann u.U. auch bei den Anlagen nach § 19 ergänzen).

## zu § 19 Rechtswahl und Gerichtsstand

Vereinbaren Sie bitte immer, dass auf dem Vertrag deutsches Recht Anwendung findet.

Für Streitigkeiten aus dem Vertrag ist immer das Amts- oder Landgericht zuständig, in dessen Bezirk der Auftraggeber seinen Sitz hat (bis 5.000,00 € Amtsgericht; darüber Landgericht).

## zu § 20 – Kirchengemeinschaftliche Genehmigung

Der Vertrag steht unter der Bedingung, dass die kirchengemeinschaftliche Genehmigung erteilt wird (vgl. die Hinweise oben zu **Vertragsabschluss**).

## Anlagen

Die Anlagen sind zu ergänzen (abhängig vom Einzelfall). Die Anlagen müssen dem Vertrag beigelegt werden und sollten *vorsorglich* von beiden Vertragspartnern paraphiert werden. Die **Anlagen ohne Felder** zum Ankreuzen sind **immer zum Vertragsbestandteil** zu machen und beizufügen.

Die Anlagen zu den Leistungsbildern mit der prozentualen Bewertung der Einzelleistungen finden Sie zu den jeweiligen Einzelverträgen der EKBO = abrufbar unter [www.kirchenbau.ekbo.de](http://www.kirchenbau.ekbo.de)).