



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 04.08.1978

# **Vertragsmuster - Objektplanung Gebäude - RdErl. des Finanzministers v. 4. 8. 1978 B 1005 - 43 - VI A 2 B 1005 - 502 - II. B 4 <sup>1)</sup>**

---

134. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1. 11. 1979 = MBl. NW. Nr. 88 einschl.) 4. 8. 78 (1)

### **Vertragsmuster - Objektplanung Gebäude -**

**RdErl. des Finanzministers v. 4. 8. 1978 B 1005 - 43 - VI A 2**

**B 1005 - 502 - II. B 4 <sup>1)</sup>**

Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung der Verträge mit freiberuflich Tätigen bei der Durchführung von Baumaßnahmen des Landes ist ab sofort das diesem Runderlaß beigelegte

Anlagen Vertragsmuster

- Objektplanung Gebäude -

anzuwenden.

Den Gemeinden und Gemeindeverbänden wird empfohlen, das Vertragsmuster auch in ihrem Aufgabenbereich sinngemäß anzuwenden. Zu dem Vertragsmuster sind die Architektenkammer des Landes Nordrhein-Westfalen und der Ausschuß für die Honorarordnung der Beratenden Ingenieure (AHO) angehört worden.

Zur. Anwendung des Vertragsmusters verweise ich auf die ihm vorangestellten „Hinweise zum Vertragsmuster -Objektplanung Gebäude -".

Wegen wiederholt an mich herangetragener Fragen wird ergänzend darauf hingewiesen, daß die Teilleistung . „Künstlerische Oberleitung" der GOA in den Grundleistungen der HOAI enthalten ist. Auch bei getrennter Beauftragung von Planung und Objekt-(Bau-)überwachung ist dafür kein zusätzliches Honorar zu vereinbaren. Dem mit der Leistungsphase 5 Beauftragten obliegt die Fortschreibung der Ausführungsplanung während der Objektausführung auch in gestalterischer Hinsicht. Auch der mit der Leistungsphase 8 Beauftragte hat die Ausführung des Objekts auch in gestalterischer Hinsicht zu überwachen.

In der HOAI ist ausgeführt (vgl. § 59), daß ch'e „Leistungen zur Erfüllung von Verträgen, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen worden sind, nach dieser Verordnung abgerechnet werden können, soweit sie bis zum Tage des Inkrafttretens noch nicht erbracht worden sind."

Zur Vermeidung von Mißverständnissen mache ich darauf aufmerksam, daß für alle zu Lasten des Landes bis zum 31. 12. 1976 abgeschlossenen Architektenverträge mit freiberuflich Tätigen, deren Leistungen bis zum 31. 12. 1976 noch nicht erbracht sind, eine generelle Anpassung der Verträge nicht zulässig ist. Vielmehr können Vertragsänderungen nur im Rahmen von Einzelentscheidungen gemäß den Bestimmungen der W zu § 58 LHO in Betracht kommen.

Dieser RdErl. ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister.

236

1) MBI. NW. 1978 S. 1428, geändert durch RdErl. v. 14. 9.1979 (MBI. NW. 1979 S. 1843).

127. Ergänzung - SMBI. NW. - (Stand 15. 10. 1978 = MBI. NW. Nr. 115 einschl.)

4. 8. 78 (2)

Hinweise zum Vertragsmuster - Objektplanung Gebäude -

Vorbemerkung: Die Abschnittsbezeichnungen beziehen sich auf das Vertragsmuster

236

1. Beteiligung freiberuflich tätiger Architekten/Ingenieure

2. Vertragsabschluß

Die oberste technische Instanz entscheidet bei bedeutenden Baumaßnahmen mit Erteilung des Planungsauftrages über die Einschaltung freiberuflich tätiger Architekten/Ingenieure für die Planung und Bauüberwachung.

Das Bauamt kann unabhängig davon nach Zustimmung der technischen Aufsichtsbehörde in der Mittelinstanz für die Erledigung der ihm obliegenden Aufgaben freiberuflich Tätige hinzuziehen, wenn Art und Umfang der Leistung dies erfordern oder ihm dafür eigene Fachkräfte nicht zur Verfügung stehen.

Das Bauamt hat die Notwendigkeit der Beteiligung und den Umfang der zu übertragenden Leistungen zu begründen und zu der Eignung des freiberuflich Tätigen Stellung zu nehmen.

Die Aufträge sind an freiberuflich Tätige zu vergeben, deren Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit feststeht und die über ausreichende Erfahrungen verfügen. Die Aufträge sollen möglichst gestreut werden.

Dem freiberuflich Tätigen ist mit dem Vertragsentwurf eine Ausfertigung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen für die Durchführung von Bauaufgaben des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich der Staatlichen Hochbauverwaltung - AVB Bau NW 1976 - zuzuleiten. Die AVB Bau NW 1976 dürfen nicht geändert werden.

Das Bauamt hat die Verträge mit freiberuflich Tätigen rechtzeitig vor deren Tätigwerden abzuschließen. Dabei sind insbesondere der Umfang der Leistungen und die Höhe der Vergütung zu regeln.

Die Verträge bedürfen vor ihrem Abschluß der Zustimmung der technischen Aufsichtsbehörde in der Mittelinstanz. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn das voraussichtliche Honorar höchstens 5000,-DM beträgt.

### 3a. Bauaufsichtliches Verfahren

- 2.4 -.

### 4. Haushaltsunterlage - Bau

-3.2-

Wenn im Einzelfall dem freiberuflich Tätigen nicht alle Leistungsphasen übertragen werden, ist zu prüfen, ob dessen Bestellung als Entwurfsverfasser bzw. Bauleiter nach den §§ 73 bzw. 74 BauO NW notwendig ist. Ggf. ist 2.4 Absatz 2 entsprechend zu ändern.

Wird abweichend vom Vertragsmuster im Einzelfall für eine Baumaßnahme das Zustimmungsverfahren nach § 97 BauO NW durchgeführt, ist 2.4 wie folgt zu fassen:

Die Baumaßnahme bedarf der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde nach § 97 BauO NW.

Erhält der freiberuflich Tätige für die Objekt-(Bau-)überwachung ein Honorar, ist damit auch seine Tätigkeit als Bauleiter nach § 74 BauO NW abgegolten.

Allgemein dürfen Kostenverpflichtungen für Bauplanungen nur insoweit eingegangen werden, wie dies zur Aufstellung der Haushaltsunterlage'-Bau- nach § 24 LHO notwendig ist. Im Vertrag sind alle Leistungen aufzuführen, deren Übertragung an den freiberuflich Tätigen vorgesehen ist. Dem freiberuflich Tätigen dürfen aber zunächst nur die Leistungen nach 3.2 übertragen werden.

Die Schätzung der nach Fertigstellung der Baumaßnahme entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 Abs. I Satz 2 LHO) und das Baubegleitblatt - Planungs- und Kostendaten - (siehe

Nr. 2.22 des RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 20. 3. 1970 - SMBl. NW. 236 -) hat das Bauamt aufzustellen. .

4. 8. 78 (2)

134. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1. 11. 1979 = MBl. NW. Nr. 88 einschl.)

OQC 5. Übertragung weiterer Leistungen

- 3.3 bis 3.7 -

Der freiberuflich Tätige, dem Leistungen nach 3.2 übertragen worden sind, soll in der Regel auch mit weiteren Leistungen beauftragt werden.

Wenn die Nutzung der Vorplanung - 3.21 - oder der Haushaltsunterlage -Bau- - 3.2 - ohne weitere Einschaltung des freiberuflich Tätigen notwendig wird, bedarf es dazu der Zustimmung der technischen Aufsichtsbehörde in der Mittelinstanz.

Weitere Leistungen, die dem freiberuflich Tätigen später bei Fortsetzung der Planung und Durchführung der Baumaßnahme übertragen werden sollen, sind bereits bei Vertragsabschluß in 3.3 bis 3.7 des Vertrages mit aufzunehmen. Sie sind dem freiberuflich Tätigen zu gegebener Zeit durch ein formloses Schreiben, das auf den abgeschlossenen Vertrag Bezug nimmt, - in der Regel innerhalb von 36 Monaten nach Vertragsabschluß - zu übertragen.

Die in 4 aufgeführten Leistungen des Auftraggebers dürfen freiberuflich Tätigen nicht übertragen werden.

6. Bauüberwachung einschl. Prüfung der Rechnungen

-3.6-

Die Objekt-(Bau-)überwachung einschließlich Prüfung der Rechnungen soll freiberuflich Tätigen nur übertragen werden, wenn sie die ordnungsgemäße Bauüberwachung und Abrechnung (§ 14 VOB/B, § 15 VOL/B) gewährleisten. Mit der Bauüberwachung wird ihnen auch die Verpflichtung übertragen, die sachliche und rechnerische Richtigkeit von Massenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, anderen Abrechnungsbelegen und Rechnungen zu bescheinigen. Damit sind sie verpflichtet, Teilbescheinigungen nach Nr. 19.2 der W zu § 70 LHO (RdErl. d. Finanzministers v. 21. 7. 1972, SMBl. NW. 631) abzugeben.

Inhalt und Form der Teilbescheinigungen sind im Vertragsmuster festgelegt; 3.63 und 3.64 des Vertragsmusters dürfen nicht geändert werden; der Wortlaut in 3.65 des Vertragsmusters muß ebenfalls unverändert bleiben.

Die von den freiberuflich Tätigen bescheinigten Massenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, anderen Abrechnungsbelege und Rechnungen dienen dem Bauamt zur Begründung der Zahlungsanordnungen.

. Für die Erteilung der Zahlungsanordnungen sind die Nrn. 3 bis 21 der W zu § 70 LHO zu beachten. Die von den 'Bediensteten des Bauamtes auf den förmlichen Zahlungsanordnungen abzuge-

benden Bescheinigungen der sachlichen und der rechnerischen Richtigkeit erstrecken sich auf die Richtigkeit der für die Zahlungen maßgebenden Angaben, soweit sie nicht von den freiberuflich Tätigen in den Anlagen der Zahlungsanordnungen oder den begründenden Unterlagen -bescheinigt worden ist. Teilbescheinigungen der freiberuflich Tätigen dürfen nur anerkannt werden, wenn ein Anlaß zu Zweifeln nicht besteht (Nr. 19.4 der W zu § 70 LHO).

Das Bauamt hat zu überwachen, daß der freiberuflich Tätige die Massenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, anderen Abrechnungsbelege und Rechnungen fristgerecht prüft und daß sie nach Form und Inhalt vollständig sind. Dabei ist sicherzustellen, daß § 16 VOB/B und § 17 VOL/B eingehalten werden.

## 7. Übertragung einzelner Leistungsphasen

Wird ein freiberuflich Tätiger nur mit einzelnen Leistungsphasen beauftragt, ist ein Vertrag zu schließen, der die Bestimmungen des Vertragsmusters zweckentsprechend anwendet.

## 8. Anzahl der Ausfertigungen

-3.8-

In der Regel sollen vom Auftragnehmer nicht mehr als 5 Ausfertigungen gefordert werden.

## 9. Vergütung

### 9.1 Allgemein

- Muster I und 2 -

Bei Vertragsabschluß sind der Honorarermittlung die geschätzten Kosten zugrunde zu legen und im Vordruck für die Honorarberechnung (Muster I und 2) einzutragen. Das endgültige Honorar für die Leistungen 3.2 und 3.3 ist aus der Kostenberechnung zur genehmigten Haushaltsunterlage - Bau - zu ermitteln. Kosten, die sich aus Nachträgen ergeben, sind grundsätzlich nicht hinzuzurechnen.

134. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1. 11. 1979 = MBl. NW. Nr. 88 einschl.)

### 4. 8. 78 (3)

Werden Änderungen erforderlich, die zu Mehrarbeiten des Objektplaners bei den Leistungen nach 3.2 und 3.3 führen, ist über deren angemessene Honorierung eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Insoweit können entweder die änderungsbedingten Mehrkosten der Kostenberechnung der genehmigten Haushaltsunterlage - Bau - hinzugeschlagen oder die Mehrleistungen - pauschal oder nach Zeitaufwand -honoriert werden.

Die Honorarermittlung nach 3.4 bis 3.5 ist entsprechend dem Stand der Bearbeitung fortzuschreiben (Auftragssumme und Kostenfeststellung). Der Auftragnehmer ist über die Fortschreibung zu unterrichten.

236

## 9.2 Ermittlung der Vergütung

## 9.3 Bewertung der Leistungen

-7.14-

Die Ermittlung der Vergütung richtet sich nach § 4 HOAI.

Wenn das Honorar mit einem anderen als dem Mindestsatz nach der

A

Honorartafel zu § 16 Abs. I der HOAI ermittelt werden soll, bedarf es danach einer besonderen Vereinbarung im Vertrag. Eine solche Vereinbarung kann nur getroffen werden, wenn besondere Anforderungen gestellt werden, die den Bearbeitungsaufwand wesentlich erhöhen und die nicht bereits bei der Einordnung der Bauwerke in die Honorarzonen berücksichtigt worden sind. Hierzu ist die Zustimmung der technischen Aufsichtsbehörde in der Mittelinstanz erforderlich.

Soweit vom Mindestsatz abgewichen wird, ist im Vertrag nach Abschn. 7.14 ein weiterer Abschnitt mit fortlaufender Numerierung (7.15) wie folgt vorzusehen:

Als Honorarsatz wird der Mindestsatz der Honorartafel nach § 18 HOAI vereinbart zuzügl.....v. H. der Differenz zum

Höchstsatz

Die in 3.2 bis 3.7 aufgeführten Leistungen sind unter Berücksichtigung der Leistungen des Auftraggebers, die sich aus 3.51, 3.52, 3.6 und 4 ergeben, in der Regel wie folgt zu bewerten:

Vorplanung

- 3.21 - .

Entwurfsplanung

- 3.22 -

Genehmigungsplanung

-3.3-

Ausführungsplanung

-3.4-

Ermitteln der Massen und Aufstellen der Leistungsverzeichnisse

- 3.51 - ' •

Prüfen und Werten der Angebote

- 3.52 -

Objekt-(Bau-)überwachung

- 3.6 -

Bestandspläne

-3.7-

6 v. H.

11 v. H.

6 v. H.

26 v. H.

9 v. H. 1.5 v. H. 27 v. H.

2 v. H.

Die Leistungen der Leistungsphase I und 9 des § 15 (2) HOAI (Grundlagenermittlung, Objektbetreuung und Dokumentation) werden in der Regel vom Auftraggeber erbracht. Sie sind daher hier nicht bewertet.

Wenn ausnahmsweise nur die Vorplanung - 3.21 - als Einzelleistung übertragen wird, ist diese statt mit 6 v. H. mit 9 v. H. zu bewerten.

Wenn in diesem Fall dem freiberuflich Tätigen nachträglich mit einem neuen Vertrag weitere Leistungen nach 3.22 bis 3.7 übertragen werden, ist hierbei zu vereinbaren, daß der nach 7.14 gewährte Zuschlag in Höhe von 3 v. H. auf das weitere Honorar abgerechnet wird.

Falls der Auftraggeber selbst oder andere freiberuflich Tätige darüber hinaus Teile der, unter 3.2 bis 3.7 des Vertragsmusters genannter, Leistungen erbringen, ist das bei der Bewertung der Leistungen zu berücksichtigen.

4. 8. 78 (3)

134. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1.11. 197? = MBl. NW. Nr. 88 einschl.)

236

Bei Durchführung einer Baumaßnahme im Zustimmungsverfahren ist wegen des verringerten Arbeitsaufwandes die Bewertung der Leistungen nach 3.3 auf 5,5 v. H. zu reduzieren.

Wenn dem freiberuflich Tätigen die Aufstellung der ausführlichen Kostenberechnung nach 3.43 nicht übertragen wird, ist die Leistung nach 3.4 statt mit 26 mit 25 v. H. zu bewerten.

9.4 Mehrere Gebäude

- Muster I -

Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Gebäuden, so sind die Honorare für jedes Gebäude getrennt zu berechnen. Soweit eine Baumaßnahme aus mehreren gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden (Wiederholungen) besteht, ist im Vertrag nach Abschnitt 7.14 ein weiterer Abschnitt mit fortlaufender Numerierung vorzusehen. Soweit die Anzahl der Wiederholungen noch nicht feststeht, ist zu vereinbaren, daß das Honorar nach § 22 Abs. 2 HOAI ermittelt wird.

Stehen Art und Umfang der Wiederholungen fest, ist zur Vermeidung von Auseinandersetzungen folgende Textfassung vorzusehen:

Wegen der Wiederholungen wird vereinbart für die Gebäude

50v. H. des Honorars, für die Gebäude (1. - 4. Wiederholung)

9.5 Umbauten/Modernisierungen

- Muster I -

= 40 v. H. des Honorars (ab 5. Wiederholung)

Bei Umbauten und Modernisierungen kann nach § 24 HOAI eine Erhöhung des Honorars um 20 bis 33 v. H. vereinbart werden. Dem voraussichtlichen Mehrkostenaufwand (entsprechend kann im Vertrag nach Abschnitt 7.14 ein weiterer Abschnitt mit fortlaufender Numerierung eingefügt werden:

Für das/die Gebäude

wird das Honorar um.....v. H. erhöht.

10. Nebenkosten -7.3-

Die Nebenkosten sind dem Auftragnehmer pauschal in Höhe von 8 v. H. des ihm jeweils zustehenden Nett Honorars (d. h. ohne Mehrwertsteuer) zu erstatten.

In Absatz 1 und 3 von 7.3 dürfen keine unterschiedlichen v. H.-Sätze eingetragen werden.

11. Zeitaufwand

12. Nicht im Vertragsmuster beschriebene Leistungen

Leistungen nach Zeitaufwand sind nach den Stundensätzen zu vergüten, die der Finanzminister als oberste technische Instanz der Staatlichen Hochbauverwaltung durch Runderlaß bekannt gibt.

Wenn Leistungen erforderlich werden, die nicht im Vertragsmuster beschrieben sind, ist eine Vergütung zu vereinbaren, die angemessen und üblich ist. Für Typen- und Serienbauten sind besondere Vereinbarungen zu treffen.

### 13. Haftpflichtversicherung

-9-

Für die Höhe der Deckungssummen sollen folgende Angaben als Anhalt dienen:

1. bei voraussichtlich honorarfähigen Herstellungskosten bis 1,5 Mio DM

ist eine Haftpflichtversicherung mit 1000000,- DM für Personenschäden und mit 100 000,-DM für sonstige Schäden, ' x

134. Ergänzung - SMBl. NW. - (Stand 1. 11. 1979 - MBl. NW. Nr. 88 einschl.) 4. 8. 78 (4)

2. bei voraussichtlich honorarfähigen Herstellungskosten über 1.5 Mio DM ist eine Haftpflichtversicherung mit 1000000,- DM für Personenschäden und mit 150000-DM für sonstige Schäden

als ausreichend anzusehen.

Höhere Deckungssummen sollen nur bei Hiinunßnahmen außergewöhnlicher Art gefordert werden.

Dem freiberuflich Tätigen bleibt es überlassen, auf welche Art er den Versicherungsschutz/. nachweist, ob er /.. M. seine bestehende Berufs-haftpflichtversicherung aufstockt oder stattdessen eine Objektversicherung abschließt.

' . Die Kosten des Versicherungsschutzes werden n i c h t erstattet.

'.-I I nbedt'iiklu'hkeilsbesi'heiiiigiint; Vor Auftragserteilung hat der freiberuflich Tätige eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen und die Er-

' klänmg ab/.iigen. daß er seine gesetzlichen Pflichten zur Zahlung der

nicht vom Finanzamt erhobenen Steuern sowie der Sozialversicherungsbeiträge erfüllt hat. Diese Bescheinigungen sind erforderlich, soweit die voraussichtliche Vergütung 10000- DM überschreitet. - Die oben genannten Unterlagen sind der Abrechnung beizufügen.

':"' Ht'raaisgubeaiispriu'h Der freiberuflich Tätige ist nach der Rechtsprechung nicht verpflichtet,

die Originale der von ihm gefertigten und beschafften Unterlagen dem Auftraggeber auszuhändigen. Der Auftraggeber- hat üblicherweise nur einen Anspruch auf Lichtpausen. Soll der freiberuflich Tätige aus besonderen Gründen verpflichtet werden, die Originale auszuhändigen, so ist dies ausdrücklich zu vereinbaren.

'."• t'benvachen der Vertragserfüllung Das Bauamt hat dafür zu sorgen, daß die freiberuflich Tätigen ihre vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß und vollständig erfüllen. Es hat zu überwachen, daß die Leistungen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und daß vor allem hinsichtlich der Gestaltung, der Konstruktion, der Materialauswahl und der späteren Betriebs- und Unterhaltskosten die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet werden.

Auch die Bestandspläne sind auf Richtigkeit und Ausführlichkeit zu prüfen.

I Bei mangelhaften Leistungen ist unverzüglich die -Nachbesserung durch den Auftragnehmer zu veranlassen. Müssen in Ausnahmefällen die Mängel vom Bauamt beseitigt werden,, ist das Honorar entsprechend zu kürzen.

# Anlagen

---

## **Anlage 1 (Anlage01)**

[URL zur Anlage \[Anlage01\]](#)