

Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen

Zwischen der

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Lars Dormeyer und Herrn Steffen Helbig
Dircksenstraße 38, 10178 Berlin

- nachstehend „**AG**“ genannt -

und

Planer- / Architekturbüro Name
Vertreten durch ...
Adresse / ggf. Zusatz (Aufgang, Etage usw.)

- nachstehend „**AN**“ genannt -

1. Gegenstand des Vertrages

Der AG beabsichtigt, auf dem Grundstück Breite Straße in 10178 Berlin Mitte (derzeit keine Hausnummer – zwischen Scharrenstraße und Neumannsgasse) einen Neubau zu errichten. Der Neubau unterteilt sich in 5 Lose, die auf einem gemeinsamen Untergeschoss oberirdisch 5 Einzelhäusern entsprechen.

Gegenstand des Vertrages ist die Hochbauplanung des Loses 1 (Haus 1) LP 1 – 4, als Generalfachplaner die Planung durch Fachingenieure der Gesamtanlage sowie die Generalplanung der Gesamtanlage ab LP 5 bis 9, der in der Anlage „Vertragsdetails“ benannten Baumaßnahme (die „Vertragsdetails“ gliedern sich in 2 Anlagen, da die anrechenbaren Kosten differieren).

Für die Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahme beauftragt der AG den AN mit den in diesem Vertrag genannten Planungsleistungen. Inhalt und Umfang der vom AN geschuldeten Leistungen ergeben sich im Einzelnen aus den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages sowie den in Ziffer 2 dieses Vertrages genannten Vertragsbestandteilen.

2. Grundlagen / Bestandteile des Vertrages

2.1. Vertragsgrundlagen sind in nachstehender Reihenfolge:

- a) die Bestimmungen dieses Planervertrages;
- b) das Verhandlungsprotokoll vom ...;
- c) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Architekten-/Ingenieurverträge – AVB;
- d) Planungsziele, Anlage ...;
- e) die vom AG ausgeschriebene und in der Fassung der vom AN eingereichten Anlage „Vertragsdetails“ („**Anlage Vertragsdetails Teil 1 und Teil 2**“)
- f) die Angebote des AN vom ...;
- g) die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots vom ...;
- h) die anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik;
- i) die DIN-, EN-, VDI- und VDE-Vorschriften, alle besonderen örtlichen Bestimmungen, Vorschriften und Auflagen bzw. sonstigen Vorgaben anerkannter Institutionen, Sicherheitsorgane (insbesondere der Berufsgenossenschaften) sowie Fach- und Gütegemeinschaften, Vorschriften und Empfehlungen von Ver- und/oder Entsorgungsträgern, Verarbeitungsvorschriften, Anwendungsvorschriften und Empfehlungen der Hersteller und Lieferwerke, die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die Unfallverhütungsvorschriften und die sicherheitstechnischen Regelungen;
- j) die Bestimmungen des BGB.

2.2. Im Falle von Widersprüchen gelten die Vertragsgrundlagen gemäß Ziffer 2.1 in der dort genannten Reihenfolge. Bei Widersprüchen innerhalb derselben Rangstufe gilt im Zweifel diejenige Vorgabe, die aktuelleren Datums ist.

Kein Widerspruch besteht, wenn Leistungen, die in einzelnen Vertragsgrundlagen enthalten sind, in anderen nicht erwähnt werden. Der AN schuldet alle Leistungen, gleich aus welcher Vertragsgrundlage diese sich ergeben.

2.3. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN werden nicht Vertragsbestandteil.

3. Leistungen des AN

3.1. Der AN führt alle in der gesamten Anlage „Vertragsdetails“ genannten und dort mit „gefordert“ und „ja“ festgelegten Leistungen aus, soweit diese vom AG gemäß Ziffer 4 abgerufen werden.

3.2. Über die in diesem Vertrag und seinen Anlagen aufgelisteten Leistungen hinaus schuldet der AN sämtliche Leistungen und Tätigkeiten, die zur Erreichung des in diesem Vertrag und sämtlichen Anlagen festgelegten Erfolgs erforderlich sind, unabhängig davon, ob sie in diesem Vertrag und den Vertragsbestandteilen im Einzelnen aufgeführt sind oder nicht. Maßstab für den Leistungsumfang ist allein der vom AN geschuldete werkvertragliche Leistungserfolg. Dazu gehören auch sämtliche aus der Natur des Planungsprozesses resultierenden Änderungen, Optimierungen, Fortschreibungen oder Ergänzungen, soweit hierdurch nicht in die grundsätzliche bisherige Zielsetzung der Planung in gestalterischer, haustechnischer oder konstruktiver Hinsicht wesentlich eingegriffen wird.

3.3. Der AN ist verpflichtet, die ihm übertragenen Leistungen so zu erbringen, dass die Baumaßnahme gemäß den vertraglichen Vorgaben mangelfrei und termingerecht hergestellt werden kann.

3.4. Der AN hat Anordnungen des AG unverzüglich daraufhin zu überprüfen, ob sie die vertraglich vereinbarten Kosten-, Quantitäts-, Qualitäts-, Termin- und sonstigen Vorgaben des AG gefährden. Hat der AN insoweit Bedenken, so ist er verpflichtet, diese schriftlich

anzuzeigen und zu begründen. Er hat ferner mögliche Handlungsvarianten und deren Auswirkungen auf Kosten, Quantitäten, Qualitäten, Termine und Wirtschaftlichkeit des Objekts darzulegen, so dass die Ziele des AG eingehalten werden können.

Der AN versichert, über ausreichende Erfahrungen mit Neubaumaßnahmen zu verfügen.

- 3.5. Der AN erstellt eine fortlaufende Fotodokumentation des Objekts während der Ausführungsphase in digitaler Form.

4. Stufenweise Beauftragung

- 4.1. Der AG beauftragt den AN mit Vertragsabschluss mit allen in der gesamten Anlage „Vertragsdetails“ genannten und dort mit „gefordert“ und „ja“ festgelegten Leistungen entsprechend den dort mit „zunächst beauftragt“ und „ja“ festgelegten Stufen.

- 4.2. Der AG hat das Recht, im Wege der stufenweisen Beauftragung zu einem späteren Zeitpunkt auch die weiteren, vorstehend unter § 3.1 genannten Leistungen – insgesamt oder in Teilen – in Textform zu beauftragen. Für Folgeleistungen, die der AG vor oder innerhalb von 24 Monaten nach Fertigstellung der letzten beauftragten Leistung in Auftrag gibt, gelten die Bedingungen dieses Vertrages.

- 4.3. Der AN hat den AG rechtzeitig schriftlich darauf hinzuweisen, zu welchem spätesten Zeitpunkt ein solcher Abruf weiterer Leistungen erforderlich ist, damit eine unterbrechungsfreie Leistung des AN und die Einhaltung der vereinbarten Termine sichergestellt ist. Im Falle einer verspäteten Beauftragung von Folgeleistungen durch den AG sind die sodann beauftragten Folgeleistungen innerhalb einer nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) vom AG zu bestimmenden (neuen) Frist auszuführen. Dem AN ist hierbei ein angemessener zeitlicher Vorlauf einzuräumen.

- 4.4. Der AN kann bei stufenweiser Beauftragung bzw. Beauftragung von Teilleistungen innerhalb der 24-monatigen Abruffrist gemäß Ziffer 4.2 keine Erhöhung seines Honorars und keine Rechte, gleich welcher Art, insbesondere keine Entschädigungsansprüche verlangen.

- 4.5. Der AG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, zur stufenweisen Beauftragung einzelner oder aller in der gesamten Anlage „Vertragsdetails“ genannten und dort mit „gefordert“ und „ja“ festgelegten Leistungen entsprechend den dort mit „zunächst beauftragt“ und „nein“ festgelegten Stufen.

- 4.6. Die stufenweise Beauftragung steht einem einheitlichen Vertragsverhältnis nicht entgegen. Wenn und soweit der AG die weiteren Leistungen beauftragt, führt dies zu einer Erweiterung des Leistungsumfanges des AN, so dass sämtliche vertraglichen Rechte und Pflichten auch in Bezug auf die weiter beauftragten Leistungen gelten.

- 4.7. Ein Rechtsanspruch des AN auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht.

5. Pflichten des AN

- 5.1. Jede der Grundleistungen der Leistungsbilder der HOAI hat für den AG einen eigenständigen Wert. Der AN weist dem AG die Erbringung dieser Leistungen nach. Der Umfang der jeweiligen Grundleistung ist dem Vertrag und dessen Anlagen und ergänzend der jeweiligen Regelung der HOAI in Verbindung mit den Anlagen zur HOAI zu entnehmen, auf die die Parteien insoweit ausdrücklich Bezug nehmen. Sind die Grundleistungen in den Vertragsgrundlagen im Vergleich zu den Anlagen zur HOAI ergänzend und/oder

konkretisierend beschrieben, schuldet der AN die Grundleistungen mit diesen Ergänzungen und/oder Konkretisierungen.

- 5.2.** Der AN ist verpflichtet, an den vom AG oder von anderen Baubeteiligten anberaumten (Bau-, Planungs- und Koordinierungs-) Besprechungen teilzunehmen. Er hat den AG über von anderen Baubeteiligten anberaumte Besprechungen zu informieren. Der AN fertigt Protokolle der Besprechungen an, die dem AG und den durch den AG benannten Projektbeteiligten übersandt werden.
- 5.3.** Der AN ist verpflichtet, tageweise ein Bautagebuch nach Abstimmung zwischen AG und AN zu führen. Die Übergabe des Bautagebuchs erfolgt monatlich an den AG.

6. Projektleitung, Personal des AN, Einsatz von Unterauftragnehmern

- 6.1.** Die Projektleitung des AN übernimmt der/die in der Anlage „Vertragsdetails“ vom AN benannte/benannten Projektleiter/in. Der AN stellt, soweit dies gemäß der Anlage „Vertragsdetails“ gefordert ist, den/die in der vorgenannten Anlage benannte Bauleiter/in.
- 6.2.** Der AG ist berechtigt, die Auswechslung des/der Projektleiters/in des AN zu verlangen, wenn das Vertrauensverhältnis aus vom Projektleiter/ von der Projektleiterin zu vertretenden Gründen gestört ist.
- 6.3.** Der AG kann eine Ergänzung des Personals des AN durch geeignete Fachleute verlangen, wenn die eingesetzten Mitarbeiter nicht in ausreichendem Maß eine rechtzeitige Planung oder einen störungsfreien Bauablauf gewährleisten.
- 6.4.** Der AG stimmt dem Einsatz der durch den AN vor Vertragsschluss benannten Unterauftragnehmer zu. Die Beauftragung weiterer Unterauftragnehmer sowie der Austausch von Unterauftragnehmern sind dem AN nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG gestattet.

Der AN sichert zu, die Vertragsgrundlagen dieses Vertrages auch zur Grundlage der Verträge mit den Unterauftragnehmern zu machen und dabei insbesondere Sorge dafür zu tragen, dass die erforderlichen Formerfordernisse, Ankündigungs-, Mitteilungs- und Dokumentationspflichten auch durch die Unterauftragnehmer eingehalten werden.

7. Kostenobergrenze

- 7.1.** Als verbindliche Baukostenobergrenze gemäß § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB wird die in der Anlage „Vertragsdetails“ benannte Baukostenobergrenze festgelegt.

Die Einhaltung des verbindlichen Baubudgets/ der Baukostenobergrenze ist für den AG von zentraler Bedeutung. Der AN erklärt, dieses Kostenziel einhalten zu können und zu wollen. AG und AN vereinbaren diesen Betrag als verbindliche Kostenobergrenze und damit als vereinbarte Beschaffenheit. Der AN hat seine Leistungen so zu erbringen, dass diese Kostenobergrenze eingehalten wird.

- 7.2.** Wird erkennbar, dass die Baukostenobergrenze nicht eingehalten wird, so ist der AN verpflichtet, den AG so rechtzeitig schriftlich auf die Nichteinhaltung der Kostenobergrenze hinzuweisen, dass der AG Maßnahmen ergreifen kann, die eine Einhaltung der Kostenobergrenze ermöglichen. Der AN ist verpflichtet, ohne gesonderte Vergütung diejenigen Umplanungen vorzuschlagen und vorzunehmen, die die Einhaltung der Kostenobergrenze ermöglichen.
- 7.3.** Sofern durch einen Wunsch des AG, durch veränderte äußere Umstände oder durch Umstände, die keine Partei zu vertreten hat, erkennbar wird, dass die zu erwartenden

Baukosten die vereinbarte Kostenobergrenze übersteigen, verpflichten sich AG und AN, eine die geänderten Bedingungen berücksichtigende neue Kostenobergrenze als Beschaffenheit zu vereinbaren.

8. Termine und Ausführungsfristen

- 8.1.** Bei der Ausführung seiner Leistungen hat der AN für die Erbringung der einzelnen Leistungsstufen die in der Anlage „Vertragsdetails“ und dort mit „Fertigstellungsdatum der Stufe“ festgelegten Fertigstellungstermine einzuhalten.
- 8.2.** Die Termine gemäß Ziffer 8.1 sind vereinbart im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB.
- 8.3.** Der AN wird spätestens zwei Wochen nach Vertragsschluss dem AG einen Terminplan für das Bauvorhaben vorlegen. Bei der Aufstellung des Terminplans sind die Termine gemäß Ziffer 8.1 sowie die Terminplanung des Gesamtvorhabens zu berücksichtigen. Der gemäß vorstehendem Satz 1 vorzulegende Terminplan wird von AG und AN sowie den weiteren am Bau Beteiligten erörtert. Etwa erforderliche Änderungen wird der AN in den Terminplan einarbeiten und dem AG zur Genehmigung vorlegen. Der auf diese Weise insgesamt abgestimmte Terminplan wird Vertragsbestandteil.

Der AN schreibt den Terminplan im Einvernehmen mit dem AG fort, wenn sich die Terminplanung des Gesamtvorhabens aus nicht vom AN zu vertretenden Gründen ändert.

Sofern sich die Parteien im Hinblick auf den Terminplan oder dessen Fortschreibung nicht einigen, kann der AG nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) die Termine einseitig festlegen.

- 8.4.** Der AN ist verpflichtet, den Terminplan auf Aufforderung des AG durch einen von ihm zu erarbeitenden Detailterminplan für seine Leistungen sowie für die Ausführungen der Bauleistungen zu ergänzen. Der Detailterminplan für die Ausführung der Bauleistungen ist gewerkeweise aufzustellen und hat für die einzelnen Gewerke alle Vorgänge auszuweisen, die für die Koordinierung der Baumaßnahme erforderlich sind. Die für die Leistungen des AN darin enthaltenen Anfangs-, die wesentliche Zwischentermine und Endtermine werden zwischen dem AG und dem AN festgelegt und sind für den AN verbindlich.

Legt der AN nicht alsbald, spätestens 2 Wochen nach Aufforderung diesen Detailterminplan vor oder einigen sich die Parteien nicht, kann der AG nach billigem Ermessen einseitig einen Detailterminplan mit entsprechend verbindlichen Anfangs-, wesentlichen Zwischen-terminen und Endterminen für die vom AN zu erbringenden Leistungen festlegen.

- 8.5.** Um dem AG eine Terminkontrolle zu ermöglichen, ist der AN verpflichtet, regelmäßig (monatlich jeweils in der ersten Woche des Monats) Terminkontrollberichte im Sinne eines Soll-Ist-Vergleichs der Planungsleistungen und der Ausführungsleistungen nebst Erläuterungen vorzulegen.

9. Honorar

- 9.1.** Die Vertragsparteien vereinbaren für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen, falls und soweit sie vom AG vollständig abgerufen werden, die in der Anlage „Vertragsdetails“ unter „Honorarvereinbarung im Falle des vollständigen Leistungsabrufes“ festgelegten Pauschalhonorare.

Des Weiteren vereinbaren die Vertragsparteien für die bereits mit Vertragsabschluss

beauftragte Stufe die in der Anlage „Vertragsdetails“ unter „Honorarvereinbarung für die zunächst beauftragten Leistungen“ festgelegten Pauschalhonorare.

- 9.2.** Jegliche Nebenkosten aller Art (auch einschließlich aller in Anlage „Vertragsdetails“ genannten Zuschläge, sonstige Kostenpositionen etc.) sind mit dem in § 9.1 vereinbarten Honorar abgegolten. In den Nebenkosten enthalten sind auch die Kosten sämtlicher Vervielfältigen von Plänen, Berechnungen, Rechnungen, Nachträgen, Terminplänen in jeder Größe und erforderlicher Zahl als Papier- und Musterpausen sowie die Kosten zur Vorlage der Ergebnisse der Leistungsphasen.
- 9.3.** Sofern die Parteien insbesondere für geänderte oder zusätzliche Leistungen die Abrechnung einzelner Leistungen nach Zeitaufwand vereinbaren, gelten die der Anlage „Vertragsdetails“ genannten Stundensätze.
- 9.4.** Sofern der AN zusätzliche oder geänderte Leistungen zu erbringen hat, ist Anspruchsvoraussetzung für zusätzliches Honorar in jedem Fall, dass der AN dem AG ein textliches Nachtragsangebot für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen unterbreitet hat und die Vertragsparteien eine Nachtragsvereinbarung schriftlich getroffen haben. Kommt es zwischen den Vertragsparteien nicht zur Einigung über die Höhe des Honoraranspruchs, so hat der AN auch ohne Abschluss einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung die geänderten oder zusätzlichen Leistungen auszuführen, vorausgesetzt, der AG hat ihm gegenüber schriftlich bestätigt, dass er die Leistungen dem Grunde nach als vergütungspflichtige Leistung ansieht. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend, wenn die Parteien uneinig darüber sind, ob die geänderten oder zusätzlichen Leistungen zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehören und wenn der AG einen zusätzlichen Honoraranspruch dem Grunde nach nicht endgültig abgelehnt hat.
- 9.5.** Zu dem Honorar wird die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe in Rechnung gestellt.

10. Abrechnung und Zahlung

- 10.1.** Der AG leistet Abschlagszahlungen, sofern ein Zahlungsplan vereinbart ist, nach Maßgabe dieses noch zu vereinbarenden Zahlungsplans, ansonsten in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen des AN.
- 10.2.** Der AN hat die Rechnungen (Abschlags- und Schlussrechnungen) unter Angabe der Auftragsnummer an folgende Rechnungsanschrift zu senden:

Dircksenstraße 38, 10178 Berlin

Rechnungen im PDF/A Format können unter Angabe der o. g. Auftragsnummer direkt an unsere E-Mail-Adresse rechnungseingang@wbm.de gesendet werden.

11. BauRisk-Versicherung

- Für dieses Bauvorhaben wurde Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung (Bau-Risk-Versicherung) durch den AG abgeschlossen.

Es ist eine kombinierte Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherung (BauRisk-Versicherung) durch den AG abgeschlossen. Der Punkt 9 AVB ist außer Kraft.

Die BauRisk-Police schließt die Versicherung sämtlicher Planungsleistungen für dieses Projekt ein.

Nachfolgend die wesentlichen Punkte des BauRisk-Versicherungsschutzes:

- Die Versicherungssumme im Teil Berufshaftpflichtversicherung beträgt 10.000.000 EUR je Versicherungsfall für Personen- und sonstige Schäden p.a.
- Der generelle Selbstbehalt beträgt 5.000 EUR je Versicherungsfall. Bei Personenschäden wird kein Selbstbehalt in Abzug gebracht.
- Ausschluss: keine Entschädigung für Kosten – und Terminüberschreitungen

Die Prämie beträgt inklusive zurzeit geltender Versicherungssteuer 6,6045 ‰ (Promille) auf den Auftragswert. Die Prämie wird vom AG (Versicherungsnehmer) an die Versicherung abgeführt, ist für den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang durch den AN zu tragen und wird von der Schlussrechnung in Abzug gebracht.

12. Abtretung von Mängelansprüchen

- 12.1.** Der AN tritt sämtliche Ansprüche, die er gegen seine Nachunternehmer geltend machen kann, an den AG ab, der die Abtretung hiermit annimmt. Der AN hat dem AG eine Liste aller eingesetzten Nachunternehmer mit Adresse und genauen Angaben zu den ausgeführten Leistungen, vereinbarten Mängelansprüchen und Garantien zu übergeben. Der AN wird vom AG bis auf Widerruf ermächtigt, die abgetretenen Ansprüche gegen seine Nachunternehmer selbst durchzusetzen. Die Abtretung berührt die eigenen Mängelansprüche des AG gegenüber dem AN nicht. Der AN kann aber im Falle einer von ihm erfolgreich durchgeführten Mängelbeseitigung oder anderweitigen Erfüllung der Mängelansprüche des AG verlangen, dass die abgetretenen Ansprüche rückabgetreten werden, soweit eine Erfüllung für sämtliche Ansprüche des AG reicht.
- 12.2.** Auf Aufforderung des AG ist der AN verpflichtet, alle zur Durchsetzung der vorbenannten abgetretenen Ansprüche notwendigen Unterlagen und Informationen dem AG zu übergeben und zu erteilen.

13. Unterlagen

- 13.1.** Der AN stellt alle seine Unterlagen, insbesondere Zeichnungen, in folgenden Formaten zur Verfügung:
- Dokumente und Beschreibungen im DOCX-, und PDF-Format;
 - Tabellen und Berechnungen im XLSX- und PDF-Format;
 - Zeichnungen im DXF-, DWG- und PDF-Format;
 - Terminpläne im XLSX-, MS Projekt- und PDF-Format.
 - Leistungsverzeichnisse im GAEB Format als .d82
 - Nachträge von bauausführenden Firmen auf Datenträger im Format GAEB DA 84
- 13.2.** Der AN hat keinen Anspruch auf Unterlagen in Papierform. Soweit der AN für seine Leistungserbringung oder zur Vorlage der Leistungsergebnisse beim AG oder Dritten (z. B. Behörden) eigene oder fremde Unterlagen in Papierform benötigt, hat er sie auf eigene Kosten auszudrucken/zu plotten.

14. Sonstige Vereinbarungen

- 14.1.** Gerichtsstand ist Berlin.

- 14.2. Für die Leistungen des AN, die auf der Baustelle zu erbringen sind, gilt als Erfüllungsort die Baustelle. Als Erfüllungsort für alle übrigen Leistungen des AN gilt der Sitz des AG.
- 14.3. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 14.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 14.5. Sofern eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollte, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner sind gegenseitig verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich möglichst gleichwertige, wirksame Bestimmung zu ersetzen.
- 14.6. Für sämtliche neuen Betriebsvorrichtungen, die in das Objekt eingebracht werden, gilt, dass diese nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut werden (Scheinbestandteile § 95 BGB).

Berlin,

Auftraggeber:

Lars Dormeyer

Steffen Helbig

Dieser Vertrag ist elektronisch erstellt und ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

Berlin,

Auftragnehmer:

.....

Name in Druckbuchstaben