



# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN für PLANUNGSLEISTUNGEN – HOCHBAU

## Stand 01.01.2014

### I. PRÄAMBEL

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Planungsleistungen (kurz AGB Planung) sind als Ergänzung zum Mustervertrag „Planungsleistungen“ gedacht und sollen gemeinsam mit diesem verwendet werden. Allfällige Widersprüche mit anderen von der Bundesinnung Bau empfohlenen AGB sind dahingehend aufzulösen, dass die Bestimmungen der jeweiligen AGB im jeweiligen Leistungsteil vorangehen; im Bereich der Objektplanung verdrängen also die AGB Planung andere AGB.

### II. TEILLEISTUNGEN

Die Teilleistungen setzen sich aus der Grundleistung und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen. Die optionalen Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden; in allen anderen Fällen wird nur die Grundleistung Vertragsinhalt.

#### 1. Vorleistungen/Grundlagenermittlung

1.1. Klärung der Aufgabenstellung (Definition von Zielen & Nicht-Zielen, Klärung technischer, wirtschaftlicher, funktioneller und gestalterischer Grundsatzfragen entsprechend der Tiefe der Leistungsphase).

1.2. Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen.

*Optionale Leistung: Umfeldanalyse*

1.3. Beratung zum gesamten Leistungsbedarf.

*Optionale Leistung: Raum- und Funktionsprogramm*

*Optionale Leistung: Machbarkeitsstudie*

1.4. Erhebung der Bebauungsvorgaben.

*Optionale Leistung: Standortanalyse*

*Optionale Leistung: Bestandsanalyse*

1.5. Formulierung von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer, an der Planung fachlich Beteiligter.

*Optionale Leistung: Wettbewerbsvorbereitung*

1.6. Zusammenfassung der Ergebnisse.

*Optionale Leistung: Umweltverträglichkeitsprüfung.*

*Optionale Leistung: Planungskonzept für den Betrieb.*

*Optionale Leistung: Vorbereitungen für die Behördenverfahren.*

#### 2. Vorentwurfsplanung

2.1. Klärung der Aufgabenstellung, Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen.

2.2. Grundsätzlicher Lösungsvorschlag nach den bekannt gegebenen Anforderungen, der Analyse der Grundlagen oder des Bauprogramms, in der Regel im Maßstab 1:200, einschließlich aller Besprechungsskizzen (dafür erforderliche Grundlagen: Lage- und Höhenplan, Aufmaßpläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm).

*Optionale Leistung: Untersuchung von alternativen Lösungsmöglichkeiten mit skizzenhafter Darstellung und Bewertung (Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung).*

2.3. Kostenschätzung

2.4. Terminrahmen inkl. relevanter Meilensteine.

2.5. Erläuterungsbericht

2.6. Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen.

2.7. Vorverhandlungen mit Behörden und den an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit.

2.8. Zusammenstellen der Vorentwurfsergebnisse aller fachlich Beteiligten.

*Optionale Leistung: Konzept für die Optimierung des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Analysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Vorentwurfsplanung.*

2.9. Koordination und Integration der Beiträge der an der Planung fachlich Beteiligten.

*Optionale Leistung: Besondere Darstellungen, Animation, Schaubilder.*

*Optionale Leistung: Verkaufs-, Marketingunterlagen.*

*Optionale Leistung: Modelle*

*Optionale Leistung: Überarbeiten und Nachführen der Vorentwurfsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat.*

2.10. Beratung und Vertretung des Bauherrn in Planungsbelangen.



### 3. Entwurfsplanung

3.1. Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfs unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen.

3.2. Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann (in der Regel in Grundrissen, Schnitten und Ansichten im Maßstab 1:100, bei raumbildenden Ausbauten M 1:50 bis M 1:20, insbesondere mit Einzelheiten der Wandabwicklung, Farb-, Licht- und Materialgestaltung, Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen).

3.3. Kostenberechnung (abgeleitet aus Kostenschätzung).

3.4. Grobterminplan inkl. relevanter Vorgänge (Terminrahmen wird schrittweise verfeinert).

3.5. Vorverhandlung mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit.

*Optionale Leistung: Optimierung des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Analysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Entwurfsplanung.*

3.6. Objektbeschreibungen mit Erläuterungen.

3.7. Koordination und Integration der Beiträge der an der Planung fachlich Beteiligten.

3.8. Zusammenstellung der Entwurfsunterlagen.

*Optionale Leistung: Überarbeiten und Nachführen der Entwurfsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat.*

*Optionale Leistung: funktionale Ausschreibung.*

*Optionale Leistung: Anfertigen von Darstellungen durch besondere Techniken, wie Modelle, virtuelle Aufbereitungen usw.*

3.9. Beratung und Vertretung des Bauherrn in Belangen der Planung.

### 4. Einreichplanung und Genehmigungsverfahren

4.1. Durchführung der für die baubehördliche Bewilligung erforderlichen Erhebungen sowie Abklärungen.

4.2. Erarbeitung der erforderlichen Zeichnungen und Schriftstücke auf der Grundlage des Entwurfes, soweit diese nicht von Sonderfachleuten zu erbringen sind.

*Optionale Leistung: detailliertere Optimierung des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Detailanalysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Einreichplanung.*

4.3. Beratung und Vertretung des Bauherrn in Belangen der Planung.

4.4. Mitwirkung bei Erläuterungen und notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung im Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Bauherrn im Zuge der Genehmigungsverfahren.

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei Berufungsverfahren.*

*Optionale Leistung: Erstellung von Unterlagen oder Mitwirkung an der Erarbeitung von Unterlagen für zusätzlich erforderliche Genehmigungen oder Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen (z.B. Betriebsanlagengenehmigung, materienrechtliche Genehmigung, [Wasser- Naturschutz-, Forstrecht udgl].)*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung.*

*Optionale Leistung: Überarbeiten und Nachführen der Einreichplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat (z.B. unvorhersehbare Auflagen durch die Behörden, stattgegebene Einsprüche von Beteiligten beim Genehmigungsverfahren)*

*Optionale Leistung: Verfeinern der Kostenberechnung.*

*Optionale Leistung: Verfeinern der Terminplanung.*

### 5. Ausführungsplanung und Details

5.1. Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfs unter Berücksichtigung der behördlichen Bewilligungen und der Beiträge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Sonderfachplaner) mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben.

5.2. Zeichnerische Darstellung des Bauwerkes mit allen für die Ausführung notwendigen Angaben, z.B. endgültige, vollständige Ausführungs- und Detailzeichnungen in den jeweils erforderlichen Maßstäben mit Eintragung der erforderlichen Maßangaben, Materialbestimmungen und textlichen Ausführungen (exkl. Montage- und Werkstattzeichnungen).

*Optionale Leistung: Spezialoptimierungen des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Spezialanalysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Ausführungsplanung.*

5.3. Koordination und Integration der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligten.

*Optionale Leistung: Ausbessern und Anfertigen von Planungsleistungen, die im Zuständigkeitsbereich anderer an der Planung fachlich Beteiligten liegen.*

*Optionale Leistung: Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Firmen und anderer Planer, sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten.*

*Optionale Leistung: Überarbeiten und Nachführen der Ausführungsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat.*



## 6. Ausschreibungsunterlagen

- 6.1. Ausarbeiten der Leistungsbeschreibung (inkl. Baubeschreibung).
- 6.2. Ermittlung der Mengen als Grundlage des Leistungsverzeichnisses (auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter [Sonderfachplaner]).
- 6.3. Erstellen des Leistungsverzeichnisses (möglichst positionswise nach Gewerken, ggf. unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen).
- 6.4. Einarbeiten von Terminvorgaben für Bauvertrag (abgeleitet aus Terminplan).
- 6.5. Abstimmung und Koordination der Leistungsbeschreibung (inkl. LV) der an der Planung fachlich beteiligten Sonderfachleute.

*Optionale Leistung: Kostenanschlag (unter Verwendung der Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten)*

*Optionale Leistung: Erstellung der Ausschreibungsunterlagen mit einer funktionalen Leistungsbeschreibung.*

*Optionale Leistung: Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsgruppen.*

*Optionale Leistung: Überarbeiten und Nachführen der Ausschreibungsunterlagen aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat.*

## 7. Oberleitung

- 7.1. Oberleitung (Mitwirkung) bei der Vergabe
  - 7.1.1. Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen für alle Leistungsbereiche.
  - 7.1.2. Durchführung der Ausschreibung.
  - 7.1.3. Einholung der Angebote.
  - 7.1.4. Überprüfung und Bewertung der Angebote.
  - 7.1.5. Klärende Gespräche mit den Bietern.
  - 7.1.6. Erstellung eines Vergabevorschlages.
  - 7.1.7. Mitwirkung bei der Auftragererteilung.

*Optionale Leistung: Prüfung und Bewertung freier Alternativen.*

*Optionale Leistung: spezielle Aufstellung, Sonderprüfung (z.B. vertiefte Angebotsprüfung die über das übliche Maß hinausgeht) nach speziellen Anforderungen des AG.*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei Nachprüfungsverfahren und bei Einsprüchen (z.B. bei Verhandlungen bei BVKK und BVA oder Vergabekontrollsenaten).*

### 7.2. Oberleitung in der Bauphase

- 7.2.1. Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Firmen, sowie letzte Klärung von erforderlichen, die Planung ergänzenden konstruktiven Einzelheiten.
- 7.2.2. Aufstellung eines Bauablaufplanes für die Bauphase (in Abstimmung mit der ÖBA und den ausführenden Unternehmen).
- 7.2.3. Feststellung der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen unter Zugrundelegung der Prüfergebnisse der örtlichen Bauaufsicht (in Abstimmung mit der ÖBA).
- 7.2.4. Kostenfeststellung nach Freigabe Schlussrechnung (in Abstimmung mit der ÖBA).

*Optionale Leistung: Aufstellung eines Zahlungsplanes, Aufstellung eines Finanzierungsplanes.*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Kreditbeschaffung.*

*Optionale Leistung: Kostenverfolgung nach speziellen Anforderungen des AG.*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen der ausführenden Unternehmen.*

*Optionale Leistung: Überarbeiten der Planung in der Bauphase aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat.*

### 7.3. Künstlerische Oberleitung in der Bauphase

- 7.3.1. Künstlerische Oberleitung in der Bauphase (Überwachung der Herstellung des Bauwerkes auf Übereinstimmung mit den gestalterischen Vorgaben).
- 7.3.2. Letzte Klärung von funktionellen, technischen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung bis zur Mitwirkung an der Schlussabnahme des Bauwerkes.

*Optionale Leistung: Beratung in weiteren gestalterischen und künstlerischen Belangen, die nicht mit der Bemessungsgrundlage abgedeckt sind. (z.B. Kunst am Bau).*

## 8. Dokumentation und Nachbetreuung

### 8.1. Dokumentation

*Optionale Leistung: Aufstellen von Plan-, Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen.*

### 8.2. Projektanalyse inkl. Aufbereitung der Ergebnisse der Kostenfeststellung.

*Optionale Leistung: Erstellen von Bestandsplänen.*

*Optionale Leistung: Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen.*



*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen (in Abstimmung mit der ÖBA).*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten (in Abstimmung mit der ÖBA).*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen.*

*Optionale Leistung: Objektbeobachtung*

*Optionale Leistung: Objektverwaltung*

*Optionale Leistung: Begehungen nach Übergabe.*

*Optionale Leistung: Nachbetreuung (z.B. Überwachung Wartungs- und Pflegeleistungen).*

*Optionale Leistung: Aufarbeiten des Zahlenmaterials (inkl. Kostenfeststellung) für eine Objektdatei und Kostenrichtwerte.*

*Optionale Leistung: Überprüfen der Bauwerks- und Betriebs-Kosten- Nutzen-Analyse.*

*Optionale Leistung: Vorbereitung für und Mitwirkung bei Außerstreitverfahren vor Schiedsgerichten sowie bei Streitverfahren vor ordentlichen Gerichten.*

### **9. Sonstige Teilleistungen**

*Optionale Leistung: Erstellung Raumbuch.*

*Optionale Leistung: Brandschutzplanung und Fluchtwegorientierungsplanung.*

*Optionale Leistung: Einrichtungsplanung.*

*Optionale Leistung: Planung der Außenanlagen.*

## **III. SUBUNTERNEHMER**

Der Auftragnehmer kann jederzeit Teile der eigenen Leistung auf eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben. *Diese Klausel gilt nicht für öffentliche Auftraggeber iSd BVergG.*

## **IV. VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN**

Dem Auftraggeber gebührt keine Vergütung für von ihm zur Verfügung gestellte Unterlagen. Der Auftragnehmer hat nach Abschluss der Planungsarbeiten Pläne und behördliche Schriftstücke, soweit sie ihm im Original übergeben wurden, zurückzugeben. In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

## **V. HONORAR**

### **1. Honorararten**

Werden die AGB Planung vereinbart, so gelten für die Honorararten folgende Definitionen:

- **Selbstkostenerstattungshonorar** ist das für eine bestimmte Zeiteinheit (im Zweifelsfall für eine Stunde zu 60 Minuten) je Leistungsgruppe angegebene Honorar. Dabei wird zwischen 4 Leistungsgruppen unterschieden (1. Baumeister, 2. gehobene Fachkraft, 3. Fachkraft, 4. Gehilfen). Bei der Abrechnung ist der jeweilige Stundensatz mit den erbrachten Zeiteinheiten zu multiplizieren. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber mit dem Überschreiten eines geschätzten Stundenaufwands auf die Überschreitung hinzuweisen.

- **Einheitspreishonorar** ist das für eine bestimmte Einheit (z.B. Bauwerksgröße) angegebene Honorar. Bei der Abrechnung ist der jeweilige Einheitssatz mit den erbrachten Einheiten zu multiplizieren.

- **Pauschalhonorar** ist das für den vereinbarten Leistungsumfang in einem Betrag angegebene Honorar.

### **2. Planänderungen**

Sind aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, Planänderungen erforderlich, so sind diese Planänderungen als Zusatzleistung zu betrachten und dem Auftragnehmer gebührt dafür ein (zusätzliches) Selbstkostenerstattungshonorar, soweit keine andere Berechnungsmethode vereinbart wurde.

### **3. Selbstkostenhonorar für Zusatzleistungen und Leistungsänderungen**

Leistungen, die über die vereinbarte Leistung (das ist die Teilleistung, für die ein Einheitspreis- Pauschalhonorar bezahlt wird) hinausgehen, haben nach stundenmäßigem Aufwand abgegolten zu werden. In diesem Fall hat der Auftragnehmer über Aufforderung des Auftraggebers eine Schätzung vorzunehmen, wie viele Stunden für die Leistung erforderlich sein werden.



#### **4. Wertsicherung**

Sämtliche Beträge sind mit dem Prozentsatz, zu dem die Gehälter des „Kollektivvertrags für Angestellte der Baugewerbe und der Bauindustrie“ (abgeschlossen von der Bundesinnung Bau und dem Fachverband der Bauindustrie einerseits und der Gewerkschaft der Privatangestellten andererseits) angehoben werden, wertgesichert. Wird bei einem Kollektivvertragsabschluss kein einheitlicher Prozentsatz vereinbart, so ist der Prozentsatz aus der Gehaltserhöhung der Gruppe „A3 nach dem 6. Jahr“ zu berechnen. Die Umrechnung findet für Leistungen, die ab dem Tag des Wirksamwerdens des Kollektivvertragsabschlusses erbracht werden, statt (z.B. werden per 1.5. eines Jahres die kollektivvertraglichen Gehälter angehoben, so findet die Honorarumrechnung für Leistungen, die ab dem 1.5. dieses Jahres erbracht werden, statt).

*Diese Wertsicherungsklausel gilt nicht für Verträge, die mit Verbrauchern (iSd KSchG) abgeschlossen wurden.*

#### **5. Umsatzsteuer**

Beim Angebot sind die jeweiligen Honorare jeweils in Nettobetrag, Umsatzsteuer und Bruttobetrag aufzuschlüsseln. Nicht aufgeschlüsselte Honorare gelten als Bruttobetrag.

#### **6. Zahlungsfrist**

Für die im Planungsvertrag vereinbarten Zahlungen gilt, sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart wurde, eine Zahlungsfrist von 14 Tagen abzugsfrei.

### **VI. NEBENKOSTEN**

Nachstehende Nebenleistungen sind, sofern nicht anders ausdrücklich vereinbart, vom Honorar nicht umfasst und sind vom Auftragnehmer mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen zu ersetzen.

#### **1. Kostenersatz für die Grundlagenermittlung**

Sofern der Auftraggeber nicht die entsprechenden Grundlagen zur Verfügung stellt, ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese einzuholen. Dabei entstehende Barauslagen (d.h. Kosten, die der Auftragnehmer bezahlen muss), sind vom Auftragnehmer zu ersetzen.

#### **2. Kostenersatz im Bauverfahren**

Die von der Baubehörde vorgeschriebenen Verfahrenskosten sind – sofern der Auftragnehmer diese Kosten vorläufig übernommen hat – zu ersetzen. Der Auftragnehmer ist jedoch nicht verpflichtet, mit diesen Kosten in Vorlage zu treten.

#### **3. Kostenersatz für zusätzliche Planausfertigungen**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, die Pläne in 5-facher auszuhändigen. Zusätzliche Planausfertigungen werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

### **VII. URHEBERRECHT**

Das Werk des Auftragnehmers steht unter dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes. Der Auftragnehmer bleibt trotz Zahlung des Entgelts Urheber. Der Auftraggeber hat das Recht, das geplante Bauwerk auf dem vorgesehenen Grundstück einmal zu errichten. Veräußert der Auftraggeber das Grundstück, so gehen seine Rechte, wenn er alle Leistungen an den Auftragnehmer erbracht hat, auf den Rechtsnachfolger über. Hat er noch nicht sämtliche Gegenleistungen erbracht, bedarf die Übertragung von Rechten der Zustimmung des Auftragnehmers.

### **VIII. AUFBEWAHRUNG VON PLÄNEN**

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Baupläne länger als 3 Jahre aufzubewahren. Auf die spätere Ausfolgung von Plänen besteht kein Rechtsanspruch. Erfolgt dennoch eine Ausfolgung, so ist diese gesondert zu vergüten, wobei die Höhe dieser Vergütung eigens vereinbart werden muss.

### **IX. VOLLMACHT**

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Vornahme sämtlicher notwendiger Planeinsichten und Verfahrenshandlungen im behördlichen Bauverfahren.

### **X. GERICHTSSTAND**

Als Gerichtsstand gilt dasjenige Gericht als vereinbart, in dessen Sprengel der Firmensitz des Auftragnehmers liegt. *Diese Bestimmung gilt nicht gegenüber Verbrauchern iSd KSchG.*