

Vertrag über gutachtliche Ermittlung der Kosten von anstehenden Bauunterhaltsmaßnahmen der nächsten 30 Jahre

Zwischen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

vertreten durch den Vorstand, Ellerstraße 56, 53119 Bonn

vertreten durch die Direktion Magdeburg

diese vertreten durch Dienststelle Magdeburg, Facility Management

Otto-von-Guericke-Str. 4, 39104 Magdeburg

- nachstehend Auftraggeber genannt -

und

(Straße) (Ort)

vertreten durch

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

Wird für die Leistung

Gutachtliche Ermittlung der Kosten von anstehenden Bauunterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen der nächsten 30 Jahre für die Liegenschaft: Schloss Lichtenburg Prettin

folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------|--|
| § 1 | Gegenstand des Vertrages |
| § 2 | Bestandteile und Grundlagen des Vertrages |
| § 3 | Übergabe von Vertragsunterlagen |
| § 4 | Leistungspflichten des Auftragnehmers |
| § 5 | Allgemeine Leistungspflichten |
| § 6 | Spezifische Leistungspflichten |
| § 7 | Fachlich Beteiligte |
| § 8 | Personaleinsatz des Auftragnehmers |
| § 9 | Baustellenbüro |
| § 10 | Honorar |
| § 11 | Nebenkosten |
| § 12 | Umsatzsteuer |
| § 13 | Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers |
| § 14 | Ergänzende Vereinbarungen |

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist die Ermittlung der Kosten für Bauunterhaltungs- und Instandsetzungskosten der nächsten 30 Jahre
für die Liegenschaft

Schloss Lichtenburg, Prettiner Landstraße 1, 06925 Annaburg OT Prettin

- 1.1.1 bestehend aus mehreren Gebäuden (s. Anlage XY)

-
- 1.1.2 (eine) Freianlage(n) gemäß § 38 HOAI

- 1.1.3 (ein) Ingenieurbauwerk(e) gemäß § 41 HOAI

-
- 1.1.4 (eine) Verkehrsanlage(n) gemäß § 49 HOAI

-
- 1.1.5 Technische Ausrüstung in gemäß § 53 HOAI

1.1.6

Es soll ein Gutachten erstellt werden, aus dem die für die Liegenschaft anfallenden Bauunterhaltungs- und Instandsetzungskosten der nächsten 30 Jahre ersichtlich sind.

§ 2

Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

- 2.1 Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteile:
- 1 Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)
 - 2 Leistungsbeschreibung
 - 3 Übersichtsplan Lichtenburg
 - 4 Übersicht Baumaßnahmen
 - 5 X Rechnungslegung
 - 6 Infoblatt extern IT Geheim Daten
- Das geprüfte Angebot des Auftragnehmers vom

- 2.2 Der Auftragnehmer hat über § 1 AVB hinaus folgende technische und sonstige Vorschriften, Regelwerke und Erlasse zu beachten:

DIN 276 (Kosten im Bauwesen)

DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen)

Vorgaben für CAD:

Raum- und Gebäudebuch:

- Leitfaden Nachhaltiges Bauen
- Brandschutzleitfaden des Bundes - Baulicher Brandschutz für die Planung, Ausführung und Unterhaltung von Gebäuden des Bundes
- gesetzliche Vorschriften, geltenden DIN-Normen, statistische Methoden und Auswertungen
-
-
-

Soweit der Auftragnehmer im Rahmen seiner Leistungserbringung Widersprüche aus den Vorgaben des Auftraggebers erkennt, hat er auf diese hinzuweisen.

2.3 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen zu Grunde zu legen:

- die Auflistung des Bauunterhaltes der letzten Jahre (Anlage)
- das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück gemäß Abschnitt K 1 RBBau
- den amtlichen Lageplan vom:

die Bestandspläne für mit Stand vom:

die Bestandspläne für mit Stand vom:

das Bodengutachten vom:

2.4 Die Planungsleistungen unterliegen

- dem Baugenehmigungsverfahren
- dem Zustimmungsverfahren
- der Kenntnissgabeverfahren

nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Landes:

Sachsen-Anhalt

§ 3

Übergabe von Vertragsunterlagen

Dem Auftragnehmer werden mit Vertragsabschluss folgende vertragliche Unterlagen in einfacher Ausfertigung übergeben:

- Leistungsbeschreibung
- Liste der fachlich Beteiligten

das baufachliche Gutachten über das Baugrundstück gemäß Abschnitt K 1 RBBau

der amtliche Lageplan vom:

 die Bestandspläne nach 2.3

in Papierform

digital

gemäß beigefügter Planliste

das Bodengutachten vom:

§ 4

Leistungspflichten des Auftragnehmers

4.1 Allgemeine und spezifische Leistungspflichten

Die Leistungspflichten des Auftragnehmers gliedern sich in allgemeine und spezifische Leistungspflichten:

- Die allgemeinen Leistungspflichten sind in § 5 festgelegt.
- Die spezifischen Leistungspflichten sind in § 6 sowie in der/den Anlage(n) Leistungsbeschreibung aufgeführt.

§ 5

Allgemeine Leistungspflichten

5.1 Ziel- bzw. Aufgabenstellung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf der Grundlage der §§ 2 und 3 seine Leistungen so zu erbringen, dass die Kostenaufstellung baufachlich korrekt und mangelfrei hergestellt wird.

5.2 Quantitäten/Qualitäten

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

- X Erfassung und Bewertung vor Ort mit Bestandsaufnahme
- X Zusammenstellung der Ergebnisse und Auswertung
- X Ermittlung der Kosten einschließlich Kostensteigerungen
- X Abschlussbewertung und Gesamtbericht

Fertigstellungstermin: 30.09.2026

5.3 Kosten

Unabhängig von der Beachtung der Ziel- und Aufgabenstellung hat der Auftragnehmer bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb der Gebäude zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bauunterhalts- und Instandsetzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) unverhältnismäßig gemindert werden.

5.4 Termine

Für die Leistungen des Auftragnehmers werden die nachfolgenden Vertragstermine bzw. -fristen vorgegeben:

| Leistungen | Datum | Leistungszeitraum |
|--|-------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Leistungsbeginn: | | nach Zuschlag, spätestens am 15.06.2026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leistungsende: | am | 30.09.2026 |

5.5 Besprechungen

5.5.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Vorverhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen durch den Auftragnehmer zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Vorverhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.

5.5.2 Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Begehungen und Planungsbesprechungen Protokolle an. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.

5.5.3 Der Auftragnehmer hat die im Rahmen seines Auftrags zu erarbeitenden Unterlagen zu erstellen, aufeinander abzustimmen und sachlich in sich schlüssig dem Auftraggeber vorzulegen.

5.6 Leistungsänderungen

5.6.1 Begehrt der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorzulegen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs jedoch nur, soweit ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Aus dem Angebot des Auftragnehmers müssen sich Art und Umfang der geänderten oder zusätzlichen Leistungen sowie die geänderte oder zusätzliche Vergütung, die nach Maßgabe der Regelungen in § 10 Nummer 10.5 zu ermitteln ist, ergeben.

5.6.2 Die Parteien streben Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.

5.6.3 Erzielen die Parteien binnen angemessener Frist, spätestens nach 30 Kalendertagen, nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Auftragnehmer keine Einigung nach § 5 Nummer 5.7.2, kann der Auftraggeber die Änderung in Textform anordnen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen, bei einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs aber nur, soweit ihm die Ausführung zumutbar ist.

5.6.4 Dem Auftraggeber steht ein Anordnungsrecht ohne Einhaltung einer Frist zu, soweit

(a) der Auftragnehmer ein Angebot nach § 5 Nr. 5.7.1 nicht rechtzeitig vorgelegt hat oder

(b) die Ausführung der Änderung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Auftragnehmer zumutbar ist. Die Ausführung ist dem Auftragnehmer in der Regel zumutbar, soweit ohne eine sofortige Anordnung einer notwendigen Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere Gefahr im Verzug ist.

5.6.5 Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit der Änderung oder der Ausführung geltend, trifft ihn dafür die Beweislast.

5.7 Behandlung von Unterlagen

5.7.1 Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.

5.7.2 Die vom Auftragnehmer vorzulegenden schriftlichen Unterlagen, Zeichnungen, Skizzen, Beschreibungen und die Berechnungen sowie alle übrigen erarbeiteten Unterlagen sind dem Auftraggeber systematisch in Ordnern gegliedert

für den Vorabzug

in kopierfähiger Ausführung fach

sowie in digitaler Form auf Datenträger(n) fach

für die Endausfertigung

in kopierfähiger Ausführung fach

sowie in digitaler Form auf Datenträger(n) fach

zu übergeben.

Abweichend zur Anlage zu § 6 dieses Vertrages sind folgende Unterlagen

1 fach Lageplan/Schnitte/Grundriss digital und in Papierform

zu übergeben.

Die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen sind vom Auftragnehmer im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gemäß zu falten und in Ordnern vorzulegen. Werden Unterlagen in digitaler Form vorgelegt, sind Vorgaben für CAD gemäß § 2 Nummer 2.2 einzuhalten.

5.8 Koordination

Der Auftragnehmer hat die fachlich Beteiligten zeitlich und sachlich so zu koordinieren und ihre Beiträge rechtzeitig und ordnungsgemäß zu integrieren, dass die vereinbarte Ziel- und Aufgabenstellung eingehalten werden.

§ 6

Spezifische Leistungspflichten

6.1 Die spezifischen Leistungspflichten des Auftragnehmers umfassen alle für die Kostenaufstellung aufgeführten Leistungen unter Berücksichtigung der Preissteigerungsraten im Bauwesen in Deutschland:

- Erfassung, Bewertung und Dokumentation des Grundstückes (KG 500 – Außenanlagen, Freiflächen) sowie die zu erwartenden Bau- und Instandhaltungskosten in den nächsten 30 Jahren
- Erfassung, Bewertung und Dokumentation aller darauf befindlichen Gebäude (KG 300 – Baukonstruktionen) sowie die zu erwartenden Bau- und Instandhaltungskosten in den nächsten 30 Jahren
- Erfassung, Bewertung und Dokumentation aller technischen Ausstattungen (KG 400 – technische Anlagen) sowie die zu erwartenden Bau- und Instandhaltungskosten in den nächsten 30 Jahren
- Auflistung aller zukünftig zu erwartenden Erneuerungen
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Der Auftragnehmer hat folgende Unterlagen vorzulegen:

| | |
|---|-------|
| Gutachten, Auflistungen und Erkenntnisse zu den o.g. Leistungen | M= 1: |
| | M= 1: |
| | M= 1: |
| | M= 1: |

6.2 Die Ziel- und Aufgabenstellung ist erbracht, wenn

im Ergebnis die Gesamtkosten der Bauunterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen für die nächsten 30 Jahre ermittelt sind, die jeweils nach Jahren und der notwendigen Instandsetzung bzw. Erneuerung aufzuteilen sind. Die Kosten sind hierbei unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften, den geltenden DIN-Normen und den statistischen Werten zu ermitteln.

10.5

Honorarzusammenstellung:

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Leistungen gemäß 10.1 | Euro netto pauschal |
| Leistungen gemäß 10.2 | Euro netto pauschal |
| Leistungen gemäß 10.3 | Euro netto pauschal |
| Leistungen gemäß 10.4 | Euro netto pauschal |
| Summe (netto) | Euro netto pauschal |
| Summe der Nebenkosten (§ 11) | Euro netto pauschal |
| Gesamtsumme | Euro netto pauschal |
| zzgl. Umsatzsteuer | Euro netto pauschal |
| Gesamtsumme (brutto) | Euro brutto |

§ 11

Nebenkosten

Erstattung von Nebenkosten

Die Nebenkosten nach § 14 HOAI werden:

- insgesamt pauschal mit v.H.
- insgesamt pauschal zum Festpreis in Höhe von Euro netto
- mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Kosten, die auf Einzelnachweis zusätzlich erstattet werden,
pauschal mit v.H. vom Nettohonorar erstattet

-
- ausschließlich auf Einzelnachweis erstattet.

Reisekosten

Bei Erstattung von Reisekosten auf Einzelnachweis ist das Bundesreisekostengesetz anzuwenden. Reisen zu Lasten des Auftraggebers müssen vorher mit diesem abgestimmt werden.

Der Antrag und die Einreichung der Unterlagen richten sich nach § 3 BRKG.

Reiseunterlagen werden vom Auftragnehmer beschafft.

Vorsteuerabzug

Soweit Nebenkosten – ob pauschal oder zum Einzelnachweis – erstattet werden, sind sie abzüglich der nach § 15 Absatz 1 des Umsatzsteuergesetzes abziehbaren Vorsteuern anzusetzen.

§ 12

Umsatzsteuer

Für das Honorar des Auftragnehmers gemäß § 10 und die Nebenkostenerstattung gemäß § 11 gilt:

- Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen.
- Die Leistung ist umsatzsteuerbefreit.

§ 13

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers nach § 16 AVB müssen mindestens betragen:

| | | |
|----------------------|------------|------|
| Für Personenschäden | 1,5 Mio. | Euro |
| Für sonstige Schäden | 250.000,00 | Euro |

§ 14

Ergänzende Vereinbarungen

14. Beim Betreten und Befahren der Liegenschaft sind die jeweiligen Zugangsbestimmungen einzuhalten. Auf der Liegenschaft ist Schrittgeschwindigkeit zu fahren.

| |
|---|
| Auftraggeber ----- _____(Ort), _____(Datum) ----- Unterschrift / Textform mit Angabe des Namens, gem. § 126b BGB |
|---|

| |
|--|
| Auftragnehmer ----- _____(Ort), _____(Datum) ----- Unterschrift / Textform mit Angabe des Namens, gem. § 126b BGB |
|--|