

# ARCHITEKTENVERTRAG

## Objektplanung für Gebäude

Zwischen

### Wartburg-Stiftung Eisenach

vertreten durch den Burghauptmann, Frau Dr. Franziska Nentwig,  
Auf der Wartburg 1  
99817 Eisenach

– Auftraggeber (AG) –

und

### Architekturbüro XXXX

Strasse XXXX  
PLZ XXXX

– Auftragnehmer (AN) –

wird auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der Fassung 2021 und auf der Grundlage der Regelungen dieses Vertrags und der ergänzenden Regelungen, in der nachfolgenden Reihenfolge:

1. **Angebot** vom XXXX (**Anlage 1**)  
mit Flurkarte / Grundrissen / Schnitten / Übersichtsplan über die zu bearbeitenden Bereiche einschl. aller übergebenen Anlagen, Dokumentationen, Konzepte, Gutachten, Fachplanungen etc.
2. **Allgemeinen Vertragsbestimmungen** für Architekten- / Ingenieurleistungen (AVB) des AG (**Anlage 2**)
3. **Besonderen Vertragsbestimmungen** für die Durchführung von Planungs- und Bauaufgaben (BVB) des AG (**Anlage 3**)
4. Vorgaben des AG zur **Dokumentation** (**Anlage 4**)
5. Einräumung von **Nutzungs- und Verwertungsrechten** (**Anlage 5**)
6. Beachtung der **Fremdfirmen-Richtlinie** des AG (**Anlage 6**)
7. **Terminplan** mit Anfangs- und Endterminen (**Anlage 7**)

folgende Vereinbarung geschlossen:

#### 1. Planungsaufgabe

- 1.1. Gegenstand des Vertrags ist die Planung gemäß Ziffer 2 der im Nachfolgenden näher beschriebenen Baumaßnahme:

#### 13 Palas + Neues Treppenhaus

Sanierung, Instandsetzung + Restaurierung

- Neubau/Wiederaufbauten (§ 2 Abs. 2/3 HOAI)
- Erweiterung (§ 2 Abs.4 HOAI)
- Umbau (§ 2 Abs.5 HOAI)
- Modernisierung (§ 2 Abs.6 HOAI)
- Instandsetzung/ Instandhaltung (§ 2 Abs.8/9 HOAI)

des Objekts: **Palas + Neues Treppenhaus**  
auf dem Grundstück: Auf der Wartburg 1, 99817 Eisenach

Flurstücksnummer: **7541 Flur 82 Historische Anlage – Wartburg**

#### 1.2. Leistungsziele

- 1.2.1  gemäß vorhandenen Unterlagen / Ausschreibung Planungsleistungen

#### 1.2.2 Anforderungen an Qualität/Standard:

- denkmalgerechte Sanierung, Instandsetzung und Dokumentation gemäß den in den **Anlagen 1/ 3/ 4** formulierten Anforderungen und Grundsätzen

1.2.3 Anforderung an die Gestaltung:

- Bauwerksicherung; denkmalgerechte Sanierung, Instandsetzung und Restaurierung Fassade...Dach...Fenster...Festsaal...Technische Anlagen...ELT...FBH...Parkett

1.2.4 Anforderung an Flächen-/Raumprogramme: entsprechend Aufgabenstellung (**Anlage 1**)

1.2.5 Anforderungen an Funktionen: entsprechend Aufgabenstellung (**Anlage 1**)

1.2.6 Anforderungen an die Technik: entsprechend Aufgabenstellung (**Anlage 1**)

1.2.7 Anforderungen an Baukosten und Baunebenkosten:

Der AG erklärt, dass ihm für die Baumaßnahme insgesamt **4.965.000 Euro netto** für die Baukosten einschl. Honorare zur Verfügung stehen. Der AN hat dies im Rahmen der Erfüllung seiner Planungsaufgabe zu berücksichtigen. Sobald der AN feststellt, dass das Kostenbudget nicht ausreicht, hat er den AG hierüber zu informieren und mit diesem gemeinsam eine Lösung zu suchen. Dies gilt insbesondere bei etwaigen Kostenüberschreitungen nach Vorlage der Kostenschätzung, bei Weiterbeauftragung nach Vorlage der Kostenberechnung. Hier ist der AG berechtigt, die Kostenobergrenze auf der Grundlage der jeweiligen Kostenermittlung neu zu definieren und Kostengrenzen für einzelne Gewerke bzw. Kostengruppen auf Basis der vorgenannten Kostenermittlungsarten festzulegen.

1.3 Leistungsablauf

- Planung und Bauausführung erfolgen einem Zug.
- Planung und Bauausführung erfolgen in zeitlichen Abschnitten.
- Vorgestellter Planungs- und Bauabwicklungszeitraum

**2. Leistungsumfang (werkvertraglicher Teil)**

2.1. Die Vergabe in diesem Verfahren umfasst ausschließlich die Leistungen für die Planung nach § 34 HOAI (Planung von Gebäuden und raumbildenden Ausbauten).

Der AG behält sich über den gesamten Projektzeitraum das Recht vor, die Beauftragung von Leistungen einzeln, gegliedert nach Bauabschnitten und Leistungsphasen oder anderweitig modifiziert, vorzunehmen.

Die Beauftragung der Leistungen nach § 34 HOAI erfolgt stufenweise. Die Beauftragung weiterer Leistungsphasen besteht als Option. Vorerst werden die **Lph 2-4** beauftragt.

Der AG behält sich vor, dem AN ggf. weitere / ergänzende Leistungen, die im Zusammenhang mit dem in Ziffer 1 und der Aufgabenstellung (**Anlage 1**) beschriebenen Planungsvorhaben stehen, zu übertragen. Der Auftraggeber behält sich außerdem vor, Teilleistungen getrennt oder an Dritte zu vergeben, wenn besondere fachliche Gründe dafür sprechen.

Beauftragte Grundleistungen nach Maßgabe der angeführten Leistungsphasen gemäß § 3 Abs. 2, § 34 HOAI und Anlage 10 Nr. 10.1 zur HOAI:

- 2.1.1  Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
- 2.1.2  Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)
- 2.1.3  Leistungsphase 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)
- 2.1.4  Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung
- 2.1.5  Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
- 2.1.6  Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe
- 2.1.7  Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe
- 2.1.8  Leistungsphase 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation
- 2.1.9  Leistungsphase 9 Objektbetreuung
- Folgende Grundleistungen sind nicht enthalten bzw. werden zusätzlich beauftragt:

**keine**

Der AG ist zur Teilabnahme nach Erfüllung der Objektüberwachung verpflichtet, wenn auch die Leistungsphase 9 übertragen ist.

2.1.10 Im Einzelnen bestimmen die objektspezifischen Anforderungen zur Erreichung des Gesamterfolgs Inhalt und Umfang der gebotenen Sachwalterpflichten (AVB - **Anlage 2**) sowie der Planungs-/ Koordinierungs- und Überwachungsleistungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden folgende Grundleistungen / Leistungsphasen der HOAI mit diesem Vertrag übertragen: **LP 2 - 4.**

- 2.1.11 Sofern nach Ziffer 2.1 eine stufenweise Beauftragung vorgesehen ist, kann eine Weiterbeauftragung der weiteren Leistungen nach § 34 HOAI unter dem Vorbehalt der Anerkennung der Ergebnisse der Planung durch den AG und der Verfügbarkeit in Aussicht gestellter Investitions- / Fördermittel durch einseitigen Abruf des AG erfolgen. Ein Rechtsanspruch des AN auf weitere Beauftragung besteht nicht.

Der Abruf erfolgt durch schriftliche Erklärung des AG zu den Bedingungen dieses Vertrages. Dem AG bleibt vorbehalten, die vorbenannten Stufen ganz oder teilweise zusammenzufassen. Der AN ist verpflichtet, bei Beauftragung mit der Leistungsphase 5-8 auch die Leistungsphase 9 bei Beauftragung zu übernehmen, auch wenn diese erst im Anschluss an die Realisierungsphase beauftragt wird.

- 2.1.12 Der AN ist verpflichtet, für alle am Planungsprozess Beteiligten eine Software zur Baukostenüberwachung (BKÜ) bereitzustellen und zu verwenden, sowie die Koordination, Verwaltung und Pflege des Projektserver auf Grundlage einer (noch abzustimmenden) vorgegebenen Struktur zu übernehmen. Die hierfür entstehenden Aufwendungen sind mit dem vereinbarten Honorar abgegolten.

- 2.2 Beauftragte Besondere Leistungen  
 Soweit zur Erfüllung der übertragenen Planeraufgabe nach Ziffer 2 dieses Vertrags Besondere Leistungen gemäß §3 Abs. 3 HOAI, Anlage 10, Nr. 10.1 zur HOAI oder anderweitig erforderlich werden, macht der AN den AG nachweislich, d. h. schriftlich, auf den diesbezüglichen Bedarf aufmerksam (Hinweispflicht).

- 2.2.1 Dem AN werden folgende Besondere Leistungen gemäß § 3 Abs. 3 HOAI übertragen: **keine**

- 2.2.2 Weitere Besondere, durch die Maßnahme begründete Leistungen nach Festlegung der Vertragspartner: **keine**

**3. Honorierung des Auftragnehmers (preisrechtlicher Teil)**

- 3.1. Die nach Ziffer 2.1 dieses Vertrages übertragenen Grundleistungen werden nach den jeweiligen Prozentsätzen des § 34 HOAI bewertet, es sei denn, dass nachfolgend insbesondere wegen Übertragung nicht aller Grundleistungen (§ 8 Abs. 2 HOAI) etwas anderes vorgesehen ist. Der Leistungskatalog mit Leistungsbeschreibung Objektplanung Gebäude mit Auflistung und Bewertung der zu erbringenden Grundleistungen und der Besonderen Leistungen wird Vertragsbestandteil.

Prozentsätze Gebäude	HOAI	vereinbart
Lph 1 Grundlagenermittlung	2 %	-
Lph 2 Vorplanung	7 %	7 %
Lph 3 Entwurfsplanung	15 %	15 %
Lph 4 Genehmigungsplanung	3 %	3 %
Lph 5 Ausführungsplanung	25 %	25 %
Lph 6 Vorbereitung der Vergabe	10 %	10 %
Lph 7 Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	4 %
Lph 8 Objektüberwachung/Bauüberwachung/Dokumentation	32 %	32 %
Lph 9 Objektbetreuung	2 %	-
Gesamtprozente	100 %	96 %

Anrechenbare Kosten / Honorarzone

Für die Honorierung der übertragenen Grundleistungen gilt zusätzlich:

Das Honorar richtet sich nach §§ 4, 5, 6, 7, 12, 33, 35 HOAI und hinsichtlich der anrechenbaren Kosten auch nach der DIN 276-1: 2008-12

Die Baumaßnahme nach Ziffer 1 wird nach §§ 5, 35 HOAI und Anlage 10, Nr. 10.2 zur HOAI in folgende Honorarzonen eingeteilt

Gebäude:

**Honorarzone IV**

Honorarsatz

Gemäß § 7 Abs. 1 HOAI, § 35 HOAI wird für die dem AN übertragenen Grundleistungen folgender Honorarsatz vereinbart: **Basishonorarsatz**

Für das Gebäude:

Mindestsatz zzgl. **XX** % der Differenz zwischen Höchstsatz und Mindestsatz.

3.2  Abweichend von Ziffer 3.1 dieses Vertrages erfolgt die Honorierung nach Zeitaufwand (Ziffer 4 dieses Vertrages).

3.3  Abweichend von Ziffer 3.1 dieses Vertrages erfolgt die Honorierung pauschal. Das Pauschalhonorar beträgt €.

3.4 Honorierung Besonderer Leistungen

Für kalkulierbare Leistungen und Leistungspakete wird eine gesonderte Honorarvereinbarung zwischen AG und AN auf Grundlage eines durch den AN kalkulierten Pauschalpreises, dem die Stundensätze nach Ziffer 4 diesen Vertrages zugrunde liegen, geschlossen.

Eine Vergütung besonderer, nicht kalkulierbarer Leistungen mit den angebotenen Stundensätzen (Nr. 4 diesen Vertrags) setzt eine gesonderte schriftliche Leistungsvereinbarung mit dem AG voraus und ist an ein im Vorfeld der Beauftragung Besonderer Leistungen vom AN zu kalkulierendes Zeitbudget gebunden.

Besondere Leistungen mit nur unwesentlichem Arbeits- und Zeitaufwand werden nicht gesondert vergütet.

#### 4. Abrechnung nach Zeit

4.1 Sind Leistungen nach Zeit abzurechnen, werden folgende Stundensätze vereinbart:

für den AN selbst (Inhaber):	<b>XX</b> €
für technische Mitarbeiter und vergleichbar qualifizierte sonstige Mitarbeiter	<b>XX</b> €
für anderweitige Mitarbeiter:	<b>XX</b> €

4.2. Der Zeitaufwand ist dem AG anhand von Stundenbelegen nachzuweisen. Einzelabrechnungen müssen mindestens den Zeitraum von einem Monat erfassen.

#### 5. Zuschläge und mitzuverarbeitende Bausubstanz

5.1. Umbau-/Modernisierungszuschlag (§ 36, § 6 Abs. 2 Satz 2 HOAI)

Der nach § 36 Abs. 1, § 6 Abs. 2 HOAI bis zu 33 % mögliche Umbau-/Modernisierungszuschlag beträgt **20** %.

Begründung für höheren als den Mindestumbauszuschlag:

5.2. Zuschlag bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 Abs. 2 HOAI)

Der Prozentsatz für die Leistungsphase 8 wird um -- % erhöht.

5.3. Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2 Abs. 7, § 4 Abs. 3 HOAI) --

Mitzuverarbeitende Bausubstanz im Sinne des § 2 Abs. 7 HOAI ist bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert sind zu dem in § 4 Abs.3 HOAI genannten Zeitpunkt objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.

#### 6. Umsatzsteuer

Alle Honorare werden mit der gesetzlichen Umsatzsteuer gem. § 16 HOAI beaufschlagt.

#### 7. Nebenkosten

Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet.

Die Pauschale wird mit folgendem Vom-Hundert-Satz des Gesamthonorars vereinbart: **XX** %.

Mit diesem Pauschalsatz sind sämtliche Nebenkosten im Sinne des § 14 HOAI abgegolten;

#### 8. Rechnungsstellung und Fälligkeit

8.1. Abschlagsrechnungen

Der AN ist zur Stellung von Abschlagsrechnungen nach § 15 Abs. 2 HOAI und der Ziffer 17 dieses Vertrags berechtigt, wenn die Vertragsparteien in der Ziffer 17 dieses Vertrags oder sonst eine Vereinbarung über Zeitpunkte getroffen haben, zu denen Abschlagsrechnungen gestellt werden dürfen. Abschlagsrechnungen dürfen ab einem nachweislich erfüllten Leistungsstand von 20% der beauftragten Leistungen gestellt werden.

- 8.2. Schlussrechnung  
Das Honorar aus einer Schlussrechnung wird fällig, wenn die übertragenen Leistungen abgenommen worden sind und die gestellte und überreichte Schlussrechnung prüffähig ist (§ 15 Abs. 1 HOAI). Das gilt auch für Teilschlussrechnungen (vgl. Anlage 2, Nr. 5 und 7 der AVB).

**9. Änderungen des Leistungsumfangs (§ 10 Abs. 1, 2 HOAI)**

- 9.1. Ändern sich die anrechenbaren Kosten infolge einer Änderung des beauftragten Leistungsumfangs durch Anordnungen des AG, sehen die Vertragsparteien Folgendes vor:  
Bestimmt sich das Honorar  
nach Ziffer 3.1, gilt Folgendes: Die geänderten anrechenbaren Kosten sind maßgeblich für die von der Änderung des Leistungsumfangs betroffenen Leistungsphasen.  
nach Ziffer 3.2, gilt Folgendes: Der durch die Änderung des beauftragten Leistungsumfangs aus- gelöste Mehraufwand bestimmt sich nach dem damit verbundenen Aufwand und dem vereinbarten Stundensatz.  
nach Ziffer 3.3, gilt Folgendes: Die Pauschale ändert sich im Verhältnis der geänderten anrechenbaren Kosten zu den der Pauschalhonorarvereinbarung zugrunde liegenden anrechenbaren Kosten.  
anderweitige sonstige Anpassungsvereinbarung:  
Kommt es durch Anordnungen des AG zur Wiederholung von ihm anerkannter Grundleistungen (§ 10 Abs. 2 HOAI, z.B. mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen), ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten ändern, sehen die Vertragsparteien Folgendes vor:  
Bestimmt sich das Honorar nach Ziffer 3.1, gilt Folgendes: Die wiederholte Grundleistung bestimmt sich nach den vereinbarten, sonst nach den Parametern der HOAI unter Berücksichtigung des Anteils an der jeweiligen Leistungsphase;  
nach Ziffer 3.2: Das Honorar bestimmt sich nach Zeitaufwand gemäß Ziffer 4 dieses Vertrags.  
nach Ziffer 3.3: Das Honorar bestimmt sich nach Zeitaufwand gemäß Ziffer 4 dieses Vertrags.

**10. Fristen und Termine**

- 10.1  AN und AG haben einen vorläufigen Terminplan entwickelt, der zum Bestandteil dieses Vertrages wird. **(Anlage 7)**  
 Der Terminplan enthält Anfangs- und Endtermine vorläufig bis Lph. 3.  
Der Terminplan ist -bei stufenweiser Beauftragung nur im Falle der Weiterbeauftragung- fortzuschreiben.  
 Als verbindliche Termine auf der Grundlage dieses Terminplans werden nachfolgende Fristen für die Erbringung der gegenwärtig beauftragten Leistungen des AN verbindlich vereinbart:
- 10.2. Weitere für den Planungs- und Baufortschritt bedeutsame Fristen und Termine werden auf der Basis der Vorplanung vereinbart bzw. vom AG nach billigem Ermessen auf der Grundlage der im Rahmen der Vorplanung vereinbarten oder festgelegten Terminplanung bestimmt. Sie müssen angemessen und vom AN einhaltbar sein.
- 10.3. Unabhängig davon ist der AN verpflichtet, alle für die sonstige Planung und für die Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen so rechtzeitig zu erbringen, dass die zwischen dem AG und den bauausführenden Unternehmen sowie den sonstigen Projektbeteiligten (insbesondere den Fachplanern) vereinbarten Fertigstellungstermine nicht aus Gründen gefährdet oder verzögert werden, die (auch) im Einfluss- oder Verantwortungsbereich des AN liegen
- 10.4. Erbringt der AN die von ihm übernommenen Leistungen oder Teile davon schuldhaft nicht rechtzeitig, so ist er zum Ersatz des durch die Verzögerung entstehenden Schadens verpflichtet. Weiter gehende Rechte des AG bleiben unberührt.
- 10.5 Fachlich Beteiligte  
Der AN ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des AG, mit Planungsbeteiligten, anderen AN oder dem Nutzer Änderungen in der Planung oder Ausführung zu vereinbaren oder Abstimmungen zu treffen, die zu Verpflichtungen des AG führen.

**11. Haftpflichtversicherung**

- 11.1 Der AN verpflichtet sich, vor Ausführung des Vertrags den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- 11.2 Die Deckungssummen müssen sich mindestens belaufen auf:  
**2.000.000 €** für Personenschäden  
**2.000.000 €** für Sachschäden und Vermögensschäden
- 11.3 Der AN verpflichtet sich, die Haftpflichtversicherung während der gesamten Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.
- 11.4  abweichend von Ziffer 11.2 gelten die Deckungssummen:  
**2.000.000 €** für Personenschäden  
**500.000 €** für Sachschäden und Vermögensschäden

## 12. Leistungsabnahme und Verjährung

Die Leistungen des AN bedürfen der förmlichen Abnahme durch den AG. Eine fiktive Abnahme ist ausgeschlossen. Die Verjährungsfrist für die Haftung des AN aus Gewährleistung beträgt fünf Jahre, es sei denn, die Vertragspartner haben in Ziffer 17 dieses Vertrags eine besondere Vereinbarung getroffen. Wegen der Einzelheiten wird auf Ziffer 7 der AVB (Abnahme) verwiesen.

## 13. Anzuwendende Vorschriften

Die Anlagen sind Vertragsbestandteil. Ergänzend gelten die Regelungen der HOAI und des BGB. Des Weiteren gelten das Haushaltrecht öffentlicher Körperschaften / Einrichtungen / Institutionen nach BHO und LHO, die Bau-, Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Freistaates Thüringen und des Bundes, Förderbestimmungen beanspruchter Förderprogramme und die allgemeinen Vertragsbedingungen für freiberuflich Tätige.

Der AN hat über die auf Seite 1 und die vorab genannten Regelungen hinaus folgende technische und sonstige Vorschriften zu beachten:

- Charta von Venedig (1964) und darauf aufbauende Schriften wie u. a. das Dokument von Vantaa und das Dokument von Nara
- Charta von Lausanne (1990)
- Alle planungsrelevanten Teile der anerkannten technischen und denkmalpflegerischen Regeln und Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien, DIN-Normen, nationale und internationale Berufsrichtlinien des VDR und der E.C.C.O, etc.)

## 14. Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistungen des AN und nach deren Honorierung kann der Bauherr verlangen, dass ihm die genehmigten Bauvorlagen, Pausen der Originalzeichnungen und die sonstigen Unterlagen ausgehändigt werden. Der AN ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als zehn Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren. Der AN verpflichtet sich, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.

## 15. Urheberrecht

Der AG darf die Unterlagen / den Entwurf sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des AN ändern, wenn dies für die Nutzung des Gebäudes oder aus konservatorischen Gründen sinnvoll erscheint.

Der AG ist verpflichtet, den AN auch nach Beendigung des Vertrags den Zutritt zum Bauobjekt zu gestatten, damit dieser den Zustand der seine Planungen betreffenden Leistungen feststellen und fotografische oder sonstige Aufnahmen anfertigen kann.

Der AG ist zur Veröffentlichung des vom AN geplanten Bauwerks nur unter Namensangabe des AN berechtigt.

Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an den für den AG nach diesem Vertrag anzufertigenden und zu übergabenden Plänen und Unterlagen für den AN ist ausgeschlossen. Im Übrigen gelten zum Urheberrecht die Bestimmungen der AVB.

**16. Sonstiges**

- 16.1 Inhaltlich/technisch verantwortlich für die Ausführung der nach diesem Vertrag vom AN zu erbringenden Leistungen sind die von ihm benannten Personen; als Projektleiter **XXX** als sein Stellvertreter **XXX**, die der AN als Vertreter auf der Baustelle benennt.  
Ein Austausch der benannten Bearbeiter kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung des AG erfolgen. Der AG behält sich ausdrücklich ein Mitbestimmungsrecht vor.  
Sollen Änderungen in der Bearbeitungsstruktur vorgenommen werden, so sind diese frühzeitig, bzw. in nicht planbaren Fällen unverzüglich dem AG mit schriftlicher Begründung anzumelden.
- 16.2. Der AN hat die ihm übertragenen Leistungen selbst in seinem Büro mit eigenen Mitarbeitern zu erbringen. Eine Übertragung von Leistungen an Dritte, bedarf immer der vorherigen Abstimmung und der schriftlichen Zustimmung des AG. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der AN gegenüber dem AG die Eignung des Dritten nachweist und diesem durch Erklärung gegenüber dem AG eine umfassende Vollmacht erteilt. Im Falle des Subunternehmereinsatzes ist der AN verpflichtet, dem AG nach Abschluss entsprechender Verträge eine vollständige Kopie (ohne die vereinbarte Honorierung) sowie ein hierarchisches Organigramm, aus dem Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten hervorgehen, zu übergeben.
- 16.3 Verschwiegenheit, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 16.3.1 Der AN verpflichtet sich zur Verschwiegenheit über sämtliche ihm im Rahmen der Vertragserfüllung bekannt werdenden Geschäftsvorgänge und internen Angelegenheiten des AG.
- 16.3.2. Die Öffentlichkeits- und Pressearbeit zum Bauvorhaben wird zentral über den AG gesteuert. Der AN unterstützt den AG hierbei, insbesondere bei der Vorbereitung und Durchführung von Presseterminen, Informationsveranstaltungen sowie bei der Produktion von das Projekt betreffenden Medien.  
Verlautbarungen und sonstige Aussagen gegenüber der Presse und anderen Medien erfolgen ausschließlich über den AG.
- 16.3.3  Der Datenaustausch erfolgt über einen Projektserver. Der AN ist verpflichtet, sämtliche projektbezogenen Unterlagen in diesen Server einzustellen und die ihm über diesen Server zugesandten Daten herunter zu laden.

**17. Zusatzvereinbarungen**

Im Falle einer nachgewiesenen Arbeitsunfähigkeit des AN kann dieser keinen fachlichen Ersatz für die vereinbarte Leistung leisten. Diesbezügliche Regressforderungen vom AG an den AN sind ausgeschlossen. Die Abrechnung erfolgt in diesem Fall nach erbrachten Leistungsanteilen.

**18. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, die rechtsunwirksame Vertragsbestimmung dahingehend umzudeuten oder zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen Bestimmung zum Ausdruck gekommene Parteiwille unter Einbeziehung der beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecke erreicht wird. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine Regelungslücke ergeben sollte. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, sofern gesetzlich nicht eine andere Form vorgeschrieben ist, der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Eisenach, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Franziska Nentwig  
Burghauptmann

**Wartburg-Stiftung Eisenach**

**Anlage 2**

## Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)

### 1. Pflichten des Auftragnehmers (AN)

- 1.1 Der AN ist verpflichtet, die ihm übertragene Leistung unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und rechtlichen Bestimmungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik zu erbringen. Der AN hat dabei die gültigen DIN-Normen, sonstigen einschlägigen Regelwerke und öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Dies gilt, wenn nicht in Ziffer 17 (Zusatzvereinbarungen) des Vertrags ein anderer Technikstand als maßgeblich vereinbart wird oder sich ein solcher nach dem Objektzuschnitt ergibt. Sollten Regelwerke in Überarbeitung oder sonstige Unklarheiten vorhanden sein, die von Einfluss auf die Leistungserfordernisse oder die Güte und die Qualität der Leistung sein könnten, ist der AG durch den AN hierauf schriftlich aufmerksam zu machen (Aufklärungspflicht des AN).
- 1.2 Der AN hat die Leistungen in enger Koordinierung mit den anderen Planungsbeteiligten und mit Rücksicht auf deren Leistungen zu erbringen. Auf Planungsgesichtspunkte mit Auswirkungen auf die Planungen und Berechnungen anderer Planungsbeteiligter ist aufmerksam zu machen
- 1.3 Der AN hat seine Leistungen so rechtzeitig zu erfüllen, dass die anderen Planungsbeteiligten ihrerseits zur ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Leistung in der Lage sind.
- 1.4 Pläne sind eindeutig zu kennzeichnen. Werden Pläne anderen Planungsbeteiligten überlassen, erfolgt dies nachweisbar unter Erstellung entsprechender Planlieferlisten. Die auftragsgemäß erstellten Zeichnungen, Beschreibungen, Berechnungen usw. sind in vereinbarter Anzahl, sachgerecht gefaltet und in Ordnern gesammelt sowie unter vorangestellter Auflistung der für die Planung wichtigen Daten (Auftragsdatum, Erhalt der Pläne, erteilter Änderungsauftrag usw.) zu übergeben; sämtliche Zeichnungen hat der AN als Verfasser zu unterzeichnen. Die Dokumentation ist gemäß den Vorgaben der Wartburg-Stiftung Eisenach (Anlage 4) zu erstellen.
- 1.5 Änderungen des Leistungsumfangs im Verlauf der Planungsabwicklung sind nachweisbar zu dokumentieren.
- 1.6 Nach Beendigung sämtlicher Leistungen des AN und nach deren Honorierung kann der AG verlangen, dass ihm die Pläne in digitaler Form (dxf, dwg, pdf) und Pausen der Originalzeichnungen und die sonstigen Unterlagen ausgehändigt werden. Die Aufbewahrungsfrist beträgt zehn Jahre; vor Vernichtung der Unterlagen wird der AN diese dem AG zur Übernahme anbieten.

### 2. Pflichten des Auftraggebers (AG)

- 2.1 Der AG hat den AN bei Durchführung des Auftrags zu unterstützen, erforderliche Planunterlagen rechtzeitig vorzulegen, erbetene Auskünfte und erforderliche Genehmigungen so schnell wie möglich herbeizuführen und das Ergebnis einer Prüfstatik den betroffenen Planungsbeteiligten mitzuteilen.
- 2.2 Weisungen an die am Bau Beteiligten erteilt der AG nur im Einvernehmen mit den betroffenen Planungsbeteiligten (AN).
- 2.3 Die Pflichten des AN bei Abnahmen regelt die HOAI. Die Abnahme von Leistungen – auch von Teilleistungen – der ausführenden Unternehmer erfolgt durch AG in Abstimmung und im Einvernehmen mit dem AN. Die Erklärung von Vorbehalten, z.B. hinsichtlich einer verwirkten Vertragsstrafe, obliegt dem AG. Die auch mit der Lph 8 beauftragten Architekten und Ingenieure für Objektplanung Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen haben den AG auf die Notwendigkeit einer Vorbehaltserklärung aufmerksam zu machen. Den AN trifft die Verpflichtung, den AG darauf hinzuweisen, dass der Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme erklärt werden muss, um den Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe nicht zu verlieren.

### 3. Vertretung des AG

- 3.1 Der AN ist nicht der Vertreter des AG und deshalb zum Abschluss von Verträgen oder zur Erteilung von Zusatzaufträgen namens des AG nicht bevollmächtigt.



- 3.2 Ergibt sich die Notwendigkeit des Einsatzes weiterer Planungs- oder Baubeteiligter, macht der AN den AG nachweisbar darauf aufmerksam. Dieser schließt dann im Einvernehmen mit dem AN die Verträge. Die Auswahl der Baubeteiligten erfolgt nach Vorschlägen des AN. Der AG entscheidet letztverantwortlich über die Auftragserteilung.
- 3.3 Im Rahmen seines Auftrags ist der AN berechtigt und verpflichtet, die Rechte des AG zu wahren; Weisungen sind im Bedarfsfall gegenüber den betroffenen Baubeteiligten zu erklären. Ist Gefahr im Verzug, darf der AN zur Vermeidung eines erheblichen Schadens oder sonstiger erheblicher Nachteile überschaubare finanzielle Verpflichtungen für den AG eingehen, wenn dessen Einverständnis nachweisbar und situationsbedingt nicht mehr zu erhalten war, die Maßnahme dringend zu ergreifen war und der Vermeidung eines Schadens diene.
- 4. Leistungen des AN**  
Der seitens des AG mit dem Planungsauftrag verfolgte Erfolg bestimmt Leistungsinhalt, Leistungsumfang und die Art und Weise der Leistung. Stellt die beauftragte Leistung diesen Erfolg nicht sicher, macht der AN den AG schriftlich hierauf aufmerksam (Bedenkenanmeldung).
- 5. Vergütung und Fälligkeit – Rechnungstellung**
- 5.1 Der AN ist auch zur Stellung von Abschlags- und Teilschlussrechnungen berechtigt. Teilschlussrechnungen können, soweit im Vertrag nicht anderes vereinbart wurde, für abgeschlossene Leistungen oder abzunehmende Teilleistungen gestellt werden, insbesondere bei Stufenbeauftragung und gemäß Nr. 7 AVB (Abnahme).
- 5.2 Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten sind Rabatte, Boni, Provisionen und Abgebote zu berücksichtigen. Skonti, Mängelansprüche, Mängelbeseitigungskosten, Sicherheitseinhalte oder Vertragsstrafansprüche und sonstige den Bauwert nicht beeinflussende Ansprüche des AG bleiben unberücksichtigt.
- 5.3 Scheitert die Objektrealisierung, sodass es zur Kostenberechnung nicht kommt, bestimmen sich die anrechenbaren Kosten nach der Kostenschätzung. Verwirklicht der AG das Objekt unter Zuziehung eines anderen Planers oder allein, hat der AN einen Auskunftsanspruch hinsichtlich der Kostenermittlungsergebnisse. Bestimmen sich die anrechenbaren Kosten nach einer Baukostenvereinbarung und scheitert die Objektrealisierung, erfolgt die Abrechnung nach dieser Vereinbarung.
- 6. Kündigung**
- 6.1 Die Kündigungsmöglichkeiten bestimmen sich nach dem BGB.
- 6.2 Erfolgt die Kündigung aus einem Grund, den der AN zu vertreten hat, steht diesem ein Honorar nur für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu.
- 6.3 In den übrigen Fällen erhält der AN das volle Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen; für die infolge der Kündigung entfallenden Leistungen erhält der AN das volle Honorar abzüglich ersparter Aufwendungen. Anrechnungspflichtig ist auch, was der AN aus Ersatzaufträgen erhält oder zu erwerben böswillig unterlässt.
- 7. Abnahme**
- 7.1 Es gilt § 640 BGB.
- 7.2 Die Leistungen des AN bedürfen der formellen Abnahme durch den AG. Eine stillschweigende oder konkludente Abnahme ist ausgeschlossen.
- 7.3 Anwendungsbereich: Leistungsbilder nach Teil 2, 3 und Teil 4 Abschnitt 2 HOAI. Ist dem AN, soweit nach dem beauftragten Leistungsbild einschlägig, auch die Leistungsphase 9 übertragen, ist der AG nach Erbringung der Leistungsphase 8 zur Teilabnahme verpflichtet. Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen.
- 7.4 Anwendungsbereich: Tragwerksplanung. Ist der AN zusätzlich mit der Mitwirkung bei der Vergabe (Lph 7), Objektüberwachung (Lph 8), Dokumentation und Objektbetreuung (Lph 9) als Besondere Leistungen – insgesamt oder teilweise – beauftragt, ist der AG nach Erbringung der Lph 1 bis 6 zur Teilabnahme der Leistungen in diesen beauftragten Leistungsphasen verpflichtet. Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen. Diese Verpflichtung gilt auch für jede der genannten Besonderen Leistungen nach deren Erbringung.

- 7.5 Anwendungsbereich: Bauphysik, Anlage 1 Nr. 1.2 zur HOAI – Leistungsbild Bauphysik: Ist der AN zusätzlich mit der Lph 8 oder der Lph 9 der Anlage 1 Nr. 1.2 zur HOAI als jeweils Besondere Leistung beauftragt, ist der AG nach Erbringung der Lph 1 bis 7 zur Teilabnahme der Leistungen in diesen beauftragten Leistungsphasen verpflichtet. Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen. Diese Verpflichtung gilt auch für jede genannte Besondere Leistung nach deren Erbringung.
- 7.6 Anwendungsbereich: Geotechnik, Anlage 1 Nr. 1.3 zur HOAI – Leistungsbild Geotechnik: Ist der AN zusätzlich mit den Besonderen Leistungen Mitwirken während der Planung oder Ausführung des Objekts sowie Besprechungs- und Ortstermine und/oder geotechnischen Freigaben beauftragt, ist der AG nach Erbringung der beauftragten Grundleistungen zur Teilabnahme dieser Leistungen verpflichtet. Sonstige Teilabnahmen sind ausgeschlossen. Diese Verpflichtung gilt auch für die genannten Besonderen Leistungen.
- 7.7 Anwendungsbereich: Ingenieurvermessung, Anlage 1 Nr. 1.4: Die Abnahme erfolgt nach Erbringung der beauftragten Leistungen. Teilabnahmen sind ausgeschlossen.
- 7.8 Stufenweise Beauftragung: Bei stufenweiser Beauftragung erfolgt eine Abnahme der einzelnen erbrachten Stufen.
- 8. Verjährung**
- 8.1 Für die Verjährung der Sachmängelansprüche des AG gegen den AN ist die gesetzliche Regelung maßgebend (fünf Jahre nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), es sei denn, die Vertragspartner haben im Vertrag Abweichendes vereinbart.
- 8.2 Beginn der Verjährung der Sachmängelansprüche
- 8.2.1 Die Verjährung beginnt unmittelbar nach erfolgter formeller Abnahme der Gesamtleistung des AN oder bei zulässiger Teilabnahme mit der insoweit abgenommenen Teilleistung durch den AG.
- 8.2.2 Sind die Objektbetreuung und die Dokumentation auch Gegenstand der Beauftragung und hat bezüglich der vorausgehenden Leistungen eine Teilabnahme stattgefunden, beginnt die Verjährung hinsichtlich der Objektbetreuung und Dokumentation mit deren Abnahme zu laufen.
- 8.2.3 Werden dem AN nur einige Leistungen übertragen, beginnt die Verjährung mit deren Abnahme, die, soweit dem AN lediglich Planungsleistungen übertragen worden sind, auch in der beanstandungsfreien Entgegennahme und Benutzung der Leistungen des AN bei der weiteren Objektverwirklichung liegt.
- 8.3 Die Verjährung des Honoraranspruchs beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Abschlags-, Teilschluss- oder Honorarschlussrechnung –deren Prüfbarkeit vorausgesetzt– dem AG zugegangen ist und bei Teilschlussrechnung oder Honorarschlussrechnung auch die Abnahme der Leistungen erfolgt ist.

## Besondere Vertragsbestimmungen (BVB)

### 1. Allgemeine Bedingungen für die Durchführung von Planungs- und Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Objekten der Wartburg-Stiftung Eisenach

Die historisch bedeutende Bausubstanz aller Geschosse einschließlich des Dachstuhls und des Kellers ist im Äußeren und im Inneren **in situ zu bewahren und nicht auszuwechseln**, sondern behutsam und denkmalgerecht instand zu setzen. Die Reparatur muss hierbei Vorrang vor dem Austausch haben.

Technisch notwendige **Eingriffe** in die Substanz sind jeweils **im Voraus** mit dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) sowie der Denkmalbehörde (Unteren Denkmalschutzbehörde) und der Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) abzustimmen; das gilt insbesondere für das statische Konzept.

Sämtliche Leitungen für Elektro-, Heizungs- und Wasserinstallation dürfen grundsätzlich nicht in historisch wichtige Konstruktionen geschlitzt werden, sondern müssen gegebenenfalls auf Putz bzw. in Fußleisten oder hinter Vormauerungen verlegt werden.

Im Inneren ist besonderer Wert auf die möglichst vollständige Erhaltung historischer Oberflächen, also auch bemalter und unbemalter Putze zu legen.

Zur **Abklärung der Eingriffe** in Putze und Mauerwerk ist **vor** Beginn der Maßnahmen eine restauratorische Befunduntersuchung mit Dokumentation vorzulegen. Hierbei sind die Dokumentationsstandards der **Wartburg-Stiftung Eisenach** einzuhalten. Die Befunduntersuchung ist durch einen qualifizierten und autorisierten Restaurator nach dem vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie entwickelten Schema sowie dessen Regeln niederzulegen. Die Abnahme der Befunduntersuchung muss **vor** weiteren Maßnahmen durch den zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) im Zusammenwirken mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgt sein.

Bauhistorisch bedeutende **Befunde**, wie Konstruktionsdetails, vermauerte Öffnungen und Bauteile, Spolien, Baufugen, historisch bedeutende Putze und vor allem die Wanddekoration bzw. Fassungsbeefunde und Fassungsfolgen sind dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden mitzuteilen und während der Baumaßnahme zeichnerisch und fotografisch aufzunehmen und zu beschreiben (Befunddokumentation). Da viele dieser Details in der Regel nach der Instandsetzung weder sichtbar bleiben, noch der zukünftige Raumausbau sie vermuten lassen wird, muss mindestens ihre Kenntnis schriftlich festgehalten werden, um den Schutz wichtiger Teile des Gebäudes auch für die Zukunft zu gewährleisten. Erstrebenswert ist eine Befundsicherung vor Ort. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Elemente des Baudenkmals **qualifiziert** konserviert werden.

Denkmalgeschützte **Ausstattungsteile**, insbesondere Füllungstüren, Fenster, Schlösser und Beschläge sind zu nummerieren, zu dokumentieren (Einbauart und Einbauort, Zustand) und während der Bauzeit sicher einzulagern, um sie später wieder fachgerecht einzubauen. Historische Fenster und Türen sind zu erhalten und zu reparieren. Nicht erhaltbare oder nicht reparaturfähige Fenster und Türen sind zu ersetzen. Dabei sind neue **Fenster und Türen** in Form, Material und Unterteilung dem Charakter des Gesamtobjektes angemessen zu gestalten. Kunststofffenster und -türen sind unzulässig. Alle Ergänzungen und zu ersetzende Bauteile sind werk-, material- und fachgerecht auszuführen.

Historische **Treppen und Einbauteile** sind zu erhalten und instand zu setzen. Für die Bauzeit sind sie besonders zu schützen. Dieser Schutz bezieht sich auch auf angrenzende Bauteile.

**Dächer, Dacheindeckungen, Verblechungen** sowie **Dachaufbauten** (Kamine, Gaupen u. ä.) sind entsprechend ihrem historischen Befund hinsichtlich Form, Material und Konstruktion auszuführen.

Bei Maßnahmen an **Fassaden** ist die flächige Putzabschlagung zu unterlassen. Soweit eine Putzabnahme unabdingbar erforderlich und dies denkmalschutzrechtlich durch schriftlichen Bescheid genehmigt ist, ist diese vorzugsweise von Hand vorzunehmen. Weitere Vorgehensweisen sind im Einzelnen mit dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden im Rahmen eines Gutachtens abzustimmen.

Das **Äußere des Bauwerks** ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden bzw. gegebenenfalls aufgrund eines

Gutachtens des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nach Befund zu gestalten. Sofern wesentliche Befunde fehlen, ist eine Gestaltung zu wählen, die der historischen Gestalt des Baues angemessen ist und sich der umgebenden Bebauung des Gesamtobjektes in würdevoller Achtung des Kontextes angemessen einfügt.

Alle Maßnahmen müssen durch **qualifizierte** und für die Maßnahme **geeignete Firmen** erfolgen, die **nachweislich Erfahrungen im Bereich der Denkmalpflege und im Bauen im Bestand** haben. Sie sind mit größter Sorgfalt, fach-, und materialgerecht, dem Erscheinungsbild und der Architektur des Baudenkmal entsprechend auszuführen. Treten **unvorhergesehene Funde und Befunde** im Zuge von Maßnahmen zutage, sind diese unverzüglich zu melden. Die Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden, insbesondere dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, fortgesetzt werden. Treten archäologische Funde zutage, so ist umgehend der zuständige Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und die Landesarchäologie hinzu zu ziehen. Die Arbeiten können erst nach Freigabe wieder aufgenommen werden. Die Funde sind in situ zu erhalten und vor Verlust zu schützen.

#### **Teilabbrüche und sonstige Abbrucharbeiten**

**Sämtliche** Abbrucharbeiten bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis, auch wenn der Abbruch gem. § 63 Abs. 3 ThürBO nicht der bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht unterliegt. Die Genehmigungsfreiheit i. S. d. ThürBO entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch materiell-öffentliche Vorschriften an die Abbruchmaßnahme gestellt werden.

Für die abzubrechenden Teile sind im Benehmen mit den Denkmalbehörden und dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) Bestandsdokumentationen (Beschreibung in Wort, Bild, Plan, siehe auch Dokumentationsstandards der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Anlage 4) anzufertigen. Außerdem ist über das Gebäude und evtl. vorhandene wertvolle historische Baudetails eine Fotodokumentation zu erstellen. Die geforderten Unterlagen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen.

Die Abbrucharbeiten sind so vorzunehmen, dass die Umgebung nicht mehr als unvermeidlich belästigt wird. Das Mauerwerk und der Bauschutt sind ausreichend zu benetzen und die Staubentwicklung einzudämmen. Das Einwerfen ganzer Mauerteile ist nicht zulässig, es ist händisch abzutragen. Die **Anhäufung** von Bauschutt auf Decken und tragende Bauteile ist nicht zulässig, um die Standsicherheit der noch stehenden Bauteile nicht zu gefährden. Angrenzende Bauteile sind vorschriftsmäßig zu unterfangen und zu sichern, wenn deren Mauern und Fundamente freigelegt werden müssen oder ihre Einspannung verlieren.

Die Baustelle ist vorschriftsmäßig zu sichern. Bei Benutzung von öffentlichem Straßengrund oder bei Verkehrsbehinderungen ist rechtzeitig das zuständige Amt für öffentliche Ordnung und Straßenverkehr zu verständigen und die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Bei **Funden** historischer Art sind umgehend der zuständige Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und die Denkmalbehörden, insbesondere das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, zu verständigen. Aufgedeckte Befunde und Befundensembles sind **unverändert** am Originalstandort zu belassen. Dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden ist **jederzeit** Zutritt zur Baustelle zu gewähren. Im Zuge der Baumaßnahmen nicht Wiederverwendung findende Funde oder Bauteile sind in Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) in geeigneter Weise einzulagern. Ihr ehemaliger Verwendungsort sowie der Ort der Einlagerung sind zu dokumentieren und ggf. durch eine Bestands- und Zustandsbeschreibung zu ergänzen.

**Beginn und Beendigung** von Abbrucharbeiten sind dem zuständigen Mitarbeiter der **Wartburg-Stiftung Eisenach** (Leiter der Bauhütte) und den Denkmalbehörden jeweils rechtzeitig mitzuteilen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist ein Entsorgungsnachweis schriftlich vorzulegen.

#### **Bodeneingriffe**

Sollten Bodeneingriffe vorgesehen sein, so sind die denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse nach dem Thür. Denkmalschutzgesetz (vgl. Merkblatt Bodendenkmalpflege) zu beachten.

#### **Statisch-konstruktive Maßnahmen**

Werden an einem Baudenkmal statische Maßnahmen beabsichtigt, so muss **vorher** eine Baugenehmigung des Bauordnungsamtes eingeholt werden. Die denkmalpflegerische Abstimmung statischer Konzepte ist ein Gutachten und ersetzt nicht die zusätzlich erforderliche Baugenehmigung.

## 2. Allgemeine Bedingungen für Vergabe und Abwicklung von Aufträgen für die Wartburg-Stiftung

Die **Vergabe** und Ausführung von Bauleistungen hat entsprechend VOB A, B und C zu erfolgen.

In den **Vergabeunterlagen** (Besondere/zusätzliche Vertragsbedingungen) sind die Ausführungsbetriebe über die **allgemeinen Bedingungen bzw. Erfordernisse** an den denkmalgeschützten Objekten bei der Ausführung der Bauleistungen in Kenntnis zu setzen.

Bei **Auftragsvergabe und Rechnungslegung** ist die Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO), an die die Stiftung gebunden ist, insbesondere die Jährlichkeit zu beachten.

Bei der Rechnungsprüfung sind **Sicherungs- und Gewährleistungseinbehalte** entsprechend den VOB-Verträgen zu berücksichtigen.

Im Falle einer **Forderungsabtretung** ist der **Wartburg-Stiftung Eisenach** der neue Gläubiger mitzuteilen und auf der Rechnung in geeigneter Weise darauf hinzuweisen.

## 3. Rechnungslegung, Vorbehalt und Verwendung des BKÜ

Die Rechnungslegung, die in einfacher Ausfertigung einzureichen ist, und jeglicher Schriftverkehr müssen unter Angabe der **vollständigen Projektbezeichnung, Auftragsnummer und der Projektnummer** erfolgen (siehe Kopf des Vertragstextes).

Für den Fall der Überzahlung verzichtet der AN auf die Einrede des Wegfalls der Bereicherung (§ 818 BGB).

Die Beauftragung des AN erfolgt vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für das jeweilige Haushaltsjahr, insbesondere der Bewilligung der beantragten Fördergelder.

Der AN hat die vom AG bereitgestellte Software BKÜ zu verwenden für die Erstellung von: Planungsunterlagen, Vertrags- und Kostenangelegenheiten.

Die Ausdrucke aus dem BKÜ und sämtliche unter Verwendung des BKÜ erstellten Dokumente sind vom AN zu unterschreiben.

## 4. Weitere Aufgaben des Auftragnehmers

Der AN erbringt seine vertraglichen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik und den jeweils geltenden behördlichen Vorschriften, insbesondere den denkmalrechtlichen Genehmigungsbescheiden. Die denkmalpflegerische Zielstellung ist in Planung und Ausführung zu beachten.

Der AN hat die Planunterlagen nach den Erfordernissen des Zuwendungsbaufahrens zu erarbeiten und in Abstimmung mit dem AG die erforderlichen Absprachen mit der Prüfbehörde zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit zu führen, sowie die jeweils erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen, soweit in der Aufgabenstellung nichts anderes vereinbart ist.

Der AN haftet für die Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit aller von ihm zu erstellenden Unterlagen und Berechnungen, sowie die Eignung dieser Unterlagen für die Verwirklichung der Baumaßnahme. Im Übrigen ist er gegenüber dem AG zur umfassenden Unterrichtung und Beratung hinsichtlich aller die Durchführung seiner Aufgaben betreffenden Angelegenheiten verpflichtet.

Der AN erstellt die Protokolle der Baubesprechungen sowie sonstiger den Bauablauf betreffenden Beratungen (u. a. auch die Protokolle der Beratungen mit den Zuwendungsgebern und der Bauverwaltung) und kontrolliert die Umsetzung getroffener Festlegungen in Abstimmung mit dem AG, soweit diese dem Vertrag entsprechen.

Der AN oder der koordinierende Fachplaner ist für die Baustellensicherheit und Schließung des Objektes verantwortlich.

Der AN erstellt ferner eine Kostenaufstellung für Haushaltsvoranmeldungen und wirkt bei der Erarbeitung von Unterlagen für Zuschussanträge und Verwendungsnachweise mit.

Der AN ist verpflichtet, Kostenveränderungen unverzüglich dem AG mitzuteilen, dies betrifft insbesondere absehbare Veränderungen in den Leistungsaufführungen und deren kostenmäßige Auswirkungen. Der AN ist zudem verpflichtet, vor der Ausschreibung/ Angebotseinholung eine Kostenkontrolle durch Vergleich der gewerkebezogenen Kosten mit der Kostenberechnung nach DIN 276 durchzuführen.

Der AN hat Anordnungen des AG auf Richtigkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen. Er kann im Schadensfalle ein Mit- und Alleinverschulden des AG nur geltend machen, wenn er gegen dessen Anordnungen schriftlich Einspruch erhoben hat. Dies gilt auch dann, wenn dem AG fachkundige Personen zur Seite stehen.

### **Sonderfachleute**

Der AN hat dem AG auf Wunsch geeignete Sonderfachleute und deren Einsatz nach Termin und Umfang der zu bearbeitenden Sonderaufgaben vorzuschlagen. Der AN hat die Fachplanungsverträge vorzubereiten. Der AG beauftragt die Sonderfachleute in Abstimmung mit dem AN und honoriert deren Leistungen.

Der AN hat bei der Erstellung der „Aufgabenstellung für Sonderfachleute“, bei der Auswahl der Sonderfachleute und bei der Festlegung sowie der Überprüfung der angemessenen Honorierung der Sonderfachleute mitzuwirken.

Der AN hat die Arbeiten der Sonderfachleute und ihre Arbeitsergebnisse fachlich und terminlich zu koordinieren und in seine Pläne aufzunehmen. Der AN ist verpflichtet, den Sonderfachleuten in erforderlichem Maße Auskunft zu geben, Einblick in seine Unterlagen zu gewähren und seine Planung in Zusammenarbeit mit ihnen aufzustellen.

## **5. Urheberrechte und Herausgabeanspruch**

Die vom AN gefertigten Pläne und Unterlagen dürfen nur für das in § 1 dieses Vertrages genannte Objekt benutzt werden. Dem AN verbleiben alle Rechte, die ihm nach dem Urheberrechtsgesetz zustehen. Der AN ist berechtigt – auch nach Beendigung dieses Vertrags –, die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem AG/Bauherrn zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen.

Der AN räumt dem AG kostenlose Nutzungsrechte am Urheberrecht bezüglich der Unterlagen und dem Werk insoweit ein, als dass der AG auch ohne Mitwirkung des AN die Unterlagen im Rahmen des Vertragswerkes, allerdings nur für dieses eine Bauvorhaben, verwerten und ändern kann. Gleiches gilt für das Werk selbst. Der AG ist zur Übertragung dieser Rechte berechtigt.

Die vom AN gefertigten und beschafften Unterlagen (u.a. Zeichnungen als Lichtpausen) sind dem AG auf Verlangen auszuhändigen; sie werden dessen Eigentum. Sie dürfen frühestens nach zehn Jahren und nur mit schriftlicher Genehmigung des AG vernichtet werden, wenn er auf die Herausgabe verzichtet. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an den für den AG nach diesem Vertrag anzufertigenden und zu übergabenden Plänen und Unterlagen für den AN ist ausgeschlossen.

## Dokumentation der Bau- und Werterhaltungsarbeiten

Alle wichtigen Arbeitsschritte sind parallel zur Bearbeitung zu dokumentieren.

Die zu verwendenden Formblätter werden von der Wartburg-Stiftung Eisenach als Datei zur Verfügung gestellt.

### Text / Beschreibung

- Deckblatt
- Projektbezeichnung, Objektdaten, Inhaltsverzeichnis, Aufgabenstellung
- Durchführung der Maßnahmen in Form eines kurzen Arbeitsberichts mit exemplarischer Darstellung der Arbeitsschritte in chronologischer Abfolge
- Angabe der verwendeten Mittel und Materialien mit Mengenangabe und Bezugsquelle
- technische Merkblätter der verwendeten Produkte (Produktdatenblätter)

### Fotos

- Aufnahmen sind in JPEG kompatibler Dateiform (ca. 2200 x 1700 Pixel) zu erstellen.
- Diese Aufnahmen sind auszubelichten (Laborabzüge) und im Format 10 x 15 cm auf festem Karton zu montieren.  
(Nummer, Tag und Uhrzeit der Aufnahme, Beschreibung, Bearbeiter, Lageskizze, Maßstab, ggf. Farbindex, Dateiname, etc.)

Die Dokumentationsunterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten an die Wartburg-Stiftung zu übergeben:

- in einem / mehreren Aktenordern je 3 Exemplare (WS-Archiv, TLDA, Fördermittelgeber) sowie zusätzlich
- auf einer CD gebrannt (Bilddateien als JPG-Format, die Textdateien in WORD oder PDF).

### Hinweis:

Die Schlussrechnung wird erst nach Übergabe der Dokumentation anerkannt.

Wartburg-Stiftung Eisenach

Anlage 5

## Erklärung über die Einräumung von Nutzungs- und Verwertungsrechten

Hiermit räume ich der **Wartburg-Stiftung Eisenach**, Auf der Wartburg 1, 99817 Eisenach die Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Aufnahmen ein, die ich im Zusammenhang mit dem oben angegebenen Projekt von Objekten, die im Eigentum der Wartburg-Stiftung Eisenach stehen, erstelle bzw. erstellt habe. Die Einräumung dieser Rechte erfolgt inhaltlich, örtlich und zeitlich unbegrenzt und umfasst sämtliche derzeit bekannten Nutzungs- und Verwertungsarten. Die Vergütung für die Einräumung dieser Rechte ist durch das vertraglich vereinbarte Honorar abgegolten.

Im Falle der Veröffentlichung der Aufnahmen wird die Stiftung den Namen der/des Erklärenden angeben. Bei der Weitergabe der Aufnahmen an Dritte verpflichtet sich die Wartburg-Stiftung Eisenach, den Namen der/des Erklärenden in der richtigen Schreibweise weiterzugeben und darauf hinzuwirken, dass diese der im Urheberrecht üblichen Namensnennung nachkommen. Eine Gewährleistung für die Namensnennung kann die Wartburg-Stiftung Eisenach dabei nicht übernehmen; gegebenenfalls muss die/der Erklärende sich mit den Dritten direkt auseinandersetzen.

Der/dem Erklärenden bleibt das Recht vorbehalten, die Aufnahmen für eigene Belange (Dokumentationszwecke, Referenzangaben, Einstellung auf eigener Internetpräsenz, Werbungszwecke und private Nutzung) zu verwenden.

-----  
Ort, Datum

-----  
Unterschrift



**Wartburg-Stiftung Eisenach**

**Anlage 7**

## **Terminplan mit Anfangs- und Endterminen**

Der detaillierte Rahmenterminplan ist in Abstimmung aller beteiligten Planer noch detailliert zu untersetzen. Vorerst sind folgende Termine für das Gesamtprojekt festgelegt:

### **Planung LP 2-3 / 4**

Juli 2025 – Dezember 2025

LP 2 Vorplanung

Abstimmung der Planungsvarianten mit dem AG

hinsichtlich, baulicher, technischer und statisch-konstruktiver Machbarkeit, Baukosten und Plausibilität; Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage mit Variantenuntersuchung in Bezug auf erforderliche Maßnahmen / Kosten

LP 3 Entwurfsplanung

Weiterbearbeitung der im Rahmen der LP 2 mit dem AG abgestimmten Vorzugsvariante.

---

Nach Freigabe der LP 2+3 durch den AG

Januar-Februar 2026 HU-Bau + Genehmigungsplanung

März-August 2026 LP 5-7 Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe

### **Bauausführung LP 8**

September 2026 - Dezember 2027