

KARL-HEINZ URBAN

BAUCONSULTING

INGENIEUR (GRAD.) - HFT - BREMEN
DIPLOMINGENIEUR - HFBK - HAMBURG
ARQUITECTO - USB - CARACAS

CONSULTING- UND DIENSTVERTRAG FÜR DIE BETREUUNG VON BAUWERKERSTELLUNGEN

zwischen den AGn **NN, Straße, Plz Ort**, als Besteller im Sinne §§ 650p ff BGB erstere im folgenden „Auftraggeber“ (AG) genannt und dem Diplomingenieur Karl-Heinz Urban, Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin, als Unternehmer im Sinne §§650p ff BGB im folgenden „Auftragnehmer“ (AN) genannt. Dieser Consultingvertrag ist ein Dienstvertrag nach § 611 BGB.

1 Gegenstand des Consulting- und Dienstvertrages

(1) Gegenstand dieses Consultingvertrages sind Dienstleistungen für aufgeführte Besorgungen während des Bauvorganges für ein Bauwerk in **Plz Ort, Straße, Fl. St.** Der AG verpflichtet sich, dem AN auf dessen Ersuchen hin rechtzeitig die von ihm beizustellenden Planungen des Architekten und der Fachingenieure zur Verfügung zu stellen.

(2) Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen **Neubau**.

(3) Die vorgesehene Nutzung des Bauwerkes ist **Einfamilienhaus. Die Erfüllung der Richtlinien für ein KfW Energieeffizienzhaus 40 nach EnEV 2016 muss durch den vom AG bestellten Bauleiter gefördert und veranlasst werden.**

(4) Das Bauwerk verfügt über **1** Stockwerk mit ca. **105** m2 Wohnfläche im Erdgeschoss bzw. ca. **470** m3 umbauten Raumes **(und mit einem teilweise ausbaufähigen Dachgeschoss)**.

(5) Das Bauwerk wird in Form, Funktion und Materialien wie in der Anlage **1** (Vorentwurf und Berechnungen der m2 und m3) und Anlage **2** (Baubeschreibung mit Leistungen, Zusatzleistungen und Minderleistungen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages als zugesicherte Eigenschaften des Planungswerkes gem. HOAI LP 5-7), vom AN als Unternehmer im Sinne des §650p BGB geplant. Der AG beauftragt Bauunternehmer in deren eigener Verantwortung zur plangemäßen Herstellung, wenn er dies wünscht. Es ist ihm bekannt, dass geringe Maß- und Massenabweichungen bis zu +-3,5%, so wie technische Änderungen aus Herstellungs- und Liefergründen möglich sind, die ggf. zu Mehrkosten führen können (siehe # 2 (7)). Diese Abweichungen von den durch den AN erarbeiteten Planungswerk nach HOAI LPH 5-6 vereinbart der AG mit den Bauunternehmern in eigener Verantwortung. Beratungen hierzu sind Dienstleistungen im Sinne dieses Dienstvertrages gem. §611 BGB.

2 Der Dienstvertrag gem. §611 BGB

(1) Tätigkeiten im Rahmen des Dienstvertrages sind allgemein die Beratung des AG durch den AN während der Herstellung des Bauwerkes. Die Überwachung der technisch-handwerklichen und koordinierenden Leistungen der Bauunternehmer ist nicht geschuldet durch den AN. Die Bauunternehmer agieren gegenüber dem AG eigenverantwortlich, der hierfür einen Bauleiter bestellen kann. Der Rahmen dieser Dienste ist durch die MBO §56 gesetzt.

(2) Dem Bauunternehmer oder dem vom AG bestellten Bauleiter obliegt die Pflicht, Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, gegen die Güte der von anderen Bauunternehmern oder vom AG gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Bauunternehmer vorzubringen und dies dem AG dieses Vertrages unverzüglich schriftlich mitzuteilen, möglichst schon vor Beginn der Arbeiten. Der AN berät auf Nachfrage den AG schriftlich zum weiteren Vorgehen, der eigenverantwortlich entscheidet. Diese Pflicht der Bauunternehmer findet Anwendung auch im Verkehr mit den anderen Bauunternehmern, die zeitgleich oder in Folge oder vorlaufend an dem Werk tätig sind, so wie mit dem AG dieses Vertrages. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass § 650t BGB keine Anwendung findet und der AN gegenüber dem AG für die Begleitung dieser technisch-handwerklichen und Koordinationsleistungen der Bauunternehmer nur beratend tätig ist und nicht in gemeinsame Haftung mit diesen tritt, da er nicht die Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation und die Objektbetreuung (HOAI LPH 8 und 9) schuldet, die dem AG oder den ihn vertretenden Bauleiter obliegt. Die für die Beratung vereinbarten Honorare sind Honorare nach Zeit- und Kostenaufwand. Die Beratung (Dienstleistung) besteht im Wesentlichen aus den nachfolgend genannten Diensten, die der AG nach seiner Distinktion abrufen kann oder nicht:

A) Abgleich der Übereinstimmung der Unterlagen aus der Planung des Architekten und der Fachingenieure so wie der öffentlichen Auflagen aus Genehmigungen und gesetzlichen Vorschriften mit der Ausführung, ohne jene DIN-Normen und/oder a.R.d.T., die nicht ausdrücklich bauaufsichtlich verbindlich sind und für deren Einhaltung die Unternehmer eigenverantwortlich sind. Eine Koordination der Baumaßnahmen findet nicht statt, weder technischer noch des Ablaufes, diese obliegt den Bauunternehmern im Benehmen mit dem AG oder seinem Bauleiter. Diese Leistungen können sein:

- a) Abgleich der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder -freigabe, als "Bauleitung" im Sinner der LBO
- b) Abgleich der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen, ohne die eigenverantwortlich zu erbringenden Koordinations- und handwerklichen Leistungen der Unternehmer, so wie Prüfung der Übereinstimmung mit dem Bauablaufplan, wenn dies vom AG abgerufen wird.,
- c) Beratung zur Koordination der an der Objektüberwachung teilnehmenden Fachbauleiter,
- d) Prüfung der Ausführung von Tragwerken auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis, wenn dies vom AG abgerufen wird,
- e) Prüfung der Kopien aus dem internen Bautagebuch des Bauleiters und Erstellung der für die Finanzierung erforderlichen Bautenstandsberichte inkl. fotografischer Dokumentation, soweit dies vom AG und/oder der finanzierenden Bank nachgefragt wird.
- f) Assistenz beim Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen, soweit dies vom AG nachgefragt wird.
- g) Assistenz des AG bei der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln, soweit dies vom AG nachgefragt wird.
- h) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran, wenn der AG diese Leistung abrufen,
- i) Beratung zur schriftlichen Übergabe der einzelnen Gewerke einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, z.B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle etc. als Teilabnahme(n) gem. § 650s BGB,
- j) Teilnahme an der Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel, soweit dies vom AG nachgefragt wird.

k) Unter die alleinige Verantwortung des AG fällt die Untervertragnahme von Bauunternehmern oder die eigene Ausführung und/oder Überwachung der Herstellung der Außenanlagen.

(3) Für diese nach Zeitaufwand abzurechnenden Honorare gilt ein Stundensatz von 135,00 € zzgl. USt. als vereinbart.

(4) Der AN berät auf Nachfrage dessen den AG bei den Untervertragnahmen von Sonderfachleuten und den Bauunternehmern.

(5) Der AN verpflichtet sich, den AG und seinen Bauleiter auf Anfrage so zu beraten, dass die vom AG bestellten Sonderfachleute und Bauunternehmer zur Herstellung des Bauwerkes nach den in den Vorentwurfplänen und der Baubeschreibung im Anhang als Anlagen 1 und 2 vereinbarten Quantitäts- und Qualitätsmerkmalen in der Lage sind, dass das Bauvorhaben so wie in der Beschreibung gem. #1 erstellt wird und dabei zu fördern, dass eine Bauzeit von 6 Monaten nach Eingang der Baugenehmigung oder -freigabe und darauf folgender Rüstzeit von bis zu 4 Wochen, so wie die Kostenobergrenze für die gesamte Maßnahme von 199.000,00 € inkl. der Kosten dieses Consultingvertrags und der ges. z.Zt. des Vertragsabschlusses gültigen Steuern und Abgaben ohne die in der Baubeschreibung erwähnten Gebühren und grundstücksbedingten Kosten und der USt. nicht überschritten werden müssen. Letztere beträgt bei 19% z.Zt. 37.810,00 €, so dass sich Gesamtkosten von 236.800,00 € ergeben. Die letztendliche Verantwortung für die Einhaltung dieser Parameter liegt dabei konsequenter Weise bei dem AG und seinem Bauleiter.

(6) Treten Umstände auf, die der AG zu vertreten hat, oder höhere Gewalt, Streiks oder andere, die auf die Kosten des Bauwerkes einen Einfluss haben und weder voraussehbar oder durch den AN beeinflussbar sind, insbesondere Nachbestellungen durch den AG oder Änderungen (§§650c ff BGB), überproportionale regionale oder nationale Preissteigerungen bei Materialien, Unternehmer- oder Gerätekosten, so kann dieses auf die Kostenobergrenze Einfluss haben, ohne dass dieses als fehlerhafter Beratungsdienst gilt. Preissteigerungen können auch aufgrund von während der Bauzeit eintretenden Änderungen der anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) und einzuhaltender DIN-Normen (bauaufsichtlich eingeführte Normen) eintreten. Zu diesen von den Bauunternehmern geltend gemachten Kostenerhöhungen berät der AN den AG auf Anfrage bei Auftreten, soweit sie als a.R.d.T. abwählbar sind und sollen dann nicht als mangelnde Besorgung oder Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Werkes bei der Schlussabnahme gegenüber den Bauunternehmern bemängelt werden. Ebenfalls werden Änderungen des Bausolls durch den AG (§§650b ff BGB) Einfluss auf die Kostenobergrenze haben.

(7) Kann aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat, der Vertrag nicht ausgeführt werden, so stellen dies die Vertragspartner einvernehmlich fest. Beispielhaft sei hier nur das endgültige Scheitern der Finanzierung genannt.

(8) Der AN verpflichtet sich, im Gegenzug zu den gebotenen Diensten die folgenden vereinbarten Honorare inkl. einer pauschalen Aufwandsentschädigung für Kopien, Transport etc., alles zzgl. der z.Zt. der Rechnungslegung gültigen USt. an den AN zu zahlen:

a) 135,00 € bei Bauwerken in Berlin und Brandenburg je Besuch beim AG, der Baustelle, Werkstatt eines Zulieferers oder Behörde,

b) sind für den Besuch der Baustelle zwei Tage erforderlich, kommt eine Aufwandsentschädigung von 100,00 € je Besuch hinzu.

c) Büroeinsetzzeiten für Berichte zu den einzelnen Bertaungsgesprächen u.ä. werden mit 135 €/h auf Nachweis berechnet.

3 Rechnungslegung

- (1) Gem. §611 BGB gilt die Zahlung der Besuchshonorare nach jedem Baustellenbesuch für Besuche wie in # 2 (8) beschrieben. Die Rechnungslegung erfolgt unmittelbar, maximal nach 3 Besuchen.
- (2) Gesondert vereinbarte Stundenhonorare (Büroeinsatz außer Berichte nach #2(8)c)) werden mit **135 €/h** auf Nachweis berechnet.
- (4) Zahlungsziel ist für die erste Zahlung 14 Tage nach Rechnungslegung als Bestätigung gem. #4 (7), danach jeweils 7 Tage nach Rechnungslegung.
- (5) Alle Angaben zu Zahlungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher USt. zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung.
- (6) Kann aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, der Dienstvertrag nicht ausgeführt werden, so stellen dies die Vertragspartner einvernehmlich fest. Beispielhaft sei hier nur das endgültige Scheitern der Finanzierung genannt. In diesem Fall steht dem Auftragnehmer kein Honorar zu, sondern eine Pauschale für bereits erbrachte Dienstleistungen und Aufwendungen, die mit diesem Vertrag bereits verbunden waren. Diese Pauschale wird mit **NN € vereinbart**.
- (7) Gerät der AG in Verzug, so kann der AN die Erbringung der Leistungen sofort einstellen und sinngemäß wie bei (6) verfahren.

4 Weitere Vereinbarungen

- (1) Für Haftung und Gewährleistung gilt §6 AVA bis zu der vom AN mit seiner Haftpflichtversicherung vereinbarten Höhe und Dauer.
- (2) Bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen des AGs nach §650t BGB und der VOB Teil B gegenüber den bestellten Bauunternehmern erfüllt der AN auf Nachfrage des AG die ihm im Rahmen der Etappe C) k) vereinbarten Verrichtungen.
- (3) Für alle weiteren in diesem Vertrag nicht vereinbarten Gegenstände gelten die anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Allgemeinen Hinweispflichten des ANs genügt dieser dadurch, dass er den AG den Abschluss von Versicherungen anräth, die ihn gegen Schäden und Haftpflichten in Bezug auf das Bauwerk absichern (Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung etc.), so wie ihn darauf aufmerksam macht, dass gem. Gesetz zur Eindämmung illegaler Beschäftigung am Bau und weiterer Gesetze bestimmte Beträge und USt.-Zahlungen durch den Bauherren von den Bauhandwerkern einzubehalten und direkt an die zuständigen Stellen (Finanzbehörde etc.) abzuführen sind, so lange diese keine Freistellungsbescheinigungen vorlegen.
- (5) Die erstellten Pläne, Berechnungen und andere Dokumentationen sind das geistige Eigentum des AN und unterliegen dem Schutz durch das Urheberrecht. Der AN ist berechtigt, dieses Eigentum im Rahmen seiner Kundenwerbung zu verwenden. Dem Datenschutz des AG ist Rechnung getragen dadurch, dass bei den Verweisen auf die Werke, durch welche Darstellung auch immer, auf unverwechselbare Hinweise auf den AG weitestgehend ausgeschlossen werden.
- (6) Sollten eine oder verschiedene Klauseln dieses Vertrages den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zuwider laufen, so berührt dies nicht die Gültigkeit der anderen hierin enthaltenen Klauseln. An die Stelle der ggf. unwirksamen Klauseln oder zur Ausfüllung von Lücken tritt eine angemessene Vereinbarung, die dem Sinn der unwirksamen oder fehlenden Vereinbarung im Rahmen dieses Vertrages am nächsten kommt.
- (7) Von diesem Vertrag werden 2 gleichwertige von beiden Vertragspartnern unterfertigte Ausfertigungen erstellt, je eine zum Verbleib bei jedem Vertragspartner.
- (8) Der Datenschutz ist gewährleistet. Alle vom AG an den AN gegebenen Daten werden nur in dessen Büro verwendet. Es ist hiermit vereinbart, dass Daten die von den zuständigen Ämtern zur Bearbeitung abgefordert werden, nur an diese zu den angegebenen Zwecken weiter gegeben werden.

Berlin, am

Der Auftraggeber

Der Auftragnehmer

STANDARD KHU

STANDARD KHU