

# BAUPLANUNGS- und BAUBETREUUNGSVERTRAG

# WOHNBAU K O N Z E P T

zwischen

**Eheleute**

Name

Anschrift

Telefon

nachstehend "**Bauherr**" genannt,

und

**WohnbauKonzept GmbH**

Name

An der Leite 4, 07749 Jena

03641-87 57 60

Anschrift

Telefon

nachstehend "**Baubetreuer**" genannt.

**Bauvorhaben:** **Einfamilienhaus mit**

**Baustandort:** **07743 Jena,**

**Gemarkung Jena, Flur, Flurstück**

## § 1 Planungs- und Betreuungsauftrag

Der Bauherr beauftragt den Baubetreuer mit den nachfolgend aufgeführten Leistungen zur Vorbereitung, Planung und Realisierung des o.g. Bauvorhabens.

### A) Grundlagenermittlung und Vorplanung

- Prüfung der baurechtlichen Bedingungen für das Bauvorhaben
- Erarbeitung eines Planungsentwurfes mit Baukostenschätzung

### B) Bauplanung

- Individuelle Planung des Bauvorhabens
- Computergestützte Präsentation des Gebäudes in 3-D-Darstellung
- Beratung zum Energiestandard und zur Belüftung des Wohngebäudes
- Erstellung der für den Bauantrag notwendigen Unterlagen:
  - Antragsformulare und erforderliche Berechnungen/Nachweise
  - Lageplan mit Höheneinordnung und Nachweis der Abstandsflächen
  - Lageplan mit Medienanbindung
  - Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten im Maßstab 1:100)
- Erstellung eines Energieausweises entsprechend der aktuell geltenden EnEV auf Grundlage DIN 4108 (Monatsbilanzverfahren) und DIN 4701-10 (Anlagentechnik)
- Statische Berechnung, außer für zugelieferte Elemente (Fertigteilgaragen, Treppen, Winkelstützwände u.ä.), die von den Herstellern dieser Bauteile erstellt werden
- Einreichung des Bauantrages für das Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren (nur in Bebauungsplan-Gebieten)
- Stellen von Befreiungs- bzw. Abweichungsanträgen (falls baurechtlich erforderlich)
- Unterstützung bei der Durchführung von Nachbarbeteiligungen (falls erforderlich)
- Durchführung evtl. notwendiger Abstimmungen mit beteiligten Ämtern bis zur Entscheidung des Baurechtes
- Erstellung der für die Bauausführung notwendigen Unterlagen:

- Präzisierung des Lageplans einschl. Medienanbindung (Maßstab 1:250)
- Bauzeichnungen für Grundrisse u. Schnitt (Maßstab 1:50) mit Einarbeitung der Inhalte der Baugenehmigung, der Statik und des Energieausweises
- Präzisierung der Ansichten (Maßstab 1:100)
- Bauzeichnung Bodenplatte oder Fundamentplan mit Entwässerung (Maßstab 1:50)
- Erstellung von Bewehrungszeichnungen oder – skizzen für Ortbetonbauteile
- Die Bewehrungszeichnungen für Betonfertigteile (Betondecken, u.ä.) oder Betonhalbfertigteile (Filigrandecken einschl. oberer Bewehrung, u.ä.) werden von den Herstellern dieser Bauteile erstellt.
- Aktualisierung der Baukostenschätzung auf Grundlage der freigegebenen Genehmigungspläne und der statischen Berechnung.

Der Bauherr entscheidet den Abschluss der Genehmigungsplanung und die Freigabe der Ausführungspläne mit seiner Unterschrift selbst.

### **C) Vergabe der Bauleistungen**

- Durchsprache der individuellen Bauleistungen pro Gewerk
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Bauleistungen
- Einholung von Kostenangeboten von ausgewählten Baufirmen
- Auswertung der Baupreisangebote
- Unterstützung des Bauherrn bei der Entscheidung der Baufirma pro Gewerk
- Verhandlung der Vertragsbedingungen und des Werkpreises pro Gewerk
- Organisation der Bauvertragsabschlüsse
- technische Abstimmung der Leistungen mit den vertraglich gebundenen Baufirmen

Der Baubetreuer bereitet die Vergabe der Bauleistungen umfassend vor.

Das Recht zum Abschluss der Bauverträge hat nur der Bauherr.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt gewerkeweise in Einzelvergabe oder in Blockvergabe (mehrere Gewerke in einem Bauvertrag).

### **D) Bauleitung und Bauüberwachung**

- **Bauleitung**
  - Übergabe des Bauablaufplanes zur Orientierung auf den Bauablauf
  - Koordinierung des Bauablaufes
  - Regelmäßige Abstimmungen mit dem Bauherrn und den am Bau beteiligten Firmen
  - Organisation der Baugrundabnahme durch einen Baugrundgutachter sowie der Luftdichtigkeitsmessung durch ein Fachunternehmen
  - Koordinierung der notwendigen Hausanschlüsse (Abwasser, Regenwasser, Elektro, Trinkwasser und Gas)
- **Bauüberwachung**
  - Kontrolle der Ausführung auf Übereinstimmung mit den in den Bauverträgen vereinbarten Bauleistungen, der Bauplanung, der Statik und der Baugenehmigung/Baufreigabe
  - Kontrolle der Ausführung auf Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen, gültigen Vorschriften
  - Kontrolle der Einhaltung der Bauvertragstermine
  - Kontrolle der Beseitigung der während der Bauausführung festgestellten Mängel
  - Unterstützung des Bauherrn bei den Abnahmen der vereinbarten Leistungen
  - Kontrolle der qualitätsgerechten Abarbeitung aller zu den Abnahmen protokollierten noch nicht erbrachten Leistungen und Mängel
  - Erarbeitung einer Übersicht über die angefallenen Baukosten

Die Bauleitung und Bauüberwachung umfasst generell alle Bauleistungen außer

- a) die Eigenleistungen des Bauherrn,
- b) die Fertigstellung der Außenanlagen (Pflasterarbeiten, Begrünung u.ä.) und
- c) die Bauleistungen, die der Bauherr ohne Einbeziehung des Baubetreuers selbst vergibt. Dies ist der Fall, wenn der Baubetreuer bei der inhaltlichen Bauverhandlung und der Vertragsgestaltung nicht einbezogen wurde und / oder die Abfrage für das jeweilige Angebot auf Wunsch des Bauherrn nicht durch den Baubetreuer erfolgte, sondern selbst durch den Bauherrn veranlasst wurde.

## E) Dokumentation

Folgende Dokumente werden dem Bauherrn übergeben

- Bauantrag
- Energieausweis
- Ausführungszeichnungen
- Bauablaufplan
- Abnahmeprotokolle

## § 2 Mitwirkung des Bauherrn

Der Bauherr verpflichtet sich, alle Mitwirkungshandlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um die Durchführung des Auftrages gemäß § 1 durch den Baubetreuer sicherzustellen und alles zu unterlassen, was eine termingerechte Auftragsabwicklung gefährden kann.

Treten in diesem Vertrag mehrere Personen (z.B. Ehepartner) als Bauherr auf, haften sie als Gesamtschuldner. Sie erteilen einander unwiderruflich Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag.

## § 3 Vergütung

Grundlage für die Vergütung der im § 1 vereinbarten Leistungen bildet die Baukostenschätzung vom 00.00.2019 für den Planungsentwurf vom 00.00.2019.

Für die Vertragsleistungen wird ein Honorar in Höhe von

- netto (ohne MwSt)	.000,-	€	
- brutto (mit MwSt)	.000,-	€	vereinbart.

Das Honorar ist sofort nach Rechnungslegung in folgenden Raten fällig:

1. **25% nach Einreichen der Bauantragsunterlagen**
2. **40% nach Erstellung der Ausführungsplanung**
3. **25% nach Rohbau**
4. **10% nach Abnahme der Bauleistungen oder Bezug des Gebäudes**

Sollten die angefallenen Baukosten die in der o.g. Baukostenschätzung aufgeführten Kosten wesentlich, also um mehr als 10 %, unter- oder überschreiten, ändert sich das vereinbarte Honorar prozentual entsprechend der Baukostenänderung.

Für **zusätzliche Planungs- und Baubetreuungsleistungen**, die nach Abschluss der Genehmigungsplanung bzw. nach Freigabe der Ausführungspläne durch den Bauherrn auf Grund der Änderung seiner Wünsche veranlasst oder durch äußere Umstände (Baugrund, Statik, Auflagen in der Baugenehmigung o.ä.) notwendig werden, wird ein zusätzliches Honorar in Höhe von 80,00 € zzgl. MwSt pro aufgewendete Arbeitsstunde vereinbart. Solche zusätzlichen Leistungen sind dem Bauherrn vor Ihrer Ausführung anzukündigen.

Die Abrechnung erfolgt in separaten Rechnungen auf Grundlage beizulegender Stundennachweise.

Das betrifft auch zusätzliche Planungs- und Baubetreuungsleistungen für Nebengebäude und Außenanlagen (Stützmauern, Außentreppen) sowie Änderungen des

Energiestandards, die noch nicht im oben vereinbarten Bauvorhaben enthalten waren.

Die Planung und Betreuung von KfW-Effizienzhäusern (55, 40, 40+) oder Passivhäusern ist in diesem Vertrag explizit auszuweisen oder gesondert zu vereinbaren, ebenso die Erstellung des Energieausweises nach DIN 18599 (Nachweis durch Haustechniker).

Gebühren und Kosten für notwendige Unterlagen, Katasterpläne, Grenzkordinaten, Grundbuchauszüge, Genehmigungen, Standortbewertungen der Versorgungsunternehmen, Vermessungen, Baugrunduntersuchungen, Kampfmittelsuche u. -Beseitigung, archäologische Untersuchungen, hydrogeologische Untersuchungen, Luftdichtheitsmessungen, Schallschutz, EnEV-Registrierung, Beweissicherungsverfahren, Baustoffanalysen, Statikprüfungen u.a. trägt der Bauherr.

#### **§ 4 Vertragsbeendigung**

Die Beendigung dieses Vertrages tritt ein durch Zweckerreichung, d.h. nach Abnahme der Bauvertragsleistungen, für die der Baubetreuer die Bauleitung und Bauüberwachung durchgeführt hat, spätestens jedoch nach Bezug des Gebäudes.

Der Bauherr hat das Recht vom Vertrag zurückzutreten, wenn

- a) die Finanzierung für das Bauvorhaben nicht sichergestellt werden kann;
- b) das Baugrundstück ohne Verschulden des Bauherrn nicht erworben werden kann;
- c) das Baurecht für das Bauvorhaben nicht erreicht wird.

Dieser Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden, insbesondere dann, wenn eine der Vertragsparteien in grober Weise gegen diesen Vertrag verstößt, so dass die Fortsetzung des Vertrages für den Vertragspartner nicht zumutbar ist. Im Falle der Vertragsaufhebung durch Rücktritt oder Kündigung ist der Baubetreuer zur Abrechnung der bis dahin erbrachten Leistungen berechtigt.

#### **§ 5 Vollmachten**

Der Baubetreuer wird für die Laufzeit dieses Vertrages bevollmächtigt, die Rechte des Bauherrn wahrzunehmen, für ihn Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie entgegenzunehmen, die zur Erfüllung des im § 1 dieses Vertrages vereinbarten Planungs- und Betreuungsauftrages erforderlich sind.

Die Vollmacht gilt insbesondere für die Vertretung vor Behörden, Finanzierungs-, Planungs- und Baupartnern.

Diese Vollmacht gilt nicht für die Vergabe von Bauleistungen (siehe auch § 1, Pkt.C).

Die Vollmacht gilt ebenfalls nicht für gestalterische Entscheidungen, es sei denn, der Bauherr hat den Baubetreuer dazu konkret und nachweisbar beauftragt.

Der Baubetreuer wird ermächtigt, zur Erfüllung von Leistungen aus diesem Vertrag Dritte zu beauftragen.

#### **§ 6 Haftung**

Der Baubetreuer haftet für die Erfüllung seiner Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns, nicht aber für die erfolgreiche Vermittlung der Fremdmittel, da dies wesentlich von der Bonität des Bauherrn und internen Bankentscheidungen abhängt. Im Falle grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung seiner Baubetreuungspflichten durch ihn selbst oder einen seiner Erfüllungsgehilfen ist der Baubetreuer unter Ausschluss weitergehender Ansprüche zum Ersatz des unmittelbaren Vermögensschadens verpflichtet.

Die Haftungs- und Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre.

Der Baubetreuer steht nicht für die Erreichung steuerlicher oder sonstiger Ziele ein,

die der Bauherr mit dem Bauvorhaben verfolgt.

### § 7 Sonstiges

Der Bauherr ist einverstanden, dass auf seinem Grundstück eine Werbetafel des Baubetreuers aufgestellt wird. Der Baubetreuer ist berechtigt, Fotos/Videos vom Bauobjekt anzufertigen, Hausbesichtigungen (ab Beginn Maler-, Fliesen-, Fußbodenarbeiten nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauherrn) vorzunehmen und weitere, auf das Bauvorhaben Bezug nehmende Werbemaßnahmen (z.B. Erscheinen auf Referenzlisten, in Prospekten, auf Werbetafeln und Veröffentlichungen im Internet) zu treffen. Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist vielmehr durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Dasselbe gilt, soweit der Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.  
Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

### § 8 Datenschutz

Der Bauherr ist einverstanden, dass die personenbezogenen Daten von der Fa. WohnbauKonzept GmbH zum Zweck der unter §1 im Bauplanungs- und Baubetreuungsvertrag aufgeführten Leistungen sowie zum Zweck der Terminsabstimmung und Kommunikation ( auch über WhatsApp) mit Handwerkern, Baufirmen, Gutachtern, Versorgern, externen Dienstleistern und Erfüllungsgehilfen, Banken und Versicherungsgesellschaften weitergegeben werden dürfen. Die Bauherren bestätigen, dass Ihnen von Wohnbaukonzept die Möglichkeit zur Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung nach Art. 13 DSGVO gegeben wurde.

....., den .....

.....  
Bauherr                                      Bauherr                                      WohnbauKonzept GmbH

#### Widerrufsbelehrung:

Der Bauherr hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen, sofern dieser Vertrag nicht in den Räumlichkeiten des Baubetreuers abgeschlossen wurde. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss eindeutig und schriftlich erfolgen.

Sollte der Bauherr ausdrücklich verlangen, dass mit den Leistungen während der Widerrufsfrist begonnen werden soll, so hat der Baubetreuer bei Widerruf Anspruch auf Vergütung der bereits erbrachten Leistungen.

....., den ..... (Unterschrift Bauherr)

In Kenntnis der obigen Widerrufsbelehrung verlange ich ausdrücklich, dass der Baubetreuer mit seiner Leistung bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer mein Widerrufsrecht verliere.