

1. Vertragsleistungen

Der AN übernimmt im Rahmen dieses Auftrags die Vermittlung der Planungs-, Ausschreibungs- sowie der Bauleistungen zu einem Gesamtpreis in Höhe von 590.000,00 €. Der AN vermittelt diese Baudienstleistung an einen Dritten und beauftragt diesen im Namen und mit Vollmacht des AG. Die vermittelte Dienstleistung beinhaltet:

1.1 Planungsleistung

Auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Leistungsphase 1-5) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung.

1.1.1 Leistungen des AN

Der AG überträgt dem AN die Vermittlung der Grundleistungen 1 - 5 nach dem Leistungsbild Gebäude und Innenräume der HOAI. Dazu zählen Planungsgespräche, Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Bauantrag, statische Berechnung, Wärmeschutzberechnung und Entwässerungsplanung. Die Hausplanung im Rahmen des Gesamtfestpreises ergibt sich aus den Leistungen gemäß Baubeschreibung und des individuellen Angebotes. Die gekaufte Wohnfläche ist vorbehaltlich statischer und ausführungstechnischer Anpassung. Hier kann es im Einzelfall zu leichten Abweichungen auf Grund der individuellen Hausplanung kommen (z.B. Versorgungsschächte, Wandstärken, Abkastungen etc.) Die gesamte Statik sowie die Ausführungspläne werden auf Grundlage der individuellen genehmigten Bauantragsplanung erstellt. Mit Unterschrift des Bauantrags gibt der AG die Erstellung der Statik und der Ausführungspläne frei.

Etwaige Änderungswünsche können nach Bauantragsfreigabe durch den AG zu Mehrkosten im Rahmen der Statik und Ausführungspläne führen und werden in Abhängigkeit des Umfangs gesondert in Rechnung gestellt.

1.1.2 Planungshonorar

Die vorgenannten, vermittelten Planungsleistungen sind in dem, an den AN zu zahlenden Gesamtfestpreis enthalten.

1.1.3 Bevollmächtigung des AN

Der AN wird bevollmächtigt, sich namens und in Auftrag des AG bei Behörden usw. die zur Durchführung der Planung erforderlichen Auskünfte erteilen und Pläne, Auszüge usw. zur Verfügung stellen zu lassen. Die dadurch ggf. anfallenden Behördengebühren, Kosten (z.B. für den Lageplan) etc. trägt der AG. Der AN wird bevollmächtigt, einem Architekten und Statiker seiner Wahl entsprechende Untervollmacht zu erteilen.

1.1.4 Haftung und Gewährleistung des AN

Bei Vermittlung dieser Planungsleistung durch den AN an den Architekten, ist die Haftung seitens des AN ausgeschlossen. Dieser haftet nur dann, wenn Ansprüche gegen den betreffenden Bauleistenden (z.B. Handwerker) nicht durchsetzbar sind.

1.1.5 Herausgabeanspruch des AG

Der AG hat einen Anspruch auf Überlassung einer Ausfertigung der Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung (nach Bezahlung der entsprechenden Rate des Zahlungsplans.) Der Entwurfsverfasser behält sich jedoch an Bauzeichnungen und anderen technischen und formellen Unterlagen das Urheberrecht vor.

2. Ausschreibungsleistung

2.1 Vertragsgrundlagen

- der amtliche Lageplan mit Zeichnung und schriftlichem Teil des Bebauungsplans – aktuelle Fassung
- genehmigter Bauantrag
- die statische Berechnung und die Wärmeschutzberechnung
- Baubeschreibung
- Ihr individuelles Angebot

2.2 Vertragsgrundlagen

Die Grundlage des Gesamtpreises ist die Auftragsvergabe nach Ausschreibung einzelner Gewerke, je nach Bedarf. Wie besprochen, werden die Gewerke Rohbau inkl. Klinker, Innenputz, Trockenbau sowie Fliesenarbeiten an die XXXXX GmbH in YYYYYY direkt vergeben. Der AG bevollmächtigt daher den AN unter Zugrundelegung der folgenden Bedingungen mit den Auftragsverhandlungen sowie mit der Auftragsvergabe aller Gewerke im Namen des AG an die Handwerksunternehmen:

- a) Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem AG
- b) Die Auftragsvergabe erfolgt durch den AN an den Bestbietenden. Eine Vergabe an andere vom AG vorgeschlagenen Handwerker ist nur möglich, wenn der AN zustimmt und die Beauftragung dieser Handwerker anstelle der Bestbietenden nicht dazu führt, dass der Handwerkerfestpreis für alle Bauleistungen überschritten wird. Stimmt der AN gleichwohl zu, trägt der AG die Überschreitung der in diesem Vertrag vereinbarten Gesamtpreise selbst und zahlt die Mehrkosten an die Handwerker.
- c) Die für die Auftragsvergaben notwendigen Vertragsmuster, werden vom AN gestellt.
- d) Auf Grundlage der Vertragsmuster und des Vergabeprotokolls, schließt der AN die Verträge mit den Handwerksunternehmen und unterschreibt diese im Namen und Auftrag des Auftraggebers.
- e) Die Kosten der Ausschreibung (Massenermittlung, Leistungsverzeichnisse, Angebotsauswertung und Vergabe), das Ausschreibungshonorar und die Kosten der Fachplanung sind im Gesamtfestpreis enthalten.

2.3 Ausschreibungsverfahren

Der AN wird beauftragt und bevollmächtigt, Ausschreibungsverfahren durchzuführen, bei dem der vertraglich im individuellen Angebot vereinbarte Leistungsumfang sowie die Baubeschreibung zugrunde gelegt wird.

2.4 Sicherung der Preisstabilität

- a) Der AG ist sich im Klaren darüber, dass er nur günstige Konditionen erreichen kann, wenn dem Handwerker bekannt ist, dass eine unwiderrufliche Vergabepflicht bei Einhaltung ihres Angebotspreises besteht und Nachverhandlungen ausgeschlossen sind.
- b) Der AG erhält vom AN eine Liste der vergebenen Handwerkeraufträge.
- c) Auf Grund aktuell stetig schwankender Preise, gehen etwaige Materialpreiserhöhungen zu Lasten des AG. Hier erfolgt frühzeitige Information durch AN.

2.5 Baudatenerfassung, Handwerker- und Gesamtfestpreis, Bauabwicklung und Gewährleistung durch die Handwerker

Grundlage ist eine umfassende und korrekte Baudatenerfassung bestehend aus Planvorlagen, Baustatik, Wärmebedarfsberechnung, Baubeschreibung und den Mehr- und Minderleistungen lt. Angebot. Es obliegt daher dem AG dafür Sorge zu tragen, dass der AN alle notwendigen Daten zur Verfügung stehen, um im Interesse des AG eine weitestgehende kostengenaue Auftragsvergabe an die Handwerker gewährleisten zu können. Bezugnehmend auf diese v. g. Voraussetzungen zur kostengenaue Auftragsvergabe entscheidet sich der AG daher für:

- a) Handwerker- Einzelverträge zum Handwerkerfestpreis
Der AN vermittelt dem AG Handwerkereinzelverträge mit den bestbietenden Handwerkerangeboten. Die Bezahlung der Handwerkerleistungen erfolgt direkt an die Handwerkerfirmen entsprechend dem Zahlungsmodus, der in dem jeweiligen Vertrag festgelegt wurde. Die Bezahlung der Handwerker erfolgt nach Gewerks-/ Teilgewerksfertigung und Freigabe durch den Bauleiter des AG. Sollten sich aus Grund des Bodengutachten oder der Statik oder Baugenehmigung, bautechnische Änderungen nach Vertragsabschluss ergeben und daraus gegenüber dem Handwerkerfestpreis Mehrkosten entstehen, gehen diese zu Lasten des AG und sind vom AG an die Handwerker zu bezahlen.
- b) Gesamtfestpreis
Der Gesamtfestpreis enthält den Handwerkerfestpreis sowie die an den AN zu zahlenden Architekten-, Ausschreibungs- und BAU-FIRMA GmbH - Honorare. Diese Honorare sind fest vereinbart.

Die Festpreisgarantie wird seitens der BAU-FIRMA GmbH erklärt und dem AG gegenüber nach Ausschreibungsende unter Vorlage der Handwerkerangebote im Vergabeprotokoll vor Beginn der Bauarbeiten nachgewiesen und bestätigt. Mehrkosten aus Sonderwünschen des AG, welche nicht im individuellen Angebot enthalten sind, werden direkt mit dem Handwerker abgerechnet. Sämtliche Skontoerträge stehen fristgerechter Zahlung dem AG zu. Vorgesehen ist Skontosatz in Höhe von 2 % bei allen Handwerkerleistungen. Diese führen zu einer Unterschreitung des Gesamtpreises.

- c) Gewährleistung
Die 5-jährige Gewährleistung für die vom AG beauftragten Bauleistungen erfolgt durch die bauausführenden Firmen.
Den Gewährleistungsanspruch selbst hat der AG direkt gegenüber dem jeweiligen Bauleistenden.
- d) Handwerkerausfallschutz
Für den Fall, dass ein vom AN vermitteltler Handwerker seine Arbeiten z. B. aus wirtschaftlichen Gründen nicht beginnen kann oder während der Bauphase einstellen muss, sorgt der AN für einen gleichwertigen Ersatz ohne Zusatzkosten für den AG.

3. Bauleitungsleistungen

Auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils bei Vertragsabschluss geltenden Fassung, werden die folgenden Bauleiterleistungen vom AN durchgeführt:

3.1 Leistungen des Bauleiters

Der AG beauftragt und bevollmächtigt den AN mit der Durchführung der Bauleiterleistung. Diese soll folgende Grundleistungen beinhalten:

- a) Baubegleitende Überwachung der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Bauzustimmung, den vorhandene Planungsgrundlag und den Leistungsbeschreibungen, mit den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und den sonst einschlägigen Vorschriften.
- b) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
- c) Berichte von Baustellenbesuchen durch den Bauleiter
- d) Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen, falls erforderlich
- e) Rechnungsprüfung,- Überwachung und Freigabe
- f) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilabnahmen (soweit erforderlich)
- g) Übergabe des Objektes mit Erstellung eines Begehungsprotokolls (Mängelfeststellung)
- h) Fertigstellungsabnahme durch die Baubehörde
- i) Auflisten der Gewährleistungspflichten
- j) Überwachen der Beseitigungen der bei der Begehung festgestellten Mängel

3.2 Haftung und Gewährleistung des AN

Dem AG steht der direkte Anspruch wegen ungenügender Bauleitung gegenüber dem AN zu. Wird der AN wegen ungenügender Bauleitung in Anspruch genommen, so haftet er, wenn Ansprüche gegen den betreffenden Bauleistenden nicht durchsetzbar sind. Der AN versichert, eine Vermögensschadens- Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abgeschlossen zu haben.

4. Honorar – BAU-FIRMA GmbH

Der AN erhält für die Beratung, Baudatenaufnahme, zur Verfügungsstellung des Handwerkerpools, sowie eines Bauleiters, Unterlagenprüfung und die Besorgung der Baudienstleistungen ein Honorar, welches im Gesamtfestpreis enthalten ist.

5. Vertragsabwicklung

Der AN erhält für die Beratung, Baudatenaufnahme, zur Verfügungsstellung der Handwerker, Unterlagenprüfung und die Besorgung der Baudienstleistungen ein Honorar, welches im Gesamtfestpreis enthalten ist.

5.1

Auf Basis der eingereichten Bauunterlagen gemäß den v. g. Vertragsbedingungen wird das Bauvorhaben vom AN geprüft. Nach der Vorabprüfung und der Entscheidung der Auftragsannahme durch die Geschäftsleitung der AN erhält der AG die Auftragsbestätigung.

5.2

Nach Freigabe der Planungsunterlagen durch den AN und den AG nach Einreichung des Bauantrag und Erstellung der Statik und des Wärmeschutznachweises beginnt die Handwerkerausschreibung des Bauvorhabens nach einzelnen Gewerken. Nach Ausschreibungsende erhält der AG einen Preisspiegel der jeweiligen Handwerkerangebote pro Gewerk. In einem Vergabeprotokoll legt der AG zusammen mit dem AN fest, welche Handwerker unter Einhaltung des Handwerkerfestpreises das Bauvorhaben durchführen sollen.

5.3

Der AN besorgt nach diesen Vorgaben alle erforderlichen Verträge der einzelnen Gewerke.

5.4

Die Baukostenermittlung, d. h. der Handwerkerfestpreis, basiert auf einer professionellen und aktuellen Kalkulationsgrundlage. Die BAU-FIRMA GmbH ist jedoch ständig bemüht, den Angebotspreis durch geschicktes Nachverhandeln zu unterschreiten. Fallen die Handwerkerverträge vom Preis her günstiger aus als kalkuliert und wird damit der Gesamtfestpreis unterschritten, entstehen Ausschreibungsgewinne. Diese Gewinne stehen zu 100 % dem AG zu.

6. Vertragsabsicherung

Zur Absicherung des wirtschaftlichen Leistungsverkehrs zwischen den zu beauftragenden Handwerksunternehmen/Generalübernehmer und dem AG verpflichtet sich Diese eine gesicherte Finanzierung des Bauvorhabens nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt in Form einer Finanzierungsbestätigung Seitens der Bank, in Höhe des Gesamtfestpreises. Ferner ist ein Eigentumsnachweis des Grundstückes beizubringen.

Des Weiteren wird vereinbart, dass der AG auf eigene Kosten eine Bauwesen-, Bauherrenhaftpflicht- und Gebäudeversicherung abschließt und den Nachweis vorlegt.

7. Kündigung/Rücktritt

Die Kündigung dieses Vertrages ist nur bei Vorliegen eines schwerwiegenden Grundes möglich, wenn Umstände vorliegen oder bekannt werden, die eine Weiterführung des Vertrages als nicht zumutbar erscheinen lassen.

Der AG wird darauf hingewiesen, dass die Handwerker nach § 649 BGB mindestens 5% des mit den Handwerkern vereinbarten Werklohns verlangen können, falls der AG die Handwerkerverträge aus von ihm zu vertretenden Gründen kündigt.

8. Baustellenbesichtigung

Während der Bauphase ist der AN dazu berechtigt, jederzeit die Baustelle zu begehren. Der AN ist berechtigt, zu Werbezwecken Fotoaufnahmen von dem Bauvorhaben zu erstellen. Ansprüche des AG resultierten daraus nicht. Das Recht am Foto verbleibt beim AN.

9. salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Sie haben nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen sind so umzudeuten, dass der mit ihnen beabsichtigten wirtschaftliche Zwecke erreicht wird. Ist eine Umdeutung nicht möglich, sind die Vertragsschließenden verpflichtet, eine Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen und nichtigen Bestimmungen möglichst nahekommen. Es gilt deutsches Recht - Gerichtsstand ist YYYYYY.

10. Bauzeit-Vereinbarungen

Der AN gewährleistet eine Durchführung des Bauvorhabens für die in Auftrag gegebenen Bauarbeiten innerhalb von zwölf Monaten nach Baugrubenaushub, wenn nicht

außergewöhnliche Witterungseinflüsse und Schlechtwettertage eintreten, welche die Bauzeit entsprechend verlängern.

Geringfügige Restarbeiten bleiben vorbehalten. Durchführungsverzögerungen aufgrund von Eigenleistungen des AG sind von der vorstehende Termingewähr ausgeschlossen.

Für den Fall, dass der AN wider Erwarten die Bauzeit nicht vertragsgemäß einhalten kann, so hat der AG einen Anspruch auf 1.000,00 € je Verzugsmonat.

11. Zahlungsplan (Zahlungen an den AN)

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| nach Planungsgespräch und Erstellung der Bauantragsunterlagen | 3% des Gesamtfestpreises |
| nach Berechnung Statik und EnEV, Ausschreibung, Ausführungsplanung | 4% des Gesamtfestpreises |
| nach Erteilung der Baugenehmigung und mit Baubeginn | 4% des Gesamtfestpreises |
| Fertigstellung Rohbau | 5% des Gesamtfestpreises |
| nach Fertigstellung der Fassade und Einbau der Fenster | 4% des Gesamtfestpreises |
| nach Abnahme der beauftragten Gewerke | 2% des Gesamtfestpreises |
| | |
| Zahlung an Handwerker | |
| nach separater Vereinbarung mit den Handwerkern | 78% des Gesamtfestpreises |