



## CONSULTINGVERTRAG FÜR DIE PLANUNG VON BAUWERKEN

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 Werkvertrag nach § 650p bis § 650s BGB.

### # 1 Gegenstand des Consultingvertrages

(1) Gegenstand dieses Consultingvertrages sind Planungsleistungen für und bei einem Bauwerk in **Plz Ort, Straße, Fl. St.** analog Untertitel 2 Architekten- und Ingenieurverträge §§ 650p bis 650s BGB. Die laut § 650 p Abs. 2 BGB genannte Verpflichtung, zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der Ziele der Planung zu erstellen, ist kein Teil dieses Consultingvertrages und daher nicht geschuldet, ebenso wenig die Vorlage **beim bei den AGn** dieser Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung. Die Vorlage der Planungsgrundlagen gehört zu den Obliegenheiten **der/des AGn**. Dieser verpflichtet sich, dem AN auf dessen Ersuchen hin rechtzeitig die von ihm beizustellenden Planungsgrundlagen gem. § 650p BGB zur Verfügung zu stellen, dazu z.B. Katasterpläne, Bauleitpläne, Grundstücksvermessungen (Höhenlinien, Baumbestand, etc.), Kanaltiefenschein, Bodengutachten etc., bezeichnet im übergebenen Merkblatt "BAUUNTERLAGEN", das angefügt wird und Vertragsbestandteil dieses Consultingvertrages ist. Bestellt der AG diese Leistungen beim AN, findet #3 (3) letzter Satz Anwendung.

(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 wird geplant und muss durch die Bauleitung gefördert und veranlasst werden. Die Schlussinspektion nur hierzu ist Teil des geschuldeten Werkes.

(4) Das Bauwerk verfügt über **1 Stockwerk mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss bzw. ca. 470 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> und m<sup>3</sup>) und Anlage **2** (Baubeschreibung mit Leistungen, Zusatzeleistungen 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 erarbeitetem Planungswerk nach HOAI LPH 5-6 vereinbart der AG mit den Bauunternehmern in eigener Verantwortung.

(6) Jede im Weiteren genannte Etappe gilt als eine in sich abgeschlossene Lieferung. Jeweils nach den erbrachten Etappen kann jeder der Vertragspartner von diesem Vertrag zurücktreten. # 3 (6) bleibt unberührt. Die VOB Teil B gilt ausdrücklich als nicht vereinbart für diesen Vertrag. Die Unterbrechung/Abbruch der Lieferung richtet sich nach §§650b bis §650c, so wie §650h, dazu §§650r bis 650s BGB.

## # 2 Der Werkvertrag gem. §§ 650p bis 650s

(1) Der AN liefert an den AG die folgenden Planungswerke in Etappen.

### 1. Etappe Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Etappe A1) Erhebung, Zusammenstellung und Aufbereitung der Eingangsdaten für die Planung bzw. Anpassung der Typenplanung,

Etappe A2) Planung bzw. Anpassung der Typenplanung und Abstimmung mit dem Kunden, zeichnerische Darstellung der Architektur-, Tragwerks-, Installations-, Brandschutz-, Akustik und Wärmeschutzplanung als Lage- und Baupläne in ausreichendem Maßstab, den dazu erforderlichen Beschreibungen, Berechnungen und etwa erforderliche weitere erläuternde Berichte zur Beurteilung der technischen, architektonischen und städtebaulichen Funktionsfähigkeit, sowie Kosten- und Terminplanschätzungen, alle diese, so weit sie zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich sind.

Erläuterung: Die Etappen A1) bis A2) entsprechen in etwa den Leistungen nach §§34 (3)1.,2., 3., 5. zu 50%, 51(1)1.,2.,3., 5. zu 50%, 55(1)1.,2.,3.,5. zu 50%, Anhang 1.2.2 (1)1.,2.,3.,5. zu 50% gem. HOAI.,

Etappe A3) Zusammenstellung und behördliche Vorlage/Begleitung der Bauvorlagedokumente

Erläuterung: Diese Etappe A3 entspricht in etwa denen der §§34 (3) 4., 51(1) 4., 55(1) 4., Anhang 1.2.2 (1) 4., der HOAI)

Der Werkerfolg ist erbracht, wenn die Lieferung der Bauvorlagen inkl. ggf. Begleitung während der Genehmigungsphase bis zur Erlangung der Baugenehmigung durchgeführt wurde. Verzichtet der AG auf die Beantragung einer Baugenehmigung, so gilt das Werk als geliefert, sobald die Bauvorlagen durch den AN an den AG versandt sind.

### 2. Etappe Produktionsplanung

#### Etappe B1)

Erstellung, Zusammenstellung, Korrektur (bei Typenplanung), Ausdruck und Lieferung aller auf Etappe A2) und A3) basierenden Funktionsbeschreibungen inkl. skizzenhafte zeichnerische Darstellung soweit erforderlich, die zur Herstellung des Bauwerks erforderlich sind, als Produktanforderung für Flächen und deren Zusammenfügungen, die dann durch die Gewerke detailliert darzustellen sind und vom AN freigegeben werden. Spätere Korrekturen durch die Gewerke im Rahmen der Bauausführung sind von diesen zu erstellen und zu vertreten im Rahmen Ihrer Bauverträge mit dem AG. Von dieser Etappe B1) ausgeschlossen sind die Außenanlagen, deren Ausführungsplanung dem AG obliegt, ab Gebäudekante.

#### Etappe B2)

Anpassung und Lieferung der Funktionsbeschreibungen für die Gewerke und Kontrolle nebst Bericht, auch mündlich an den AG, der von den Unternehmern vorgelegten LV/ME 1, so wie Vorbereitung der Verträge der Beauftragung der Unternehmer durch den AG 2, so wie Materiallisten und Unternehmerverzeichnisse für die Herstellung des Bauwerkes 3, so weit letztere (Halbsatz 2 und 3) nachgefragt werden durch den AG.

Erläuterung: Die Etappen B1 und B2 entsprechen in etwa denen der §§34 5.(zu 50%),6.,7., 51(1) 5.(zu 50%),6.,7., 55(1)5.(zu 50%),6.,7., Anhang 1.2.2 (1) 5.(zu 50%),6.,7. gem HOAI., zzgl. des Nachweises nach EnEV für das KfW-40-Haus. Erläuternd: Durch die Verschiebung der Etappen gegenüber den in der HOAI aufgeführten Leistungen, so wie den teilweisen Ersatz der Grundleistungen nach HOAI durch

Besondere Leistungen ergibt sich insgesamt ein Leistungsbild und -umfang, die denen der HOAI gleich gesetzt werden kann und mit den Mindesthonoraren nach HOAI abgerechnet werden, nämlich wie die vorne angeführten Leistungen nach HOAI. Hierbei schließt die erbrachte Etappe A3 bereits jeweils 50% der Honorare nach HOAI aus §§34 5., 51(1)5., 55(1)5., 1.2.2 5. Ein, wie zuvor bemerkt, da diese Leistungen aus planungstechnischen Gründen bereits teilweise in der Etappe A3) erbracht werden. Die Honorare für die Etappe B1) beinhalten die weiteren 50% aus dem Vorsatz, die Etappe B2) die nach HOAI §§34 6.,7., 51(1)6.,7., 55(1)6.,7., Anhang 1.2.2 (1).

Das Werk gilt als geliefert, sobald die Planungen durch den AN an den AG versandt sind. Abweichungen gem. # 1 (5) begründen keinen Mangel des Planungswerkes der Etappe B.

Weitere Erläuterungen zu den Etappen A und B (Lieferumfang Leistungen) sind in Anlagen Nr. 10 und 14 der HOAI, so wie weiteren Leistungen zur EnEV und ggf. Brandschutz (hier Anhang 3) mit den dort offen gelassenen Verrichtungen als Detaillierung dieser Nummer dargestellt. Die dort gestrichenen Verrichtungen sind nicht geschuldet, ebenso wenig die Besorgung der behördlichen Genehmigungen.

(2) Lieferungstermine der Etappen A1) bis B2) nach Vertragsabschluss und Zahlung einer vereinbarten Initialabschlagszahlung, bzw. Übergabe der Unterlagen nach #1 (1) dieses Werkvertrages durch den AG an den AN, die jener für die zu erbringenden Leistungen zu übergeben hat, bzw. der Abnahme der Voretappe durch den AG und/oder die zuständigen Behörden, wobei die Woche zu 5 Werktagen gezählt wird, gesetzlich festgelegte Feiertage gelten nicht als Werkstage:

1. Etappe A1) und A2): **10** Werkstage
2. Etappe A3) **15** Werkstage
3. Etappe B1) **10** Werkstage

(3) Der AN legt nach jeder abgeschlossenen Etappe das Ergebnis derselben als Lieferung vor. Die Mitteilung an den AG über die Fertigstellung einer Etappe ist dabei als der tatsächliche Liefertermin verstanden, während die Abnahme derselben den Beginn der nächsten Etappe im Sinne des Satzes (2) begründet. Dies berührt nicht das Recht des AG auf Nachbesserung der Leistungen.

(4) Der AG verpflichtet sich im Gegenzug zu den aufgeführten Werkleistungen des AN die folgenden vereinbarten Honorare inkl. einer pauschalen Aufwandsentschädigung für Kopien, Transport etc., alles zzgl. der z.Zt. der Rechnungslegung gültigen USt. gegen Rechnung an den AN zu zahlen jeweils nach den Etappen A und B, wobei die HOAI nur als Leistungsrahmen gilt gem. **Anlage 3**, während sich die Honorare nach betriebswirtschaftlichen Berechnungen ergeben mit bis zu 70% der Tabellenwerte der HOAI::

	in €			Abschläge in %
	(	24 507,14 € )	ETAPPE	
Leistungen nach HOAI §§33, 34 (inkl. einfache Sicherheitstechnik)	11 395,82 €			
1. Grundlagenermittlung	735,21 €	3 %	A1	0
2. Vorplanung	1 715,50 €	7 %	A1	0
3. Entwurfsplanung	2 695,79 €	11 %	A2	0
4. Genehmigungsplanung	1 470,43 €	6 %	A3	0
5. Ausführungsplanung, Grundlagen	3 063,39 €	25 %	B1	50
6. Vorbereitung Vergabe, Beratung	1 225,36 €	10 %	B2	50
7. Beratende Mitwirkung bei der Vergabe	490,14 €	4 %	B2	50
Leistungen nach HOAI §§49, 50	( 11 277,61 € )			

	8 740,15 €				
1. Grundlagenermittlung	338,33 €	3 %	A1		0
2. Vorplanung	1 127,76 €	10 %	A1		0
3. Entwurfsplanung	1 353,31 €	12 %	A2		0
4. Genehmigungsplanung	3 383,28 €	30 %	A3		0
5. Ausführungsplanung, Grundlagen	2 368,30 €	42 %	B1	50	
6. Vorbereitung der Vergabe, Beratung	169,16 €	3 %	B2	50	
Leistungen nach HOAI Anlage 1.2.1 (2)	( 4 000,00 € )				
	4 500,00 €				
1. Grundlagenermittlung	400,00 €	20 %	A1		0
2. Vorplanung	800,00 €	40 %	A1		0
3. Entwurfsplanung	500,00 €	25 %	A2		0
4. Genehmigungsplanung	300,00 €	15 %	A3		0
5. Bearbeitung für KfW 40	2 000,00 €				
6. Inspektion der KfW-Maßnahmen	500,00 €				

NETTO

24 635,97 €

Hierzu ist die USt. in Höhe von z.Zt 19% zu zählen.

(5) Der Honorarermittlung wurde ein Baukostenrahmen aus anrechenbaren Baukosten wie oben ermittelt von **173.400,00 €** Netto + Honoraren **24.635,97 €** Netto zu Grunde gelegt. Zzgl. Auslagen und USt., z.Zt. 19% wird die unter #2(9) festgelegte summierte Kostenobergrenze von **199.000,00 €** Netto bestimmt. Die Abschläge bei HOAI §§33/34 5.bis 7., HOAI §§49/50 5. und 6. reflektieren die reduzierten zu erbringenden Leistungen des AG gem. Anlage 3.

(6) Die Erfüllung (Zahlung) von Seiten des AG entlässt den AN nicht aus der Pflicht, seinerseits zu erfüllen, auch durch Nachbesserung.

(7) Für nach Zeitaufwand abzurechnende Honorare gilt ein Stundensatz von 135,00 € zzgl. USt. als vereinbart.

(8) Die Woche wird zu 5 Werktagen gezählt, gesetzlich festgelegte Feiertage gelten nicht als Werkstage.

### # 3 Rechnungslegung

(1) Es gilt die in # 2 (3) bestimmte Honorarvereinbarung.

(2) Gesondert vereinbarte Stundenhonorare (Büroeinsatz) werden mit **135 €/h** auf Nachweis berechnet.

(3) Zahlungsziel ist für die erste Zahlung 14 Tage nach Rechnungslegung als Bestätigung gem. #4 (7), danach jeweils 7 Tage nach Rechnungslegung.

(4) Alle Angaben zu Zahlungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher USt. zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung.

(5) Kann aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, der Consultingvertrag nicht ausgeführt werden, so stellen dies die Vertragspartner einvernehmlich fest. Beispielsweise sei hier nur das endgültige Scheitern der Finanzierung genannt. In diesem Fall steht dem Auftragnehmer das Honorar der als Werkleistung festgelegten Planungsetappen A1) voll und A2) zur Hälfte zu, nämlich 15% des maßgeblichen Honorars, in diesem Falle **NN €**.

(6) Gerät der AG in Verzug, so kann der AN die Erbringung der Leistungen sofort einstellen und sinngemäß wie bei #2 (4) verfahren.

(7) Bei nicht vom AN zu vertretenden Verlängerungen der Etappen A1) bis B2) der Bauplanung erhält der AN eine zusätzliche Vergütung auf alle bis zu diesem Zeitpunkt nicht gezahlten Honorare von der Hälfte des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten

Inflationsprozentsatzes des zuständigen Verzugszeitraumes. Der AN zeigt dem AG die Behinderung der Ausführung schriftlich an.

(8) Bei nicht vom AN zu vertretenden Unterbrechungen oder Abbruch/Kündigung dieses Werkvertrags oder sonstiger Auflösung dieses Vertrages, aus welchem Grunde auch immer, erhält dieser die unter der # 2 (4) vereinbarte Vergütung der bereits ausgeführten Leistungen. Die Restzahlung aller vereinbarter Honorare aus # 2 der noch fehlenden Etappen steht dem AN ebenfalls zu, er bleibt aber zur Erbringung der fehlenden Leistungen verpflichtet, solange die Unterbrechung nicht mehr als 120 Werktagen dauert. Dies gilt sinngemäß, wenn eine geplante Finanzierung der Maßnahme nicht zu Stande kommt und dadurch die gesamte restliche Maßnahme scheitert. Der AN zeigt dem AG die Unterbrechung oder den Abbruch der Ausführung schriftlich an.

#### # 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 anträgt, 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) Der Auftraggeber erklärt: Über mein Widerrufsrecht wurde ich ordnungsgemäß belehrt. In Kenntnis dessen verlange ich ausdrücklich, dass der Bauconsulter mit seiner Leistung unverzüglich und damit bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen seit der Unterschrift dieses Auftrages beginnt. Ich stimme dem zu, dass ich für den Fall, dass ich doch noch vom Werkvertrag nach # 2 zurücktreten sollte, dem Bauconsulter die bis dahin erbrachten Leistungen nach der im Vertrag vereinbarten Abrechnungsbasis vergüten muss. Mir ist auch bekannt, dass ich mit begonnener Auftragserfüllung durch den Bauconsulter auf mein Widerrufsrecht für die bis dahin erbrachten Leistungen verzichtet habe.
- (8) Von diesem Vertrag werden 2 gleichwertige von beiden Vertragspartnern unterfertigte Ausfertigungen erstellt, je eine zum Verbleib bei jedem Vertragspartner.
- (9) 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

ANNEX  
(Beispielhaft)

Rote Eintragungen sind beispielhaft.

Die Basis-KOG beträgt generell 1850 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

ZL werden hinzugerechnet, EL werden zurückgerechnet, ebenso wie ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das voll berechnet wird, die dabei notwendigen EL zur Fertigstellung werden ebenfalls zurückgerechnet und so die KOG festgestellt. Die HOAI-Leistungen gelten nicht für EL, das gilt für den Werkvertrag nach #2.

STANDARD KHU