

# Kaufmännischer Bau- und Objektbetreuungsvertrag Consultanta / Auftraggeber

## Kaufmännischer BAU- und OBJEKT BETREUUNGSVERTRAG

zwischen Immobilien- & Unternehmensberatung CONSULTANTA

Schützenstr. 18A

35398 Gießen

vertreten durch den Herrn Calin Mogos-Lindemann

-nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt –

und \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

vertreten durch den \_\_\_\_\_

– nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen.

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Auftragnehmer den Auftrag, ihn bei folgenden Entscheidungen/Vorhaben zu beraten bzw. mitzuwirken:

#### 1. Aufgaben im Bereich der wirtschaftlichen Baubetreuung

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Überwachung der kaufmännischen Durchführung, Abwicklung und Kontrolle von Bauvorhaben und bevollmächtigt ihn zur Vornahme aller hierzu notwendigen Maßnahmen. Diese haben im Namen und für Rechnung des Auftraggebers zu erfolgen, soweit sie nicht bereits in der Vergangenheit vom Auftragnehmer vorgenommen wurden und dem Auftraggeber zugute kommen.

Die wirtschaftliche Baubetreuung umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- voraussichtliche Gesamtbaukosten schätzen
- Kostenschätzung/Kostenberechnung überprüfen
- Voraussetzungen für eine etwaige öffentliche Förderung prüfen, Förderungsanträge stellen
- Finanzierungspläne aufstellen
- Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen und den Bauherrn über die Tragbarkeit der sich hieraus ergebenden Belastungen beraten und ihn auf erkennbare finanzielle Risiken hinweisen
- Zahlungspläne für Eigen- und Fremdmittel aufstellen
- katasteramtliche Voraussetzungen klären und die Regelung der dinglichen Rechtsverhältnisse des Baugrundstückes betreiben
- Rechnungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten prüfen und den Zahlungsverkehr abwickeln
- Kostenberechnungen überprüfen
- Baubuchhaltung bzw. Baubuch für das Bauvorhaben führen
- Die Rechte des Bauherrn gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Bauausführenden, Lieferanten usw. wahrnehmen
- Für die Bauherren die Gewährleistungsansprüche gegenüber den am Bau Beteiligten außergerichtlich geltend machen und den Bauherren bei der gerichtlichen Durchsetzung unterstützen
- endgültige Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen
- Bauleistungen im Namen und für Rechnung der Bauherrschaft vergeben
- Versicherungen für das Bauvorhaben abschließen
- Darlehensverträge bearbeiten und die dingliche Sicherung vorbereiten

- die öffentlichen und sonstigen Finanzierungsmittel beschaffen
- die Vor- und Zwischenfinanzierung der betreuten Baumaßnahmen betreiben
- Schlussabrechnung der Baumaßnahme gegenüber berechtigten Dritten aufstellen

2. Aufgaben im Bereich der kaufmännischen Objektbetreuung

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Überwachung der kaufmännischen Objektbetreuung, Abwicklung und Kontrolle der Objekt- bzw. Miethausverwaltung und bevollmächtigt ihn zur Vornahme aller hierzu notwendigen Maßnahmen.

Die kaufmännische Objektbetreuung umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- professionelle Erledigung der Vermietung und Verwaltung eines Objektes/Miethauses
- laufende Führung des Hausmietkontos mit Überwachung und Durchführung aller Zahlungen für Miete, Umlagen, öffentliche Abgaben und dergleichen
- Objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kostenanalyse erstellen
- Ermittlung und Abrechnung der Betriebskosten
- Mitwirkung bei Auswahl von Mietern, Abschluss von Mietverträgen
- Gewährleistung der Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften wie insbesondere des Einblickes in einen Energienachweis
- Mietobjektannahme beim Mieterwechsel
- Aufstellen und Durchsetzen von Gebrauchsregelungen und Hausordnungen
- Überwachung von Versicherungsverträgen
- Realisierung des gesamten Prozesses der Verbrauchskostenabrechnung für Energie und Wasser mit optimaler Erfassungstechnik
- Überwachung des baulichen Zustands des Objektes und Vergabe der erforderlichen Reparaturaufträge
- Leistungsabnahme von Reparatur- und Instandsetzungsaufträgen
- Vertretung aller Interessen und Rechte des Eigentümers gegenüber Mietern, Pächtern, Behörden, Banken und Handwerkern
- Durchführung von Mieterhöhungen und Korrespondenz mit den Mietern

Der Auftragnehmer ist berechtigt, zur Erbringung der von ihm geschuldeten Leistungen Dritte zu beauftragen.

**§ 2 Zeit und Ort der Leistungserbringung**

1. Zeit und Ort der Leistungserbringung vereinbaren die Vertragsparteien im Einzelnen einvernehmlich.
2. Der Auftragnehmer verpflichtet sich jedoch, dem Auftraggeber ..... mal im Monat ganztätig in dessen Hause zur Verfügung zu stehen. Der Auftraggeber stellt einen Arbeitsplatz innerhalb seiner Räumlichkeiten bereit. Dieser weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

.....

**§ 3 Berichterstattung**

1. Der Auftragnehmer erstattet dem Auftraggeber einen schriftlichen Bericht über seine laufende Arbeit und deren Ergebnisse. Die Berichterstattung kann nach Wahl des Auftraggebers einmalig pro Geschäftsjahr oder entsprechend dem Arbeitsfortschritt in Form von Zwischenberichten erfolgen.
2. In jedem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber spätestens zum Vertragsende bzw. Abrechnungsperiode einen Abschlussbericht schriftlich zu erstatten. Der Abschlussbericht ist in zwei Exemplaren dem Auftraggeber vorzulegen.

#### **§ 4 Vertretung des Auftraggebers**

Der Auftragnehmer nimmt während der Dauer dieses Vertrages die Rechte des Auftraggebers wahr.

#### **§ 5 Entgelt**

Alle im Folgenden genannten Beträge verstehen sich als Bruttobeträge, d.h. inklusive der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

##### **§ 5.1 für Leistungen im Rahmen wirtschaftlicher Baubetreuung**

1. Der Auftragnehmer erhält für die Baubetreuung vom Auftraggeber ein Honorar in Anlehnung an § 8 Absatz 3 der II. Berechnungsverordnung (jeweils gültige Fassung), und zwar:
  - a. von 75,00 v.H. des Höchstbetrages bis zur Stufe 2
  - b. von 66,66 v.H. des Höchstbetrages bis zur Stufe 4
  - c. von 50,00 v.H. des Höchstbetrages bei anrechenbaren Kosten ab Stufe 5Mit dem vereinbarten Honorar sind sämtliche Reisekosten und sonstigen Auslagen abgegolten. Mögliche Erhöhungen nach II. BV können nur vom Auftraggeber in Anspruch genommen werden.
2. Die Gebühr des Auftragnehmers für die Erbringung der Einzelaufgaben ist bereits im kalkulierten Pauschalhonorar enthalten und vom Auftraggeber nicht gesondert zu entrichten.
3. Das Pauschalhonorar ist wie folgt fällig:
  - a. 15 v.H. des vereinbarten Honorars bei Maßnahmenbeginn
  - b. 25 v.H. des vereinbarten Honorars bei Baubeginn
  - c. 35 v.H. des vereinbarten Honorars bei Rohbaufertigstellung
  - d. Rest nach Abschluß der vereinbarten Leistungen des AN (s. § 1.1).

##### **§ 5.2 für Leistungen im Rahmen der Objektbetreuung**

4. Die Verwaltervergütung für die kaufmännische Objektbetreuung wird mit 18,50 EUR pro Verwaltungseinheit und Monat vereinbart.
5. Die Verwaltervergütung ist jeweils Mitte des laufenden Monats fällig.

#### **§ 6 Abnahme und Übergabe der Bauleistungen**

1. Der Auftragnehmer und der beauftragte Architekt werden dem Auftraggeber die Fertigstellung des Bauvorhabens unverzüglich schriftlich anzeigen.
2. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens findet ein Abnahmetermin statt, an dem der Auftragnehmer sowie der beauftragte Architekt teilnehmen. Über die Abnahme ist ein zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem etwaige sichtbare Mängel abschließend aufzuführen sind.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese Mängel im Namen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist geltend zu machen und die Mängelbeseitigung zu verlangen bzw. Minderung geltend zu machen.

#### **§ 7 Haftung des Auftragnehmers**

1. Der Auftragnehmer hat die übernommenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.

2. Eine eigene Gewährleistungspflicht für Bauvorhaben besteht für den Auftragnehmer nicht. Er haftet nur für eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung seiner Dienstleistungspflichten. Seine Ersatzverpflichtung erstreckt sich auf den unmittelbaren Vermögensschaden, namentlich nicht auf die steuerlich erstrebten Folgen.

Dieser Ersatzanspruch besteht nur, wenn und soweit der Auftraggeber nicht anderweitig Schadensersatz zu erlangen vermag; er verjährt innerhalb eines Jahres nach Erfüllung der Vertragsarbeiten des Bauvorhabens (s. §§ 1.1. und 8.1).

## **§ 8 Beendigung des Vertrages**

1. Bezüglich einzelner Bauvorhaben wird der Vertrag durch Zweckerreichung beendet. Diese gilt als eingetreten, wenn die Beseitigung der Restmängel laut Abnahmeprotokoll veranlasst worden ist.
2. Die Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. In diesem Falle hat der Auftragnehmer ihm übergebene Unterlagen und erhaltene Rechnungen und Zahlungsbelege, die den Auftraggeber unmittelbar betreffen, unverzüglich auszuhändigen, ohne dass ihm ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.
3. Wenn der Auftraggeber mit einer fälligen Zahlung in Verzug gerät und auch nach Setzung einer Nachfrist von wenigstens drei Wochen seinen Rückstand nicht getilgt hat oder über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, ferner wenn die Zwangsvollstreckung in das Eigentum oder in seine sonstigen Rechte an dem Bauprojekt betrieben wird oder er Zahlungen einstellt, kann der Auftragnehmer den Baubetreuungsvertrag fristlos kündigen.  
Vom Auftragnehmer für den Auftraggeber eventuell verauslagte Gelder sind sofort fällig.

## **§ 9 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer bei der Erfüllung seiner Aufgaben nach besten Kräften zu unterstützen und insbesondere diejenigen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die der Auftragnehmer zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens für geboten erachtet und alles zu unterlassen, was die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verhindern, verzögern, gefährden oder unmöglich machen könnte.
2. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Auftragnehmer alle für die Ausführung seiner Tätigkeit notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden, ihm alle Informationen erteilt werden und er von allen Vorgängen und Umständen in Kenntnis gesetzt wird. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.
3. Auf Verlangen des Auftragnehmers hat der Auftraggeber die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihm vorgelegten Unterlagen sowie seiner Auskünfte und mündlichen Erklärungen schriftlich zu bestätigen.

## **§ 10 Schweigepflicht, Datenschutz**

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, über alle Informationen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel ob es dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
2. Der Auftragnehmer ist / ist nicht / ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung befugt, im anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen seiner Tätigkeit zu

verarbeiten oder verarbeiten zu lassen. Bei Einschaltung Dritter hat der Auftragnehmer deren Verpflichtung zur Verschwiegenheit sicherzustellen.

### **§ 11 Aufbewahrung und Rückgabe von Unterlagen**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle ihm zur Verfügung gestellten Geschäfts- und Betriebsunterlagen ordnungsgemäß aufzubewahren, insbesondere dafür zu sorgen, dass Dritte nicht Einsicht nehmen können.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind während der Dauer des Vertrages auf Anforderung, nach Beendigung des Vertrages unaufgefordert dem Vertragspartner zurückzugeben.

### **§ 12 Sonstige Ansprüche / Rentenversicherung**

1. Mit der Zahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Vergütung sind alle Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber aus diesem Vertrag erfüllt.
2. Für die Versteuerung der Vergütung hat der Auftragnehmer selbst zu sorgen.
3. Der Auftragnehmer wird darauf hingewiesen, dass er nach § 2 Nr. 9 SGB VI rentenversicherungspflichtig sein kann, wenn er auf Dauer und im Wesentlichen nur für einen Auftraggeber tätig ist.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch das Schriftformerfordernis ist nur schriftlich abdingbar.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein oder werden, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

Als Gerichtsstand wird ----- vereinbart.

XXXXXX, den xx.xx.2009

Gießen, den xx.xx.2009

Auftraggeber

Auftragnehmer