# 1. Vertragsparteien und Bauvorhaben

Zwischen den nachstehend bezeichneten Auftraggebern und Manfred Girth, handelnd unter Sachverständigenbüro | Manfred Girth®, Breiter Weg 213a, 39104 Magdeburg, Telefon 0160 973 03 115, E-Mail: baubegleitung@manfred-girth.de, nachfolgend „Baubegleiter“, wird dieser Vertrag geschlossen.

Auftragsnummer

Vertragsdatum

Auftraggeber 1: Vorname und Nachname / Firma, Rechtsform und Vertretung

Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort

Auftraggeber 2, falls vorhanden: Name und vollständige Anschrift

Telefon

E-Mail für Korrespondenz und Rechnungen

☐ Auftrag als Verbraucher zu überwiegend privaten Zwecken (§ 13 BGB).

☐ Auftrag in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (§ 14 BGB).

Bauvorhaben: Bezeichnung, Objektanschrift, Gebäudeteil / Einheit

Konkretes Ziel der Baubegleitung / Anlass der Beauftragung

Die tatsächlichen Umstände bestimmen die Verbrauchereigenschaft. Mehrere Auftraggeber schulden die Vergütung als Gesamtschuldner. Eine gegenseitige Vertretungsvollmacht entsteht durch die gemeinsame Beauftragung nicht.

# 2. Auftrag und Leistungsgrenzen

Geschuldet sind die vereinbarten fachlichen Prüfungen, Bewertungen und Dokumentationen für die konkret bezeichneten Bauteile und Bauphasen. Maßgeblich sind die vereinbarten Prüfziele, die zugänglichen Bereiche, die vorgelegten Vertrags- und Planungsunterlagen sowie die einschlägigen anerkannten Regeln der Technik und öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Die Prüfung erfolgt fachgerecht und risikoorientiert innerhalb des vereinbarten Umfangs.

## 2.1 Verbindliche Grundleistungen

Zum Grundauftrag gehören die auf Seite 3 festgelegten Baubegehungen, ein digitales Begehungsprotokoll je Termin mit Datum, geprüften Bereichen, Befunden und Empfehlungen, eine auftragsbezogene Fotodokumentation sowie die unverzügliche Mitteilung erkannter wesentlicher Mängel und Gefahren. Nicht zugängliche oder nicht prüfbare Bereiche werden im Protokoll benannt. Ein vollständiges Bautagebuch der gesamten Baustelle ist damit nicht vereinbart.

## 2.2 Beauftragte Gewerke und Prüfbereiche

Gewerke, Bauteile, Bereiche und jeweilige Prüfziele

Objektbezogene Abgrenzungen / ausdrücklich ausgenommene Bereiche

## 2.3 Zusätzliche Leistungen: nur bei Auswahl und Konkretisierung

- ☐ Sanierungskonzept für die auf Seite 3 bezeichneten Bauteile.
- ☐ Technische Leistungsbeschreibung / Ausschreibung im festgelegten Umfang.
- ☐ Benennung geeigneter Fachunternehmen, ohne Vergabe- oder Erfolgsgarantie.
- ☐ Zusätzliche zusammenfassende Baustellenberichte nach Seite 3.
- ☐ Teilnahme an Bauberatungen nach Seite 3.
- ☐ Fachliche Begleitung von Zustandsfeststellungen / Bauabnahmen nach Seite 3.
- ☐ Nachkontrolle der Mängelbeseitigung nach Seite 3.
- ☐ Gesonderte Messungen / Untersuchungen nach Seite 3.

# 3. Leistungsumfang und Bauzeiten

Die folgenden Angaben bestimmen den im Pauschalhonorar enthaltenen Umfang. Zusatzleistungen von Seite 2 sind hier oder in einer ausdrücklich einbezogenen Anlage zu konkretisieren. Leere Mengenfelder bedeuten keine unbegrenzte Beauftragung; sie sind vor Vertragsschluss auszufüllen oder als „nicht beauftragt“ zu kennzeichnen.

Geplanter Baubeginn

Geplantes Bauende

Kalkulierte Bauzeit in Monaten

Beginn der Baubegleitung

Geplanter Abschluss der Baubegleitung

Begleitete Bauphasen / kritische Prüftermine vor dem Verdecken von Bauteilen

Anzahl enthaltener Baubegehungen

Dauer vor Ort je Begehung, höchstens Stunden

Anzahl / Dauer Bauberatungen

Anzahl / Dauer Abnahmetermine

Anzahl / Turnus Zusatzberichte

Anzahl / Dauer Nachkontrollen

Zeitraum für beauftragte Nachkontrollen / Abschlusskriterium

Inhalt und Umfang von Konzept, Ausschreibung, Messungen und weiteren Leistungen

Vertragsanlagen: genaue Bezeichnung, Datum und Seitenzahl

Die vereinbarte Vor- und Nachbereitung einschließlich Protokoll und Fotodokumentation ist im Pauschalhonorar enthalten. Termine werden entsprechend dem Baufortschritt abgestimmt, grundsätzlich montags bis freitags, ausgenommen gesetzliche Feiertage am Leistungsort. Eine Verschiebung des Bauendes beendet den Vertrag nicht automatisch.

# 4. Honorar und Zahlungsplan

Für den auf den Seiten 2 und 3 festgelegten Leistungsumfang wird folgendes Pauschalhonorar vereinbart. Alle für diesen Umfang erforderlichen Nebenkosten einschließlich An- und Abfahrt, Reisezeit und digitaler Dokumentation sind enthalten.

| Pauschalhonorar netto in EUR | Umsatzsteuer in % | Umsatzsteuerbetrag in EUR |
|---|---|---|
| | 19 | |

Auftragssumme brutto in EUR (maßgeblicher Gesamtpreis)

## 4.1 Rechnungslegung: 60 % bei Auftragserteilung, 40 % nach Abschluss

60 % der vereinbarten Bruttoauftragssumme werden bei Auftragserteilung als Vorauszahlung in Rechnung gestellt. Die verbleibenden 40 % werden nach Abschluss der vereinbarten Baubegleitungsleistungen mit der Schlussrechnung abgerechnet. Es erfolgen keine monatlichen Zwischenrechnungen. Die Vorauszahlung wird in der Schlussrechnung vollständig angerechnet.

| 60 % Vorauszahlung brutto in EUR | 40 % Schlusszahlung brutto in EUR |
|---|---|
| | |

Die Vorauszahlung ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang einer ordnungsgemäßen Rechnung fällig. Die Schlusszahlung ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der prüffähigen Schlussrechnung und Abnahme der Baubegleitungsleistung gemäß Ziffer 7 fällig. Soweit eine Abnahme gesetzlich entbehrlich ist, treten die gesetzlichen Fälligkeitsvoraussetzungen an ihre Stelle. Gesetzliche Einwendungen, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte bleiben unberührt.

## 4.2 Zusatzleistungen und geänderter Umfang

Zusätzliche Leistungen werden grundsätzlich vor ihrer Ausführung nach Inhalt, Umfang, Preis und Terminauswirkung in Textform vereinbart. Der Baubegleiter unterbreitet hierzu ein Nachtragsangebot mit Festpreis oder einem Zeitbudget mit Kostenobergrenze. Gesetzliche Änderungs- und Vergütungsrechte bleiben unberührt. Eigene Nachbesserungen des Baubegleiters werden nicht zusätzlich vergütet.

| Stundensatz für Zusatzleistungen brutto in EUR | Darin enthaltene Umsatzsteuer in % |
|---|---|
| 155,00 | 19 |

Zeitaufwand wird nach tatsächlicher Dauer minutengenau mit Tätigkeitsnachweis abgerechnet. Der Stundensatz allein begründet keinen Zusatzauftrag. Fahrtkosten, Reisezeiten und sonstige Auslagen für Zusatzleistungen sind im Nachtragsangebot auszuweisen; ohne gesonderte Vereinbarung sind sie im Nachtragspreis enthalten. Auch für gesondert beauftragte Nachträge gilt: 60 % Vorauszahlung bei Beauftragung, 40 % nach Abschluss und Abrechnung; bei Zeitvergütung ist die Vorauszahlung auf das vereinbarte Budget zu beziehen und anschließend auszugleichen.

Soweit die HOAI anwendbar ist, gilt dieser Hinweis vor Abgabe der Vertragserklärung des Auftraggebers: Ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte kann vereinbart werden. Eine vollständige Leistungsphase 8 wird durch diesen Vertrag nicht pauschal beauftragt.

# 5. Durchführung und Zusammenarbeit

## 5.1 Mitwirkung und rechtzeitige Terminabstimmung

Der Auftraggeber stellt die erforderlichen aktuellen Bauverträge, Leistungsbeschreibungen, Pläne, Nachweise und Terminpläne rechtzeitig zur Verfügung und informiert über Änderungen. Er sorgt im Rahmen seiner rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten für sicheren Baustellenzugang und die Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen. Er kündigt prüfrelevante Arbeiten möglichst mindestens fünf Arbeitstage vorher an und stimmt den Prüftermin vor dem Verdecken der Bauteile ab. Kurzfristige Änderungen sind unverzüglich mitzuteilen.

Fehlende Mitwirkung oder unzugängliche Bauteile werden mit ihren Folgen für die Prüfung benannt. Soweit daraus zusätzlicher Aufwand entstehen kann, informiert der Baubegleiter vorab und bietet die erforderliche Zusatzleistung an. Der bloße Ausfall eines Termins löst keine pauschale Ausfallgebühr aus; gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt. Ein Mitverschulden richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

## 5.2 Fachliche Abgrenzung und Befugnisse

Die Baubegleitung umfasst keine ständige Anwesenheit oder lückenlose Überwachung sämtlicher Bauarbeiten. Nicht vereinbart sind die öffentlich-rechtliche Bauleitung, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, Tragwerksplanung, Genehmigungsplanung, Prüfung technischer Gebäudeausrüstung, Rechtsberatung oder Finanzierungsvermittlung. Bauteilöffnungen, Laboranalysen und besondere Messverfahren bedürfen eines ausdrücklich vereinbarten Auftrags. Beauftragte Planungsleistungen sind nach Inhalt und Schnittstellen gesondert zu beschreiben.

Der Baubegleiter ist berechtigt, im Auftragsumfang Informationen einzuholen, Beobachtungen mitzuteilen und fachliche Empfehlungen auszusprechen. Er erhält keine Vollmacht, Bauverträge zu schließen oder zu ändern, Aufträge auszulösen, Zahlungen freizugeben, Fristen mit Rechtswirkung zu setzen oder Bauleistungen rechtsgeschäftlich abzunehmen. Weisungen an ausführende Unternehmen und rechtliche Erklärungen bleiben Sache des Auftraggebers oder seiner ausdrücklich bevollmächtigten Vertreter.

Erkannte erhebliche Gefahren oder drohende Folgeschäden teilt der Baubegleiter unverzüglich mit; erforderlichenfalls zunächst telefonisch und anschließend in Textform. Hinweise auf notwendige ergänzende Fachprüfungen bleiben auch dann geschuldet, wenn diese Prüfungen selbst nicht zum Auftrag gehören. Eine Garantie für mangelfreie Unternehmerleistungen, Baukosten oder Fertigstellungstermine wird nicht übernommen. Die Verantwortung für eigene Pflichtverletzungen bleibt bestehen.

## 5.3 Ansprechpartner

Name, Funktion, Telefonnummer und E-Mail des Ansprechpartners

Der Ansprechpartner koordiniert Termine und den Informationsaustausch. Eine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht ist damit nicht verbunden. Eine weitergehende Vollmacht muss gesondert erteilt werden.

# 6. Bauzeitänderungen und Vertragsende

## 6.1 Verzögerung, Unterbrechung und Mehrbedarf

Die auf Seite 3 eingetragene Bauzeit ist Kalkulationsgrundlage. Bei erkennbarer Verzögerung oder Unterbrechung stimmen die Parteien die verbleibenden Leistungen und Termine ab. Die bloße Verlängerung der Bauzeit erhöht das Honorar nicht automatisch. Erforderliche zusätzliche Termine, erneute Einarbeitung oder zusätzliche Berichte werden mit Ursache, Umfang und Vergütung in einem Nachtrag beschrieben. Bereits bezahlte, noch nicht erbrachte Leistungen werden nicht erneut berechnet.

Ohne Nachtragsvereinbarung bleibt der bisherige Leistungsumfang bestehen. Eine unbefristete kostenlose Bereitschaft oder eine unbeschränkte Zahl weiterer Termine ist nicht vereinbart. Erforderliche Änderungen und gesetzliche Ansprüche, insbesondere bei unterlassener Mitwirkung, bleiben unberührt. Verzögerungen, die der Baubegleiter selbst zu vertreten hat, begründen kein zusätzliches Honorar.

## 6.2 Abschluss und Kündigung

Der Vertrag endet mit vollständiger Erbringung des vereinbarten Umfangs einschließlich beauftragter Nachkontrollen und Abschlussdokumentation, sofern er nicht vorher wirksam beendet wird. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist nur insoweit maßgeblich, wie sie für konkret vereinbarte Leistungen erforderlich ist.

Der Auftraggeber kann den Vertrag bis zur Vollendung nach § 648 BGB kündigen. In diesem Fall richtet sich die Vergütung nach dieser Vorschrift; insbesondere sind ersparte Aufwendungen und anderweitiger Erwerb beziehungsweise böswillig unterlassener Erwerb anzurechnen. Die gesetzliche Vermutung von 5 % betrifft nur den noch nicht erbrachten Leistungsteil und ist widerleglich. Ein pauschaler Verfall der Vorauszahlung wird nicht vereinbart.

Beide Parteien können aus wichtigem Grund nach § 648a BGB kündigen. Soweit §§ 650p ff. BGB anwendbar sind, bleiben insbesondere die Sonderkündigungsrechte nach § 650r BGB bestehen. Gesetzlich vorgeschriebene Abmahnungen, Fristsetzungen und Belehrungen sind einzuhalten. Für Kündigungen genügt Textform, soweit nicht kraft Gesetzes Schriftform erforderlich ist; insbesondere bleibt § 650h in Verbindung mit § 650q BGB unberührt.

Bei vorzeitiger Beendigung dokumentieren die Parteien den Leistungsstand. Der Baubegleiter übergibt die bis dahin geschuldeten Arbeitsergebnisse und erstellt eine nachvollziehbare Abrechnung unter Anrechnung aller Zahlungen. Ein Guthaben wird innerhalb von 14 Kalendertagen nach Abrechnung erstattet. Für einen wirksamen Widerruf gelten vorrangig die gesetzlichen Rückabwicklungsfristen und die Widerrufsbelehrung.

## 6.3 Haftung und Verjährung

Der Baubegleiter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für die fachgerechte Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten und für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Die gesetzlichen Mängelrechte sowie Haftungs- und Verjährungsvorschriften werden durch diesen Vertrag nicht verkürzt. Die Pflichten der Planer und ausführenden Unternehmen bestehen daneben fort; eigene Prüf- und Hinweispflichten des Baubegleiters bleiben unberührt.

# 7. Abnahme und Vertragsbestätigung

Nach Erbringung der vereinbarten Leistungen übergibt der Baubegleiter die vollständige geschuldete Dokumentation digital und fordert zur Abnahme seiner eigenen Leistung auf. Die Abnahme der Baubegleitungsleistung ist von der Bauabnahme der Unternehmerleistungen zu unterscheiden. Es gelten die gesetzlichen Abnahmeregeln; eine bloße Zahlung, Nutzung oder das Ausbleiben einer Antwort wird hier nicht eigenständig als Abnahme vereinbart.

Protokolle und dringliche Mängelhinweise werden bereits während der Durchführung rechtzeitig übermittelt. Der Auftraggeber darf die auftragsbezogenen Unterlagen für das Bauvorhaben sowie gegenüber Planern, Handwerkern, Behörden, Versicherern, Rechtsberatern und Gerichten verwenden. Eine Veröffentlichung zu Werbezwecken ist gesondert zu vereinbaren.

Änderungen sollen aus Beweisgründen in Textform festgehalten werden. Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang; gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt. Es gilt deutsches Recht unter Wahrung zwingenden Verbraucherschutzes. Es wird kein ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart. Bei unwirksamen Bestimmungen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Übergebene Unterlagen: Bezeichnung, Version / Datum und Übergabetag

Weitere ausdrücklich vereinbarte Regelungen / zugehörige Anlage

Zum Vertrag gehören die Seiten 1 bis 9 und die auf Seite 3 bezeichneten Anlagen. Die Widerrufsunterlagen auf den Seiten 8 und 9 betreffen Verbraucher bei bestehendem gesetzlichem Widerrufsrecht. Die vollständigen Vertragsunterlagen werden jedem Auftraggeber auf Papier oder als speicherbare Datei zur Verfügung gestellt.

Ort / Datum der Unterzeichnung

Vertragsschluss: Büro / Baustelle / E-Mail / anderer Weg

Unterschrift Auftraggeber 1 / vertretungsberechtigte Person

Unterschrift Auftraggeber 2, sofern vorhanden

Unterschrift Manfred Girth, Baubegleiter

# 8. Widerrufsbelehrung

Für Verbraucher bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen, soweit ein gesetzliches Widerrufsrecht besteht.

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Manfred Girth, Sachverständigenbüro | Manfred Girth®, Breiter Weg 213a, 39104 Magdeburg, Telefon: 0160 973 03 115, E-Mail: baubegleitung@manfred-girth.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Freiwilliges Verlangen eines vorzeitigen Leistungsbeginns

Die folgenden Erklärungen sind freiwillig. Ohne ein entsprechendes Verlangen beginnt die Ausführung bei bestehendem Widerrufsrecht erst nach Ablauf der Widerrufsfrist. Die Vertragsunterlagen einschließlich dieser Erklärung erhält jeder Auftraggeber auf einem dauerhaften Datenträger.

- ☐ Ich verlange ausdrücklich und stimme zu, dass der Baubegleiter bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Leistung beginnt.
- ☐ Mir ist bekannt, dass mein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Baubegleiter erlischt und bei einem vorherigen Widerruf unter den gesetzlichen Voraussetzungen anteiliger Wertersatz zu leisten ist.

Ort, Datum und Unterschrift aller Auftraggeber, die den vorzeitigen Beginn verlangen

# 9. Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück. Die Verwendung dieses Formulars ist nicht vorgeschrieben.

An:
Manfred Girth
Sachverständigenbüro | Manfred Girth®
Breiter Weg 213a
39104 Magdeburg
E-Mail: baubegleitung@manfred-girth.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Dienstleistung / Bauvorhaben / Auftragsnummer

Bestellt am / Vertrag geschlossen am

Name des / der Verbraucher(s)

Anschrift des / der Verbraucher(s)

Datum des Widerrufs

Unterschrift des / der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.

Ein Widerruf kann auch durch eine andere eindeutige Erklärung erfolgen. Eine Begründung ist nicht erforderlich.