

Vertrag über Umweltbaubegleitung

- Auftraggeber (AG) -

und

- Auftragnehmer (AN) -

schließen den folgenden Vertrag:

| | |
|---|-----------|
| A. Vertragsgegenstand und Leistungen | 3 |
| § 1 Vertragsgegenstand..... | 3 |
| § 2 Vertragsgrundlagen | 3 |
| § 3 Leistungsbild..... | 3 |
| § 4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes..... | 3 |
| § 5 Auftragsstufung | 4 |
| § 6 Zusätzliche Leistungen..... | 4 |
| § 7 Leistungsgrenzen..... | 5 |
| § 8 Termin- und Kostenplanungen..... | 5 |
| § 9 Planungsunterlagen, Dokumentation | 5 |
| B. Verhältnis zum Auftraggeber und zu Dritten | 6 |
| § 10 Verhältnis zum Auftraggeber..... | 6 |
| § 11 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers | 6 |
| § 12 Verhältnis zu Behörden | 7 |
| § 13 Verhältnis zu Planungsbüros und zur Bauleitung / Bauüberwachung..... | 7 |
| § 14 Weisungsrechte des Auftragnehmers | 8 |
| § 15 Nachunternehmer..... | 8 |
| C. Honorar | 9 |
| § 16 Honorar | 9 |
| § 17 Zeithonorar | 9 |
| § 18 Leistungsänderungen, Wiederholungsleistungen..... | 9 |
| § 19 Honoraranpassungen bei verlängerter Projektdauer | 10 |
| § 20 Nebenkosten, Umsatzsteuer | 10 |
| § 21 Zahlungen..... | 11 |
| D. Zusatzvereinbarungen | 11 |
| § 22 Zusatzvereinbarungen | 11 |
| E. Konfliktvermeidung und -lösung | 11 |
| § 23 Schlichtungsverfahren | 11 |
| § 24 Gerichtsstand | 11 |
| § 25 Haftung, Versicherung | 11 |

A. Vertragsgegenstand und Leistungen

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind Leistungen der Umweltbaubegleitung für das Vorhaben ...

§ 2 Vertragsgrundlagen

Die Rechte und Pflichten der Vertragspartner ergeben sich vorrangig aus den Regelungen dieses Vertrages. Soweit dieser keine Aussage trifft, gelten ergänzend und in der nachfolgenden Rangreihenfolge die folgenden Vertragsgrundlagen:

Kommentiert [SS1]: Die nachfolgende Tabelle ist, wie bei allen Musterverträgen, immer nur ein Modell und muss auf jedes Projekt konkret angepasst werden. Es sollten alle für die Leistung und das Honorar relevanten Dokumente aufgeführt werden. Die Rangfolge kann große Bedeutung haben, kann aber nicht verallgemeinert vorgegeben werden. Faustregeln sind: Konkretes vor Abstraktes, Fachliches vor Rechtliches.

| Anlage | Inhalt |
|--------|---|
| 1. | Leistungsbeschreibung ... |
| 2. | (ggf. Projektbeschreibung, sofern vorhanden) |
| 3. | (ggf. Lageplan zur Vorhabenfläche) |
| 4. | (Genehmigungsbescheide / Planfeststellungsbeschluss etc., soweit vorhanden) |
| 5. | Honorarangebot vom ... |
| 6. | ... |
| 7. | die Regelungen des BGB-Dienstvertragsrechts |

§ 3 Leistungsbild

Der Auftragnehmer erbringt die Leistungen gemäß der vertraglichen Leistungsbeschreibung, bezogen auf die in § 4 ausgewählten Belange des Umwelt- und Naturschutzes und in der in § 5 geregelten Auftragsstufung.

Kommentiert [SS2]: Die differenzierte Leistungsbeschreibung hat hohe Bedeutung und ist das wichtigste vertragliche Dokument (siehe § 2). Deshalb ist es unerlässlich, dass vor Vertragsunterzeichnung diese Leistungsbeschreibung individuell konkretisiert und präzisiert wird. Die existierenden Musterverleistungsverzeichnisse z.B. des AHO können hierfür eine Grundlage bilden, müssen aber soweit es geht auf das Projekt konkretisiert werden.

§ 4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Leistungen des Auftragnehmers beziehen sich auf die Belange

- ☐ des Biotop- und Artenschutzes,
- ☐ des Gewässerschutzes,
- ☐ des Bodenschutzes,
- ☐ des Immissionsschutzes,
- ☐ ...
- ☐ alle obigen Belange insgesamt.

§ 5 Auftragsstufung

5.1 Die Umweltbaubegleitung teilt sich nach der vertraglichen Leistungsbeschreibung in folgenden Leistungsphasen auf:

5.1.1 **Leistungsphase 1: Grundlagenerfassung**

5.1.2 **Leistungsphase 2: ...**

5.1.3 **Leistungsphase 3: ...**

5.1.4 **Leistungsphase 4: ...**

5.2 Diese Leistungen werden in folgendem Umfang beauftragt:

☐ **Vollauftrag:** Der Auftragnehmer wird mit allen Leistungsphasen beauftragt.

☐ **Gestufte Beauftragung:** Mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages werden zunächst nur die Leistungsphasen bis beauftragt:

Der Auftraggeber hat das Recht, weitergehende Leistungsphasen durch Abruf in Textform zu beauftragen. In diesem Fall gelten die Regelungen des vorliegenden Vertrages auch für die nachträglich abgerufenen Leistungen.

Der Abruf weiterer Leistungsphasen ist nur möglich bis maximal 6 Monate nach Abschluss der zuletzt beauftragten Leistungsphase. Ist diese Frist abgelaufen, so können weitere Leistungsphasen nur durch eine neue Vereinbarung beauftragt werden. Dies kann durch formlose Vereinbarung unter Bezugnahme auf den vorliegenden Vertrag geschehen.

☐ **Teilauftrag:** Der Auftragnehmer wird ausschließlich mit den Leistungsphasen bis beauftragt. Weitere Leistungen werden bei der Variante „Teilauftrag“ nicht beauftragt und können auch nicht einseitig nachträglich abgerufen werden.

Kommentiert [SS3]: Auch die Ausgestaltung der Leistungsphasen des Vertrages muss vor Vertragsunterzeichnung geklärt werden. Das ist abhängig von der Leistungsbeschreibung und den Besonderheiten des Projekts; deshalb kann hier keine Standardisierung vorgegeben werden.

Kommentiert [SS4]: Es sollte darauf geachtet werden, dass die LP 1 – Grundlagenerfassung immer mit beauftragt wird, sonst kann es zu Informationslücken und Fehlern in der weiteren Bearbeitung kommen. Eine sachgerechte Leistungserbringung ist in der Regel ohne eine fundierte Grundlagenermittlung nicht möglich.

§ 6 Zusätzliche Leistungen

6.1 Zusätzlich zum Leistungsbild Umweltbaubegleitung beauftragt der Auftraggeber mit Unterzeichnung des Vertrages folgende Leistungen:

☐ ...

☐ ...

6.2 Folgende optional angebotene Leistungen kann der Auftraggeber durch schriftlichen Abruf beauftragen:

☐ ...

☐ ...

Für den Leistungsabruf optionaler Leistungen gelten die Regelungen zur gestuften Beauftragung in § 5.2 entsprechend.

§ 7 Leistungsgrenzen

- 7.1 **Inhaltliche Leistungsgrenzen:** Der Auftragnehmer erbringt nur die vertraglich beschriebenen Leistungen. Er erbringt keine Objektplanungs- oder Fachplanungsleistungen und keine Leistungen des Projektmanagements.
- 7.2 **Räumliche Leistungsgrenzen:** Die zu betrachtenden Flächen werden durch den in § 1 definierten Vertragsgegenstand und durch die in § 2 aufgeführten Dokumente definiert. Eine nachträgliche Veränderung dieser zu betrachtenden Flächen und Räume gilt als Änderung des vertraglichen Leistungsumfangs.
- 7.3 **Zeitliche Leistungsgrenzen:** Die Vertragspartner gehen bei Vertragschluss von folgenden Zeiträumen für die Erbringung der beauftragten Leistungen aus:

| Leistung | Zeitraum bis |
|----------|--------------|
| | |
| | |
| | |

Werden einer oder mehrere dieser Zeiträume um mehr als 20% überschritten, ohne dass dies vom Auftragnehmer zu vertreten ist, so kann der Auftragnehmer eine Anpassung des vereinbarten Honorars verlangen. Bei einer vom Auftragnehmer nicht zu vertretenden Überschreitung um mehr als 30% ist der Auftragnehmer berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 8 Termin- und Kostenplanungen

Der Auftragnehmer erbringt keine eigenen Termin- oder Kostenplanungen. Er wirkt aber an den Terminplanungen der Objekt- und Fachplaner mit, soweit die Umweltbaubegleitung Auswirkungen auf Kosten und Termine hat.

§ 9 Planungsunterlagen, Dokumentation

- 9.1 Der Auftragnehmer übergibt die von ihm zu erstellenden Unterlagen in dem Format und Umfang, wie es im vereinbarten Leistungsbild vorgesehen ist.

- 9.2 Soweit das Leistungsbild dazu keine Festlegung trifft, werden Dokumentationen und Nachweise der im Rahmen der Umweltbaubegleitung erbrachten Leistungen wie folgt übergeben:



B. Verhältnis zum Auftraggeber und zu Dritten

§ 10 Verhältnis zum Auftraggeber

- 10.1 Der Auftragnehmer ist in beratender Funktion für den Auftraggeber tätig. Er ist weder Objektplaner, noch Bauüberwacher. Er schuldet dem Auftraggeber die fachgerechte Erbringung der beschriebenen Leistungen, aber keinen eigenständigen Werkerfolg.
- 10.2 Der Auftraggeber benennt als verbindlichen und bevollmächtigten Ansprechpartner für den Auftragnehmer Herrn / Frau .
- 10.3 Abstimmungspflichten:
- ☐ Der Auftragnehmer ist verpflichtet, jede einzelne Maßnahme der Umweltbaubegleitung mit dem Auftraggeber abzustimmen und dessen Einverständnis einzuholen.
 - ☐ Der Auftragnehmer ist bei der Umsetzung seiner Aufgaben frei, solange dies nicht in Konflikt mit den Projektzielen des Auftraggebers gerät. Maßnahmen des Auftragnehmers, die einen solchen Konflikt zur Folge haben könnten, muss der Auftragnehmer stets mit dem Auftraggeber abstimmen.
- 10.4 Weisungsrechte des Auftraggebers:
- ☐ Der Auftraggeber ist gegenüber dem Auftragnehmer weisungsbefugt.
 - ☐ Zur Vermeidung von Interessenkollisionen und zur Stärkung des Umweltschutzes ist der Auftragnehmer bei drohenden Umweltschäden dem Auftraggeber nicht weisungsunterworfen. Er ist verpflichtet, sein Handeln daran auszurichten, dass die bei dem Projekt zu verhindernden Umweltschäden nicht entstehen. Gerät dies in Konflikt mit den Interessen des Auftraggebers, so muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber dies unverzüglich und schriftlich mitteilen, bleibt aber bei der Wahl seiner Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltschäden frei.

§ 11 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- 11.1 Der Auftraggeber stellt alle für die Leistungserbringung des Auftragnehmers erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Das sind insbesondere:



- 11.2 Soweit nachträglich weitere, in Absatz 1 nicht aufgeführte Unterlagen entstehen, die für die Leistungserbringung des Auftragnehmers relevant sind, übergibt der Auftraggeber diese unaufgefordert.
- 11.3 Der Auftraggeber gewährleistet die Zugänglichkeit zu allen Flächen, die für die Erbringung der Leistungen des Auftragnehmers erforderlich ist.
- 11.4 Der Auftraggeber ist verpflichtet, an den Entscheidungsprozessen aktiv mitzuwirken. Der Auftragnehmer bereitet hierfür im vertraglich geschuldeten Umfang Entscheidungsvorlagen und Lösungsvorschläge vor. Der Auftraggeber ist gehalten, zu diesen Vorschlägen zeitnah Entscheidungen zu treffen.

§ 12 Verhältnis zu Behörden

Der Auftragnehmer ist, soweit dies für die Ausübung seiner Funktion erforderlich ist,

- ☐ berechtigt,
- ☐ nicht berechtigt,

sich direkt mit Aufsichts-, Zulassungs-, Fach- und Umweltbehörden abzustimmen. Er wird bei solchen Abstimmungen die Interessen des Auftraggebers berücksichtigen und den Auftraggeber laufend über die Inhalte und Ergebnisse solcher Abstimmungen informieren. Eine Vollmacht, im Namen des Auftraggebers verbindliche Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben, hat der Auftragnehmer aber nicht.

§ 13 Verhältnis zu Planungsbüros und zur Bauleitung / Bauüberwachung

- 13.1 Soweit aus Sicht des Auftragnehmers Konflikte zwischen der Planung oder Bauausführung und den hier betroffenen Umweltschutzbelangen entstehen, informiert er den Auftraggeber hierüber.
- 13.2 Der Auftragnehmer ist in der Bauphase verpflichtet, mit den beteiligten Bauüberwachern zu kooperieren und ihnen etwaige, aus dem Pflichtenkreis des Auftragnehmers stammenden Bedenken gegen die Art und Weise der Bauausführung zu übermitteln.
- 13.3 Solche Bedenken kommuniziert der Auftragnehmer stets auch gleichzeitig an den Auftraggeber.

§ 14 Weisungsrechte des Auftragnehmers

- ☐ Der Auftragnehmer hat gegenüber den an Planung und Bau Beteiligten **kein Weisungsrecht**. Er stimmt sich nur mit dem Auftraggeber ab. Der Auftraggeber erklärt dann die erforderlichen Weisungen selbst.
- ☐ Der Auftragnehmer hat bei drohenden oder schon entstandenen Verstößen gegen Umwelt- oder Naturschutzrecht ein **Weisungsrecht** gegenüber den an Planung und Bau Beteiligten. Das Weisungsrecht erstreckt sich und ist beschränkt auf die Maßnahmen, die erforderlich sind, um Verstöße zu vermeiden bzw. entstandene Schäden zu beseitigen oder auf das noch mögliche Mindestmaß zu reduzieren.
- ☐ Der Auftragnehmer hat gegenüber den an Planung und Bau Beteiligten ein **beschränktes Weisungsrecht**, nämlich, falls ohne eine solche Weisung **Gefahr im Verzug** besteht. Das Weisungsrecht erstreckt sich und ist beschränkt auf die Maßnahmen, die zur Vermeidung der unmittelbar bestehenden Gefahr erforderlich sind.

Der Auftraggeber wird seinen Vertragspartnern dieses Weisungsrecht bei Bedarf bestätigen.

§ 15 Nachunternehmer

- 15.1 Der Auftragnehmer beabsichtigt, folgende Nachunternehmer für folgende Teilleistungen zu beauftragen:

| NU | Leistung |
|----|----------|
| | |
| | |

- 15.2 Der Einsatz der hier aufgeführten Nachunternehmer gilt mit Unterzeichnung des Vertrages als genehmigt. Der Einsatz weiterer oder der Austausch benannter Nachunternehmer erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Der Auftraggeber darf dem nur widersprechen, wenn dafür ein sachlicher Grund vorliegt.

C. Honorar

§ 16 Honorar

- ☐ Alle Leistungen des Auftragnehmers werden nach Zeitaufwand zu den in § 17 geregelten
 - ☐ Stundensätzen
 - ☐ Tagessätzen

abgerechnet.

oder:

- ☐ Das Honorar bemisst sich nach den Festlegungen im
 - ☐ Honorarangebot / Honorarermittlung
 - ☐ verhandelten Preisblatt
 - ☐ ...

§ 17 Zeithonorar

- 17.1 Sofern Zeithonorar vereinbart ist, gelten folgende Stundensätze:
- | | |
|------------------------------------|---|
| Büroinhaber | € |
| Projektleiter | € |
| Angestellte mit Hochschulabschluss | € |
| Sonstige Technische Mitarbeiter | € |
- 17.2 Sofern Tagessätze vereinbart sind, gelten folgende Tagessätze:
- | | |
|------------------------------------|---|
| Büroinhaber | € |
| Projektleiter | € |
| Angestellte mit Hochschulabschluss | € |
| Sonstige Technische Mitarbeiter | € |
- 17.3 Diese Stundensätze und Tagessätze erhöhen sich ab dem 3. Jahr nach Vertragsunterzeichnung jährlich um ... %.

§ 18 Leistungsänderungen, Wiederholungsleistungen

- 18.1 Verlangt der Auftraggeber Leistungen, die über den vertraglich vereinbarten Umfang hinausgehen, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Dasselbe gilt, falls der Auftragnehmer aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen bereits abgeschlossene Leistungsphasen oder

Kommentiert [SS5]: Es gibt kein festgefügtes Honorarsystem für die Umweltbaubegleitung. Da der vorliegende Mustervertrag bewusst als Dienstleistungsvertrag und nicht als Werkvertrag ausgestaltet ist, dürfte im Regelfall die Vergütung nach Zeitaufwand die sinnvollste Lösung sein.

Zweiter Grund dafür ist, dass die Leistungen der Umweltbaubegleitung sich sehr häufig nicht konkret kalkulieren lassen und Pauschalhonore deshalb für Auftraggeber und Auftragnehmer nicht sachgerecht sein können.

abgeschlossene wesentliche Arbeitsschritte innerhalb einer Leistungsphase wiederholen muss.

- 18.2 Die zusätzliche Vergütung richtet sich nach dem zu erwartenden Zusatzaufwand für die vergütungspflichtige Leistung. Der Auftragnehmer legt hierfür ein prüfbares Nachtragsangebot vor. Er ist zur Leistung erst verpflichtet, nachdem über dieses Nachtragsangebot Einigkeit erzielt wurde. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verfahrensvorschriften des § 650b BGB.

§ 19 Honoraranpassungen bei verlängerter Projektdauer

- 19.1 Soweit für die hier vereinbarten Leistungen ein anderes Honorar als Zeithonorar vereinbart ist (Pauschalen, Berechnungshonorare) gilt die nachfolgende Sonderregel.
- 19.2 Verlängert sich ein in § 7.3 festgelegter Leistungszeitraum aus Gründen, die vom Auftragnehmer nicht zu vertreten sind, so wird das Honorar nach den folgenden Regelungen angepasst.
- 19.3 Grundlage hierfür bildet das vereinbarte Nettohonorar für den betroffenen Leistungszeitraum. Ist dieses in den Honorarvereinbarungen nicht exakt ausgewiesen, so bildet die Grundlage der Anteil des Nettohonorars, der kalkulatorisch dem betroffenen Zeitraum zuzuordnen ist.
- 19.4 Sodann gilt für den Zeitraum eine Karenzzeit von 20%.
- 19.5 Für jeden begonnenen Monat ab Überschreitung der Karenzzeit erhöht sich das Honorar um den Betrag nach dem folgenden Rechenweg:

$$\frac{\text{Gesamthonorar}}{(\text{Leistungszeitraum} + \text{Karenzzeit})}$$

- 19.6 Hat sich der Planungszeitraum aus Gründen verlängert, die auch ein Zusatzhonorar nach § 18 verursachen, so wird dieses bei der Bemessung des Honorars für verlängerte Planungszeit angemessen berücksichtigt.

§ 20 Nebenkosten, Umsatzsteuer

- ☐ Pauschale Erstattung: Prozentsatz des Honorars:
- ☐ Vervielfältigungskosten gesondert zum Nachweis.
- ☐ Reisekosten werden gesondert wie folgt erstattet:

Die Umsatzsteuer wird gesondert ausgewiesen und kommt zum vereinbarten Nettohonorar hinzu.

Kommentiert [SS6]: Wenn das Honorar ausschließlich nach tatsächlichem Zeitaufwand vereinbart wird, dürfte diese Regelung unnötig sein und kann dann gestrichen werden. Wenn aber feste Honorarsätze für bestimmte Leistungszeiten vereinbart werden, insb. Pauschalen, dann ist eine Regelung zur Honoraranpassung bei verlängerter Projektdauer sehr wichtig.

§ 21 Zahlungen

- 21.1 Abschlagsrechnungen erfolgen in regelmäßigen Abständen für nachgewiesene Leistungen; über die Einzelheiten stimmen sich Auftraggeber und Auftragnehmer ab.
- 21.2 Abschlagsrechnungen sind innerhalb von 14 Tagen, Teilschlussrechnung und Schlussrechnung innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig.

D. Zusatzvereinbarungen

§ 22 Zusatzvereinbarungen

Die Vertragspartner treffen folgende zusätzliche Vereinbarungen:

22.1 ...

22.2 ...

E. Konfliktvermeidung und -lösung

§ 23 Schlichtungsverfahren

- 23.1 Bei Auftreten von Meinungsverschiedenheiten ist jeder Vertragspartner berechtigt, ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Der andere Vertragspartner ist verpflichtet, an diesem Schlichtungsverfahren mindestens bis zum ersten Verhandlungstermin teilzunehmen.
- 23.2 Kein Vertragspartner ist berechtigt, gegen den anderen Vertragspartner ein gerichtliches Verfahren einzuleiten, solange noch kein Verhandlungstermin im Schlichtungsverfahren stattgefunden hat.
- 23.3 Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den Regelungen der Schlichtungsordnung der Architektenkammer des Bundeslandes, in dem das Projektgrundstück liegt.

§ 24 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Sitz des Auftragnehmers.

§ 25 Haftung, Versicherung

- 25.1 Die Haftung des Auftragnehmers richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 25.2 Der Auftragnehmer weist dem Auftraggeber auf Wunsch eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von € für Personenschäden sowie € für Sach- und Vermögensschäden nach und hält den Versicherungsschutz während der gesamten Vertragsdauer aufrecht.

_____, den

_____, den

für den Auftraggeber

für den Auftragnehmer