

Vereinbarung zum Premium-Angebot

zwischen Auftragnehmerin: CO₂SPARHAUS GmbH
Bötelkamp 31
22529 Hamburg

und Auftraggeber: Max Mustermann
Mustergasse 1
22222 Hamburg

Der Auftraggeber ist Eigentümer des Grundstücks _____ und beabsichtigt, das auf dem Grundstück errichtete Gebäude energetisch zu sanieren. Hierzu hat die Auftragnehmerin eine Energie- und Fördermittelberatung vorgenommen und dem Auftraggeber Lösungsvorschläge unterbreitet.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Allgemeines

Der Auftraggeber beauftragt die Auftragnehmerin mit der Unterstützung seiner Planung der Sanierungsmaßnahme sowie zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit der Vermittlung von Werkverträgen gemäß **Anlage 1**.

Der Umfang richtet sich nach der konkreten Beauftragung gem. § 2.

Grundlage der Beauftragung sind die Ergebnisse des Sanierungs- und Fördermittelkonzeptes des Auftraggebers vom _____, in welcher aufgrund der Unterlagen des Bauherrn eine Energieberatung mit Sanierungsvorschlägen, eine Kostenschätzung sowie Wirtschaftlichkeitsdarstellung erstellt wurde und den Bauherren eine Energieberatung mit Sanierungsvorschlägen, eine Kostenschätzung sowie Wirtschaftlichkeitsdarstellung erstellt wurde und den Bauherren die Sanierungsvorschläge vorgestellt wurden. Das CO₂SPARHAUS Premium-Angebot kann nur beauftragt werden, wenn die zu beauftragende Bausumme über 75.000 EUR liegt.

§ 2 Umfang der Beauftragung

1. Die Auftragnehmerin bietet in ihrem Leistungsspektrum die folgenden Bausteine an:

a) **Kostenplanung:** Die Auftragnehmerin prüft die Ergebnisse des Sanierungs- und Fördermittelkonzeptes sowie der unverbindlichen Kostenschätzung vor Ort unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten. Der endgültige Planungsumfang wird im Beratungsprotokoll zur Kostenplanung festgehalten. Anhand der Prüfungsergebnisse sowie der vom Auftraggeber gewünschten Maßnahmen und Fördermittel holt die Auftragnehmerin Angebote qualifizierter Fachbetriebe ein und überprüft diese gemeinsam mit dem Auftraggeber auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Zur Qualitätssicherung und zur Sicherung der internen Arbeitsabläufe benennt die Auftragnehmerin dem Auftraggeber für jedes geplante Gewerk geeignete Fachbetriebe. Auf Basis der Angebote wird dann für den Auftraggeber ein Preisspiegel erstellt.

Für die Kostenplanung steht der Auftragnehmerin eine Vergütung von 3% der Baukosten zu.

b) **Umsetzung:** Nach der Ausführungsplanung legt die Auftragnehmerin dem Auftraggeber einen Kosten- und Zahlungsplan vor, der auf den Angeboten der zuvor genannten Fachbetriebe basiert. Der Kosten- und Zahlungsplan und das Beratungsprotokoll zur Umsetzung werden dann nach Besprechung zwischen den Parteien beschlossen und als **Anlage 1** zu dieser Vereinbarung genommen. Die Auftragnehmerin unterstützt den Auftraggeber bei der Ausführungsplanung und vergibt die Aufträge namens und in Vollmacht des Auftraggebers gemäß dem gemeinsam festgestellten Kosten- und Zahlungsplan

an die Fachbetriebe. Die Auftragnehmerin bereitet die erforderlichen Anträge für öffentliche Förderprogramme vor, stellt die erforderlichen Anträge und begleitet die Abwicklung der Fördermaßnahme bis zum Abschluss des Bauvorhabens. Die Verpflichtung zur Beantragung von Fördermitteln und der Begleitung umfasst die Verhandlungen und die vollständige Abwicklung des Schriftverkehrs mit Banken und Trägern der Fördermittel.

Es werden Fördermittel bei folgenden Förderinstituten beantragt/abgewickelt:

Hamburger Investitions- und Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau BAFA

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln seitens der Förderinstitute gibt es nicht. Es wird immer im Rahmen von verfügbaren Mitteln entschieden. Die erforderlichen Berechnungen oder Nachweise für die zu beantragenden Fördermittel, werden gesondert von Ingenieuren angeboten und berechnet. Die Auftragnehmerin stellt ein kostenloses Treuhandkonto zur Abwicklung der Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn gegenüber den Fachbetrieben zur Verfügung und koordiniert die gesamte Zahlungsabwicklung. Gleichzeitig dient das Treuhandkonto zur Sicherstellung der beantragten Fördermittel und als Verwendungsnachweis für die Förderinstitute. Bei Bedarf wird dem Auftraggeber auch bei der Modernisierungserhöhung nach BGB geholfen; dies umfasst die Erstellung der Modernisierungsankündigung und ggf. Gespräche oder Verhandlungen mit den Mietern.

Zur Sicherstellung des reibungslosen zeitlichen Ablaufs der Maßnahme wird die Auftragnehmerin die Baustelle während der Bauphase mindestens einmal / zweimal / dreimal wöchentlich besichtigen. Die Baubesichtigung beinhaltet ausdrücklich keine Verpflichtung zur Überprüfung der Leistungen der ausführenden Betriebe in handwerklicher oder baulicher Hinsicht. Dieser Ausschluss gilt nicht für den Fall der Beauftragung zur Qualitätskontrolle. Grundsätzlich haften die Handwerksbetriebe für verdeckte Mängel. Wird bei den Sanierungsmaßnahmen entscheidend in die Statik des Hauses eingegriffen, empfiehlt die Auftragnehmerin immer die Beauftragung der Qualitätskontrolle.

Die Auftragnehmerin wird den Auftraggeber zudem bei auftretenden Problemen büromäßig baubegleitend beraten und den Auftraggeber bei etwaig auftretenden Störungen der Werkverträge gegenüber den Werkunternehmern beratend unterstützen, soweit hierin keine unerlaubte Rechtsberatung liegt.

Sollte vorerst nur die Kostenplanung beauftragt worden sein, wird die Erweiterung zur Umsetzung von der Auftragnehmerin und vom Auftraggeber schriftlich bestätigt. Hierzu dient ein Formular der Auftragnehmerin.

Wenn der Auftraggeber entgegen der ausdrücklichen Empfehlung eines oder mehrerer Fachbetriebe durch CO₂SPARHAUS gem. § 2 a dieser Vereinbarung zur Umsetzung der Baumaßnahme Werkunternehmer einsetzt, die nicht von CO₂SPARHAUS empfohlen wurden, erhöht sich die Vergütung für die Umsetzung um 5 Prozentpunkte. Die gilt nicht für den Fall der Beauftragung zur Qualitätskontrolle.

Für die Umsetzungsphase steht der Auftragnehmerin eine Vergütung von 4% der Baukosten zu.

c) Zur **Qualitätskontrolle** werden die Bauabnahmen durch ein externes Ingenieurbüro aus dem Netzwerk von CO₂SPARHAUS durchgeführt. Die Auftragnehmerin fertigt Thermografiefotos von allen Hausseiten vor und nach der Baumaßnahme, soweit dies technisch und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist, und führt einen Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) nach der Baumaßnahme durch. Anhand der nächsten Heizkostenabrechnung findet eine Überprüfung der tatsächlich erzielten Einsparungen statt. Die Auftragnehmerin lässt nach Abschluss der Maßnahme einen Energiepass auf ihre Kosten bei einem Ingenieur aus dem CO₂SPARHAUS Netzwerk erstellen.

Die Auftragnehmerin steht dem Auftraggeber wegen etwaigen Gewährleistungsansprüchen während der Gewährleistungsfrist als Ansprechpartner gegenüber den ausführenden Betrieben zur Verfügung.

Für die Qualitätskontrolle steht der Auftragnehmerin eine Vergütung von 5% der Baukosten zu.

Der Auftraggeber beauftragt die Auftragnehmerin hiermit verbindlich mit der Durchführung der Bausteine:

- a) Kostenplanung
- b) Umsetzung
- c) Qualitätskontrolle

2. Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Werkleistungen ausschließlich vertragliche Bindungen zwischen dem Auftraggeber und dem Werkunternehmer bestehen. Ansprüche gegen die Auftragnehmerin aus den Werkverträgen lassen sich nicht herleiten. Der Auftraggeber wird ferner darauf hingewiesen, dass mit keinem der beauftragten Leistungsbausteine eine Verpflichtung zur Erbringung von Überwachungs- und Planungsleistungen im Sinne der Leistungsphasen der HOAI übernommen werden. Hinsichtlich der Überwachungsleistungen gilt dies nur, soweit nicht die Qualitätskontrolle beauftragt wurde.

§ 3 Vergütung

Der Auftraggeber zahlt an die Auftragnehmerin eine Vergütung in Höhe von insgesamt _____ % der Bruttoauftragssumme. Maßgeblich ist die in der **Anlage 1** festgelegte Bruttoauftragssumme zzgl. etwaig vereinbarter Nachtragsaufträge. Die Vergütung der Auftragnehmerin ist in der Bruttoauftragssumme nicht mit enthalten. Soweit nur der Baustein "Kostenplanung" beauftragt wird, ist maßgeblich die Kostenschätzung nebst den dazu vereinbarten Nachträgen in Höhe von _____ EUR. Wird bei der Bestandsaufnahme festgestellt, dass die Kostenschätzung zur Kostenplanung zu gering ausgefallen ist, um die geplanten Maßnahmen des Kunden umzusetzen, so wird ein Nachtrag zur Kostenplanung vereinbart. Dieser Nachtrag ist im Beratungsprotokoll vom Auftraggeber zu bestätigen. Sollte der Kosten- und Zahlungsplan **Anlage 1** höher als die Kostenschätzung nebst vereinbarten Nachträgen ausfallen, so wird die Differenzsumme mit der Vergütung zur Kostenplanung dem Auftraggeber berechnet. Die vereinbarte Vergütung versteht sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und wird nach dem Abrechnungsmodus der einzelnen Leistungen fällig.

Die CO₂SPARHAUS Gebühr für den Baustein "Umsetzung" wird nicht angepasst, wenn der Kostenplan während der Bauphase unter 2.500 EUR brutto reduziert wird. Skontovereinbarungen, Rabatte oder Nachlässe werden nicht mit berücksichtigt. Zusätzlich beauftragte Leistungen werden nach der aktuellen Preisliste 2015 abgerechnet.

Abrechnungsmodus der einzelnen Leistungen im Premium-Angebot:

Bei Kostenplanung: 40 % der Gebühren nach Abschluss der Bestandsaufnahme
 50 % der Gebühren nach Vorstellung der Maßnahmen und Kosten
 10 % der Gebühren nach Fertigstellung des Preisspiegels oder
 Erstellung des Kosten-und Zahlungsplans

Bei Umsetzung: 60 % der Gebühren nach Abschluss der Vorarbeiten zum Baubeginn
 15 % der Gebühren nach Erreichen des 50%igen Baufortschritts
 15 % der Gebühren nach Erreichen des 90%igen Baufortschritts
 10 % der Gebühren nach Projektabschluss

- Bei Qualitätskontrolle: 15% der Gebühr nach Abschluss der Bestandsaufnahme
15% der Gebühren nach Vorstellung der Maßnahmen und Kosten
10% der Gebühren nach Fertigstellung des Preisspiegels oder Erstellung des Kosten- und Zahlungsplans
30% der Gebühren nach Abschluss der Vorarbeiten zum Baubeginn
10% der Gebühren nach Erreichen des 50%igen Baufortschritts
10% der Gebühren nach Erreichen des 90%igen Baufortschritts
10% der Gebühren nach Abschlussbericht des externen Ingenieurs

Ungeachtet der vorstehenden Fälligkeiten, wird das Gesamthonorar der Auftragnehmerin spätestens mit Ablauf von zwei Jahren ab Baubeginn zur Zahlung fällig.

§ 4 Vollmacht

Zum Abschluss der erforderlichen Werkverträge ist die Auftragnehmerin nur berechtigt, soweit der gemeinsam festgestellte Kosten- und Zahlungsplan gem. **Anlage 1** nicht überschritten wird. Anderenfalls ist die schriftliche Einwilligung der Auftraggeberin erforderlich. Dies gilt insbesondere, wenn die beantragten öffentlichen Fördergelder nicht bewilligt werden oder bei der Beauftragung von Nachträgen.

§ 5 Zahlungsabwicklung

Die Abwicklung der Zahlungsverpflichtungen des Auftraggebers erfolgt über das Fremdkonto der Rechtsanwälte Dr. Vehlow & Wilmans, Sierichstraße 32, 22301 Hamburg bei der Deutschen Bank AG Hamburg (Kto. Nr. 401377701, BLZ 20070024). Abschlagszahlungen werden nach Baufortschritt gezahlt. Es sollen aber nicht mehr als 90 % der Auftragssumme an das jeweilige Gewerk vor Endabnahme ausgekehrt werden.

Die Auftragnehmerin macht von ihrer Weisungsbefugnis gegenüber den Rechtsanwälten Dr. Vehlow & Wilmans nach folgenden Maßgaben Gebrauch:

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, Zahlungen auf Werkunternehmerrechnungen erst zur Auszahlung zu bringen, wenn die Zahlung von dem Auftraggeber schriftlich freigegeben wird. Der Auftraggeber wird die Freigabe unverzüglich, spätestens aber zwei Wochen nach Erhalt der Rechnung erteilen, soweit er keine rechtlichen Einwände gegen den Anspruch des Werkunternehmers hat; anderenfalls wird er die Einwände der Auftragnehmerin innerhalb der vorgenannten Frist anzeigen. Sollte der Auftraggeber die Frist ungenutzt verstreichen lassen und auch auf eine von der Auftragnehmerin gesetzte angemessene Nachfrist nicht reagieren, steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Auftragnehmerin, die Zahlung anzuweisen.

Macht der Auftraggeber Einwände, insbesondere Mängel geltend, so findet eine Auszahlung nicht statt, bis eine Verständigung zwischen Werkunternehmer und Auftraggeber über die Einwände erfolgt ist. Ist eine Verständigung betreffend eines Mangels nicht möglich, unterwirft sich der Auftraggeber dem Schiedsgutachten eines von der Handwerkskammer Hamburg zu bestellenden Sachverständigen. Die Anweisung der Zahlung erfolgt entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens. Das Recht zur Ablehnung eines Sachverständigen gilt entsprechend § 406 ZPO. Die Gutachterkosten trägt die unterlegene Partei; bei teilweisen Obsiegen werden die Kosten entsprechend dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen gequotelt.

Die Rückzahlung etwaig bestehender Restguthaben erfolgt nach Beendigung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens aufgrund einer Bestätigung der Auftragnehmerin über die Beendigung des Bauvorhabens.

Die Kosten der Zahlungsabwicklung trägt die Auftragnehmerin.

§ 6 Nebenpflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber verpflichtet sich, einem vermittelten Werkunternehmer bereits vor Abschluss des Werkvertrages im erforderlichen Rahmen die Inaugenscheinnahme des Objektes zu gestatten und etwaig notwendige Unterlagen für Planung und Durchführung dieses Vertrages und der Werkverträge herauszugeben. Diese Verpflichtung gilt auch gegenüber der Auftragnehmerin, soweit es für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen erforderlich ist. Die Auftragnehmerin ist zudem berechtigt, auf dem Grundstück des Auftraggebers Bauschilder/ Bauplanen oder ähnliche Werbemittel für die Dauer der Bauphase aufzustellen.

§ 7 Haftung

Die Auftragnehmerin haftet für ihr zurechenbare Schäden bei der Durchführung dieses Vertrages, die nicht auf der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers beruhen, nur wegen Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Übrigen haftet die Auftragnehmerin nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Kündigung

Diese Vereinbarung ist gem. § 627 BGB nicht frei kündbar.

Kündigt der Auftraggeber den Vertrag, ohne dass dies von der Auftragnehmerin schuldhaft veranlasst wurde, so steht der Auftragnehmerin ein Anspruch auf Vergütung ihrer bis zum Eingang der Kündigungserklärung erbrachten Leistungen sowie auf Ersatz des ihr für die nicht erbrachten Leistungen entgangenen Gewinns zu. Dieser Anspruch besteht, soweit die Leistungen aus einem Baustein vollständig erbracht wurden, in Höhe der vollen Vergütung für diesen Baustein.

Soweit die Leistungen für einen Baustein nicht vollständig erbracht wurden, wird die restliche Vergütung wie folgt pauschaliert:

- für den Baustein Kostenplanung 75 %
- für den Baustein Umsetzung 50 %
- für den Baustein Qualitätskontrolle 50 %

der dem Auftraggeber ursprünglich mitgeteilten Kostenschätzung nebst vereinbarten Nachträgen in Höhe von _____ EUR bzw. der sich aus den tatsächlich abgeschlossenen Werkverträgen ergebenden Kosten.

Dem Auftraggeber ist der Nachweis gestattet, dass in dem konkreten Fall der Vergütungsanspruch sowie der Anspruch auf Ersatz des entgangenen Gewinns wesentlich unter dem pauschalierten Anspruch liegt.

Entsprechendes gilt, soweit der Vertrag von der Auftragnehmerin aus Gründen, die der Auftraggeber verursacht hat, gekündigt wird. Schadenersatzansprüche werden nur bei nicht abgerechneten Leistungen berücksichtigt.

Wenn der Auftraggeber entgegen der ausdrücklichen Empfehlung eines oder mehrerer Fachbetriebe durch CO₂SPARHAUS gem. § 2 a dieser Vereinbarung zur Umsetzung der Baumaßnahme Werkunternehmer einsetzt, die nicht von CO₂SPARHAUS empfohlen wurden und kündigt CO₂SPARHAUS diesen Vertrag, gilt die Kündigung als vom Auftraggeber veranlasst.

§ 9 Datenschutz

Die Auftragnehmerin verarbeitet und nutzt die personenbezogenen Daten aus diesem Vertrag, aus den ihr überlassenen Unterlagen und aus den Angaben des Auftraggebers zum Zwecke der Vertragsabwicklung und zum Zwecke der Eigenwerbung. Zum Zwecke der Eigenwerbung darf die Auftragnehmerin Bilder und die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nutzen sowie das Bundesland, die Stadt und den Stadtteil benennen, in welchem sich das Bauvorhaben befindet. Die Nennung weiterer Angaben z. B. der Adresse oder des Namens des Auftraggebers ist unzulässig. Eine weitergehende Nutzung der Daten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

§ 10 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgesehen ist, der Schriftform. Die Schriftform gilt auch für eine Vereinbarung über die Aufhebung der Schriftform.

Bei mehreren Auftraggebern bevollmächtigen diese hiermit gegenseitig zur Abgabe und zur Entgegennahme von Willenserklärungen. Dieses gilt insbesondere auch für die Abgabe von Freigabeerklärungen.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Hamburg, _____ , _____

CO2SPARHAUS GmbH

Auftraggeber

Belehrung über das Widerrufsrecht

Der Auftraggeber kann seine Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens nach Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an: CO2SPARHAUS GmbH, Bötelkamp 31, 22529 Hamburg

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Angebote, Kostenplan oder Förderanträge) herauszugeben. Kann der Auftraggeber die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, muss dieser insoweit Wertersatz leisten.

Hamburg, _____

Auftraggeber



Wirtschaft und Politik für unsere Zukunft