

Bauherrenberater-Vertrag

Projektbezeichnung:

Vertragsnummer:

Vertragsdatum:

zwischen Auftraggeber / Auftraggeberin (nachfolgend: **Bauherr**)

Name oder Gesellschaft / Adresse:

und Auftragnehmer / Auftragnehmerin (nachfolgend: **Bauherrenberater**)

Name oder Gesellschaft / Adresse:

Inhalt

1. Präambel
2. Vertragsbestandteile / Rangfolge bei Widersprüchen
3. Vertragsgegenstand
4. Projektorganisation
5. Vertretung
6. Projektsprache
7. Termine
8. Vergütung von Leistungen, Nebenkosten und Dritteleistungen
9. Zahlungskonditionen
10. Versicherungen
11. Datenzugriff, Datenaustausch und Datensicherung
12. Besondere Vereinbarungen
13. Vorzeitige Beendigung des Vertrages
14. Salvatorische Klausel
15. Gerichtsstand und anwendbares Recht
16. Schriftlichkeitsvorbehalt
17. Beilagenverzeichnis
18. Ausfertigungen
19. Unterschriften

1. Präambel

2. Vertragsbestandteile / Rangfolge bei Widersprüchen

Der Vertrag zwischen dem Auftraggeber / der Auftraggeberin (nachfolgend: **Bauherr**) und dem Auftragnehmer / der Auftragnehmerin (nachfolgend: **Bauherrenberater**) setzt sich aus den nachfolgend genannten Vertragsbestandteilen zusammen. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung:

- 1 Text der vorliegenden Vertragsurkunde;
- 2 Vollmacht des Bauherrenvertreters (Beilage 3);
- 3 die weiteren Beilagen zur vorliegenden Vertragsurkunde gemäss Ziff. 17 in der dort erwähnten Rangordnung;
- 4 das Angebot des Bauherrenberaters inklusive Anlagen vom _____ ;
- 5 die Ausschreibung / Angebotsanfrage des Bauherrn;
- 6 die LHO KUB:2019 (siehe www.lho.kub.ch);
- 7 weitere, nämlich: _____ ;
- 8 das Schweizerische Obligationenrecht (OR), insbesondere Art. 394 ff. OR.

3. Vertragsgegenstand

3.1 Auftrag

Der Bauherr beauftragt den Bauherrenberater

mit einem Mandat zur Bauherrenberatung,

mit einem Mandat zur Bauherrenvertretung, wobei sich der Umfang der Vertretungsbefugnisse des Bauherrenvertreters aus der separaten schriftlichen Vollmacht ergibt (Beilage 3).

3.2 Leistungsumfang/Leistungsbeschreibung

Der Bauherrenberater erbringt folgende Leistungen:

Standardleistungen LHO KUB gemäss Beilage 1 für folgende Phasen:

- 2 Vorstudien
- 3 Projektierung
- 4 Ausschreibung
- 5 Realisierung.

Ergänzende Leistungen LHO KUB gemäss Beilage 2.

Leistungen gemäss Angebot des Bauherrenberaters vom

(Beilage 4).

Leistungen gemäss Ausschreibung des Bauherrn vom

(Beilage 5).

Leistungen gemäss folgender Beschreibung:

3.3 Phasenweise Auslösung der Leistungen

Die Freigabe sämtlicher Leistungen gemäss vorliegendem Bauherrenberater-Vertrag ist mit dessen beidseitiger Unterzeichnung erteilt.

Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Bauherrenberater-Vertrages erfolgt nur die Freigabe der Arbeiten für die nachfolgenden Phasen:

- 1 Strategische Planung
- 2 Vorstudien
- 3 Projektierung
- 4 Ausschreibung
- 5 Realisierung
- 6 Bewirtschaftung

Die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht freigegebenen Phasen werden in der Folge sukzessive durch textlich nachweisbare Mitteilung (z.B. E-Mail oder Protokolleintrag) durch den Bauherrn ausgelöst.

3.4 Abgrenzungen

Durch die Beauftragung des Bauherrenberaters werden die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Gesamtleiters, des Architekten, der Fachplaner, der Spezialisten und der ausführenden Unternehmen und Lieferanten nicht betroffen und diese werden auch von keinerlei Pflichten und Verantwortlichkeiten entbunden.

4. Projektorganisation

4.1 Organigramm

Das Organigramm ist in Beilage 6 beigefügt.

Ein Organigramm wird zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart.

4.2 Ansprechpersonen

Für sämtliche Zwecke des vorliegenden Vertrages, einschliesslich Vertragsänderungen, der Übermittlung und Zustellung von Mitteilungen, Anfragen und dergleichen, lauten die Ansprechpersonen und verantwortlichen Personen:

Auf Seite des Bauherrn:

Name und Adresse:

Funktion:

E-Mail:

Fax:

Tel.:

Mobile:

Eine allfällige ständige oder zeitlich beschränkte Stellvertretung teilt der Bauherr dem Bauherrenberater vorgängig schriftlich mit.

Auf Seite des Bauherrenberaters:

Name und Adresse:

Funktion:

E-Mail:

Fax:

Tel.:

Mobile:

Eine allfällige ständige oder zeitlich beschränkte Stellvertretung teilt der Bauherrenberater dem Bauherrn vorgängig schriftlich mit.

5. Vertretung

Der Umfang der Vertretungsbefugnisse des Bauherrenberaters für den Bauherrn in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist abschliessend wie folgt vereinbart:

Bauherrenvertretung gemäss Vollmacht zu diesem Vertrag (Beilage 3).

Bauherrenberatung ohne Vertretungsbefugnisse.

6. Projektsprache

Für die mündliche und schriftliche Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten ist die folgende Projektsprache vereinbart und massgebend.

Projektsprache:

7. Termine

Es gelten folgende Start- und Endtermine für die nachfolgenden Phasen:

Phase	Start	Ende
-------	-------	------

Mandatsstart

1 Strategische Planung

2 Vorstudien

3 Projektierung

4 Ausschreibung

5 Realisierung

6 Bewirtschaftung

Mandatsende

Es gelten die Termine gemäss Beilage 7.

Die erwähnten Termine gelten für den Bauherrenberater oder Bauherrenvertreter nur, soweit keine vom Bauherrn oder von Dritten zu vertretenden oder zu verantwortenden Verzögerungen, Lieferunterbrüche, Baustopps oder andere Unterbrüche eintreten oder eingetreten sind.

8. Vergütung von Leistungen, Nebenkosten und Dittleistungen

Zwischen den Parteien werden die Vergütungen wie folgt vereinbart:

8.1 Honorar

8.1.1 Art der Vergütung

Die Vergütung für die Leistungen des Bauherrenberaters erfolgt nach dem effektiven Zeitaufwand mit folgenden Stundensätzen (zuzüglich MwSt.):

Mandatsleiter / in: CHF

Mitarbeiter / in: CHF

Sekretariat/Assistenz: CHF

Lernende/r: CHF

Die Vergütung für die Leistungen des Bauherrenberaters erfolgt nach dem effektiven Zeitaufwand mit den Stundensätzen (zuzüglich MwSt.) gemäss Beilage 8.

Die Vergütung für die Leistungen des Bauherrenberaters erfolgt nach dem effektiven Zeitaufwand für sämtliche Partner und Mitarbeiter des Bauherrenberaters mit folgendem mittleren Stundenansatz (zuzüglich MwSt.):

Mittlerer Stundensatz: CHF

Die Vergütung für die Leistungen des Bauherrenberaters erfolgt pauschal.

Zusätzlich zum pauschal vergüteten Leistungsumfang erbrachte Leistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand mit folgendem Stundensatz (zuzüglich MwSt.) vergütet:

Stundensatz für Zusatzleistungen CHF

8.1.2 Höhe der Vergütung

Das Honorar für die Leistungen des Bauherrenberaters gemäss Leistungsumfang / Leistungsbeschreibung in Ziffer 3.2 beträgt (zuzüglich MwSt.):

Phase	Zeitaufwand	Ansatz	Honorar
1 Strategische Planung			
2 Vorstudien			
3 Projektierung			
4 Ausschreibung			
5 Realisierung			
6 Bewirtschaftung			
Total			

Der aufgeführte Zeitaufwand und somit das Honorar hängen wesentlich vom Projektverlauf ab und gelten als unverbindliche Schätzung.

Das aufgeführte Honorar gilt als Pauschalpreis.

Das Honorar bemisst sich nach der Zusammenstellung in Beilage 8.

Bemerkungen:

8.1.3 Anpassung der Vergütung an die Teuerung

Die Stundensätze und Pauschalhonorare sind fest bis Mandatsende.

Die Stundenansätze und Pauschalhonorare werden wie folgt an die Teuerung angepasst:

8.2 Nebenkosten

8.2.1 Vergütungspflicht

Die Nebenkosten und MwSt. (zum aktuellen MwSt-Satz) sind dem Bauherrenberater vom Bauherrn zusätzlich zum Honorar zu vergüten.

Zu den üblichen Auslagen wie Reisekosten, Dokumentationskosten, Porti, Kopien usw. gehören überdies im Weiteren:

8.2.2 Vergütung der Nebenkosten

Die Nebenkosten werden wie folgt vom Bauherrn vergütet:

Gemäss den effektiven und mittels Belegen nachgewiesenen Auslagen.

Auf der Basis der fest vereinbarten Verrechnungssätze für Nebenkosten gemäss Beilage 9.

Als Kleinspesenpauschale in Prozenten des verrechneten Honorars zu Prozent. Die Rei-
sekosten sind auch bei Vereinbarung einer Kleinspesenpauschale zusätzlich zu vergüten.

Reisespesen im Raum sind im Honorar enthalten.

Auf der Basis der folgenden fest vereinbarten Verrechnungsansätzen:

- Kopien pro Blatt A4: CHF
- Kopien pro Blatt A3: CHF
- pro Bindung A4: CHF
- pro Auto-km: CHF
- Bahnfahrt: Billettpreis 1. Klasse (Halbtax)
- pro auswärtige Hauptmahlzeit: CHF
- pro auswärtige Übernachtung: CHF
- Weitere:

Nebenkosten sind im Honorar enthalten.

8.3 Drittleistungen

Die Kosten von Drittleistungen sind vom Bauherrn zu vergüten, wenn diese im vorgängigen Einverständnis mit dem Bauherrn erfolgten, ausgeführt oder in Anspruch genommen worden sind. Diese sind innert der von Dritten angegebenen Zahlungsfrist zu bezahlen.

Die Vergütung durch den Bauherrn erfolgt dabei auf der Basis von Belegen (Rechnungen, Quittungen, usw.).

9. Zahlungskonditionen

9.1 Rechnungsstellung

Die Rechnungsstellung des Bauherrenberaters erfolgt unabhängig vom Besprechungs-, Planungs- oder Baustand in der Regel:

monatlich

quartalsmässig

gemäss vereinbartem Zahlungsplan (siehe Beilage 10).

9.2 Rechnungsform

Die Rechnung erfolgt nach Ermessen des Bauherrenberaters per Post oder per E-Mail an das in diesem Vertrag angegebene Domizil oder an die E-Mail-Adresse der entsprechenden ersten Ansprechperson des Bauherrn.

9.3 Zahlungsfristen

Rechnungen des Bauherrenberaters sind von der Bauherrschaft innert 30 Kalendertagen zu zahlen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

9.4 Zahlungsort

Der Bauherr überweist fällige Zahlungen mit dem auf der Rechnung erwähnten, gemäss dem der Rechnung beigelegten Einzahlungsschein oder gemäss den folgenden Kontoangaben:

Bank: in:
IBAN: Konto Nr.:
Kontoinhaber:

10. Versicherungen

Die Versicherung des Bauherrenberaters besteht bei folgender Gesellschaft:

Gesellschaft:

Police-Nr.:

Deckung:

Deckung von Sachschäden mind. CHF

Personenschäden mind. CHF

für Vermögensschäden, pro Einzelereignis mind. CHF

Der Bauherrenberater verpflichtet sich, für die Dauer des Auftrags die erwähnte Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen zu haben, die Versicherung während der Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten, deren Prämien bei Fälligkeit jeweils pünktlich zu zahlen und die entsprechenden gültigen Versicherungsnachweise dem Bauherrn auf erstes Verlangen des Bauherrn innert angemessener Frist in Kopie zu übergeben.

11. Datenzugriff, Datenaustausch und Datensicherung

Der Datenzugriff, der Datenaustausch und die Datensicherung sollen folgendermassen erfolgen:

12. Besondere Vereinbarungen

13. Vorzeitige Beendigung des Vertrages

Die Parteien legen folgende Gründe fest, die als wichtige Gründe gelten und daher grundsätzlich aus Sicht der Parteien keine Kündigung zur Unzeit im Sinne von Art. 404 Abs. 2 OR auslösen:

Ende einer vereinbarten Phase gemäss Ziff. 3.3 dieses Vertrages

Vom Bauherrenberater nicht verschuldete Verzögerungen von mehr als _____ Monaten

Weitere:

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass diese Aufzählung im Streitfall lediglich als Auslegungshilfe herangezogen werden kann, da das zwingende sofortige Kündigungsrecht gemäss Art. 404 Abs. 1 OR in jedem Fall vorgeht. Erfolgen hier keine Angaben, so gilt die Regelung gemäss OR.

14. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags lückenhaft, rechtlich unwirksam oder aus anderen Rechtsgründen undurchführbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet hierüber das zuständige Gericht.

15. Gerichtsstand und anwendbares Recht

- 15.1 Als Gerichtsstand wird _____ vereinbart.
Wird nichts vereinbart, gilt der Geschäftssitz des Bauherrenberaters als vereinbarter Gerichtsstand.
- 15.2 Dieser Vertrag untersteht materiellem Schweizerischem Recht und der Schweizerischen Zivilprozessordnung.

16. Schriftlichkeitsvorbehalt

Änderungen oder Ergänzungen dieses Bauherrenberater-Vertrages mitsamt Beilagen bedürfen in jedem Fall der **handschriftlichen Unterschrift** im Sinne von Art. 14 Abs. 1 OR.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Bauherrenberater-Vertrages mitsamt Beilagen bedürfen einer **textlich nachweisbaren Form** (z.B. E-Mail mit Bestätigung der anderen Vertragspartei, Protokolleintrag mit Zustellung gemäss Verteiler usw.).

17. Beilagenverzeichnis

- 1 Definierte Standardleistungen (Leistungen gemäss Anhang 1 LHO KUB:2019 oder separat erstellte Beilage 1)
- 2 Vereinbarte ergänzende Leistungen (Leistungen gemäss Anhang 2 LHO KUB:2019 bereinigt oder separat erstellte Beilage 2)
- 3 Vollmacht des Bauherrenvertreters
- 4 Angebot des Bauherrenberaters vom
- 5 Ausschreibung des Bauherrn vom
- 6 Organigramm
- 7 Termine
- 8 Stundensätze
- 9 Verrechnungsansätze für Nebenkosten
- 10 Zahlungsplan
- 11 LHO KUB:2019 (siehe auf www.lho.kub.ch)
- 12
- 13
- 14
- 15

18. Ausfertigungen

Die vorliegende Vertragsurkunde mitsamt Beilagen wird 2-fach ausgefertigt, sofern die Parteien nicht zusätzliche Exemplare vereinbaren. Jede Partei erhält ein **original unterzeichnetes Exemplar mitsamt Beilagen**.

19. Unterschriften

Bauherr/in:

Bauherrenberater/in:

Ort/Datum: _____

Firma:

Unterschriften: _____

Name:

Funktion: