

# **Orientierungshilfe für einen Beratungsvertrag zur Dorferneuerung**

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

zwischen der Gemeinde

- nachstehend Gemeinde genannt -

und

- nachstehend Berater genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

- 1.1. Gegenstand des Vertrages ist die Beratung und Betreuung von Dorfentwicklungs- und Dorferneuerungsmaßnahmen in städtebaulicher, grünordnender, architektonischer, bautechnischer, und förderungstechnischer Hinsicht (Beratung und Durchführungsmanagement). Dabei sollen auch ggf. Möglichkeiten einer preiswerten dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien und damit verbundener Einsparungen untersucht und bewertet werden.
- 1.2. Die Dorfentwicklungsplanung im Sinne der gemeinsamen Honorarregelung der Architektenkammer Thüringen und des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Ziffern 3 und 4) ist nicht Gegenstand des Vertrages.

## **§ 2 Allgemeines**

- 2.1. Die Gemeinde überträgt dem Berater entsprechend dem in § 3 beschriebenen Leistungsbild die erforderlichen Beratungs- und Betreuungsleistungen.
- 2.2. Die Beratungen erfolgen unter Berücksichtigung vorhandener Planunterlagen (z. B. Dorfentwicklungsplan, Gestaltungssatzung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) oder Vorstufen zu solchen Planungen in Abstimmung mit den Bauherren und ihren Auftragnehmern, der Gemeinde sowie den zuständigen Fachbehörden.
- 2.3. Die Beratung umfasst mündliche oder/ und schriftliche, ggf. zeichnerische Darstellungen.
- 2.4. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich gegenseitig über alle Tatsachen zu unterrichten, die für die Erfüllung des Vertragszweckes gem. § 1 erheblich sind. Die Gemeinde sollte den Berater zur Vergabe von Aufträgen an Gutachter, Sonderfachleute und Architekten hinzuziehen.
- 2.5. Der Berater übernimmt im Gemeindegebiet keine Aufträge zur privaten Objektplanung mit Ausnahme eigengenutzter Objekte und vom Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung anerkannter Beispieldurchführungen sowie kommunaler Vorhaben.

## **§ 3 Leistungen des Beraters**

- 3.1. Der Berater erarbeitet Stellungnahmen auf Anforderungen der Gemeinde zu Bebauungs-, Verkehrs- und Grünordnungsplänen, Baugesuchen und Bauvoranfragen in städtebaulicher, gestalterischer und landschaftsplanerischer Hinsicht und gibt erforderlichenfalls Empfehlungen an die Gemeinde, um sicherzustellen, dass die Zielvorstellungen der Dorfentwicklungsplanung und der Förderrichtlinie des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Förderrichtlinie integrierte, ländliche Entwicklung) auch eingehalten werden.
- 3.2. Der Berater unterstützt die Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde hinsichtlich der unter 1.1 ausgeführten Vertragsgegenstände. Falls erforderlich, führt er Ortsbegehungen mit den Bauwilligen, Sonderfachleuten oder Vertretern der Gemeinde durch.
- 3.3. Wird die Klärung von Gestaltungsfragen innerhalb des Ortskernbereichs notwendig, erstellt der Berater im Rahmen seiner Beratungstätigkeit skizzenhaft Vorstudien für erneuerungsbedürftige Bauwerke, Grundstücksflächen und Landschaftszonen, insbesondere, wenn diese sich durch ihre Lage in ein ortsbildprägendes Ensemble einzuordnen haben. Hierzu zählt auch Farbberatung.
- 3.4. Zu den weiteren Leistungen des Beraters gehört – soweit erforderlich – die Erläuterung und Vertretung seiner Vorschläge vor den Beschlussgremien der Gemeinde, gegenüber anderen Behörden und vor Beteiligten und Betroffenen. Der Berater kann im Einzelfall bevollmächtigt werden, rechtsverbindliche Erklärungen im Namen der Gemeinde abzugeben.

- 3.5. Die Beratungen stehen auch allen bauwilligen Haus- und Grundstückseigentümern im Ortsbereich zu. Bei einer Übernachfrage nach Beratungsleistungen entscheidet die Gemeinde über Auswahl und Prioritäten. Zuwendungsanträge für Förderprogramme haben Priorität.
- 3.6. Sollen Fördermittel aus dem Förderprogramm der integrierten ländlichen Entwicklung (Dorferneuerung) beantragt werden, ist eine Verfahrensbetreuung privater Maßnahmen folgenden Umfangs durchzuführen:
- 3.6.1. Beratung und Betreuung von Anträgen auf Zuwendung aus dem Förderprogramm der integrierten ländlichen Entwicklung zur Dorferneuerung u. a.
- Hilfestellung bei der Beschaffung von Antragsunterlagen,
  - Vorprüfung der Anträge auf Vollständigkeit und die Angemessenheit der Kosten,
  - Baufachliche Beratung zu den Angeboten und Prüfung auf sachliche und rechnerische Richtigkeit,
  - Stellungnahme des Entwurfsverfassers
- 3.6.2. Betreuung der bewilligten Dorferneuerungsmaßnahmen auf Einhaltung der Richtlinien, der baufachlichen Grundsätze, der Bewilligungsauflagen und im Hinblick auf fristgerechte Fertigstellung und Abrechnung.  
Bei nicht zeitgerechter Durchführung der Dorferneuerungsmaßnahmen hat der Betreuer rechtzeitig das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung zu informieren.  
Der Betreuer trägt nicht die Verantwortung für die Vertragsgestaltung zwischen dem privaten Bauherrn, dem Objektplanner und dem Bauunternehmer sowie die fristgerechte Fertigstellung der geförderten Maßnahme.
- 3.6.3. Hilfestellung bei der Aufstellung des Verwendungsnachweises sowie Vorprüfung und Bestätigung der ordnungsgemäßen Durchführung der Dorferneuerungsmaßnahmen entsprechend den Richtlinien und Bewilligungsauflagen.

#### **§ 4 Leistungen der Gemeinde**

- 4.1. Die Gemeinde unterstützt die Beratungs- und Betreuungsleistungen der Fördermaßnahme, insbesondere wird sie alle im Rahmen der Dorferneuerung anstehenden Fragen auf begründetes Verlangen des Betreuers entscheiden.
- 4.2. Die Gemeinde stellt dem Berater alle notwendigen Planungsunterlagen sowie Einzelbauakten und Bewilligungsbescheide kostenlos zur Verfügung und wird diese im Bedarfsfall auf eigene Kosten beschaffen. Für die notwendige Verwaltungsarbeit und Beratung stellt die Gemeinde dem Berater Räumlichkeiten zur Verfügung.
- 4.3. Die Gemeinde bezahlt die erbrachten Leistungen des Beraters auf der Grundlage der Honorarvereinbarung gem. § 5 des Vertrages. Die Gemeinde beantragt die Förderung der Beratungsleistungen beim Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung.

#### **§ 5 Honorarvereinbarung**

- 5.1. Die Vergütung der Beratungs- und Betreuungsleistungen erfolgt nach der zwischen den Vertragsparteien getroffenen Honorarvereinbarung. Tritt während der Laufzeit des Vertrages eine Änderung der Honorarsätze nach HOAI in Kraft, so gilt für die noch nicht erbrachten Leistungen eine Erhöhung des Honorars in Höhe der Quote der Anhebung nach HOAI als vereinbart.

5.2.	Der Stundensatz ist frei zu vereinbaren. Er beträgt	
	- für den Büroinhaber	..... €
	- für technische oder wirtschaftliche Leistungen erbringende Mitarbeiter	..... €
	- für Mitarbeiter	..... €

Hierzu kommt eine ..... prozentige Nebenkostenpauschale sowie die Mehrwertsteuer.

- 5.3. Der Berater rechnet seine Leistungen auf Nachweis ab. Abschlagszahlungen können in entsprechender Anwendung des § 15 Abs. 2 gefordert werden. Soweit nicht anders vereinbart ist, gilt eine Zahlungsfrist von 14 Tagen.

## **§ 6 Datenschutz und Verschwiegenheitspflicht**

Der Berater verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse, z. B. bei Teilnahme an nicht öffentlichen Sitzungen und Beratungen der Gemeindegremien sowie über persönliche Verhältnisse der Bauwilligen, Betroffenen oder Zuwendungsempfänger, insbesondere personenbezogene Daten, vertraulich zu behandeln und ist gegenüber Dritten zur Verschwiegenheit verpflichtet.

## **§ 7 Haftung**

Der Berater haftet ausschließlich gegenüber der Gemeinde im Rahmen der vertraglich übernommenen Beratungs- und Betreuungsleistungen nur aus grober Fahrlässigkeit und Vorsatz, Arglist und der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Eine Haftung ist ausgeschlossen für die Bewilligung, Art und Umgang sowie Höhe der Zuwendungen, die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit, die Übereinstimmung der Planung und Baudurchführung mit dem Zuwendungsbescheid sowie die mangelfreie Errichtung der jeweiligen geförderten Baumaßnahme.

## **§ 8 Vertragsdauer und Kündigung**

- 8.1. Voraussetzung für den Beratungsvertrag ist die entsprechende Bewilligungsgrundlage. Das Vertragsverhältnis endet mit Ablauf des Anerkennungszeitraumes als Förderschwerpunkt. Außerhalb von Förderschwerpunkten ist die Verfahrensbetreuung nach Ziffer 3.6. dieses Vertrages bis zur Vorlage des Verwendungsnachweises befristet.
- 8.2. Der Vertrag kann jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben werden. Eine Kündigung des Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich, wenn unter Abwägung aller Umstände ein Festhalten am Vertrag einer der beiden Parteien nicht mehr zugemutet werden kann. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen sind entsprechend der Honorarvereinbarung abzurechnen und zu vergüten.
- 8.3. Ist der Beratungsvertrag aus Mitteln zur Dorferneuerung gefördert worden, ist das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung sofort schriftlich über die Kündigung zu informieren. Die Kündigung bedarf der Kenntnisnahme des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung.
- 8.4. Die Gemeinde hat Anspruch auf die Überlassung einer Ausfertigung aller erarbeiteten Unterlagen. Der Berater ist verpflichtet, sie mindestens 5 Jahre nach Ende des Vertrages aufzubewahren.

## **§ 9 Aufbewahrungspflicht**

Nach Beendigung der Leistungen des Beraters und nach Ausgleich der fälligen Honoraransprüche kann die Gemeinde verlangen, dass ihr eine Ausfertigung aller erarbeiteten Planungsunterlagen ausgehändigt wird. Der Berater ist nicht verpflichtet, die Planungsunterlagen länger als 5 Jahre nach Beendigung des Vertrages aufzubewahren. Der Berater ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung der Gemeinde anzubieten.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Nichtigkeiten oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Sie haben nicht die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge.

Die unwirksamen und nichtigen Bestimmungen sind so umzudeuten, dass der mit ihnen beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

Ist eine Umdeutung nicht möglich, sind die Vertragsschließenden verpflichtet, eine Vereinbarung zu treffen, die den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen möglichst nahe kommt.

Bürgermeister Gemeinde  
Auftraggeber (AG)

..... Datum ..... Unterschrift ..... Siegel .....

Berater  
Auftragnehmer (AN)

..... Datum ..... Unterschrift ..... Siegel .....