

Hausbauvertrag

über Erstellung meines/unseres zukünftigen Wohnhauses

Zwischen

Riffel Hausbau UG (haftungsbeschränkt)

- im folgenden Auftragnehmer genannt -

und

Name, Vorname

Name, Vorname

Anschrift (PLZ, Ort; Straße)

Telefon (Priv.) Dienstl.

E-Mail:

- im folgenden Auftraggeber genannt-

Erteilt den Auftrag zum Pauschalpreis (Festpreis) in Höhe von EURO 000,00

in Worten: einhundertundvierzigtausend zzgl. 19 % MwSt. Somit beläuft sich der
Gesamtpreis auf EURO 750,00 Auftragssumme in Worten:-----

Grundlage ist die Riffel Hausbau Baubeschreibung, das schriftliche Angebot, die als Anlage beigefügten Bau- und Hauspläne vom 02.09.2009, die Anlage Ergänzung und Erweiterung zur Bau- Leistungsbeschreibung sowie die folgenden Vertragsbestimmungen. Mehr- und Minderleistungen bedürfen der schriftlichen Anzeige und eines Nachtragsangebotes sowie der schriftlichen Genehmigung durch die Bauherren. Die Auftragssumme bezieht sich nur auf Leistungen in zuvor genannten Dokumenten und Unterlagen.

Vertragsbestimmungen

1. An diesen Auftrag ist der Auftraggeber mit Frist von 14 Tagen, die mit Auftragserteilung beginnt, gebunden. Der Vertrag kommt mit Unterschrift beider Parteien rechtsverbindlich zustande. Nimmt der Auftragnehmer den Auftrag gleich aus welchem Grund nicht an, so stehen dem Auftraggeber keine Ansprüche gegen den Auftragnehmer zu. Wird der Vertrag vom Auftraggeber vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten gekündigt, so steht dem Auftragnehmer ein nachgewiesener Schadenersatz, bis maximal 10 % der Auftragssumme zu. Sind Planungsleistungen mit Vertragsabschluss beauftragt und es kommt nicht zur Bauausführung, so werden diese Leistungen nach HOAI abgerechnet.
2. Die vereinbarte Vertragssumme ist ein Festpreis und bleibt für die Dauer des Bauvorhabens bestehen. Eine Ausnahme gilt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht binnen 6 Monate nach erteilter Baugenehmigung begonnen werden kann. Dann wird unter Berücksichtigung von Lohn- und Materialkostensteigerung ein neuer Festpreis vereinbart. Unbeschadet dieser Frist wird ein veränderter Mehrwertsteuersatz unmittelbar angepasst. Mit dem Bau wird gemäß Punkt 6 des Vertrages begonnen, nachdem die auflagenfreie Baugenehmigung vorliegt.
3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, zur Absicherung des Kaufpreises eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts vorzulegen.
4. Die Voraussetzungen für den Baubeginn des Hauses sind erfüllt, wenn
 - a) die Baugenehmigung erteilt ist und die Baugenehmigungsunterlagen dem Auftragnehmer vorliegen. Die Baugenehmigung muss dem Auftragnehmer im Original vorliegen. Die Einholung der Baugenehmigung ist Teil der Leistung des Auftragnehmers.
 - b) die Finanzierung des Kaufpreises durch unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung nachgewiesen ist.
 - c) der Auftraggeber die ungehinderte Zufahrt und Bauausführung sichergestellt hat, wobei das Risiko der Bebaubarkeit und Befahrbarkeit des Grundstücks mit schweren Fahrzeugen der Auftraggeber trägt.
 - d) dem Auftragnehmer die vom Auftraggeber für das Bauvorhaben abgeschlossenen Versicherungen über Feuer und Haftpflicht schriftlich nachgewiesen sind. Vorlage des Versicherungsantrages/ Versicherungspolice oder alternative Deckungszusage einer Versicherungsgesellschaft.
5. Mit dem Bau des Hauses kann spätestens,
 - a) 4 Wochen nach Vorliegen der Baugenehmigung
 - b) 4 Wochen nach Vorliegen der bankbestätigten Finanzierung
 - c) 4 Wochen nach Vorlage der nötigen Versicherungenbegonnen werden.

6. Der Termin des Baubeginns wird zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer verbindlich festgelegt. Die Bauzeit beträgt üblicherweise ab Bodenplatte 6 Monate, sofern der Auftraggeber bei der Erbringung vertraglich vereinbarter Eigenleistungen die Terminvorgaben von dem Auftragnehmer einhält. Sollte sich der Baubeginn in die Winterperiode hineinziehen, so kann sich der Fertigstellungstermin verschieben (Frost, Regen, Schnee). Bei verschuldeter Überschreitung der Bauzeit ist für beide Seiten eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 EUR pro Arbeitstag vereinbart, max. 10 % der Kaufpreissumme. Hiervon ausgeschlossen sind Außenputz und äußere Malerarbeiten auf der Seite des Auftragnehmers, da diese nur witterungsbedingt ausgeführt werden können. Die Vertragsstrafe gilt umgekehrt auch für den Auftraggeber, wenn in der Bauzeit Behinderungen eintreten, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat. Die Behinderung ist schriftlich anzuzeigen.

7. Zahlungsplan: Der Gesamtpreis ist entsprechend des Baufortschritts gemäß nachfolgendem Zahlungszeitplan zu leisten. Zahlungen sind ausschließlich an den Auftragnehmer zu zahlen. Mitarbeiter oder Subunternehmen haben keinerlei Inkasso Vollmacht. Bei später erteilten Mehraufträgen wird 50 % Abschlag vor Ausführung, der Rest sofort nach Ausführung fällig. Minderleistungen werden bei den entsprechenden Abschlagszahlungen gutgeschrieben. Die Teilzahlungen auf die Auftrags- und Vertragssumme sind innerhalb von 3 Werktagen ab Rechnungseingang wie folgt zu zahlen:

Bei den Zahlungen 1 - 13 handelt es sich um Abschläge, die auch dann fällig sind, wenn unwesentliche Anteile noch nicht fertig gestellt sind. Je nach Bauabwicklung können Zahlungen in einer anderen Reihenfolge fällig und angefordert werden. Ebenso bleibt dem Auftragnehmer vorbehalten die Zahlungen auch teilweise nach Erstellung des jeweiligen Gewerks anzufordern.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der vereinbarten Zahlungsrate ist der Auftragnehmer berechtigt den rückständigen Betrag mit 5 % Verzugszinsen zu berechnen. Darüber hinaus kann der Auftragnehmer die Arbeiten einstellen oder bei längerem Zahlungsverzug den Vertrag fristlos kündigen.

Bei Übernahme von Eigenleistungen welche durch den Auftraggeber erbracht werden oder Herausnahme von Gewerken, die der Auftraggeber selbst vergibt werden Gutschriftbeträge von vorgenannten Vertragsraten in Abzug gebracht, mit denen diese Leistungen ansonsten von dem Auftragnehmer abgerechnet worden wären.

Sollten später Mehraufträge vereinbart werden, wird deren Auftragswert prozentual von den einzelnen Zahlungsstufen mit erfasst. Kündigt der Auftraggeber den Vertrag vor Baubeginn, so ist er dem Auftragnehmer zum Ersatz aller bis dahin erbrachten Leistungen verpflichtet.

Macht der Auftragnehmer Aufwendungsersatz geltend, so wird der tatsächliche nachgewiesene Aufwand fällig, zuzüglich der bis dahin entstandenen Kosten und Auslagen aus beauftragten Arbeiten oder geordneten Baustoffen. Die Zahlung ist sofort fällig.

Die Bauarbeiten können erst aufgenommen und weitergeführt werden wenn der Bauherr alle bis dahin fälligen Zahlungen erbracht hat. Der Bauherr verpflichtet sich vor Baubeginn eine Feuer-, Haftpflicht- und Bauwesenversicherung abzuschließen. Bei Nichtabschluss haftet der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer mit Zahlung.

8. Der Auftragnehmer wird bevollmächtigt alle zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maßnahmen mit rechtlicher Wirkung für den Auftraggeber zu treffen. Für die Durchführung wird dem Auftragnehmer ein Hausrecht eingeräumt. Der Auftragnehmer und der Makler werden weiter bevollmächtigt, das Haus während der Bauzeit für werbliche Zwecke zu nutzen, insbesondere Schilder aufzustellen, Fotos anzufertigen und Hausbesichtigungen durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt ausschließlich der Auftragnehmer bzw. der Makler.
9. Mehrkosten für Leistungen, die nicht ausdrücklich im Vertrag genannt sind, hat der Auftraggeber zu tragen. Minderkosten für entfallende Leistungen werden mit dem Betrag vergütet, den der Auftragnehmer dafür tatsächlich hätte ausgeben müssen. Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn sogar verbessern, bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten. Der Auftraggeber errichtet das Wohnhaus auf seinem eigenen Grundstück. Sollte die Bebauung in der geplanten Weise nicht zulässig sein, wird das Bauvorhaben den Planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Anforderungen angepasst. Daraus resultierende Minder- oder Mehrkosten müssen gesondert vereinbart werden. Sollte die geplante Bebauung – ggf. auch mit Änderungen - auf dem Grundstück des Auftraggebers nicht durchführbar sein, berührt das nicht die Wirksamkeit dieses Hausauftrages. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, das Bauvorhaben auch auf einem anderen als dem ursprünglichen vorgesehenen Grundstück zu erstellen, soweit die Auftragsdurchführung zeitlich und räumlich zumutbar ist.

10. Vertragsbedingungen

Hinsichtlich des Gebäudes gilt das Leistungsstörungenrecht des BGB. Der Auftraggeber kann zuerst nur Nacherfüllung verlangen. Bei Fehlschlägen der Nacherfüllung (Nichtbeseitigung des Sachmangels auch nach dem zweiten Nacherfüllungsversuch) kann der Auftraggeber mindern. Das Recht, wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Grundlage dieses Bauvertrages das BGB.

Der Besitz am Bauvorhaben geht mit dem Tag der Übergabe auf den Auftraggeber über. Anlässlich der Besitzübernahme seitens des Auftraggebers soll die Abnahme stattfinden. Die Abnahme kann seitens des Auftraggebers nicht wegen unwesentlicher Mängel verweigert werden. Anlässlich der Abnahme soll eine Niederschrift erstellt werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgehaltenen und von ihm anerkannten Mängel zu beseitigen und die fehlenden Restarbeiten zu erledigen.

Technische Änderungen bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, sofern für die Änderung ein wesentlicher Grund vorliegt, die technische Änderung für den Auftraggeber zumutbar oder unwesentlich ist und Wertgleichheit besteht. Ein wesentlicher Grund liegt vor bei vom Auftragnehmer nicht zu vertretenden Lieferschwierigkeiten bezüglich der vorgesehenen Materialien. Zugesicherte Eigenschaften sind von der Änderungsbefugnis des Auftragnehmers nicht umfasst.

Die Verjährungsfrist beträgt für tragende Bauteile (Rohbau) 30 Jahre, für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten 5 Jahre ab der Abnahme. Im übrigen beträgt die Verjährungsfrist für Mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen oder Werksleistungen 2 Jahre. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen gilt die Verkürzung auch nicht für eine Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers gleich. Der Auftragnehmer weist den Auftraggeber daraufhin, dass für Schäden, die auf natürlichen Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Veränderung oder Beschädigung durch dritte oder auf nicht fachgerechter, unzureichender oder gänzlich unterlassener Pflege oder Wartung beruhen, keine Gewährleistung übernommen wird.

11.Sonstige Vereinbarungen:

Die Bauantragsunterlagen werden nach Eingang der ersten Baurate vorbereitet.

Mit der Unterzeichnung des Vertrages durch den Bauherrn erkennt dieser die im Bauauftrag enthaltenen Vertragsbestimmungen sowie die Bau-Leistungsbeschreibung mit allen Anlagen an. Jede Seite des Vertrages und die Anlagen sind vom Bauherren und dem Generalunternehmer zu paraphieren. Weitere Vereinbarungen sind nicht getroffen worden.

01.11.2009