

**Verbraucherbauvertrag zur Errichtung des BVH
„Einfamilienwohnhaus Mustermann auf dem Grundstück Musterstraße 1,
Musterhausen“**

zwischen

Alfons Mustermann, Musterstraße 1, Musterhausen

– nachfolgend Bauherr genannt –

und

Musterbau GmbH, Baustraße 1, Bauhausen

– nachfolgend „AN“ genannt –

1. Vertragsgegenstand

Der AN errichtet das BVH „Einfamilienwohnhaus Mustermann, auf dem Grundstück Musterstraße 1, Musterhausen“ für den Bauherrn.

2. Vereinbarung zu den Grundlagen dieses Vertrages

Dem Vertragsverhältnis liegen ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zugrunde:

- dieser Vertrag
- das Angebot vom
- die Baubeschreibung vom
- der Zahlungsplan
- die Baugenehmigung vom
- nach Bedarf ergänzen.....
- nach Bedarf ergänzen.....

Andere Unterlagen, insbesondere vorvertraglich dem Bauherrn zur Verfügung gestellte Baubeschreibungen, Entwurfspläne sowie frühere Angebote sind erledigt und werden nicht Gegenstand dieses Vertrages.

In den Plänen zeichnerisch dargestellte Ausstattungen, Einrichtungen, Gegenstände und Objekte sind - sofern diese nicht in der Baubeschreibung als Leistungsbestandteil enthalten sind - unverbindliche Planungsvorschläge und nicht Vertragsgegenstand.

3. Vergütung

Der AN erhält für seine Vertragsleistung eine Vergütung in Höhe von

Pauschal brutto.....EURO.

In diesem Vertrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer i.H.v. 19% =
.....EURO enthalten.

Eine Veränderung der Mehrwertsteuer ist für einen Zeitraum von vier Monaten nach Vertragsabschluss unbeachtlich. Ändert sich danach die Mehrwertsteuer, geht dies zu Lasten bzw. zu Gunsten des Bauherrn.

4. Zahlung der Vergütung

Die vorstehend vereinbarte Vergütung ist zahlbar gem. dem gesondert vereinbarten Zahlungsplan als Anlage zu diesem Vertrag.

5. Vereinbarung zur Bauzeit und evtl. Verlängerung der Bauzeit durch Anordnungen des Bauherrn

Anmerkung für den Anwender: Bitte zwischen einer der beiden nachstehenden Optionen entscheiden:

Option 1: verbindlicher Fertigstellungstermin

Als Fertigstellungstermin wird vereinbart 00.00.0000

Verlängerung der Bauzeit durch Anordnungen des Bauherrn:

Ordnet der Bauherr dem AN gegenüber andere Leistungen an, als diese in der Baubeschreibung vereinbart sind, kann das den vorstehend vereinbarten Fertigstellungstermin hinauszögern.

Option 2: Vereinbarung zur Dauer der Bauausführung, weil der Fertigstellungstermin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht angegeben werden kann (empfohlene Option)

Der Fertigstellungstermin des Bauvorhabens ist von den nachstehend aufgeführten Voraussetzungen abhängig und kann deshalb datumsmäßig nicht vereinbart werden. Die Dauer der **Bauzeit wird deshalb ab Beginn der Bauausführung** vereinbart mit..... Monaten.

Die Bauausführung kann erst beginnen, wenn die nachstehenden Voraussetzungen vorliegen bzw. eingetreten sind:

- Erschließung des Bauplatzes.
- Vorlage der Baugenehmigung samt Baufreigabe.
- Vorlage der geprüften bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde, das bautechnische Prüfamtsamt oder anerkannte Prüfingenieure in den Bundesländern, wo eine Prüfung der bautechnischen Nachweise erforderlich ist.
- Schriftliche Freigabe der Werkplanung durch die Bauherren
- Vollständige Zahlung der bis dahin lt. Zahlungsplan abgerechneten Raten
- schlechte Witterungsverhältnisse, Eis und Schnee, unterlassene oder nicht rechtzeitig ausgeführte Eigenleistungen des Bauherrn, Streik und Arbeitskampf können den Baubeginn verzögern

Verlängerung der Bauzeit durch Anordnungen des Bauherrn:

Ordnet der Bauherr dem AN gegenüber andere Leistungen an, als diese in der Baubeschreibung vereinbart sind, kann das den Baubeginn und damit die vorstehend vereinbarte Bauausführungszeit verlängern.

6. Abnahme und Gewährleistung

6.1. Abnahme und Leistungsfeststellung:

- a. Der Bauherr ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Als abgenommen gilt das Werk auch, wenn der AN dem Bauherrn nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.
- b. Soweit Leistungsteile durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, wird auf Verlangen einer Partei eine gemeinsame Leistungsfeststellung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Leistungsfeststellung werden in einem gemeinsamen Protokoll zu Beweissicherungszwecken festgehalten. Diese Leistungsfeststellung hat nicht die Rechtswirkung einer Abnahme, auch nicht einer Teilabnahme. Sie bewirkt also insbesondere nicht den Gefahrübergang oder den Beginn der Gewährleistungsfrist.

6.2. Gewährleistung

- a. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
- b. Das Recht des Bauherrn, wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind schwere Sachmängel, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, sowie bei Vorsatz oder Arglist.
- c. Der Bauherr hat bei jeglicher Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zunächst die seiner Auffassung nach bestehenden Mängel zu rügen.
- d. Der Bauherr kann zunächst nur Nacherfüllung in Form der Beseitigung des Mangels verlangen.
- e. Der AN kann die Beseitigung eines Mangels verweigern, wenn sie einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Dies ist der Fall, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bauherrn an einer mangelfreien Vertragsleistung unter Abwägung aller Umstände ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Mängelbeseitigungsaufwand gegenüberstehen würde. Verweigert der AN aus den vorbezeichneten Gründen die Mängelbeseitigung, kann der Bauherr durch Erklärung gegenüber dem AN den vereinbarten Hauspreis mindern.
- f. Für Schäden, die auf natürlichem Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Veränderung oder Beschädigung durch Dritte oder auch nicht fachgerechte, unzureichende oder gänzlich unterlassene Pflege oder Wartung beruhen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

7. Sicherheitseinbehalt zu Gunsten des Bauherrn und Auszahlung des Sicherheitseinbehalts

Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauvorhabens ohne wesentliche Mängel steht es dem Bauherrn zu, 5% des vorstehend vereinbarten Festpreises von den im Zahlungsplan vereinbarten Abschlägen einzubehalten.

Legt der AN dem Bauherrn eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers vor, ist dieser Einbehalt auszuzahlen.

8. Sicherheitsleistung des Bauherrn

Zur Sicherstellung seiner Zahlungspflichten aus diesem Vertrag verpflichtet sich der Bauherr dem AN eine Sicherheit i.H.v. 20% =EUR des vorstehend vereinbarten Festpreises zur Verfügung zu stellen.

9. Vereinbarung zur Abrechnungsgrundlage bei Änderungen des Vertrages

9.1. Bauherr und AN vereinbaren hiermit, dass der AN zur Berechnung der Vergütung für einen Nachtrag nach einer einseitigen Anordnung des Bauherrn auf die Ansätze in der Urkalkulation zurückgreifen kann (§ 650 c Abs. 2 BGB). Bauherr und AN vereinbaren, dass der AN seine Urkalkulation bei einem Cloud-Dienst hinterlegt. Die Urkalkulation ist gegenüber dem Bauherrn und dem AN offenzulegen, wenn der Bauherr und der AN übereinstimmend die Offenlegung der Urkalkulation verlangen.

9.2 Dem AN bleibt es aber unbenommen, die Höhe seines Vergütungsanspruchs für den infolge der Anordnung des Bauherrn vermehrten oder verminderten Aufwand auch nach den für die Ausführung der Änderung tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln (§ 650 b Abs. 1 BGB).

10. Vorzeitige Beendigung des Vertrags durch Kündigung, Feststellung des Leistungsstandes und Vergütung

10.1. Der Bauherr kann diesen Vertrag jederzeit kündigen. Der Bauherr und der AN können diesen Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

10.2. Nach der Kündigung können der Bauherr und der AN voneinander verlangen, an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitzuwirken. Wird die Mitwirkung oder die Teilnahme an einem innerhalb angemessener Frist bestimmten Termin zur Leistungsfeststellung verweigert, trifft die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung die Partei, die sich verweigert hat. Dies gilt nicht, wenn die unterlassene Mitwirkung bzw. Teilnahme durch einen Umstand unterbleibt, den die betreffende Partei nicht zu vertreten hat.

10.3. Die bis zur Kündigung durch den AN erbrachten Leistungen hat der Bauherr zu bezahlen.

10.4. Für die durch den AN kündigungsbedingt nicht mehr zu erbringenden Leistungen hat der Bauherr 5% der auf diese Leistungen entfallenden Vergütung an den AN zu zahlen. Dem Bauherrn bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe bei dem AN entstanden ist.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung oder einen Verzicht auf die Anwendung dieser Schriftformvereinbarung.
- 11.2 Im Fall der Unwirksamkeit einzelner Regelungen in diesem Vertrag bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, in diesem Fall eine wirksame Regelung zu treffen, die dem Vertragszweck und dem wirtschaftlich angestrebten Ergebnis am nächsten kommt.

Musterhausen, den

Bauherr

Bauhausen, den

AN