

# Bauvertrag



Auftrag Nr.: Gle. 8-10 R. Glesemann, Dipl.-Ing. Angebot vom: 02.03.2010  
Die Bauherren: Datum: 18.1.2008  
Frau: Anna Mustermann Beruf: Tierarzt geb. am: 11.01.2000  
Herr: Otto Mustermann Beruf: Rechtsanwalt geb. am: 22.01.2008  
Strasse: Musterstr. 11 Baubeginn ca.: 18.1.2008  
Ort: 123456 Musterdorf Fax: 02345-234567 Telefon: 011111-222222

im folgenden "Auftraggeber" (AG) genannt, erteilen der Firma:

**GSE Kompletthaus GmbH** Tel. 05841- 3284, Fax 05841- 70198  
Belitz Nr. 7, 29482 Küsten

im folgenden "GSE" genannt,

den Auftrag zur Lieferung eines Wohnhauses, gemäß den nachstehenden Vereinbarungen, den Vertragsbedingungen, der Bauleistungsbeschreibung und den

Zeichnungen  Bildern  Skizzen,  
oder laut Katalog Haus Haustyp: MS 722  
mit Eigenleistung Berechnung nach EnEV 2009  
Bauort: 123456 Musterdorf Strasse: Sesamstr. 3 Bebaute Fläche: ca. 146,45 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 104,67 m<sup>2</sup>  
Aussenfassade: Putzfassade Wohnfläche nach II BVO ca. 244,71 m<sup>2</sup>

Haus lt. Bau-u. Leistungsbeschreibung	257.043,34	€
Keller lt. Bau-u. Leistungsbeschreibung	55.847,85	€
Garage lt. Bau-u. Leistungsbeschreibung	19.878,47	€

**Festpreis = 332.769,65 € incl. MWSt.**

Sonderwünsche im Rahmen der Planung können zur Veränderung des Gesamtpreises führen.

Weitere Bestandteile dieses Vertrages sind :

1. die Bau- u. Leistungsbeschreibung (Anlage 1) und (Anlage 1A)
2. die Zeichnungen bzw. Bilder oder Skizzen (Anlage 2)
3. die Baukostenzusammenstellung (Anlage 3)
4. das Protokoll der Bemusterung nach dessen Erstellung (Anlage 4)
5. Die Bauvertrag-Ergänzung (Anlage 5)

Sondervereinbarungen:

Baubeginn ist spätestens 2 Wochen nach Eingang der vollständigen Baugenehmigung bei GSE.

Die Bauzeit beträgt **-16-** Wochen mit Bauzeitgarantie! (Siehe Ziff. 6.0, 7.0)

Bei Nichteinhaltung der Bauzeit ist eine Vertragsstrafe von 1000.-- € / Tag vereinbart.

Die kurzen Bauzeiten lt. Terminplan können nur eingehalten werden, wenn keine Zahlungsverzögerungen erfolgen. Sobald Raten nicht pünktlich gezahlt werden, kann die garantierte Bauzeit nicht eingehalten werden.

Ort, Datum Auftraggeber Auftraggeber Baufachberater GSE

Der Auftragnehmer nimmt den Auftrag an: Küsten ,den

GSE Kompletthaus GmbH

**1.0 Vertragsabschluss**

- 1.1 Der Auftraggeber ist an das Vertragsangebot (Auftrag) drei Wochen gebunden.
- 1.2 Der Vertrag kommt zustande durch die schriftliche Annahme seitens GSE. Diese erfolgt ggf. durch Rücksendung eines gegengezeichneten Exemplars dieses Vertrages oder sofortige Gegenzeichnung des Geschäftsführers GSE.

**2.0 Preis**

- 2.1 GSE ist an die vereinbarten Preise -6- Monate ab Zugang der Auftragsbestätigung gebunden. Baubeginn muß spätestens mit Ablauf des 6. Monats erfolgt sein.  
Im Falle des Verzuges durch nachweisbares Verschulden von GSE verlängert sich die Preisbindung entsprechend.
- 2.2 Im Falle des Verzuges seitens des AG kann GSE in diesem Fall einen, an den zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen orientierten, erhöhten Preis verlangen.
- 2.3 In allen Preisen ist die Umsatzsteuer mit derzeit 19 % enthalten. Ändert sich der Umsatzsteuersatz, so ändern sich die Preise entsprechend des neuen Steuersatzes.

**3.0 Umfang der Leistungen**

- 3.1 Die komplette Erstellung des Hauses lt. Auftrag und Baubeschreibung.
- 3.2 Arbeiten außerhalb des Hauses wie etwa Außenanlagen, Außentreppen, Stützmauern, Hauseingangsbereiche, Terrassen, Einfriedungen, Schutzgeländer, Müllboxen und die Regenwasserbeseitigung gehören nur dann zum Leistungsumfang wenn sie ausdrücklich als Leistungen (Zusatzleistungen) von GSE aufgeführt sind.
- 3.3 Die Baubetreuung für die GSE übertragenen Arbeiten, ist in dem vereinbarten Kaufpreis enthalten.
- 3.4 Der AG hat auf seine Kosten die Arbeiten zur Herrichtung und Entsorgung der Baustelle auszuführen, wie z. B. Bauwasser, Baustrom, freimachen des Baugrundstückes von Unrat, die Zufahrtsmöglichkeit für Baufahrzeuge und Kran, Lagerfläche für Bodenaushub auf dem Grundstück, entfernen von Strommasten u. Zäunen, freilegen der Grenzsteine.  
Die Kosten für eine eventuelle Wiederherstellung der Gehwegüberfahrt sind nicht im Preis enthalten.
- 3.5 Sollten Nachbargrundstücke für die Belieferung der Baustelle bzw. Lagerung von Bauteilen für die Erstellung des Hauses benutzt werden müssen, so hat der Bauherr für eine entsprechende Genehmigung zu sorgen. Evtl. Kosten für Entschädigungen bzw. Wiederherrichten des Nachbargrundstückes fallen zu Lasten des Bauherrn.  
Vor Baubeginn hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, daß eine befestigte Zufahrt zur Baustelle vorhanden ist, die von LKW und für einen 60-t-Kran befahrbar ist. Die Kosten für einen 40-t-Kran sind im Kaufpreis enthalten. Sollte die Beschaffenheit des Grundstücks den Einsatz eines größeren Krans erforderlich machen, trägt der Bauherr die daraus entstehenden Mehrkosten.  
Sollte für die Dauer der Bautätigkeit eine Genehmigung zur Absperrung der Straße notwendig werden, so muß der Bauherr diese einholen und auch die Kosten für die erforderliche Absperrung tragen (Gebühren, Schilder, Ampelanlage).
- 3.6 Die Kosten für die Befestigung der Baustellenzufahrt - sowie die Kosten für eine evtl. erforderliche Einzäunung der Baustelle bzw. Absicherung der Baugrube trägt im Bedarfsfall der Bauherr.

**4.0 Genehmigung, Prüfung, Bebaubarkeit des Grundstücks**

- 4.1 GSE erstellt für den AG das komplette Baugesuch. Die auf der Grundlage der HOAI ermittelten Kosten für die Erstellung des Baugesuchs sind im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für erforderliche statische Berechnungen für die zu erbringenden Bauleistungen. Die kompletten Baugesuchsunterlagen werden dreifach von GSE zur Verfügung gestellt.  
Der AG reicht das Baugesuch binnen einer Woche nach Empfang bei der Behörde ein und beantragt die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.  
Der AG hat über den Inhalt behördlicher Bescheide- soweit sie das Baugesuch betreffen - unverzüglich durch Übersendung der vollständigen Baugenehmigung einschl. zeichnerischer Anlagen im Original zu unterrichten. Diese werden unverzüglich zurückgegeben.
- 4.2 Es ist Sache des AG, sämtliche gesetzlich und behördlich vorgeschriebenen Genehmigungen und Zusatzarbeiten die nicht im Vertrag enthalten sind, wie die Baugenehmigung, eine etwa notwendige Prüfstatik, eine Wärmeschutzprüfung, ein Bodengutachten, eine Schallschutzberechnung, eine eventuell erforderliche Grenzfeststellung, einzuholen.  
Der AG überläßt GSE zur Erstellung des Baugesuchs amtliche Lagepläne mit Geländeschnitt sowie den Bebauungsplan mit Festsetzungen und Kanalanschlusshöhen.  
Sämtliche hierfür und mit der Durchführung des Bauvorhabens entstehenden gesetzlichen und behördlichen Kosten, Gebühren, Beiträge und dergleichen trägt der AG.
- 4.3 Für die Bebaubarkeit des eingangs genannten Grundstücks hat der AG einzustehen.
- 4.4 Werden erforderliche Genehmigungen, Befreiungen und Prüfberichte unter Auflagen, Bedingungen oder Forderungen erteilt, die eine Veränderung des Leistungsumfanges von GSE verursachen, so erklärt sich GSE im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten zur Ausführung solcher Änderungen bereit. Die entstehenden Mehrkosten trägt der AG.
- 4.5 Wird die Baugenehmigung nicht erteilt oder wird sie unter solchen Auflagen erteilt, daß dem AG die Durchführung des Vertrages unzumutbar ist, so kann der AG vom Vertrag zurücktreten, wobei er verpflichtet ist, an GSE die Kosten für die Erstellung des Baugesuches (vergl. Zif. 4.2) zu bezahlen, es sei denn GSE hätte den Rücktritt zu vertreten. Der Rücktritt muß binnen zwei Wochen nach Mitteilung der Versagung der Baugenehmigung bzw. der Auflagen an den AG gegenüber GSE schriftlich erklärt werden.

**5.0 Bemusterung**

- 5.1 Der AG ermöglicht in Abstimmung mit GSE einen Besprechungstermin um die Bemusterung durchzuführen.
- 5.2 Bei der Bemusterung werden Einzelheiten der Ausstattung sowie vom AG gewünschte oder sich gemäß Zif. 4.4 durch Auflagen etc. ergebende Änderungen des Leistungsumfanges festgelegt. Über das Ergebnis wird ein Protokoll gefertigt, in dem eventuelle Mehr- oder Minderkosten aufgeführt sind. Das Protokoll wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsteile Bestandteil des Vertrages. (Anlage 3)

- 5.3 Sind durch Wünsche des AG oder durch Auflagen etc. gemäß Zif. 4.4 an den Plänen und/oder den übrigen Ingenieurleistungen Änderungen erforderlich, so werden die Umplanungen nach den Vorschriften der HOAI berechnet. Mögliche Forderungen des Bezirksschornsteinfegers (z.B. erforderliche Einrichtungen für die Kaminreinigung) werden separat festgelegt und berechnet. Soweit diese Forderungen bei der Bemusterung noch nicht bekannt sind, erfolgt die Festlegung und Berechnung nach Bekanntwerden der Forderungen.

#### **6.0 Liefervoraussetzungen/Baubeginnvoraussetzungen (vom AG zu schaffen)**

- 6.1 Vorlage der vollständigen Baugenehmigung gemäß Zif. 4.1.  
 6.2 Vorlage der Finanzierungsbestätigung gemäß Zif. 13.2  
 6.3 Ordnungsgemäße Herrichtung der Baustelle gemäß der jeweiligen Baubeschreibung (vgl. auch Zif. 3.4)  
 6.4 Anerkennung des Bemusterungsprotokolls (vgl. Zif. 5.0)

#### **7.0 Liefertermin, Terminplanung**

- 7.1 Nach vollständigem und fristgerechtem Nachweis der Voraussetzungen gemäß Zif. 6.0 wird zwischen dem AG und GSE der Baubeginn vereinbart. Erstellung des Bauzeitenplanes. Als Baubeginn wird das Datum der Erstellung der Sohle festgelegt, nicht Beginn der Erdarbeiten.  
 7.2 Die Baufachberater von GSE sind nicht berechtigt, verbindliche Liefer- bzw. Baubeginntermine zu vereinbaren, Bargeld oder Schecks in Empfang zu nehmen oder den Zahlungsplan ohne Zustimmung des GF zu ändern.

#### **8.0 Gefahrenübergang und Versicherung**

- 8.1 Ab Baubeginn wird das gesamte Bauwerk durch eine Bauherrenhaftpflicht- und Feuerversicherung durch GSE versichert. Diese Versicherungen werden auf den Namen der Bauherren abgeschlossen und sind vom Bauherren zu unterzeichnen. (GSE Versicherung) Bei Nichtinanspruchnahme dieser Serviceleistung ist eine Erstattung nicht möglich!

#### **9.0 Hausrecht**

- 9.1 GSE bzw. die Vertragsfirmen üben während der gesamten Bauzeit das Hausrecht aus. Das Recht des AG, an der Baustelle Feststellungen zu treffen wird gewährleistet, jedoch dürfen keine Anweisungen ohne Abstimmung mit GSE getroffen werden. Werden durch Anweisungen des AG die Bauarbeiten behindert oder verzögert, muß der Bauherr die evtl. dadurch entstehenden Mehrkosten in jedem Fall tragen. Das Betreten der Baustelle durch die Bauherren erfolgt auf eigene Gefahr.

#### **10.0 Kündigung**

- 10.1 Für die Kündigung des Vertrages durch den AG im Sinne des § 649 BGB gilt, dass sich die von der Firma GSE Kompletthaus GmbH zu beanspruchende Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, ohne dass es eines weiteren Nachweises bedarf, auf pauschal 10 % des Bruttoauftragswertes beläuft mit der Maßgabe, dass es dem Auftraggeber vorbehalten bleibt nachzuweisen, daß tatsächlich ein geringerer Schaden oder überhaupt kein Schaden entstanden ist.  
 10.2 Der Firma GSE bleibt vorbehalten einen bei Anrechnung ersparter Aufwendungen höheren gegebenen Vergütungsanspruch konkret nachzuweisen.  
 10.3 Im Fall der Kündigung nach Erbringung in sich abgeschlossener Teilleistungen sind diese Teilleistungen vollumfänglich abzurechnen und zu bezahlen. Vorstehende Pauschalierungsregelung dann nur auf den noch nicht ausgeführten Vertragsteil.

#### **11.0 Gewährleistung**

- 11.1 Die Gewährleistung von -5- Jahren seitens der Vertragsfirmen bestimmt sich nach BGB. Die Gewährleistungsansprüche an die Subunternehmer werden nach Fertigstellung und Abnahme an die Bauherren übertragen. Die Gewährleistung für Materialien entspricht den Herstellergarantien.  
 11.2 Eigenleistungen: Für Eigenleistungen bestehen gegen GSE keine Gewährleistungs- oder sonstige Ansprüche. Führen Eigenleistungen zu Bauverzögerungen oder Mehraufwand seitens GSE so trägt der AG die Kosten hierfür.  
 11.3 Hausabnahme: Nach Fertigstellung kann nach Antrag, von GSE oder vom AG, eine gemeinsame Abnahme erfolgen. Hierüber wird ein Protokoll angefertigt. Zwischenabnahmen sind jederzeit möglich! Nimmt der AG das Haus vor der gemeinsamen Abnahme in Benutzung, so gilt dies als Abnahme im Sinne des § 640 BGB.

#### **12.0 Sonstige Regelungen**

- 12.1 Mehrere AG haften als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich gegenseitig bis zur endgültigen Abwicklung des - Vertrages zur Abgabe und Annahme aller Erklärungen.  
 12.2 Der AG ist damit einverstanden, daß GSE die ihr obliegenden Leistungen an Nachunternehmer überträgt.  
 12.3 Maßgebend für den Inhalt des Vertrages ist ausschließlich diese Urkunde. Mündliche Zusagen oder Abreden, Ergänzungen oder Sondervereinbarungen bzw. Veränderung bedürfen der Schriftform.  
 12.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Regelung soll eine solche Regelung treten, die dem Vertragszweck in rechtlich gültiger Weise am nächsten kommt.  
 12.5 Erfüllungsort für die von GSE zu erbringenden Leistungen ist der Bauort.  
 12.6 Als Gerichtsstand wird Dannenberg vereinbart.  
 12.7 Eigenleistungen können erst nach Abschluss der Arbeiten von GSE erfolgen, das heißt nach mängelfreier Zwischenabnahme, Schlussabnahme und Übergabe.

**12.8 Anschlussfugen:**

Anschlussfugen aus elastischen Fugenmassen (Silicon, Acryl) sind wartungsbedüftig (Dauerpflege)!

Mit elastischen Fugenfüllstoffen geschlossene Fugen sind nicht wasserundurchlässig und stellen keine Abdichtungsmaßnahme dar! Für Schäden, die aus diesen Fugen entstehen, können keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, da GSE nicht überprüfen kann, ob eine regelmäßige bauseitige Wartung vorgenommen wurde.

**12.9 Schwind- und Trockenrisse:**

Schwind- und Trockenrisse in Wand und Dehnfugen sowie im Bereich von Fenster- und Türöffnungen oder Decken sind auch bei "Massiver Bauweise" unvermeidbar. Diese Risse entstehen durch das Austrocknen des Materials und hierdurch bedingtes "Schwinden". Die Rissbildung beeinträchtigt nicht die Statik und somit die Standsicherheit des Gebäudes. Die Rissbildung im entsprechenden Toleranzbereich stellt keinen Mangel dar und berechtigt nicht zur Minderung. Risse zwischen Trockenbau und Mauerwänden unterliegen im Toleranzbereich nicht der Gewährleistung.

**12.10 Mindestluftwechsel/Lüftungsanlagen:**

Gebäude benötigen einen Mindestluftwechsel. Dies kann über Fensterlüftungen oder über Lüftungsanlagen erfolgen. Aus den vor genannten Gründen ist eine Kontrollierte Be- und Entlüftung lt. Der EnEV praktisch erforderlich und empfehlenswert. Sollten Feuchtigkeitsschäden auftreten die nicht auf Mängel von GSE zurückzuführen sind, wird keine Gewährleistung übernommen.

**12.11 Reinigung der Baumaßnahme:**

Die von GSE ausgeführten Gewerke werden besenrein übergeben. Der Bauherr übernimmt die grundsätzliche Reinigung des Hauses (wie z.B. Fenster putzen etc.).

**13.0 Zahlungsplan, Festpreisvertrag****13.1 Die Zahlungen sind aus dem Gesamtpreis wie folgt zu leisten :**

	Haus ohne Keller	Haus mit Keller
1. Zahlung nach Auftragserteilung (bei Planungsbeginn)	5%	4%
2. Zahlung nach Fertigstellung der Sohle	12%	11%
3. Zahlung nach Fertigstellung des Rohbaukellers	0%	12%
4. Zahlung nach Fertigstellung des Rohbaus einschl. Dachstuhl	37%	34%
5. Zahlung nach Einbau Fenster u. Haustür	10%	8%
5. Zahlung nach Fertigstellung der Aussenfassade	11%	9%
7. Zahlung nach Fertigstellung Dacheindeckung	13%	11%
8. Zahlung nach Fertigstellung der Estricharbeiten	6%	5%
9. Zahlung nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten	3%	3%
10. Rest bei Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Leistungen, jedoch vor Schlüsselübergabe	3%	3%
	100%	100%

13.2 Die Reihenfolge der Raten kann entsprechend der Bauausführung veränderlich sein. Die Zahlung der jeweiligen Rate hat binnen einer Frist von -5- Arbeitstagen nach Rechnungseingang zu erfolgen, wobei nach Ablauf der Wochenfrist der Betrag auf dem Konto von GSE eingegangen sein muß.

13.3 Es erfolgen keine weiteren Bauleistungen wenn vorhergehende Abschlagszahlungen nicht vollständig bezahlt sind. Für evtl.dadurch entstehende Mehrkosten und Verzögerungen hat der Bauherr einzustehen.

13.4 Im Falle des Verzuges können Zinsen in Höhe von 5% über dem gesetzlichen Verzugszinssatzes berechnet werden.

13.5 Der AG verpflichtet sich, unverzüglich nach der Bemusterung, jedoch spätestens vor Baubeginn, zur Sicherstellung der Zahlungen, entweder eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Bankinstitutes ( auf einem Vordruck von GSE), die eine unwiderrufliche Anweisung zur Auszahlung der vereinbarten Vergütung an GSE entsprechend dem obigen Zahlungsplan enthält oder eine entsprechende Abtretungserklärung in Höhe des Kaufpreises zugunsten GSE beizubringen.

13.6 Mit den Planungsarbeiten wird sofort nach Eingang der 1. Zahlung begonnen.

13.7 GSE erklärt sich bereit im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Finanzierung mitzuhelfen.

**14.0 Bauzeiten**

14.1 Sollten bedingt durch Witterung Ausfallzeiten entstehen, werden die Schlechtwettertage an die Bauzeit im Bauzeitenplan angehängt. Dies gilt auch für ausergewöhnliche Ereignisse und Feiertage bzw. dadurch entstehende Brückentage.

14.2 Für besondere Änderungen der Bauausführung bedingt durch Gegebenheiten des Grundstücks oder Anweisungen evtl. Gutachter bzw. baubegleitender Sachverständige, die durch die Bauherren beauftragt wurden, werden die dadurch entstehenden Mehrkosten per Zusatzauftrag nachberechnet. Der zusätzliche Zeitaufwand hierfür verlängert die garantierte Bauzeit entsprechend.

**15.0** Eine Beheizung oder zusätzliche Abdichtung des Gebäudes in der Schlechtwetterjahreszeit zur Fortführung der Arbeiten oder Austrocknung des Bauwerks veranlasst GSE auf Wunsch und Kosten des Bauherrn.

**16.0** Bedingt durch verschiedene geologische und geografische Gegebenheiten ist Deutschland in Wind, Schnee- und Erdbebenzonen aufgeteilt. Kalkulatorisch sind die Windzonen 1 u. 2, die Erdbebenzone 0 und eine Schneelast von bis zu 75 kN/m<sup>2</sup> eingerechnet.

Ort: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Bauherren: \_\_\_\_\_ GSE \_\_\_\_\_