



Werkvertrag

über ein Massivhaus

zwischen

(nachstehend Auftraggeber genannt)

und

der Firma **Neesen Schlüsselfertigbau GmbH**,
vertr. durch den Geschäftsführer Michael Neesen
Hauptstraße 28, 33142 Büren-Hegensdorf
HRB 4284 AG Paderborn
(nachstehend Auftragnehmer genannt)

§ 1

Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer, auf dem Grundstück des Auftraggebers in
ein Wohnhaus zu errichten.

Inhalt und Umfang der Leistungen des Auftragnehmers ergeben sich aus den nachfolgenden
Bestimmungen und aus den Anlagen gemäß § 2 dieses Vertrages.

§ 2

Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind ergänzend zu diesem Werkvertrag:

- Die Bau- und Leistungsbeschreibung, die als Anlage 1 beigefügt ist
- Die Ergänzungen bzw. Änderungen der Bau- und Leistungsbeschreibung, Anlage 2
- Der Zahlungsplan, Anlage 3
- Die beigefügten Entwurfszeichnungen, Anlage 4
- Die aus den Entwurfszeichnungen entwickelten Baugenehmigungspläne, die nach Unterschrift der Auftraggeber verbindlich werden
- eventuelle schriftliche Nachträge
- die VOB/B in der gültigen Fassung, Anlage 5

Bei Widersprüchen zwischen diesen Vertragsgrundlagen gilt die vorstehende Reihenfolge als Rangfolge.

Die Angaben in den Entwurfszeichnungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Errichtet wird das Wohnhaus nach Maßgabe der unterzeichneten Baugenehmigungspläne. Sonstige Zeichnungen und in den Zeichnungen eingetragene Sonderbauteile begründen für sich keine selbstständigen Leistungspflichten. Sie dienen lediglich zur Erläuterung, und sind nur Vertragsbestandteil, wenn sie gesondert vereinbart worden sind. Evtl. eingezeichnete Möblierungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die m²- Angaben in den Entwurfszeichnungen können 1% nach oben und unten von den tatsächlichen Flächen abweichen.

§ 3

Vergütung

Für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Bauleistungen erhält der Auftragnehmer eine Vergütung in Höhe von € In diesem Betrag ist die ab 01.01.2007 gültige Mehrwertsteuer von 19% mit € enthalten.

Diese Vergütung ist ein Festpreis. Den vereinbarten Festpreis garantiert der Auftragnehmer bis zur Fertigstellung des Gebäudes, sofern mit dem Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Vertragsabschluss begonnen werden kann. Beginnt der Bau später als 6 Monate nach dem Vertragsabschluss und ist dies von dem Auftraggeber zu vertreten, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf Ersatz der nachweislich entstandenen Mehrkosten.

Wird die gesetzliche Mehrwertsteuer gesenkt oder erhöht, so ändert sich der vereinbarte Festpreis um den entsprechenden Mehrwertsteueranteil.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Abschlagszahlungen gemäß dem Zahlungsplan an den durch den Auftragnehmer schriftlich mitgeteilten Fertigstellungsterminen der einzelnen Bautenstände fällig sind. Abschlagszahlungen sind binnen 8 Werktagen ohne Abzug auf das Konto des Auftragnehmers zu überweisen.

Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten und werden nur ausgeführt, sofern sie schriftlich vom Auftraggeber beauftragt sind.

Sollten sich Änderungen oder Ergänzungen dieses Werkvertrages aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten ergeben, zeigt der Auftragnehmer diese dem Auftraggeber schriftlich an. Hieraus resultierende Mehrkosten trägt der Auftraggeber.

Erfolgt eine Kündigung gleich aus welchem Grund, ohne dass sie vom Auftragnehmer zu vertreten ist, hat der Auftragnehmer das Recht, eine pauschale Vergütung bzw. einen pauschalierten Schadenersatz i. H. v. 7,5 % des zurzeit der Kündigung vereinbarten Gesamtpreises für die noch nicht ausgeführten Leistungen zu verlangen, sofern nicht der Auftraggeber oder der Auftragnehmer im Einzelfall andere Nachweise erbringen.

Der Auftraggeber kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

§ 4

Haftung und Gewährleistung

Der Auftragnehmer ist für sämtliche Arbeiten gegenüber dem Auftraggeber federführend und verantwortlich. Der Auftragnehmer ist berechtigt, seinerseits Fachfirmen als Nachunternehmer zu beauftragen.

Mängelansprüche des Auftraggebers verjähren innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme der Bauleistung.

§ 5

Verpflichtungen und Risiken des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, das in § 1 genannte Bauvorhaben in technisch einwandfreier und sachgemäßer Ausführung komplett nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und

Bautechnik bzw. den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, sowie wärme- und schalltechnischen Normen zu erstellen.

Der Auftragnehmer weist dem Auftraggeber vor Baubeginn das Bestehen einer ausreichenden Bauwesen- und Betriebshaftpflichtversicherung nach. Die Kosten für diese Versicherungen trägt der Auftragnehmer.

§ 6

Verpflichtungen und Risiken des Auftraggebers

Spätestens zum Zeitpunkt der Baufreistellung bzw. der Baugenehmigung legt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank bzw. Versicherungsgesellschaft über die Vergütung vor.

Von dem Auftraggeber sind folgende Bauherrenleistungen zu erbringen, zu veranlassen oder sicherzustellen:

- Bestellung der Hausanschlüsse (Kanal, Gas, Wasser, Strom, Telekom, etc.)
- Beschaffung der amtlichen, qualifizierten Lagepläne im Maßstab 1:500 sowie, falls erforderlich, der Flurkarte und der Angaben über die Festsetzungen im Bebauungsplan
- Voraussetzung für den Baubeginn ist die Bereitstellung eines baureifen Grundstückes, das frei von Gebäudeteilen, Baumbestand, Leitungen oder sonstigen Hindernissen und für schwere Baufahrzeuge befahrbar ist
- Vor Baubeginn ist die behördlich geforderte Gebäudeeinmessung und Feinabsteckung durch ein zugelassenes Vermessungsbüro oder im Auftrag des Auftraggebers durch den Auftragnehmer zu veranlassen, wobei die Kosten insoweit der Auftraggeber zu tragen hat
- Bereitstellung eines Baustromkastens (220/380 Volt) auf dem Baugrundstück sowie eines Wasseranschlusses zum Baubeginn und Vorhaltung während der Bauzeit auf Kosten des Auftraggebers
- Für die Beheizung des Gebäudes nach Fertigstellung der Heizungsanlage hat der Auftraggeber – soweit erforderlich – die Energieverbrauchskosten zu tragen
- Der Auftraggeber schließt die Feuer- und Bauherrenhaftpflichtversicherung auf eigene Kosten selbst ab und legt dem Auftragnehmer vor Baubeginn einen Nachweis hierüber vor

Für die Festlegung des Festpreises geht der Auftragnehmer davon aus, dass das zu bebauende Grundstück von LKW mit einem Gesamtgewicht von 32 t direkt zu erreichen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, trägt der Auftraggeber hierdurch entstehende Mehrkosten.

Für die Festlegung des Festpreises geht der Auftragnehmer weiter von einem ebenen, gewachsenen, tragfähigen und straßenbündigen Baugrund aus mit den normalen Bodenklassen 3, 4 und 5 gem. DIN 18300. Bei Abweichungen trägt der Auftraggeber die hierdurch entstehenden Mehrkosten.

§ 7

Termine

Die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß vereinbarter Leistung erfolgt spätestens 11 Monate nach Vorlage der Baugenehmigung bzw. Baufreistellung. Voraussetzung für die rechtzeitige Fertigstellung ist, dass der Auftraggeber die Ausführungspläne spätestens 3 Wochen vor geplanten Baubeginn genehmigt und die Finanzierungsbestätigung gemäß § 6 vorliegt.

Hiervon ausgenommen sind die Zuwegungs- und Terrassenarbeiten, soweit diese von dem Auftragnehmer zu erbringen sind, sowie alle durch Nachträge in Auftrag gegebenen Leistungen.

Sollten sich Änderungen oder Ergänzungen dieses Werkvertrages aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten ergeben, zeigt der Auftragnehmer diese dem Auftraggeber schriftlich an. Hierdurch resultierende Verschiebungen der Fertigstellung gehen ebenso zu Lasten des Auftraggebers wie sonstige von ihm zu vertretende Verzögerungen.

§ 8

Abnahme

Es erfolgt eine förmliche Bauabnahme nach § 12 VOB/B. Es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Der Auftragnehmer zeigt die Fertigstellung schriftlich an, die Abnahme ist binnen 12 Werktagen durchzuführen. Jede Partei kann sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.

§ 9

Vertragsänderungen, Vollmachten

Änderungen dieses Vertrages, insbesondere Änderungen des Leistungsumfangs, sind nach Auftragserteilung möglich. Leistungsumfang, Festpreis und Bauzeit müssen dann neu vereinbart werden.

Die Änderungen bedürfen der Schriftform und werden als Nachtrag zu diesem Werkvertrag von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Von diesem Schriftformerfordernis kann nur durch schriftliche Vereinbarungen freigestellt werden. Mündliche Nebenabsprachen haben somit keine Gültigkeit.

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer, alle öffentlich-rechtlichen Maßnahmen, die für die Baudurchführung erforderlich sind, zu treffen und während der Durchführung des Bauvorhabens das Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um mehrere Personen, so bevollmächtigen sich diese untereinander in der Weise, dass im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens jeder von ihnen alleine berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle Auftraggeber entgegen zu nehmen und abzugeben. Diese Vollmacht umfasst insbesondere die Abnahme und ist aus wichtigem Grund schriftlich widerruflich. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach dem Zugang des Widerrufs beim Auftraggeber abgegeben werden.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder der in Bezug genommenen Unterlagen unwirksam sein oder unwirksam werden, so berührt dieses die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Der Auftraggeber bestätigt durch nachfolgende Unterschriften, dass er folgende Anlagen zum Werkvertrag erhalten hat:

1. die Bau- und Leistungsbeschreibung
2. die Ergänzungen bzw. Änderungen der Baubeschreibung
3. den Zahlungsplan
4. die Entwurfszeichnungen
5. den Text der VOB/B

Ort, Datum:

Unterschrift des Auftraggebers

Unterschrift des Auftragnehmers