

# Bauvertrag - Werkvertrag

über die Erstellung eines Einfamilienhauses in

zwischen

**Musterfamilie  
aus Bayern**

- im folgenden „Bauherr“ bzw. „Auftraggeber“ (AG) genannt -

und der Firma

**Bau und Ausbau Firma  
82629 München**

- im folgenden „Auftragnehmer“ (AN) genannt -

## § 1

Familie.....wird Eigentümer des Grundstücks  
Parz. Nr. ...., in.....

Der AN wird mit der Erstellung eines freistehenden Einfamilienhauses in Massivbauweise beauftragt. Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 165m<sup>2</sup> nach WoFLV.

Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien wird durch nachstehende Vertragsbestandteile, die in aufgeführter Rangfolge gelten, geregelt.

1. diesen Bau-Werksvertrag
2. die anliegende Bau- und Leistungsbeschreibung
3. die anliegenden Skizzen und Entwürfe
4. die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C)
5. die für das auszuführende Bauvorhaben erteilte Baugenehmigung bzw. die Vorlage zur Genehmigungsfreistellung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nebst sämtlicher zugehöriger Anlagen
6. EEWärmeG und EnEV
7. die anerkannten Regeln der Technik

## § 2 Leistung

- 2.1 Der Bauherr beauftragt hiermit den Auftragnehmer, gemäß den diesem Vertrag beiliegenden Entwurfs-Zeichnungen und gemäß der beiliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung auf oben genanntem Grundstück ein
- 2.2 Schlüsselfertiges Einfamilienhaus, gem. Baubeschreibung vom \_\_\_\_\_ zu errichten.
- 2.02 Der Auftragnehmer hat bis zum Zeitpunkt der Übergabe unwiderrufliches Hausrecht. Der Auftragnehmer ist berechtigt, das Hausrecht dahingehend zu übertragen, dass die von ihm beauftragten Subunternehmer die erforderlichen Arbeiten ausführen können.

- 2.03 Der Auftragnehmer schuldet dem Auftraggeber im Rahmen dieses Vertrages Bauleistungen, die Gegenstand der beigefügten Anlagen sind. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Zeichnungen, die durch behördliche Auflagen bedingt sind, gelten als von vornherein vereinbart, werden jedoch nach Rücksprache mit den Bauherren vereinbart und gewähren wechselseitig keine Ansprüche.
- 2.04 Mit Zustimmung des Auftragnehmers kann der Bauherr Eigenleistungen erbringen, muss sich aber in den Bauzeitenplan des AN einordnen. Bei Eigenleistungen obliegen dem AN keine Beratungs- und Überwachungspflichten.
- 2.05 Auch nach Abschluss des Vertrages können, soweit der Stand des Bauvorhabens dies zulässt, Änderungen in der Bauausführung sowie Mehr- und Minderleistungen noch vereinbart werden.  
Solche Änderungen bedürfen jedoch der Schriftform hinsichtlich des Leistungsumfangs, des Entgelts und eventueller Auswirkungen auf das Bauvorhaben bzw. den Baufortschritt.

### **§ 3 Preis**

Der vom Bauherrn an den Auftragnehmer zu zahlende Werklohn für die vom AN geschuldeten Bauleistungen gemäß § 2 dieses Vertrages beträgt einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19%

..... €

**in Worten ..... Euro**

Der Vertrag ist abhängig von einer Finanzierungszusage und der Unterzeichnung des notariellen Grundstückskaufvertrages. Ist die Finanzierung nicht möglich, ist der Bauvertrag unwirksam. Er entfaltet in diesem Fall keine Rechtswirkungen. Es bestehen keine gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Bauwerksvertrag. Gegenseitige Ansprüche entstehen nicht. Insbesondere entstehen keine Rücktrittskosten. Der Rücktritt ist schriftlich mitzuteilen, die Nichtfinanzierbarkeit ist nachzuweisen.

- 3.01 Es handelt sich um einen Pauschalpreis lt. VOB Teil B, § 2 Nr. 7 Absatz 1.
- 3.02 Im oben genannten Festpreis sind die Kosten für Planung, Statik, Thermische Bauphysik, sowie die fachgerechte Bauleitung enthalten.
- 3.03 Im Festpreis nicht enthalten sind die Baugenehmigungsgebühren, die Kosten der Hausanschlüsse für Strom, Gas, Post und Wasser sowie der Schmutz- und Regenwasserkanal außerhalb der bebauten Fläche. Ebenfalls im Festpreis nicht enthalten sind die Kosten für den Bauwasser- und Baustromherstellung sowie der Verbrauch während der Bauzeit.

## § 4 Fälligkeit und Zahlungen

4.1 Der Pauschalpreis nach § 3 dieses Vertrages für die Standardleistungen ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- 3 % nach Vertragsabschluss
- 3 % nach Einreichung der Bauanzeige
- 10 % nach Fertigstellung Bodenplatte
- 10 % nach Fertigstellung Wände im KG
- 8 % nach dem verlegen Decke KG
- 8 % nach dem Erstellen der Wände im EG
- 8 % nach dem verlegen der Decke über EG
- 8 % nach dem Richten des Dachstuhls
- 8 % nach der Dacheindeckung und Klempnerarbeiten
- 8 % nach Einbau der Fenster und Außentüren
- 8 % nach Fertigstellung der Rohinstallation Elektro und Sanitär
- 8 % nach Fertigstellung Innenputz
- 8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten
- 2 % nach Fertigstellung nach Abnahme des Hauses

4.02 Die vorstehenden Bautenstände werden jeweils in einem Bautenstandsbericht festgehalten und dem finanzierenden Kreditinstitut durch den Bauherren angezeigt. Das finanzierende Kreditinstitut wird durch den Bauherren angewiesen, die oben vorgesehenen Teilbeträge jeweils gegen Vorlage des Bauten-Standsberichtes in Übereinstimmung mit der Bau- und Leistungsbeschreibung, an den AN direkt auszuführen.

4.03 Die angeforderten Zahlungen nach § 4 Ziffer 1 sind innerhalb von 5 Werktagen nach Rechnungslegung und Zahlungsaufforderung an den Auftragnehmer ohne Abzüge zu leisten.

Bei Zahlungsverzug werden vom Tage des Verzuges die Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank berechnet.

Es wird eine Zahlung Zug um Zug vereinbart. Der Auftragnehmer beginnt mit der jeweils nächsten Leistung erst dann, wenn die Rechnungssumme aus der vorangegangenen Leistung auf seinem Konto eingegangen ist.

## § 5 Bauausführung und Ausführungsfristen

- 5.01 Voraussetzung für den Baubeginn ist, dass
- die Baugenehmigung vorliegt
    - die evtl. vom Bauherren in Eigenleistung zu erbringenden Vorarbeiten abgeschlossen sind
  - das Baugrundstück in baureifem Zustand ist (Abriss nicht vom Bauherren abhängig)
  - Bauwasser und Baustrom zur Verfügung stehen
    - die Sicherung des Pauschalpreises und die Auszahlung gemäß vereinbartem Zahlungsplan (siehe 4.01) zugunsten des AN sichergestellt ist. Die Sicherstellung gilt als erfolgt, sobald der Bauherr den Finanzierungsnachweis

eines Geldinstitutes gemäß dem vereinbarten Zahlungsplan vorgelegt hat, sowie die Bestätigung über eine Auszahlungsreife beim AN eingegangen ist.

- 5.02 Bis zur Fertigstellung des Hauses beträgt die Bauzeit 6,5 Monate ab Baubeginn. Der AN verpflichtet sich, nach Erteilung der Baugenehmigung und Erhalt der Finanzierungssicherheit alle erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, damit unverzüglich mit dem Bau begonnen werden kann.
- 5.03 Dabei ist vorausgesetzt, dass keine den Baufortschritt verzögernden Umstände auftreten, insbesondere dass:
- die Baufreigabe erfolgt ist
  - bei den Bodenverhältnissen keine unvorhergesehenen Schwierigkeiten auftreten
  - keine witterungsbedingten Schwierigkeiten auftreten
  - der Bauherr seine Mitwirkungspflicht nach § 6 dieses Vertrages erfüllt
- 5.04 Schlechtwetter- und Ausfalltage (z.B. bei höherer Gewalt, Streik, Aufruhr) gelten nur dann als terminverlängernd, wenn sie vom Arbeitsamt anerkannt sind.
- 5.05 Wird der geplante Fertigstellungstermin durch Gründe, die der Bauherr nicht zu vertreten hat (z.B. Verzug der Lieferanten), überschritten, übernimmt der AN sämtliche damit verbundenen Kosten des Bauherrn (z.B. Mietkosten, Bereitstellungszinsen u. ä.)
- 5.07 Hat der Bauherr die Erstellung von Leistungen in Eigenleistung übernommen, so hat er sich in den Ablauf des AN einzuordnen.
- 5.08 Im Übrigen ist Voraussetzung für die Einhaltung der Fertigstellungsfrist durch den Auftragnehmer, dass der Bauherr seine Zahlungen aufgrund dieses Vertrages fristgemäß leistet.  
Bei Zahlungsverzug ist der AN berechtigt, die Bauarbeiten einzustellen. Soweit sich daraus Mehrkosten ergeben, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.
- 5.09 Das Bauvorhaben unterliegt der fachgerechten Bauleitung durch einen vom AN bestellten Bauleiter. Dieser ist ab der Bauanlaufbesprechung der zuständige Ansprechpartner für den Bauherren bis zur Hausübergabe.

### **§ 6 Mitwirkungsplan des Bauherrn**

- 6.01 Der Bauherr ist verpflichtet, alles zu tun, um den Baufortschritt zu fördern, insbesondere das Baugesuch unverzüglich zu unterzeichnen und die notwendigen Genehmigungen einzuholen.
- 6.02 Der Bauherr hat Zugang zum Bauobjekt bis zur Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten Mängel sowie zur Ausführung eventueller Restleistungen sicherzustellen.

### **§ 7 Versicherung**

Bauherr und AN tragen gemeinsam dazu bei, alle üblicherweise versicherbaren Risiken des Bauvorhabens abzudecken. Dazu gewähren sie sich auf Verlangen gegenseitig Einsicht in ihre diesbezüglichen Versicherungsunterlagen.

- 7.01 Durch den Bauherren wird dazu eine Bauleistungs- Bauwesensversicherung abgeschlossen.

Durch den Bauherrn wird der Abschluss einer Bauherrenhaftpflicht und Feuer-Rohbauversicherung zugesichert.

### **§ 8 Gewährleistung**

- 8.01 Der AN übernimmt die Gewähr für die fehlerfreie, den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Bauausführung.
- 8.02 Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre).  
**Für Ansprüche der 5-jährigen Verjährungsfrist:  
Aufnahme einer Gewährleistungsbürgschaft seitens des Auftragnehmers oder Vereinbarung Sicherheitseinbehalt. Im Falle einer Bürgschaft wird dem AG der Text der Bürgschaft ausgehändigt.**
- 8.03 Ist ein Mangel auf eine besondere Anordnung des Bauherrn oder die Beschaffenheit der Vorleistung des Bauherrn selbst zurückzuführen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen.
- 8.4.1 Macht der Bauherr ein Zurückbehaltungsrecht an der zu zahlenden Vergütung geltend, so hat er den jeweiligen Grund der Zurückbehaltung und den zurückbehaltenen Betrag genau zu benennen und zu beziffern. Dies muss schriftlich innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist erfolgen und entbindet nicht von der Auszahlungsverpflichtung des übrigen Zahlungsbetrages entsprechend der Zahlungsanforderung.

### **§ 9 Abnahme**

- 9.01 Vor Ingebrauchnahme findet eine förmliche Abnahme des Bauwerkes statt. Der Abnahmetermin ist vom AN dem Bauherrn rechtzeitig mitzuteilen. Bei der Abnahme ist der Bauherr sowie der Bauleiter des AN anwesend.
- 9.02 Der Bauherr ist verpflichtet, an der förmlichen Abnahme mitzuwirken.
- 9.03 Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen, in dem alle festgestellten Mängel und noch auszuführenden Restarbeiten festgehalten sind. Das Protokoll ist von den Beteiligten zu unterschreiben.
- 9.04 Nimmt der Bauherr die Werkleistung ohne Abnahme in Gebrauch, so gilt die Werkleistung 7 Tage nach Ingebrauchnahme als mängelfrei anerkannt und abgenommen.
- 9.5.1 Werden Mängel festgestellt, so sind diese in einer dem jeweiligen Mangel angemessenen Frist, spätestens jedoch innerhalb von 30 Tagen zu beseitigen.

### **§ 10 Kündigung, Rücktritt**

- 10.01 Tritt der Bauherr vom Vertrag zurück, so hat der AN Anspruch auf die Vergütung der bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen, zuzüglich 8% des Pauschalpreises.

- 10.02 Der AN hat das Recht zur Kündigung, wenn die Zahlungsvereinbarungen seitens des Bauherrn nicht eingehalten werden oder die Voraussetzungen gemäß Ziffer 5.01 vom Bauherrn nicht erfüllt werden können. In diesem Fall hat der Auftragnehmer die Ansprüche gemäß Ziffer 10.01.
- 10.03 Wird die Baugenehmigung ~~aus Gründen, die der Auftragnehmer zu vertreten hat,~~ nicht erteilt, so wird dem Bauherrn ein kostenloses Rücktrittsrecht von diesem Vertrag eingeräumt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Bauherr einen positiven Bauvorbescheid nachweisen kann.

## § 11 Schlußbestimmungen

- 11.1 Sind mehrere Personen als Bauherr benannt, so haften sie als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich hiermit wechselseitig zur Abnahme und Entgegennahme aller Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Durchführung.
- 11.2 Bauabsprachen sind nur mit dem Bauleiter des AN zulässig. Absprachen mit den am Bau beteiligten Firmen sind nicht zulässig und untersagt. Inhalte dieses Vertrages, auch in Auszügen, dürfen nicht an dritte insbesondere nicht an den am Bau beteiligten Firmen weitergegeben werden. Den Bauherren wird bei der Bauanlaufbesprechung der für sie zuständige Bauleiter bekanntgegeben. Dieser ist während der gesamten Bauzeit deren Ansprechpartner.
- 11.03 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nur bei schriftlicher Bestätigung wirksam.
- 11.4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.
- 11.05 Gerichtsstand ist Sitz des Auftragnehmers. Bei Streitigkeiten über die Bauausführung unterwerfen sich beide Parteien schon jetzt im Sinne einer Schiedsgutachtervereinbarung dem Gutachten des TÜV- SÜD.

München, .....

.....  
Bauherr

.....  
Bau und Ausbau Firma

**Betreff:** Prüfung Werkvertrag und Bau- und Leistungsbeschreibung

Sehr geehrter Herr Schmalfuß,

wie gestern telefonisch besprochen, planen wir einen Hausbau (Wohnfläche 165m<sup>2</sup>) in München komplett verputzt, mit Keller und Doppelgarage. Die Doppelgarage wird ggf. teils in Eigenleistung erbracht.

Anfang nächster Woche möchten wir uns mit der Baufirma zusammensetzen und den Bauwerkvertrag sowie die Bau- und Leistungsbeschreibung besprechen und abklären. Zu diesem Gespräch würden wir Sie gerne einladen und im Vorhinein bitten, den anliegenden Werkvertrag und die Bau- und Leistungsbeschreibung zu prüfen. Die von Ihnen vorgeschlagenen Änderungen, Ratschläge und Tipps möchten wir dann direkt mit dem Bauunternehmer und Ihnen in Zusammenarbeit abklären und vertraglich regeln.

Wir hoffen, dass Sie kurzfristig für einen Termin Anfang nächster Woche zur Verfügung stehen und bitten um kurze Information bezüglich des anfallenden Pauschalpreises für diese Leistung. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne unter der ::::::::::::::::::::zur Verfügung.

Vielen Dank im Voraus,  
mit freundlichen Grüßen

**Bau- und Leistungsbeschreibung**

folgt