



# Werkvertrag

(Stand März 2019)

Zwischen

eb allgäu hausbau gmbh  
Geschäftsführer: Herr Bernd Breunig  
Salzmarkt 2 - 4  
87600 Kaufbeuren

– nachstehend Auftragnehmerin oder kurz AN genannt –

und

Vorname/Name:	
Straße, Nr.:	
Wohnort:	
geboren am:	
Telefon:	

– nachstehend Bauherren oder kurz AG genannt –

## 1. Vertragsgegenstand

Die Bauherren sind Eigentümer des Grundstücks in

Ort:	
Straße:	
Gemarkung:	

Die Bauherren werden den Vertragsgegenstand mit einem Neubau, gemäß der Baubeschreibung ..... auf dem bezeichnenden Grundstück, schlüsselfertig errichten.

Die Baugenehmigung wurde nach Angabe bereits beantragt und in Aussicht gestellt, Sie ist jedoch nicht erteilt. Die Auftragnehmerin schuldet nicht die Baugenehmigung.

## 2. Bauverpflichtung

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu errichten bzw. errichten zu lassen.

## 3. Vertragsbestandteile

Die Herstellungsverpflichtung der Auftragnehmer sind in der Reihenfolge maßgebend:

- **Dieser Werkvertrag**
- **Die noch zu erstellenden und freizugebenden Werkpläne**
- **Die Baubeschreibung**
- **Die Nachtragsangebote einschließlich besprochener Sonderwünsche**
- **Die Pläne (siehe Anlage)**

## 4. Vergütung

Die Vergütung für die Erstellung des Bauwerks nach Maßgabe dieses Bauauftrages beträgt:

Netto	
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	
<b>Pauschalpreisvertrag insgesamt</b>	
In Worten	

Dieser Preis ist ein Pauschalpreis für die geschuldeten Leistungen, der bis zur Fertigstellung der geschuldeten Leistungen garantiert wird.

Bei einer evtl. Mehrwertsteuererhöhung erfolgt eine Zwischenabnahme und -abrechnung. Zusätzliche Leistungen, die nicht Bestandteil dieses Auftrages sind, sind gesondert zu vergüten.

Der Festpreis und evtl. Terminzusagen gelten unter der Voraussetzung, dass ab Baubeginn keine Änderungen mehr erfolgen, die sich auf die Bauzeit auswirken, bzw. Tektoren bei Eingabe- oder Werkplanung erforderlich machen.



## 5. Leistungsänderungen

Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit schriftlich und/oder mündlich vereinbart werden.

Sonderwünsche, die mehrere Gewerke oder die Koordination des Bauvorhabens betreffen, sind ausschließlich über die **eb allgäu hausbau gmbh** abzuwickeln. Ein Leistungsanspruch entsteht erst mit schriftlicher Beauftragung. Die Preise sind, sofern möglich, im Voraus festzulegen, ansonsten ist nach tatsächlichem Aufwand zuzüglich Baubetreuungspauschale abzurechnen.

## 6. Teilabnahmen und Übergabe

Die Teilabnahmen und die Übergabe sind 12 Tage vor dem vorgesehenen Termin von der Firma **eb allgäu hausbau gmbh** dem Bauherren anzuzeigen. Für jede Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, in dem etwaige Mängel und Restarbeiten schriftlich zu vermerken sind. Das Protokoll ist von beiden Parteien oder deren Bevollmächtigten zu unterzeichnen.

Die Teilabnahmen und die Schlussabnahme werden durch einen Sachverständigen, den Bauherren und einen Vertreter der **eb allgäu hausbau gmbh** durchgeführt.

Die Mängelanspruchsfristen und Gewährleistung beginnen nach Übernahme durch den Bauherren.

Nimmt der Bauherr am Abnahmetag nicht teil, so gilt das Vertragsobjekt nach einer weiteren, von der Firma **eb allgäu hausbau gmbh** zu setzenden Frist von mindestens zwölf Tagen als abgenommen, sofern der Bauherr nicht innerhalb dieser Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Der Bauherr ist mindestens in Textform bei der Aufforderung zu Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hinzuweisen.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Die im Protokoll festgestellten Mängel und Restarbeiten sind mit einer angemessenen Frist zu erledigen und danach erneut abzunehmen. Wird bei dieser erneuten Abnahme festgestellt, dass der Beseitigungsversuch erfolglos war, kann ein Minderungsbetrag vereinbart werden.

Die Firma **eb allgäu hausbau gmbh** übergibt nach Übernahme des Bauvorhabens:

- das Abnahmeprotokoll zwischen Bauherren und **eb allgäu hausbau gmbh**
- Garantieurkunden – soweit vorliegend und von den Firmen veröffentlicht
- Bedienungsanleitungen und Wartungsanweisungen
- Planunterlagen und die Statik nach Abschluss des Bauvorhabens auf DVD-ROM

## 7. Zahlungen

Zahlungstermine sind am Baufortschritt orientiert. Sämtliche Zahlungen sind nach Bestätigung der Bauleitung über den erreichten Bautenstand innerhalb von acht Bankarbeitstagen nach Rechnungseingang zur Zahlung fällig.

Bei Zahlungsverzug ist die Auftragnehmerin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszins (§§ 288,247 BGB) zu berechnen, bzw. die Baufortführung bis zur Klärung einzustellen.

Die Zahlungen erfolgen auf das nachstehende Konto:

eb allgäu hausbau gmbh  
Gabler-Saliter-Bank  
IBAN: DE13 7333 1700 0013 0012 80

Der Werklohn ist wie folgt zur Zahlung fällig:

	<b>Ausgehend von der Werksvertragssumme von</b>		
1.	nach Vertragsabschluss, Vertrieb, Präsentationszeichnungen, Ausschreibungen, Kalkulationen, Änderungen der Unterlagen, Planungsarbeiten, Vorarbeiten	9,5 %	
	<b>Verbleibender Rest (wird jetzt als 100 % gewertet)</b>		
2.	Nach Erstellung der Statik und der weiteren benötigten Unterlagen außer Genehmigungsplanung	3 %	
3.	Nach Fertigstellung und abgenommener Werkplanung durch den Bauherren Fachplanungen werden extra ausgeführt (Sanitär-, Elektro- und Heizungsplanung)	5 %	
4.	Nach Fertigstellung der Erdarbeiten vor Rohbaubeginn, Rodungen, Aushub	3 %	
5.	Nach Fertigstellung der Bodenplatte laut Statik	5 %	
6.	Nach Fertigstellung der Decke über Keller	6 %	
7.	Bei Bestellung der Heizung (ohne Anschluss) – angeschlossen wird die Heizung nach der Sanitärinstallation	2 %	
8.	Nach Fertigstellung der Decke über EG	6 %	
9.	Nach Fertigstellung der Decke über Obergeschoss	6 %	

10.	Nach Fertigstellung des Rohbaus	4 %	
11.	Dachstuhl aufgerichtet, eingeschalt und ausgemauert	3 %	
12.	Nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen	2 %	
13.	Nach Bestellung der Garagen vor Fundamentsetzung	2 %	
14.	Nach Rohinstallation Heizung – Vorbereitung ohne Heizgerät	4 %	
15.	Nach Rohinstallation Sanitär – Trink- und Abwasserrohr zum Technikraum	3 %	
16.	Nach Rohinstallation Elektro	3 %	
17.	Bei Bestellung der Fenster (beim Lieferanten)	3 %	
18.	Nach Fertigstellung Fenstereinbau einschließlich Verglasung	4 %	
19.	Nach Rollladeneinbau	3 %	
20.	Nach Fertigstellung Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	3 %	
21.	Nach Fertigstellung Estrich	2 %	
22.	Nach Fertigstellung Sanitäreinrichtung inkl. der Sanitärgegenstände	3 %	
23.	Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten	3 %	
24.	Nach Heizungsfertigstellung und Inbetriebnahme	3 %	
25.	Nach Beendigung der Trockenbauarbeiten	4 %	
26.	Nach Fertigstellung der Bodenbeläge im kompletten Haus	3 %	
27.	Nach Fassadenarbeiten	2 %	
28.	Nach Bezugsfertigkeit und Abnahme vor Schlüsselübergabe	10 %	
	<b>Gesamt</b>	100 %	
29.	Bei Übergabe – die als Sicherheitseinbehalt genommenen	5 %	
30.	<b>Separate Rechnungsstellung für Abbruch inkl. Verbau</b> - 50 % bei Abrissvergabe - 50 % bei Fertigstellung		



Die vorgenannte Reihenfolge des Zahlungsplanes kann sich durch die Abfolge der Arbeiten in sich verschieben.

Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel gem. § 650 m Abs. 2 BGB ist der AG berechtigt, einen Teilbetrag von 5 % der Gesamtvergütung bei der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Der Einbehalt ist fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Sicherheitseinbehalt kann auch durch eine Bürgschaftsurkunde ersetzt werden.

Bei besonderen Arbeiten kann eine Abschlagszahlung aus den aufgestellten Zahlungen gestellt werden.

Für die Leistungen der **eb allgäu hausbau gmbh** wird Eigentumsvorbehalt geltend gemacht.

## **8. Festpreisbindung**

Die Festpreisbindung gilt mit der Maßgabe, dass innerhalb von 12 Monaten nach Auftragserteilung die Baugenehmigung und die bauseitig erforderlichen Voraussetzungen für den Baubeginn geschaffen sind.

## **9. Finanzierungsbestätigung**

Die Bauherren müssen spätestens bei Baubeginn eine Finanzierungsbestätigung nachweisen, dass die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

## **10. Versicherungen**

### Bauherrenhaftpflicht

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist durch die Firma **eb allgäu hausbau gmbh** in einem Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die Deckungssumme beträgt: 3.000.000,00 € pauschal für Personen, Sach- und Vermögensschäden. Eigenleistungen der Bauherren sind pauschal bis zu 10.000,00 € mitversichert.

### Betriebshaftpflichtversicherung

Die Firma **eb allgäu hausbau gmbh** hat eine Betriebshaftpflicht bei der Versicherung abgeschlossen.

### Betriebshaftpflichtversicherung

Versicherungssummen: 3.000.000,00 € für Personenschäden, 3.000.000,00 € für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) einschließlich Bearbeitungs- und Leitungsschäden. Mitversichert gelten Ansprüche wegen Schäden nach dem Umweltschadensgesetz im Rahmen der dem Vertrag zugrunde liegenden Bedingungen.

### Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung für den Bauunternehmer trägt die Gefahr der unvorhergesehenen Beschädigungen vom Einrichten der Baustelle bis zur Abnahme durch den Bauherrn. Für diesen



Zeitraum wird Versicherungsschutz geboten. Insbesondere sind hier Baugrund und Bodenmasse, Schadenssuchkosten, zusätzliche Aufräumungskosten jeweils bis 10.000,00 €, Sanktionsklauseln, Feuerrisiko, Diebstahl, Brand, Blitz und Explosion Höchstenschädigung 3,0 Mio. je BV versichert.

Der Abschluss der vorgenannten Versicherungen ist vom AN vor Baubeginn durch Übersendung von Kopien der Versicherungsverträge oder durch Bestätigung der Versicherung nachzuweisen.

### **11. Gewährleistung, Verjährung von Mängelansprüchen**

Die Gewährleistungsrechte richten sich nach den werkvertraglichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

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

### **12. Aufwendung für Mangelbeseitigung**

Laut BGB.

### **13. Termine / Ausführung**

Die **eb allgäu hausbau gmbh** stellt die Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens innerhalb von 15 Monaten nach Baubeginn her. Voraussetzung ist das Vorliegen einer rechtsgültigen Baugenehmigung und die Freigabe der Werkpläne durch den Bauherren spätestens 4 Wochen vor Baubeginn.

Witterungsbedingte Einstellungen der Bauarbeiten sowie berechnete Behinderungen die die **eb allgäu hausbau gmbh** nicht zu vertreten hat (z.B. nicht rechtzeitige Terminvereinbarung durch den AG oder Vereinbarung von Sonderwünschen oder Anordnungen des AG nach freigegebener Werkplanung), verlängern die Bauzeit. Die Bauzeit beginnt nach genehmigter Werkplanung, zusätzlich der bereits erwähnten 15 Monate.

### **14. Vollmachten**

Die Bauherren erteilen der Firma **eb allgäu hausbau gmbh** hiermit alle für die Bauausführung notwendigen Vollmachten, sowie das Hausrecht bis zur Übergabe des Bauvorhabens. Während der Bauzeit dürfen nach vorheriger Absprache Besichtigungen für Interessenten durchgeführt und Bau-schilder aufgestellt werden.

### **15. Eigenleistungen**

Bei Eigenleistungen hat die **eb allgäu hausbau gmbh** keine Beratungs-, Überwachungs- oder Gewährleistungspflichten. Hat die **eb allgäu hausbau gmbh** Bedenken bzgl. der in Eigenleistung erstellten Vorarbeiten, muss sie diese gegenüber der Bauherren rechtzeitig mitteilen. Art und Umfang von Eigenleistungen sowie ihre zeitliche Eingliederung in den Bauablauf werden gemeinsam abgestimmt.

### **16. Eintritt Insolvenz**

Die **eb allgäu hausbau gmbh** räumt den Bauherren für den Fall einer Beendigung des Bauvorhabens durch Insolvenz:



- ein direktes Weisungsrecht an die Subunternehmer zum Fortführen der Arbeiten ein.
- auf die Abrechnung der bis dahin erbrachten Leistungen und noch eventuell offene Forderungen des Subunternehmers gegenüber der eb allgäu hausbau gmbh bleibt diese Regelung unberührt.
- verpflichtet sich die **eb allgäu hausbau gmbh** der Abtretung der Gewährleistungsansprüche an die Subunternehmer zuzustimmen.

## 17. Kündigung durch den Auftraggeber

Entsprechend gesetzlicher Bestimmung ist der Bauherr auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes zur jederzeitigen Kündigung des Vertrages berechtigt. Die Kündigung bedarf zur Wirksamkeit der Schriftform. Die **eb allgäu hausbau gmbh** ist in diesem Falle berechtigt, vom Bauherren die vereinbarte Gesamtvergütung abzüglich der durch die **eb allgäu hausbau gmbh** ersparten Aufwendungen zu verlangen.

Wenn zum Zeitpunkt der Kündigung noch keine Architekten- und / oder Ingenieurleistungen erbracht wurden, ist ein Vergütungsanspruch in Höhe von 10% der vereinbarten Vertragssumme fällig. Sind bereits die Planungsleistungen ganz oder teilweise durch die Auftragnehmer erbracht und ist mit der Errichtung des Bauwerks noch nicht begonnen worden, so ist der AN berechtigt, zusätzlich zu der oben genannten Pauschale von 10%, die erbrachten Architekten- bzw. Ingenieurleistungen nach der gültigen HOAI vom Bauherrn zu verlangen.

## 18. Schriftform

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Von dieser Schriftform-erfordernis kann seinerseits nur durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden.

## 19. Rechtsverbindlichkeit

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein, so verpflichten sich die Parteien, zusätzliche Vereinbarungen zu treffen, die die vorherigen Bestimmungen ersetzen bzw. ihrem beabsichtigten Zweck entsprechen.

## 20. Vertragsstrafe

Neben den gesetzlichen Ansprüchen schuldet die Auftragnehmerin dem Auftraggeber bei schuldhafter Überschreitung der vereinbarten Fertigstellungsfrist eine Vertragsstrafe i. H. v. 1.700 € pro Monat und Haus, für anteilige Monate anteilig, je gerechnet nach Monaten mit 30 Tagen. Die Vertragsstrafe beträgt jedoch höchstens 5% der Auftragssumme. Sie ist auf einen etwaigen höheren Schadensersatzanspruch anzurechnen.

## 21. Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von den in den Aufteilungsplänen angegebenen Rohbaumaßnahmen behält sich die Auftragnehmer vor. Solche geringfügigen Abweichungen führen nicht zu einer Änderung des Werklohns. Ergibt sich eine Minderfläche von mehr als 3%, reduziert sich der Werk-lohn im Verhältnis der über 3% hinausgehende Fläche, gestaffelt je nach Art der Minderfläche (Wohn- und/oder Nutzfläche). Die Toleranz wird nicht in Anspruch genommen durch die Bauweise im Standard KfW 55.





## 22. Sonstige Vereinbarungen

Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Kaufbeuren.

## 23. Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Unterschrift/des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die

### **eb allgäu hausbau gmbh**

Salzmarkt 2 - 4

876100 Kaufbeuren

Tel.: (0 83 41) 966 42 40

E-Mail: info@eb-hausbau.de

mittels einer eindeutigen Erklärung – per Post versandter Brief oder als E-Mail – über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Kosten entstehen Ihnen keine.

Haben Sie veranlasst, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns die ausgeführten Arbeiten, die bis zu diesem Zeitpunkt ausgeführt und veranlasst sind, zu zahlen. Die Abrechnung erfolgt bis zum Widerruf des Vertrages.

Dies ist ein Vorbehaltsvertrag, der die Rechtsgültigkeit erst am Tag der Unterzeichnung beim Notar (Kauf Grundstück) erhält. Sollte es nicht dazu kommen, fallen keine Kosten für den Käufer/Bauherrn an.

---

Ort und Datum

---

Ort und Datum

---

Unterschrift Bauherren

---

Unterschrift Geschäftsleitung  
**eb allgäu hausbau gmbh**