



Kaufantrag und Werklieferungsvertrag

Kaufantrag zur Erstellung eines Bauvorhabens

AUFTRAGGEBER (nachfolgend AG genannt):

1. Name/Vorname: _____

2. Name/Vorname: _____

Straße: _____

PLZ / Wohnort: _____

Telefon privat: _____ geschäftlich: _____

Geburtsdatum: 1. _____ 2. _____

Beruf: 1. _____ 2. _____

Arbeitgeber: 1. _____ 2. _____

Familienstand: verheiratet ja nein Zahl der im Haushalt lebenden Kinder: _____

PLZ / Ort / Straße / Flur-Nr. des Bauplatzes: _____

AUFTRAGNEHMER (nachfolgend AN genannt):

DBM Design + Baumanagement, Michael Marx e.K., Bahnstraße 35d, 96175 Pettstadt

AUFTRAGSGEGENSTAND:

gewünschter Baubeginn: _____ Hausentwurf: _____

Dachform: Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach Kellergeschoß: ja nein

Dachausbau: Ausgebautes DG Ausbauvorbereitung DG/Spitzboden Ausgebauter Spitzboden

Dachneigung: _____ Kniestock: _____ AUFTRAGSSUMME: _____ Euro

1. Der Werkvertrag gilt für den Bau des vorgenannten Hausentwurfes, gemäß der beiliegenden Baubeschreibung des AN. Mehr- und Minderleistungen bedürfen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung als Anlage oder einer konkreten Zusatz-Rechnung oder Gutschrift.
2. Die o.g. Auftragssumme ist ein Festpreis und wird garantiert für 12 Monate ab Werkvertragsbestätigung.
3. Für die technische Bauausführung wird ein Werkvertrag mit dem AN geschlossen.
4. Die Fa. DBM Michael Marx e.K. tritt als Generalübernehmer für den Bauherren auf. Der jeweilige Verkäufer ist Vermittler.

Ort Datum DBM - Kundenberater

Auftraggeber 1. Auftraggeber 2. Bestätigung AN DBM

Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag

AUFTRAGGEBER:

Anlage-Nr.:

1. Name/Vorname: _____

2. Name/Vorname: _____

3. PLZ / Wohnort: _____ 4. Straße: _____

AUFTRAGNEHMER:

DBM Design + Baumanagement, Michael Marx e.K., Bahnstraße 35d, 96175 Pettstadt

Aktuelle Werkvertragssumme lt. Anlage: _____ Euro

Pos.- Nr.	Beschreibung Mehr-/Minderung	Mehrungen	Minderungen
-----------	------------------------------	-----------	-------------

Aufrechnung: _____

Gesamtsumme: _____

Aktuelle Werkvertragssumme lt. dieser Anlage: _____ Euro

Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Kaufantrages und wird vorbehaltlich mit der Bestätigung des Auftragnehmers rechtswirksam.

Ort _____ Datum _____ *DBM - Kundenberater*

Auftraggeber 1. _____ *Auftraggeber 2.* _____ *Bestätigung AN DBM*

Werklieferungsvertrag

zwischen **Herrn/Frau** (Auftraggeber – nachfolgend AG genannt):

und DBM Design + Baumanagement, Michael Marx e.K., Bahnstraße 35d, 96175 Pettstadt (Auftragnehmer – nachfolgend AN genannt) wird folgender verbindlicher Werkvertrag geschlossen:

§ 1. Gegenstand des Vertrages

Der AG (Bauherr) hält sich an sein Werkvertragsangebot 4 Wochen gebunden. Diese Frist beginnt mit der Unterzeichnung des Angebotes. Ein Werkvertrag kommt nur zustande wenn dem AG eine schriftliche Werkvertragsannahme des AN innerhalb der genannten Frist zugeht.

Dem AN wird die Ausführung der Bauleistung für das folgende Bauvorhaben übertragen:

Bauort: _____ Flur-Nr.: _____ Gemarkung: _____

Der AN hat das Gebäude auf der Grundlage der vereinbarten Baubeschreibung, unter Berücksichtigung evtl. vereinbarter Mehr- und Minderleistungen, auszuführen. DBM tritt als Generalbauübernehmer auf.

Der jeweilige Vermittler/Verkäufer ist nach Werkvertragsbestätigung nur weisungsbefugt mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der DBM. Mündliche oder schriftliche Zusicherungen des Verkäufers vor oder nach Werkvertragsabschluß müssen von der Fa. DBM für die Gültigkeit separat gegenbestätigt werden.

§ 2. Vertretung der Vertragspartner

2.1. Der AN wird vertreten durch Vollmacht durch den Geschäftsführer: Herrn Michael Marx.

2.2. Für den Fall, dass die erteilte Vollmacht erlischt, ist der Vollmachtgeber verpflichtet, unverzüglich eine andere Person in dem selben Umfang zu bevollmächtigen und den Vertragspartner hiervon zu unterrichten. Der neue Bevollmächtigte muss dem AG in gleicher Weise wie der bisherige Bevollmächtigte als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

§ 3. Kaufpreis / Vergütung

Als Vergütung für die in § 1 bezeichneten Leistungen und Anlagen wird vereinbart:

die Pauschalsumme von: _____ Euro

Die am Tage der Auftragserteilung geltende Mehrwertsteuer ist im Festpreis enthalten. Bei einer Änderung des Mehrwertsteuersatzes bis zum Zeitpunkt der Übergabe und Abrechnung des Bauvorhabens ändert sich der Kaufpreis entsprechend. Die vom Pauschalvertrag erfassten Leistungen erstrecken und beschränken sich auf die Baubeschreibung und die jeweilige Zusatzvereinbarungen.

3.1. Für die o.g. Pauschalsumme wird folgender Zahlungsplan verbindlich vereinbart:

- | | | | |
|------------|---|-------------|---|
| 1. 03,00 % | bei Vertragsbestätigung durch den AN | 10. 08,00 % | bei Fertigstellung der Innenputzarbeiten (ohne Beiputzarbeiten) |
| 2. 06,00 % | bei Übergabe der Baugesuchspläne | 11. 08,00 % | bei Fertigstellung der Estricharbeiten |
| 3. 06,00 % | bei Beginn der Erdarbeiten | 12. 03,00 % | werden bei Abnahme Bezugfertigkeit/ Schlüsselübergabe auf ein gemeinsames, vom Bauherrn und Herrn Michael Marx anzulegendes Baukonto (DBM) überwiesen. Der Bauherr ist damit einverstanden, dass nach Fertigstellung aller Leistungen und möglicher Mängelbeseitigungen gemäß Abnahmeprotokoll diese letzte 12. Rate von dem gemeinsam angelegten Konto auf das Geschäftskonto der DBM überwiesen wird. |
| 4. 10,00 % | bei Fertigstellung der Kellergeschoss-Decke | | |
| 5. 12,00 % | bei Fertigstellung der Erdgeschoss-Decke | | |
| 6. 16,00 % | bei Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zimmererarbeiten | | |
| 7. 08,00 % | bei Fertigstellung der Dacheindeckung und Dachrinnen | | |
| 8. 08,00 % | bei Fertigstellung des Fenstereinbaues, einschl. Verglasung | | |
| 9. 12,00 % | bei Fertigstellung der Rohinstallation Heizung, Sanitär und Elektro | | |

- 3.1.a. Die Bezahlung der jeweiligen Rate erfolgt aus der aktuellen Hausbausumme.
- 3.2. Alle vereinbarten Zahlungen sind innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung gemäß Zahlungsplan an den AN zu zahlen (Zahlungseingang). Bei Änderung des Leistungsumfanges ändern sich die Zahlungsraten prozentual aus dem neuen Gesamtpreis.
- Die in der VOB/Teil B vereinbarten Zahlungsziele werden wie unter Pos. 3.1 ergänzt.
Die einzelnen Raten sind vertraglich ausgehandelt.
- 3.3. Veränderungen der Baugesuchspläne nach Einreichung bei der Genehmigungsbehörde müssen separat vom Architekten und Bauleiter bestätigt und berechnet werden.
- Alle vom AG verlangten Veränderungen von den vereinbarten Leistungen nach Baubeginn müssen sofort kosten-technisch erfasst werden.
- Alle daraus resultierenden Mehrpreise bei Ausstattungsänderungen während der Bauzeit, die nicht im vereinbarten Kaufpreis enthalten sind, hat der AG sofort nach Erhalt der entsprechenden Rechnung zu zahlen, Minderungen nach Gutschriften

§ 4. Vertragsbestandteile

Neben diesem an erster Rangstelle stehenden Vertrag gelten folgende Unterlagen in nachstehender Reihenfolge als Vertragsbestandteile:

- 4.1. Die allgemeine Baubeschreibung mit Leistungsverzeichnis, sowie Zusatzvereinbarung für Sonderleistungen (Beiblatt) und Bestellungen bei Subunternehmern, die im Leistungsumfang der Baubeschreibung enthalten sind.
- 4.2. Die Vertragsgrundrisse/Vorentwürfe, welche vom AG und AN unterzeichnet und bestätigt sind. Bei den Vorentwürfen kann es im Rahmen der Bau- und Werkplanung zu technischen Änderungen seitens des Architekten/Statiker kommen. Dies muss im vertretbaren Rahmen der Notwendigkeit zur Sicherheit des Wohnhauses geduldet und akzeptiert werden.
- 4.3. Die VOB, Teile B und C in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung.
- 4.4. Bei Widersprüchen gelten die oben genannten Vertragsbestandteile nacheinander in der aufgeführten Reihenfolge.
- 4.5. Werden Eigenleistungen des AG im Werkvertrag vereinbart, so entfällt das betreffende Gewerk komplett. d.h. dem AG werden die Lohn- und Beschaffungskosten gutgeschrieben. Der AN ist somit nicht für die Baustoffbeschaffung zuständig. Der AG muss das betroffene Gewerk komplett in Eigenregie ausführen.
- 4.6. Der AG verpflichtet sich dem AN eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank innerhalb der Bestätigungsfrist nachzuweisen, ansonsten besteht die Möglichkeit des AN gemäß § 6.1.a. den Werkvertrag aufzulösen. Vor Baubeginn muss eine Brandversicherung und Bauherrenhaftpflicht seitens des AG abgeschlossen sein.
- 4.7. Der Leistungsumfang der Baubeschreibung bestimmt den Festpreis des Werkvertrages. Sämtliche Darstellungen in Ansichten und Grundrissen müssen separat in der Baubeschreibung festgelegt sein, ansonsten sind diese nicht Leistungsumfang.

§ 5. Ausführungsfristen

- 5.1. Die Ausführung erfolgt unverzüglich nach Genehmigung des Baugesuches bzw. spätestens 4 Wochen nach Schaffung der Bauvoraussetzungen bei Einfamilienhäusern. Bei Bau von Doppel- und Reihenhäusern wird der Baubeginn mit dem betroffenen Bauherren separat vereinbart.
- Die jeweiligen Bautermine der Einzelgewerke werden Ihnen bei Vergabe mitgeteilt, damit Detailbesprechungen und Materialauswahl rechtzeitig erfolgen können. Eine Einflussnahme des Bauherren bei Vergabe, Ausführungssterminen und Einbaureihenfolge ist nicht möglich.
- 5.2. Bauvoraussetzungen
- a. Vor Baubeginn bzw. sieben Monate vor Ablauf der Festpreisgarantie müssen vom Bauherren folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
- Vorliegen der vollständigen Baugenehmigung und der Baufreigabe.
 - Vorliegen der Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank.
 - Vorliegen eines Versicherungsnachweises für Bauherrenhaftpflicht sowie Brandschutzabsicherung.
 - Befahrbarkeit der Zufahrtswege und des Baugrundstückes für Schwerfahrzeuge bis 20 t (öffentliche Straßen sind ausreichend). Der Zugang zum Haus für die Innenausbauarbeiten muss begehbar sein.

- Festlegung der technischen Innenausstattung bei den jeweiligen zugewiesenen Subunternehmern (geschmackliche und farbliche Ausstattungen können auch während der Bauphase festgelegt werden).
- Anschlüsse für Wasser und Strom (380 V) an der Baustelle oder in unmittelbarer Nähe.
- Bereitstellung von Lagermöglichkeiten für Bauaushub und Humus. Stellflächen neben dem Baukörper für Baumaterial oder Kran. (Bei nicht vorhandenen oder nicht ausreichenden Ablageflächen für Bauaushub entfernt das Bauunternehmen den Aushub des Bauherren in eine Baumaterialdeponie auf Rechnung des Bauherren.)
- Der Bauplatz muss vor Baubeginn im Bau- und Anfahrtsbereich frei von Gebäudeteilen, Baumbestand und sonstigen Hindernissen sein. Über den Baugrund führende und einen Kran behindernde Hochspannungs- und sonstige Leitungen müssen entfernt werden.

b. Festpreis

Der AN hält sich an den vertraglich festgelegten Festpreis 12 Monate gebunden, sofern der AG seine in § 5.2. genannten Bauvoraussetzungen eingehalten hat.

Ansonsten ist der AN berechtigt, 0,3 % aus der Vertragssumme pro Monat für Lieferungsverzögerung zu verrechnen.

Der Festpreis verlängert sich jedoch in allen Fällen um den Zeitraum, um den der Bau des Hauses aus Gründen verzögert wird, die vom AN selbst zu vertreten sind. Die Verzögerung durch den AN muss durch den AG angezeigt werden.

c. Bezugstermin

Der AN garantiert, die Bezugsfertigkeit des Bauwerkes (gemäß Leistungsumfanges) bis spätestens _____ herbeizuführen, sofern der AG die in § 5.2. genannten Bauvoraussetzungen innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbestätigung geschaffen hat.

Der Bauherr ist verpflichtet bei Betonarbeiten eine überhöhte Austrocknung im Sommer durch Bewässerung entgegen zu treten sowie bei den Gewerken Innenputz und Estrich eine 2-4x tägliche Querlüftung/Stoßlüften ca. 15-20 Minuten an der Baustelle zu gewährleisten, damit eine natürliche Austrocknung erfolgen kann.

Sollte für die Bezugsfertigkeit seitens des AG ein fester Einzugstermin gewünscht sein, so werden ggf. Kosten für notwendige Heiz- und Austrocknungsgeräte vom AG übernommen. Vor allem bei Einzugsterminen im Winter kann es Probleme beim Austrocknen von Wänden und Estrich geben.

Eine Verzögerung der Fertigstellung hat der AN nicht zu vertreten, wenn diese auf höherer Gewalt, Streik, Aussperrung, öffentlichen Unruhen, Bauferien oder allgemeine Materialsperrungen/Lieferzeiten beruht oder wenn der AG seinen Zahlungsverpflichtungen unberechtigt nicht nachkommt oder die in § 5.2. genannten Bauvoraussetzungen innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbestätigung nicht geschaffen hat.

Die Frist verlängert sich in diesen Fällen um die Verzögerung.

Im Falle des Überschreitens des vorgenannten Termins bzw. verlängerten Termine wird eine Vertragsstrafe in Höhe von € 250,- (incl. MwSt.) für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung vereinbart. Die Vertragsstrafe ist am 5. eines jeden Monats zur Zahlung fällig.

d. Gewährleistung

Für die Behebung aller Mängel – sowohl bei Abnahme festgestellter, als auch bei später auftretenden – des Bauwerks haftet der Generalbauübernehmer nach den Bestimmungen der VOB.

Die Gewährleistung wird in Abänderung der VOB nach den Bestimmungen des BGB vereinbart und ist daher beim Bauwerk **fünf Jahre**. Sie beginnt mit der Abnahme der Bezugsfertigkeit.

Der AG gefährdet seine Gewährleistungsansprüche, wenn er die Nachbesserung nicht an vorgesehenen Terminen durchführen lässt oder wenn er selbst Nachbesserungsversuche vornimmt oder vornehmen lässt.

Der Generalbauübernehmer verpflichtet sich, dem AG bei der Abnahme eine Liste mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern auszuhändigen.

Die Gewährleistung bezieht sich nicht auf Eigenleistungen und daraus entstandenen Mängeln an Vor- und Nachfolgegewerken. Ebenso kann der AN nicht für durch Eigenleistungen des AG verursachte Zeitverzögerungen haften.

§ 6. Kündigung

6.1. Für den Fall, dass der AG den Vertrag vor Baubeginn bzw. während der Bauerstellung kündigt, wird bereits heute folgendes vereinbart:

- a. Der AG zahlt an den AN vor Baubeginn 5 % aus der Vertragssumme zuzügl. gültiger Mehrwertsteuer, Vergütung für den entgangenen Ertrag.

b. Der Bauherr ersetzt dem AN zusätzlich die durch seinen Auftrag bis zum Zeitpunkt der Kündigung entstandenen Fremdaufwendungen. Die Fremdaufwendungen müssen dem AG bei Rechnungsstellung detailliert aufgeführt und nachgewiesen werden.

6.2. Kündigt der AG während der Baudurchführung, gilt § 8 VOB/B.

6.3. Die Kündigung muss schriftlich und per Einschreiben erfolgen.

6.4. Die Kündigung durch den AN richtet sich nach § 9 VOB/B.

6.5. Der AN kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der AG seine Zahlungsverpflichtungen lt. Zahlungsplan oder Nachträgen lt. § 3.1 + § 3.2 + § 3.3 des Werkvertrages trotz Mahnung und Nachfrist nicht nachkommt. Diese Kündigung löst eine Schadensersatzberechnung gem. § 6.1.a. aus

§ 7. Abnahme

7.1. Die Übergabe der Bauleistungen findet zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vertraglichen Leistungen (Bezugsfertigkeit, Fertigstellung) statt.

7.2. Eine Zwischenabnahme für die Bezugsfertigkeit ist vereinbart und löst die komplette Bezahlung des Kaufpreises gemäß § 3.1. auf das gemeinschaftliche Konto aus.

7.3. Der AG verpflichtet sich zur Übernahme innerhalb von 14 Tagen nach Abnahmeerklärung und wird das Bauwerk erst nach Abnahme beziehen.

Die Abnahme des Bauwerkes erfolgt in einer gemeinsamen Besichtigung durch den AN und den AG. Die Vertragsteile können zum Abnahmetermin schriftlich bevollmächtigte Vertreter entsenden. Die Abnahme erfolgt aufgrund eines privatschriftliches Protokolls.

Bei 2x Nichtzustandekommen eines Abnahmetermins oder 6 Tage nach Bezug gilt das Bauwerk gemäß VOB als abgenommen.

7.4. Der AG verpflichtet sich die Auszahlung der Schlussrate vom Gemeinschaftskonto nach Fertigstellung aller vergebenen Leistungen sowie der Mangelbeseitigung anhand des Abnahmeprotokolls zu veranlassen. Spätere Beanstandungen sind durch die 5-jährige Gewährleistung abgesichert und berechtigen nicht zum Einbehalt der Schlussrate.

§ 8. Kanal-, Wasser- und Stromanschlußkosten

- Bauplangenehmigung, Kanal-, Wasser-, Strom-, Telekom-, Gasanschlussgebühren sind vom Bauherren zu tragen und nicht im Leistungspaket enthalten. Bauwasser, Baustrom, Garten- und Terrassenerstellungen obliegen dem Auftraggeber und sind nicht Bestandteil dieses Vertrages.

- Anfallende Kosten für Baustellenabfälle, Grobreinigung, evtl. anfallende Gerüstkosten sowie der Verbrauch von Bauwasser und -strom in Höhe von 300 € (pauschal) sind im Kaufpreis enthalten.

§ 9. Sonstiges/Schlussbestimmungen

9.1. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen. Alle Absprachen bedürfen der Schriftform.

9.2. Eine Widerrufserklärung ist gem. BGH VII 183/04 bei Werksverträgen nicht notwendig.

9.3. Sollte eine Bestimmung in diesem Vertrag unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit aller sonstigen Bestimmungen oder Vereinbarungen nicht berührt.

Ort / Datum

Ort / Datum

Auftraggeber 1.

Auftraggeber 2.

AN / DBM / Geschäftsführer