**Verbraucherbauvertrag**

**Zwischen**

**Firma Musterhaus GmbH**,

Einfügen Adresse

Telefon:

Telefax:

Mobil:

E-Mail:

*- Auftragnehmer, nachfolgend AN -*

**und**

**Frau Manuela und Herrn Manfred Mustermann**,

Mustergasse 10, 80532 Musterhausen

Telefon:

Telefax:

Mobil:

E-Mail:

*- Auftrag**geber, nachfolgend AG -*

wird nachfolgender **Verbraucherbauvertrag** geschlossen:

**§ 1 Vertragsgegenstand und Leistungsumfang**

Der AN verkauft und errichtet für den AG unter der Bezeichnung „Bauvorhaben Mustergasse 10“ ein Holzhaus. Der konkrete Leistungsumfang des AN ist in der diesem Vertrag anliegenden Baubeschreibung (**Anlage A1**) vom Einfügen Datum, bzw. dem dazugehörigen Bauplan (**Anlage A2**) vom Einfügen Datum niedergelegt, bzw. geregelt.

Die Errichtung des Holzhauses erfolgt am nachfolgend bezeichneten Ort:

Flurstück: Einfügen Flurstücksbezeichnung

Gemarkung: Einfügen Gemarkung

Gemeinde: Einfügen Gemeinde

Adresse: Einfügen Adresse

Vertragsbestandteil und relevanter Inhalt dieses Vertrags sind, explizit in der nachfolgenden Reihen- und Rangfolge:

1. Die Regelungen dieses Verbraucherbauvertrags

2. Die Baubeschreibung (**Anlage A1**)

3. Der Bauplan (**Anlage A2**)

4. Widerrufsbelehrung (**Anlage A3**)

5. Merkblätter 3 und 4 der Gütegemeinschaft Blockhausbau e.V. (**Anlage A4**)

6. Etwaige individuelle Absprachen der Parteien bezüglich einer Änderung der Leistungen

Die Fachbauleitung für den Lieferumfang obliegt dem AN; etwaige Bauleitungstätigkeiten für Eigenleistungen des AG sind explizit nicht im Auftragsumfang enthalten.

**§ 2 Vergütung und Zahlungsbedingungen**

Als Gesamtvergütung für die § 1 bezeichneten Leistungen wird zwischen den Parteien ein Pauschalpreis in Höhe von EUR 350.000,00 zzgl. Umsatzsteuer vereinbart. Etwaige Änderungen des Umsatzsteuersatzes gehen zu Gunsten, bzw. zu Lasten des AG; maßgeblich ist stets der am Tag der Erstellung der jeweiligen Rechnung des AN gültige Umsatzsteuersatz.

Dieser Pauschalpreis ist ein Festpreis, sofern der Baubeginn innerhalb einer Frist von 8 Monaten nach Vertragsschluss erfolgt. Für den Fall eines späteren Baubeginns vereinbaren die Parteien eine Erhöhung der Gesamtvergütung um fünf vom Hundert für einen Baubeginn bis 16 Monate nach Vertragsschluss, bzw. eine Erhöhung der Gesamtvergütung um 7 vom Hundert ab einer Verzögerung von mehr als 16 Monaten.

Die Bezahlung der Vergütung erfolgt gemäß nachfolgendem Zahlungsplan, wobei der AN nach Baufortschritt entsprechende Abschlagsrechnungen und eine Schlussrechnung erstellt, die wiederum jeweils sofort nach jeweiligem Zugang beim AG, zur Zahlung fällig ist/sind.

* 3 vom Hundert der Auftragssumme nach Erhalt der Bauantragsunterlagen
* 10 vom Hundert der Auftragssumme bei Fertigungsbeginn im Werk
* 45 vom Hundert der Auftragssumme bei Montagebeginn an der Baustelle
* 8 vom Hundert der Auftragssumme nach Dacheindeckung und Dachklempnerarbeiten
* 8 vom Hundert der Auftragssumme nach Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro
* 6 vom Hundert der Auftragssumme nach erfolgtem Fenstereinbau
* 5 vom Hundert der Auftragssumme nach Abschluss der Trockenputzarbeiten
* 7 vom Hundert der Auftragssumme nach Einbau der Bodenbeläge (max. 90 % Gesamtsumme)
* 10 vom Hundert der Auftragssumme nach Einbau der Innentüren (Schlussrechnung)

Summe Abschlagszahlungen kleiner 10 vom Hundert!

Leistet der AG auf Rechnungen des AN nicht binnen von 10 Bankarbeitstagen Zahlung, wobei insoweit auf das Valutadatum der jeweiligen Gutschrift auf dem Konto des AN abgestellt wird, so gerät er in Zahlungsverzug, ohne das es hierfür einer separaten Zahlungsaufforderung des AN bedarf; im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen zum Zahlungsverzug und der Höhe der anfallenden Verzugszinsen. Dem AN bleibt es im Übrigen unberührt, einen höheren Schaden nachzuweisen und geltend zu machen.

Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, so wird der jeweilige Vomhundertsatz mit der nächstfolgenden Abschlagsrechnung abgerechnet.

Der AG hat dem AN durch Vorlage eines Nachweises eines in seiner Wahl stehenden Kreditinstituts die Sicherstellung der vorgenannten Zahlungen zu belegen und für einen fristgerechten Ausgleich der Rechnungen des AN Sorge zu tragen.

Mehrere Auftraggeber haften dem AN gegenüber als Gesamtschuldner.

**§ 3 Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen, Nachtragsvergütung**

Abweichend von Baubeschreibung (**Anlage A1**) und Bauplan (**Anlage A2**) können zwischen den Parteien jederzeit Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen einvernehmlich vereinbart werden, wobei diese stets schriftlich niedergelegt, eine Festlegung der hierdurch bedingt abweichenden Vergütung (sog. Nachtragsvergütung) zu erfolgen hat und diese Änderungsvereinbarung sodann auch von beiden Parteien aus Gründen der Transparenz zu unterzeichnen und diesem Vertrag als fortlaufende nummerierte Anlage beizufügen ist.

Erzielen die Parteien keine Einigung über die Art und/oder den Umfang der Änderung oder über den von dem AG hierfür an den AN zu bezahlenden Preis, so kann der AG dem AN gegenüber die gewünschte Änderung und/oder die zusätzliche Leistung im Einklang mit § 650 b BGB einseitig anordnen.

Voraussetzung für eine derartige Anordnung ist, dass der AN dem AG ein schriftliches Nachtragsangebot mit einer Beschreibung der geänderten/zusätzlichen Leistung(en) und der Bezifferung der kalkulierten Nachtragsvergütung auf dessen Anfordern hin vorgelegt hat. Erzielen die Parteien hierüber keine Einigung, so kann der AG die Ausführung der begehrten Änderung, soweit dem AN dies zuzumuten ist, wobei die Beweislast hierfür wiederum den AN trifft, nach Ablauf von 30 Tagen nach dem jeweiligen Zugang seines Änderungswunsches in Textform, d.h. postalisch, per Telefax oder per E-Mail, einseitig anordnen.

Erzielen die Parteien keine Einigung über die Höhe der Nachtragsvergütung und hat der AG die Ausführung der Änderung einseitig angeordnet, so bemisst sich der Vergütungsanspruch des AN für die geänderten, bzw. zusätzlichen Leistungen, nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. eines angemessenen Zuschlags für den anfallenden Mehraufwand. Der AN ist dabei in jedem Falle berechtigt, bis zu 80 vom Hundert der in seinem Nachtragsangebot genannten Vergütung anzusetzen, wobei diese Pauschale im Falle der vollständigen und im Wesentlichen mangelfreien Ausführung der zusätzlichen, bzw. geänderten Leistungen, in jedem Fall an den AN zu bezahlen ist.

Erforderliche Änderungen im Sinne des technischen Fortschritts behält sich der AN bei der Errichtung des Holzhauses explizit vor.

**§ 4 Widerrufsrecht des AG**

Der Gesetzgeber räumt dem Verbraucher, d.h. hier dem AG, gemäß § 650l BGB ein Widerrufsrecht ein. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgt durch die anliegende, vom AG unterzeichnete Widerrufsbelehrung (**Anlage A3**).

**§ 5 Abnahme**

Der AG ist verpflichtet, dass vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Hierbei ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Das Werk gilt als abgenommen, wenn der AN dem AG nach Fertigstellung des Werkes eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der AG die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Anzeige von Mängeln verweigert hat. Auf diese Rechtsfolge hat der AN den AG zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform, d.h. postalisch, per Telefax oder per E-Mail, hinzuweisen.

**§ 6 Gewährleistung**

Mängelansprüche des AG verjähren gemäß § 634a BGB fünf Jahre nach Abnahme.

Die vom AN gelieferten und errichteten Bauwerke entsprechen im Hinblick auf Herstellung und Montage stets den gesetzlichen Vorgaben; der AN wird insoweit fortlaufend RAL güteüberwacht und ist zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Inhaber der RAL-Gütezeichen RAL 402/1 und 402/2 für Herstellung und Montage.

Verzichtet der AG ausdrücklich auf die Anwendung oder Einhaltung von Regeln der Baukunst und/oder der technischen Normen, so ist dies zwischen den Parteien gesondert festzulegen.

Der AG bestätigt hiermit, dass er vom AN auf die Risiken und Folgen, die aus der Nichteinhaltung der vorgenannten technischen Normen resultieren können, ausdrücklich und ausführlich hingewiesen und diesbezüglich vollumfassend aufgeklärt wurde. Der AG stellt den AN von sämtlichen Ansprüchen jedweder Art, die aus einer derartigen, vom AN geforderten und vom AG umgesetzten Nichtanwendung von Regeln der Baukunst oder technischen Bestimmungen erwachsen können, explizit frei.

Holz ist ein Naturstoff, seine naturgebundenen Eigenschaften, Abweichungen in Farbe und Form und Merkmale sind daher stets zu beachten. Die durch Luftfeuchtigkeits-und Temperaturschwankungen entstehenden Risse und das Schwinden von Holzteilen sind natürlich und gelten nicht als beanstandungsfähige Mängel und berechtigen auch nicht zum Rückbehalt von Zahlungen.

Insbesondere hat der AG die biologischen, physikalischen und chemischen Eigenschaften des Holzes zu berücksichtigen. Gegebenenfalls hat er fachgerechten Rat einzuholen.

Eventuell auftretende Bläue im Holz ist kein konstruktiver Mangel und berechtigt nicht zur Reklamation.

Um den konstruktiven Holzschutz zu gewährleisten, müssen Außenanlagen bei einem umlaufenden Kiesstreifen **mindestens 15 cm,** bei nicht sickerfähigen Oberflächen wie Pflaster, Teer, etc. **mindestens 30 cm** unter der Holzkonstruktion enden. Es wird empfohlen einen umlaufenden Kiesstreifen mit einer Mindestbreite von 30cm vorzusehen.

Außenanstriche an Fassaden, Dachuntersichten, Fenster-Türen etc. unterliegen Temperatur und Feuchteschwankungen sowie Witterungseinflüssen. Soll das optische Erscheinungsbild der Bauteile gewahrt werden so sind in gewissen Zeitfenstern, je nach Wetterlage und Farbtonauswahl, entsprechende Renovierungsanstriche erforderlich. Derartige Renovierungsanstriche unterliegen nicht der Gewährleistung, sondern stellen reguläre Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Für optische Anforderungen an Massivholzteilen, sowie Pflege und Wartung von Massivholzteilen im Außenbereich gelten die Merkblätter 3 und 4 der Gütegemeinschaft Blockhausbau e.V. (**Anlage A4**).

Der AN haftet **nicht** für höhere Gewalt, wie Betriebsstörungen jeglicher Art, unverschuldetem Mangel an Roh-, bzw. Betriebsstoffen, Streik o.ä.. Arbeitskämpfe oder unvorhersehbare, außergewöhnliche Ereignisse, wie bspw. hoheitliche Maßnahmen, Verkehrsstörungen, etc., befreien den AN für die Dauer der Auswirkungen oder im Falle der Unmöglichkeit von der der Leistungs- und Lieferpflicht.

Der AN haftet ferner **nicht** für solche Schäden, die am Bauwerk durch nicht an seiner Herstellung beteiligte Dritte verursacht werden.

Kommt der AN einer Aufforderung des AG zur Mängelbeseitigung nach und gewährt der AG den Zugang zum Objekt zum vereinbarten Zeitpunkt schuldhaft nicht, bzw. stellt sich heraus, dass es sich um ein schuldhaft unberechtigtes Mangelbeseitigungsverlangen handelt, so ist der AG verpflichtet, die hierdurch bedingt entstandenen Aufwendungen des AN zu ersetzen; es geltend insoweit die ortsüblichen Stundensätze.

**§ 7 Sicherheitsleistung**

Dem AG ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des AG oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 %, ist dem AG bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten.  Auf Verlangen des AN ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der AG die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

**§ 8 Baubeginn und Ausführungsfrist**

Der Beginn der Bauarbeiten erfolgt am Einfügen Datum. Der AN ist verpflichtet, die vertraglich geschuldeten Leistungen bis spätestens zum Einfügen Datum zu erbringen.

**§ 9 Voraussetzung für die Lieferung und Errichtung des Hauses**

Der AG hat dem AN spätestens drei Wochen vor Lieferung, bzw. Baubeginn nachzuweisen, dass eine Brand-/Sturm- und Bauleistungsversicherung, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab Baubeginn bestehen.

Der AG hat am Leistungsort/Bauort ferner die nachfolgenden Vorkehrungen zu treffen:

* Fertigungsstellung der Unterkellerung oder Fundamentplatte bis spätestens drei Wochen vor Baubeginn, wobei diese exakt den Maßen der dem AG überlassenen Bauunterlagen entsprechen muss, d.h. u.a. hat die Bodenplatte, bzw. Kellerdecke rechtwinklig, absolut waagrecht und plan zu sein. Im Übrigen darf die Maßdifferenz in der Horizontalen nicht mehr als +/- 5 cm betragen; ggfs. müssen die Schwellen durch den AG oder gegen entsprechenden Aufpreis (Nachtragsvergütung) durch den AN untermörtelt werden.
* Der freie Zugang zu den Kellerräumen muss bis spätestens 5 Tage vor Baubeginn gewährleistet sein.
* Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Entwässerung bis Keller-, bzw. Bodenplattenoberkante müssen spätestens 10 Tage vor Baubeginn fertiggestellt sein.
* Spätestens 2 Tage vor Baubeginn hat der AG ein Baugerüst gemäß den Sicherheitsvorschriften der Berufsgenossenschaften zu stellen und aufzurichten. Das Baugerüst ist hierbei im Zuge des Hausaufbaues entsprechend zu ergänzen, bzw. anzupassen. Dies gilt explizit nicht, wenn der AN vom AG mit der Erstellung des Baugerüsts beauftragt wurde, d.h. dies vom Leistungsumfang umfasst ist.
* Ungehinderte Zufahrt bis unmittelbar an den Baukörper für Kran und Lastenfahrzeuge bis 30 Tonnen, bis spätestens 5 Tage vor Baubeginn.
* Der Bauplatz muss bis spätestens 5 Tage vor Baubeginn frei von Freileitungen und anderen Gegenständen sein, die den Kran behindern können.
* Die Baugrube muss aufgefüllt und lege artis verdichtet sein, damit die Freifläche im unmittelbaren Bereich des Fundaments, bzw. Keller als Lager- und Gerüststellfläche ausreichend zur Verfügung steht. Notwendigenfalls ist entsprechendes Auffüllmaterial einzubringen.
* Im Bereich des Fundaments vorhandene Ausschachtungen müssen aufgefüllt oder unfallsicher abgedeckt sein.
* Bei Baubeginn bis zum Abschluss der Leistungen, muss dem AN von Seiten des AG, für den AN kostenfrei, Baustrom (380 V) mit einer abgesicherten Leistung von mindestens 38 A, sowie Bauwasser zur Verfügung gestellt werden.
* Der AG ist verpflichtet, von ihm beauftragte Dritte, welche Bauleistungen am Vertragsgegenstand erbringen, dazu anzuhalten, ihre Leistungserbringung nach Art, Umfang und zeitlicher Abfolge mit den AN abzustimmen.

Erfüllt der AG eine oder mehrere der obigen Voraussetzungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur teilweise, so trägt der AG hieraus entstehende Kosten. Schäden, die aus der Nichteinhaltung dieser Vorgabe resultieren, gehen zu Lasten des AG.

**§ 10 Eigentumsvorbehalt**

Das gelieferte Haus, seine Bestandteile und Materialien bleiben bis zur Bezahlung des vereinbarten Pauschalpreises, bzw. etwaiger Nachtragsrechnungen, Eigentum des AN.

Wird das Haus vom AN als wesentlicher Bestandteil in ein Grundstück des AG eingebaut, so tritt der AG im Falle der Veräußerung des Grundstückes oder von Grundstücksrechten, in Höhe des Wertes der diesbezüglichen Forderungen des AN, mit allen Nebenrechten und im gleichen Rang, an den AN ab. Hieraus entstehende Kosten gehen zu Lasten des AG. Der AN nimmt diese Abtretung an.

Etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter in die obigen Rechte hat der AG dem AN umgehend anzuzeigen.

**§ 11 Verbraucherstreitbeilegung, Schiedsgerichtsverfahren**

Der AN weist darauf hin, dass er weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen. Stattdessen vereinbaren die Parteien im Falle nicht in Eigenregie beizulegender Streitigkeiten bei der Vertragsabwicklung, vor Einleitung gerichtlicher Weiterungen, auf Verlangen des AN ein Schiedsgerichtsverfahren des Deutschen Massivholz- und Blockhausverband e.V. zu durchlaufen.

**§ 12 Schriftformklausel und salvatorische Klausel**

Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des AG. Mündliche Nebenabreden bezüglich der Abbedingung der Schriftform sind nichtig.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, nichtig sein, so bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen und Regelungen davon unberührt. Vertragslücken sind durch solche Regelungen zu schließen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck dieses Vertrages am nächsten kommen.

Ort, den Einfügen Datum

Auftraggeber / AG

Auftragnehmer / AN

Baubeschreibung (**Anlage A1**)

(Einfügen Baubeschreibung)

Bauplan (**Anlage A2**)

(Einfügen Bauplan)

Widerrufsbelehrung (**Anlage A3**)

**Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die

**Einfügen Firmenbezeichnung, Kontaktdaten**

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung 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 zurückzuzahlen. Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

Der AN erklärt explizit, diese Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen und auch eine Ausfertigung, bzw. ein Exemplar von dieser erhalten zu haben:

Auftragnehmer / AN