

Allgemeine Geschäftsbedingungen der DOMUS GmbH & Co. KG

§ 0 Vorbemerkung

0.1 Die nachstehenden Bedingungen sind im beiderseitigen Einvernehmen Vertragsbestandteil. Sie haben Vorrang vor abweichenden vorformulierten Geschäftsbedingungen des Vertragspartners. Abweichungen, Ergänzungen, besondere Zusicherungen bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

0.2 Diese Bedingungen gelten für alle Werkverträge der DOMUS GmbH & Co. KG.

0.3 Die DOMUS GmbH & Co. KG ist nachfolgend als Auftragnehmer (AN), der Vertragspartner (Kunde) als Auftraggeber (AG). Beide Vertragsteile gemeinsam werden nachfolgend auch „Parteien“ oder „Vertragsparteien“ genannt.

§ 1 Leistungsumfang

1.1 Der Leistungsumfang ergibt sich aus den im Werkvertrag erwähnten Vertragsbestandteilen. Widerspricht die zeichnerische Darstellung des Bauwerkes der beschriebenen Leistung, so sind für den Leistungsinhalt allein die beschriebenen Leistungen maßgebend.

1.2 Der Leistungsumfang kann sich ändern, wenn im Zuge des Bebauungsrechts öffentlich-rechtliche Vorschriften angeordnet oder eingehalten werden müssen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften, die zu Mehrkosten am Bauwerk führen, sind vom AG zu tragen.

1.3 Werden zwischen den Vertragsparteien Mehr- oder Minderleistungen nach Vertragsabschluß vereinbart, so werden diese Leistungen den entsprechenden Gewerken gemäß berechnet, bzw. gutgeschrieben.

1.4 Der AN wird nach Auftragsannahme die Baugesuchsunterlagen innerhalb von vier Wochen anfertigen und dem AG übergeben. Die Erstellung der für das Genehmigungsverfahren erforderlichen statischen Unterlagen sowie das Entwässerungsgesuch werden vom AN nach Fertigstellung des Baugesuchs direkt bei der zuständigen Baurechtsbehörde eingereicht. Innerhalb von vier Wochen nach Vorliegen der behördlichen Baufreigabe und der Finanzierungsbestätigung durch den AG wird der AN mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück beginnen.

§ 2 Vergütung

2.1 Soweit die im Vertrag genannte Gesamtvergütung als Festpreis bezeichnet ist, gilt das Nachfolgende: Der AN garantiert diesen Festpreis für einen Zeitraum von 12 Monaten, gerechnet ab Vertragsbestätigung. Voraussetzung für die Garantie des Festpreises ist jedoch, dass der AG seinen Mitwirkungspflichten rechtzeitig nachgekommen ist (näheres siehe § 4).

2.2 Kommt der AG seiner Verpflichtung zur Mitwirkung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so verschiebt sich der Baubeginn und die Bauausführung entsprechend. Schadensersatzansprüche, bzw. Verzugschäden des AG gegen den AN sind in diesem Fall ausgeschlossen.

2.3 Erhöht sich während des Vertragszeitraumes die Mehrwertsteuer, so sind die Mehraufwendungen hierfür vom AG zu tragen.

§ 3 Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises

3.1 Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten sind ausschließlich im Vertrag geregelt. Soweit Teilraten nach Bauabschnitten oder (Teil-)Gewerken vereinbart sind, anerkennt der AG, dass die Teilraten sofort nach Rechnungsstellung mit einer Frist von 10 Werktagen fällig sind.

3.2. Gemäß FoSiG (Forderungssicherungsgesetz) wird von der 1. Rate ein Betrag in Höhe von 5 % der Auftragssumme als Fertigstellungssicherheit für den AG in Form eines Einbehalts in Abzug gebracht. Dieser Einbehalt ist vom AG bei Erreichen der Abnahmereife, d.h. bei rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel, an den AN in voller Höhe zu zahlen.

3.3 Mehrere Auftraggeber haften für die Zahlung als Gesamtschuldner. Zusatz- oder Minderleistungen, die bei oder nach der Bemusterung festgelegt wurden, werden analog den Raten der jeweiligen Baustufe in Rechnung gestellt.

3.4 Der AG ist nicht berechtigt, mit Gegenforderungen gegenüber den Vergütungsansprüchen des AN aufzurechnen, es sei denn, der Aufrechnungsanspruch ist vom AN schriftlich unstreitig gestellt oder rechtskräftig festgestellt.

3.5 Der AG verpflichtet sich, spätestens acht Wochen nach Vorliegen der Baugesuchsunterlagen eine Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank an den AN zu übergeben. Liegt diese trotz Nachfristsetzung nicht rechtzeitig vor, ist der AN berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten und eine Pauschalentschädigung in Höhe von 8 % der Vertragssumme zu verlangen.

3.6 Kommt der AG mit der Zahlung der Raten in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzugs Verzugszinsen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an den AN zu zahlen. Dies gilt unbeschadet des Rechts des AN weiteren Verzugschaden geltend zu machen. Der AG hat das Recht nachzuweisen, dass ein Verzugschaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

§ 4 Mitwirkung des Auftraggebers

4.1 Der AG verpflichtet sich bei der Planung des Vertragsgegenstandes, der Erlangung der Baugenehmigung, der Bauvorbereitung sowie bei der Abnahme des Bauwerkes nach besten Wissen und nach Kräften mitzuwirken.

4.2 Die Mitwirkungspflicht umfasst im Falle der Beauftragung insoweit die Bemusterung von Sanitäreinrichtungen, der Fliesen und Bodenbeläge, die Lage und Ausstattung der elektrischen Installation nach den Mustervorgaben des Auftragnehmers. Die Bemusterung muss rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Gewerke erfolgen und vom AG unterschrieben werden.

4.3 Nachträgliche Änderungswünsche können, soweit möglich, als Nachtrag mit entsprechenden Mehrkosten für den AG vereinbart werden. Verzögert sich die vertraglich vereinbarte Bauzeit aufgrund von Nachträgen, ist eine Haftung des AN insoweit ausgeschlossen.

§ 5 Leistungspflichten des Auftragnehmers

5.1 Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst.

5.2 Der Umfang der Leistungspflicht des AN umfasst die im Werkvertrag, in der Bauleistungsbeschreibung und die in den Zusatzvereinbarungen festgelegten Leistungen. Baunebenkosten, bzw. grundstücksbezogene Kosten gehören nicht zum Leistungsumfang. Mündliche Absprachen jeglicher Art entwickeln keine Rechtskraft.

5.3 Die Fertigstellung des Bauwerks erfolgt zügig nach Absprache mit dem Bauherrn. Ist ein bestimmter Fertigstellungstermin vereinbart worden, so errechnet sich die Frist hierfür grundsätzlich ab Vorliegen der Baugenehmigung.

5.4 Der zugesagte Fertigstellungstermin kann sich ohne schuldhaftes Verhalten des AN durch höhere Gewalt, durch zusätzliche Winterbaumaßnahmen oder durch anerkannte Schlechtwettertage verzögern, ohne dass deswegen den AN eine Haftung trifft.

§ 6 Eigenleistungen des Auftraggebers

6.1 Eigenleistungen (bauseitige Leistungen) sind nach rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien möglich und zulässig.

6.2 Für Eigenleistungen und daran gekoppelte Vor- und Folgegewerke übernimmt der AN keine Gewährleistung.

6.3 Eigenleistungen sind mit dem Bauzeitenplan des AN abzustimmen.

6.4 Der AG wird darauf hingewiesen, dass aus Haftungsgründen die firmeneigene Bauleitung nur für die vertraglich vereinbarten Leistungen zur Verfügung steht. Dies gilt auch für Auflagen der Baurechtsbehörde.

§ 7 Durchführung des Bauvorhabens

7.1 Der AN kann bei einzelnen Gewerken von der Leistungsbeschreibung abweichen, wenn hierdurch keine Qualitätsminderung für den AG eintritt oder die Abweichung behördlich angeordnet ist.

7.2 Das Hausrecht auf der Baustelle übt ausschließlich der AN aus. Dem AG ist das Betreten der Baustelle auf eigene Gefahr für sich und seine Begleitpersonen gestattet. Für etwaige Schäden haftet der AN nicht, es sei denn diese beruhen auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

7.3 Der AG erklärt sich damit einverstanden, dass der AN an der Baustelle ein Werbeschild aufstellt und Beratungen und Hausbesichtigungen vor Ort durchführt.

§ 8 Abnahme und Gewährleistung

8.1 Die Abnahme des fertig gestellten Bauwerks erfolgt in einer gemeinsamen Begehung der Parteien, zu der AN den AG mit einer Frist von zehn Tagen einlädt. Die hierbei festgestellten Mängel und Restarbeiten werden im Abnahmeprotokoll festgehalten, das beiderseitig zu unterschreiben ist.

8.2 Erst nach Abnahme ist der AG zum Bezug des Hauses berechtigt, gleichzeitig geht das Hausrecht auf den AG über. Werden vom AG Eigenleistungen erbracht, so kann der AN eine Teilabnahme verlangen.

8.3 Die vorstehend beschriebene förmliche Abnahme entfällt, wenn der AG vor Durchführung der Abnahme und ohne ausdrückliche Genehmigung des AN das Bauwerk bezieht oder zu dem vom AN anberaumten Abnahmetermin unentschuldigt fehlt. In diesen Fällen gilt die vereinbarte Leistung als mängelfrei abgenommen.

8.4 Mängel, die der AG bei der Abnahme kennt, muss er rügen, ansonsten erlischt der Gewährleistungsanspruch auf Nachbesserung oder Minderung.

8.5 Gewährleistungsfristen: Der AN verpflichtet sich, die im Übergabeprotokoll festgestellten Mängel oder Restarbeiten zügig, jedoch in einer angemessenen Frist zu beseitigen oder fertig zu stellen.

8.6 Die Gewährleistungsfrist für die vom AN erbrachten Leistungen richten sich nach dem Vertrag.

8.7 Die Haftung des AN auf Schadenersatz – einschließlich der Fälle positiver Vertragsverletzung – besteht nur bei Vorliegen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für Arbeiten am Grundstück belaufen sich auf ein Jahr.

8.8 Das Recht des AG auf Wandelung (Rückgängigmachung des Vertrages) wird ausgeschlossen.

§ 9 Kündigung

9.1 Kündigungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Nach Baubeginn können die Parteien nach den gesetzlichen Vorgaben oder vertraglichen Vereinbarungen den Vertrag kündigen.

9.2 In diesem Fall werden die tatsächlich erbrachten Leistungen abgerechnet.

9.3 Kündigt der AG vor Baubeginn, so zahlt er dem AN eine pauschalierte Entschädigung in Höhe von 8 % aus dem Kaufpreis. Der AG hat das Recht nachzuweisen, dass dem AN ein geringerer Schaden entstanden ist.

9.4 Der AN behält sich weitergehende Schadensersatzansprüche vor. Sind vor Baubeginn Architekten- und Ingenieurleistungen erbracht worden, so kann der AN diese nach den Bestimmungen der HOAI zusätzlich zu der Pauschale von 8 % gegenüber dem AG abrechnen.

9.5 Der AN kann den Vertrag kündigen, wenn der AG mit einer Rate in Zahlungsverzug ist oder eine nach diesem Vertrag obliegende Handlung unterlässt und dadurch den AN außerstande setzt, die vereinbarte Leistung zu erbringen. Voraussetzung ist auch in diesem Fall die schriftliche Kündigung mit einer Fristsetzung zur Vertragserfüllung.

9.6 Kündigt der AG bei schuldhafter Nichterfüllung des Vertrages durch den AN, so hat der AN keinen Anspruch auf Entschädigung.

9.7 Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und setzt voraus, dass dem AN eine angemessene Frist und Nachfrist zur Vertragserfüllung gesetzt wurde.

§ 10 Schlussbestimmungen

10.1 Im Falle von Streitigkeiten verpflichten sich beide Parteien einen unabhängigen Sachverständigen der zuständigen Handwerkskammer zu bestimmen und sich der Entscheidung des Sachverständigen zu unterwerfen. Der ordentliche Rechtsweg wird ausgeschlossen, soweit die rechtlich zulässig ist.

10.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so wird davon die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berührt. In diesem Fall werden diese Vertragsteile durch Formulierungen ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Zweck des Vertrages am nächsten kommen.