

OKAL

Ausgezeichnete Häuser

Vertragsbedingungen Verbraucherverträge

Stand 04/2023

§ 1 Zustandekommen des Hausvertrags, Vertragsbestandteile

- (1) Die nachfolgenden Vertragsbedingungen der DFH Haus GmbH gelten im Verhältnis zu Verbrauchern (§ 13 BGB) für alle Verbraucherbauverträge (§ 650a BGB i.V.m. § 650i BGB) über die Lieferung und Errichtung von Bauwerken in industrieller Fertigbauweise der Marke OKAL (nachfolgend: Hausvertrag).
- (2) Durch Unterzeichnung des Hausvertrags trägt der Bauherr dem Unternehmen den Abschluss eines Bauvertrags (§ 650a BGB) gemäß Abs. 1 über die Lieferung und Errichtung des darin beschriebenen Haustyps an (Antrag). Das Unternehmen kann den Antrag innerhalb eines Monats durch schriftliche Bestätigung annehmen, wobei es auf den Zugang der bestätigten Vertragsunterlagen beim Bauherrn ankommt.
- (3) Der Abschluss des Hausvertrags ist für den Bauherrn auch unter der Voraussetzung verbindlich, dass im Antragszeitpunkt noch kein Bauort bekannt ist. Es obliegt dem Bauherrn, dem Unternehmen ein zur Errichtung des im Hausvertrag beschriebenen Haustyps geeignetes, baureifes Grundstück auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland (ausgenommen: maritime Inseln) zu benennen. Benennt der Bauherr ein Grundstück, ist das Unternehmen nicht verpflichtet, bereits zu diesem Zeitpunkt dessen Eignung zur Errichtung des im Hausvertrag beschriebenen Haustyps zu prüfen. Die Eignungsprüfung erfolgt durch einen Vertragsarchitekten des Unternehmens nach Zugang des vollständig ausgefüllten und vom Bauherrn unterzeichneten Formblatts „Grundstücksnachweis“ im Zuge der Erbringung der gemäß OKAL-Baubeschreibung vom Unternehmen geschuldeten Planungsleistungen.
- (4) Ist ein vom Bauherrn benanntes Grundstück zur Errichtung des im Hausvertrag beschriebenen Haustyps nicht geeignet, prüft das Unternehmen, ob das Bauvorhaben durch Umplanung oder Umstellung auf einen geeigneten Haustyp (Haustypänderung) verwirklicht werden kann. Wird durch den Bauherrn binnen eines Jahres ab Antragsdatum kein geeignetes, baureifes Grundstück benannt, ist das Unternehmen nach vorangegangener Abhilfeaufforderung und angemessener Fristsetzung berechtigt, den Hausvertrag außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen. Hinsichtlich der Rechtsfolgen einer solchen Kündigung wird auf § 8 Abs. 3 dieser Vertragsbedingungen verwiesen.
- (5) Bestandteil des Hausvertrags sind ausschließlich die dem Antrag (Abs. 2) beigefügten Dokumente, die zum Antragszeitpunkt gültige OKAL-Baubeschreibung sowie diese Vertragsbedingungen. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Bei Widersprüchen, Unklarheiten und/oder Ungenauigkeiten innerhalb eines oder zwischen den einzelnen Vertragsbestandteilen, ist zur Bestimmung des Vertragsinhalts folgende Reihenfolge maßgeblich:
 - das Formblatt „Hausvertrag“,
 - etwaige Zusatzvereinbarungen und Anlagen zum Hausvertrag,

- das schriftliche Angebot,
 - die OKAL-Baubeschreibung,
 - die Vertragsbedingungen
 - Grundrisse und Schnitte,
 - Flächenberechnungen.
- (6) Soweit im Hausvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, schuldet das Unternehmen ausschließlich diejenigen Leistungen, die in der Baubeschreibung nicht als aufpreispflichtig bzw. als vom Bauherrn zu erbringende Leistungen gekennzeichnet sind. Im Übrigen gilt § 650k Abs. 2 BGB. Darüberhinausgehende Leistungen hat das Unternehmen auch dann nicht zu erbringen, wenn diese in Produktabbildungen (z.B. in Werbematerialien) dargestellt sind.
- (7) Änderungen oder Ergänzungen des Hausvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Schriftform bedarf auch der Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Die Regelung in § 13 Abs. 1 dieser Vertragsbedingungen bleibt unberührt.

§ 2 Festpreisgarantie, Preisanpassung

- (1) Das Unternehmen garantiert den unter Ziff. 3. des Hausvertrags genannten Preis sowie die für nachträglich vereinbarte Zusatzleistungen genannten Preise als Festpreis für einen Zeitraum von 22 Monaten nach Eingang des vorliegenden Vertragsangebots beim Unternehmen, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind:
- der Bauherr erfüllt die Bau- und Liefervoraussetzungen gemäß § 6 der Vertragsbedingungen innerhalb von 10 Monaten nach Zugang der Vertragsbestätigung und
 - der erste Bautag liegt innerhalb des Garantiezeitraums von 22 Monaten oder ein späterer Aufbau ist vom Unternehmen zu vertreten.
- (2) Soweit der Bauherr eine Überschreitung der 10-Monats-Frist (Abs. 1) zu vertreten hat, wird der vereinbarte Gesamtpreis auf Verlangen des Unternehmens um denjenigen Prozentsatz angepasst, um den sich die allgemeinen Baukosten für Wohngebäude im Zeitpunkt der Erfüllung der Bau- und Liefervoraussetzungen gemäß § 6 der Vertragsbedingungen durch den Bauherrn gegenüber dem Zeitpunkt des Antragseingangs beim Unternehmen erhöht haben (Bezugszeitraum). Liegen der Fristüberschreitung Umstände zu Grunde, die vom Unternehmen zu vertreten sind, wird die hierdurch bedingte Verzögerung von der Fristüberschreitung zugunsten des Bauherrn in Abzug gebracht; soweit sich die allgemeinen Baukosten für Wohngebäude im Bezugszeitraum verringert haben, wird der vereinbarte Gesamtpreis auf Verlangen des Bauherrn entsprechend angepasst (Satz 1). Maßgeblich für die Berechnung der Preisanpassung ist der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Baukostenindex für Wohngebäude (Indexcode: 61261-0014 - abrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/>).

Ein Preisanpassungsverlangen ist frühestens nach Ablauf der 10-Monats-Frist (Abs. 1) und höchstens einmal pro Kalenderjahr zulässig. Die Berechnung der begehrten Preisanpassung hat das Unternehmen in Textform darzulegen.

(3) Der vereinbarte Gesamtpreis ist darüber hinaus in folgenden Fällen anzupassen:

- a) bei Vertragsänderungen nach §§ 650b und 650c BGB;
- b) als Folge der Verzögerung
- c) von Leistungen oder sonstigen Mitwirkungshandlungen, die der Bauherr durchzuführen hat (insbesondere nach § 5 der Vertragsbedingungen),
- d) bei der Vermessung oder wegen sonstiger unzutreffender Angaben des Bauherrn,
soweit der Bauherr die Verzögerung zu vertreten hat und dem Unternehmen hierdurch ein Schaden entstanden ist.

§ 3 Zahlungsbedingungen

(1) Der Bauherr hat Abschlagszahlungen nach den nachfolgenden Bestimmungen zu leisten:

a) wenn das Unternehmen eine Fundamentplatte zu erstellen hat, sind die Abschlagszahlungen im Hinblick auf den vereinbarten Gesamtpreis wie folgt zu leisten:		
-	nach Erstellung des Baugesuchs	5 %
-	nach Erstellung der Fundamentplatte	15 %
-	nach Erstellung des Rohbaus (bestehend aus Außenwänden, Fenstern, Haustür und Wärmeschutzfassade, Innenwänden, Decken- und Dachkonstruktion sowie Eindeckung des Daches)	60 %
-	nach Fertigstellung des Estrichs	10 %
-	[Schlusszahlung gemäß Absatz 2]	10 %
b) Hat das Unternehmen ein Kellergeschoß zu erstellen, sind die Zahlungen im Hinblick auf den vereinbarten Gesamtpreis wie folgt zu leisten:		
-	nach Erstellung des Baugesuchs	5 %
-	nach Erstellung des Kellergeschosses im Rohbau	25 %
-	nach Erstellung des Rohbaus (bestehend aus Außenwänden, Fenstern, Haustür und Wärmeschutzfassade, Innenwänden, Decken- und Dachkonstruktion sowie Eindeckung des Daches)	50 %
-	nach Fertigstellung des Estrichs	10 %
-	[Schlusszahlung gemäß Absatz 2]	10 %

Die vorstehenden Zahlungsbedingungen sind erfüllt, wenn die entsprechenden Leistungen im Wesentlichen vertragsgemäß erbracht sind. Unberührt hiervon bleiben die dem Bauherrn zustehenden gesetzlichen Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechte. Im Übrigen kann das Unternehmen die erste Abschlagszahlung nur verlangen, wenn es dem Bauherrn gemäß § 650m Abs. 2 BGB eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel i.H.v. 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung geleistet hat. Erhöht sich der Vergütungsanspruch später infolge einer Anordnung des Bauherrn nach den §§ 650b und 650c BGB oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 %, ist die auf die Erhöhung folgende nächste Abschlagszahlung nur zu leisten, wenn das Unternehmen dem Bauherrn die für diesen Fall in § 650m Abs. 2 BGB vorgesehene weitere Sicherheit geleistet hat. Auf Verlangen des Unternehmens ist die Sicherheitsleistung

durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Bauherr die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

- (2) Den nach den Abschlagszahlungen noch offenen Betrag auf den vereinbarten Gesamtpreis (Schlusszahlung) hat der Bauherr zu bezahlen, wenn
- a) der Bauherr das Werk abgenommen hat bzw. das Werk nach § 640 Abs. 2 BGB als abgenommen gilt oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist, und
 - b) das Unternehmen dem Bauherrn eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Voraussetzungen für die Fälligkeit der Schlusszahlung liegen auch vor, wenn der Außenputz noch nicht aufgebracht ist. In diesem Fall reduziert sich die Schlusszahlung wegen der fehlenden Aufbringung des Außenputzes um EUR 2.000,00. Der Bauherr kann in diesem Fall die Abnahme und die nach Abnahme fällige Zahlung nicht mit der Begründung verweigern, dass der Außenputz noch nicht fertiggestellt wurde. Der zurückbehaltene Betrag i.H.v. EUR 2.000,00 wird danach dann fällig, wenn der Außenputz aufgebracht ist. Im Übrigen bleiben die dem Bauherrn zustehenden gesetzlichen Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechte unberührt.

- (3) Alle fälligen Zahlungen sind sofort nach Rechnungserhalt zu leisten.
- (4) Kommt der Bauherr mit einer Zahlung in Verzug, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Bauherr gerät in Verzug, wenn er fällige Zahlungen nicht spätestens 30 Tage nach Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufforderung begleicht und wenn das Unternehmen den Bauherrn in der Rechnung oder Zahlungsaufforderung darauf besonders hingewiesen hat. Dem Unternehmen bleibt aber vorbehalten, den Verzug durch die Erteilung einer nach Fälligkeit zugehenden Mahnung zu einem früheren Zeitpunkt herbeizuführen. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
- (5) Verkaufsberater, Kundenberater, Vertreter oder sonstige Mitarbeiter des Unternehmens sind zum Inkasso nicht berechtigt.

§ 4 Sicherheiten

- (1) Der Bauherr ist verpflichtet, spätestens zehn Wochen vor dem vorgesehenen Baubeginn dem Unternehmen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder eines in Deutschland zugelassenen Kreditversicherers i.H.v. 20 % der nach dem vorliegenden Hausvertrag geschuldeten Gesamtvergütung (unter Berücksichtigung von aus Sonderwünschen resultierenden Mehr- oder Minderkosten) zur Absicherung aller sich aus dem vorliegenden Hausvertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn vorzulegen. Die Kosten der Bürgschaft hat der Bauherr zu tragen.
- (2) Soweit und solange dem Unternehmen eine Bürgschaft gemäß Abs. 1 vorliegt, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 650e BGB ausgeschlossen.

§ 5 Leistungen des Bauherrn

- (1) Der Bauherr ist verpflichtet, die für das Bauvorhaben notwendige vollziehbare Baugenehmigung auf seine Kosten zu beschaffen. Der Bauherr hat im Übrigen alle erforderlichen Vermessungsleistungen auf seine Kosten in Auftrag zu geben und alle anfallenden staatlichen und kommunalen Gebühren (insbesondere Baugenehmigungsgebühr, Anschlussgebühren, Vermessungsgebühren nach Landesgesetz, u. ä.) sowie Prüfgebühren zu tragen. Der Bauherr ist verpflichtet, unverzüglich nach Erhalt der Baugenehmigung diese nebst Anlagen, z.B. Bauauflagen, an den vom Unternehmen beauftragten Architekten zur Prüfung und Kenntnisnahme weiterzuleiten.
- (2) Wenn das Unternehmen nach dem vorliegenden Hausvertrag vom Bauherrn auch beauftragt ist, den Keller und die Fundamentplatte zu liefern, wird das Unternehmen eine Baugrunduntersuchung wie in der Baubeschreibung beschrieben durchführen lassen. Soweit das gemäß der Baubeschreibung von dem Unternehmen zu beschaffende Bodengutachten wegen Besonderheiten des Baugrundstücks nicht ausreichend ist und ein zusätzliches Gutachten erforderlich wird, hat dies der Bauherr auf seine Kosten zu beauftragen. Ist die Erstellung des Kellers oder der Fundamentplatte nicht vom Leistungsumfang des vorliegenden Hausvertrags erfasst und der Keller bzw. die Fundamentplatte damit nicht vom Unternehmen zu erstellen, ist das Unternehmen nicht verpflichtet, die Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks zu prüfen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die Bodenbeschaffenheit (inkl. Grundwasserverhältnisse) selbst fachmännisch prüfen zu lassen. Das Baugrundrisiko trägt immer der Bauherr, auch wenn die Baugrunduntersuchung beim Unternehmen beauftragt wurde.
- (3) Der Bauherr hat für das Bauvorhaben vor Erstellung eine Bauwesenversicherung, eine Haftpflichtversicherung und eine Gebäudeversicherung (insbesondere gegen Feuerschäden) abzuschließen. Der Abschluss dieser Versicherungen ist dem Unternehmen auf Verlangen nachzuweisen.

- (4) Der Bauherr hat die Baustelle unter Beachtung der Liefervoraussetzungen gemäß Baubeschreibung so vorzubereiten, dass mit der Erstellung der Fundamentplatte bzw. des Kellers – sofern diese(r) im Hausvertrag enthalten ist – und der Montage des Hauses unverzüglich begonnen werden kann. Der Bauherr erteilt gegenüber dem Unternehmen seine Zustimmung dazu, dass das Unternehmen ab Vertragsbeginn bis zur Hausübergabe auf dem Baugrundstück ein Bauschild kostenlos anbringen darf, auf dem auf das Unternehmen als Haushersteller verwiesen wird.
- (5) Im Übrigen obliegen dem Bauherrn all die Leistungen und Obliegenheiten, die in der als Anlage beiliegenden Baubeschreibung vorgesehen sind (Erdarbeiten, Vorbereitung des Baugrundstückes für die Bauarbeiten, Bereitstellung hinreichender Zufahrtsmöglichkeiten und der erforderlichen Lager- und Arbeitsflächen, usw.). In den Fällen, in denen der Keller oder die Fundamentplatte nicht vom Unternehmen zu errichten ist, ist der Bauherr verpflichtet, den Keller oder die Fundamentplatte gemäß den in der Baubeschreibung enthaltenen Bestimmungen zu erstellen.
- (6) Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass er nach § 3 BaustellV (Verordnung über Sicherheits- und Gesundheitsschutz auf Baustellen) verpflichtet ist, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) für die Baustelle zu bestellen, sofern Beschäftigte mehrerer Unternehmer (Gewerke) auf der Baustelle tätig werden. Diese Verpflichtung betrifft nicht das Unternehmen und wird vom Unternehmen auch nicht übernommen. Der das Bauvorhaben planende Architekt kann den Bauherrn zu der Frage beraten, unter welchen Voraussetzungen die Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators erforderlich ist.

§ 6 Bau- und Liefervoraussetzungen, Ausführungsfristen

- (1) Das Unternehmen muss seine vertraglich geschuldeten Leistungen erst erbringen, wenn
 - a) der Bauherr die ihm nach § 5 Abs. 1 – 5 obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erbracht hat,
 - b) die Baugenehmigung bzw. die Baufreigabe für das Gebäude rechtswirksam erteilt ist und dem vom Unternehmen beauftragten Architekten im Original vorliegt,
 - c) die Bürgschaftserklärung gemäß § 4 dem Unternehmen im Original vorliegt,
 - d) der Keller bzw. die Fundamentplatte ordnungsgemäß und vollständig erstellt und vom Unternehmen überprüft ist, soweit diese Leistungen nicht dem Unternehmen obliegen. Die Überprüfung erfolgt binnen 4 Wochen nach Zugang einer in Textform abgefassten Fertigstellungsmeldung des Bauherrn.
- (2) Nach Erfüllung der in Abs. 1 festgelegten Bau- und Liefervoraussetzungen durch den Bauherrn wird das Unternehmen die Arbeiten innerhalb der in der Baubeschreibung genannten Zeit ausführen.
- (3) Die Lieferverpflichtung besteht auch dann, wenn der Bauherr die nach § 3 vorgesehenen Zahlungen nicht geleistet hat, soweit dem Bauherrn in Höhe der Nichtleistung Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte zustehen.

§ 7 Abnahme, Rechte des Bauherrn bei Mängeln des Bauwerks

- (1) Der Bauherr hat das vertragsmäßig hergestellte Werk unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bedingungen abzunehmen.
 - a) Das Unternehmen fordert den Bauherrn unmittelbar nach Errichtung des vertragsgegenständlichen Fertighauses zur Durchführung einer förmlichen Teilabnahme auf (Rohbauabnahme); bei Erreichen der vereinbarten Ausbaustufe (technikfertig, malervorbereitet, einzugsfertig) findet die förmliche Schlussabnahme statt (Hausübergabe).
 - b) Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.
- (2) Als abgenommen gelten die Leistungen des Unternehmens auch, wenn das Unternehmen dem Bauherrn nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Bauherr die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Dies gilt jedoch nur, wenn das Unternehmen den Bauherrn zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat, wobei dieser Hinweis in Textform gemäß § 126b BGB erfolgen muss.
- (3) Verweigert der Bauherr die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels, hat er auf Verlangen des Unternehmens an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Bauvorhabens mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung ist mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben. Bleibt der Bauherr einem vereinbarten oder einem vom Unternehmen innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann das Unternehmen die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Bauherr infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmen unverzüglich nach dessen Bekanntwerden mitgeteilt hat. Das Unternehmen hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Bauherrn eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen gilt zur Zustandsfeststellung § 650g Abs. 3 BGB.
- (4) Die Rechte des Bauherrn wegen Mängeln des Bauwerks richten sich nach den Vorschriften des BGB, soweit nachfolgend nicht etwas anderes geregelt ist. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB fünf Jahre, beginnend mit der Abnahme des Bauwerks. Die Rechte des Bauherrn sind auf das Recht der Nacherfüllung beschränkt, wobei dem Bauherrn ausdrücklich das Recht vorbehalten wird, bei Fehlschlagen der Nacherfüllung zu mindern. Soweit der Mangel sich nicht auf eine Bauleistung bezieht, hat der Bauherr bei Fehlschlagen der Nacherfüllung das Recht zu mindern oder nach seiner Wahl vom Hausvertrag zurückzutreten. Die Nacherfüllung gilt regelmäßig als fehlgeschlagen, wenn der Mangel auch nach dem zweiten Nacherfüllungsversuch des Unternehmens noch nicht beseitigt ist. Das Recht des Bauherrn, nach §§ 634 Nr. 4, 437 Nr. 3 BGB Schadensersatz zu verlangen, bleibt im Rahmen der in § 9 vorgesehenen Beschränkungen unberührt.

(5) Die Rechte des Bauherrn erstrecken sich nicht auf solche Mängel, die durch Verschleiß bzw. gewöhnliche Abnutzung des Bauwerks und seiner Bestandteile oder deren nicht vertragsgemäße Verwendung entstehen. Es obliegt dem Bauherrn, das Bauwerk und dessen Bestandteile beginnend mit der Abnahme regelmäßiger Wartung und Pflege zu unterziehen. Dies gilt insbesondere für solche Teile des Bauwerks und seiner Bestandteile, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, namentlich die technische Gebäudeausstattung, insbesondere die Heizungsanlage, die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen, Oberflächenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Dachrinnen, Glasscheiben, Fugenmaterialien sowie sämtliche beweglichen Teile (beispielsweise Tür- und Fensterbeschläge, Tore, Verschattungsanlagen usw.). Dasselbe gilt für das Bauwerk und seine Bestandteile, soweit diese der Witterung ausgesetzt sind (beispielsweise Beschichtungen und Oberflächen im Außenbereich). Das Unternehmen stellt dem Bauherrn eine Ausbau- und Pflegeanleitung zur Verfügung, die beschreibt, wie das Bauwerk auszubauen, zu pflegen und zu warten ist. Die darin beschriebenen Pflege- und Wartungsmaßnahmen obliegen dem Bauherrn. Die fachgerechte Durchführung dieser Maßnahmen ist Voraussetzung für den dauerhaften Bestand des Bauwerks. Das Unternehmen behält sich vor, nach vorangegangener Überprüfung die Nacherfüllung abzulehnen, soweit die Ursache eines Mangels auf mangelnde Wartung, Pflege oder nicht vertragsgemäße Verwendung des Bauwerks zurückzuführen ist.

§ 8 Kündigung

- (1) Kündigt der Bauherr nach § 648 BGB den Hausvertrag, stehen dem Unternehmen die in § 648 BGB geregelten Ansprüche zu. Statt der sich aus § 648 BGB ergebenden Ansprüche hat der Bauherr die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen in Höhe des Teils des vertraglich vereinbarten Gesamtpreises, der dem Verhältnis der erbrachten Teilleistung zur vertraglich vereinbarten Gesamtleistung entspricht, zu vergüten. Darüber hinaus kann das Unternehmen zusätzlich als Ersatz für die sonstigen Aufwendungen und den entgangenen Gewinn einen Pauschalbetrag i.H.v. 10 % des Teilbetrages aus dem im Zeitpunkt der Kündigung vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verlangen, der auf den Teil der Leistungen entfällt, die das Unternehmen bis zur Kündigung noch nicht ausgeführt hat. Dieser pauschalierte Anspruch steht dem Unternehmen nicht zu, wenn der Bauherr nachweist, dass der nach § 648 BGB dem Unternehmen zustehende Betrag wesentlich niedriger als die Pauschale ist oder dass dem Unternehmen eine Vergütung gem. § 648 BGB überhaupt nicht zusteht.
- (2) Beide Vertragsparteien können den Hausvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

Der Bauherr kann den Hausvertrag insbesondere aus wichtigem Grund kündigen, wenn das Unternehmen seine Zahlungen einstellt oder über das Vermögen des Unternehmens das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Das Unternehmen kann den Hausvertrag insbesondere aus wichtigem Grund kündigen,

- a) wenn der Bauherr eine ihm – insbesondere nach § 5 – obliegende Leistung von nicht unerheblichem Gewicht nicht erbringt und dadurch dem Unternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
- b) wenn der Bauherr eine fällige Zahlung in nicht unerheblicher Höhe nicht innerhalb der vereinbarten Zahlungsfrist leistet, obwohl er dazu rechtlich verpflichtet ist (ihm insbesondere kein Leistungsverweigerungsrecht zusteht), oder in sonstiger Weise in nicht unerheblicher Höhe in Schuldnerverzug gerät;
- c) wenn der Bauherr die in § 4 vorgesehene Bürgschaft dem Unternehmen trotz Aufforderung durch das Unternehmen nicht fristgerecht vorlegt;
- d) wenn das zu bebauende Grundstück im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) oder höher belegen ist und deshalb der nach dieser Norm einzuhaltende Mindestschallschutz in Bezug auf das vertragsgegenständliche Bauvorhaben nicht erreicht werden kann (weitere Einzelheiten betreffend den Schallschutz sind der Baubeschreibung zu entnehmen).

Die Kündigung aus wichtigem Grund ist erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist zulässig. Das Unternehmen muss im Rahmen der Fristsetzung gegenüber dem Bauherrn auch erklären, dass es nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Hausvertrag kündigen wird.

Aus wichtigem Grund ist auch eine Teilkündigung möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

- (3) Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund nach Abs. 2 verlangt das Unternehmen die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfallende Vergütung (§ 648a Abs. 5 BGB). Kündigt das Unternehmen aus einem wichtigen Grund, den der Bauherr zu vertreten hat, verlangt das Unternehmen darüber hinaus pauschalierten Schadensersatz i.H.v. 10 % des Teilbetrags aus dem Gesamtpreis gemäß Ziff. 3 des Hausvertrags, der auf den bis zur Kündigung noch nicht erbrachten Teil des Werks entfällt, wobei es dem Unternehmen unbenommen bleibt, im Einzelfall einen höheren Schaden nachzuweisen. Schadensersatz steht dem Unternehmen jedoch nicht bzw. nur insoweit zu, als der Bauherr nachweist, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder der Anspruch tatsächlich wesentlich niedriger als die verlangte Pauschale ausfällt.

(4) Die in den vorstehenden Abs. 1, 2 und 3 enthaltenen Bestimmungen lassen sonstige gesetzliche Rechte auf Kündigung, Rücktritt vom Hausvertrag oder auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, unberührt.

(5) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 9 Haftung

Schadensersatzansprüche jeglicher Art sind sowohl gegen das Unternehmen selbst als auch gegen dessen Organe, Mitarbeiter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen ausgeschlossen, soweit der Schaden durch das Unternehmen nicht grob fahrlässig oder durch seine gesetzlichen Vertreter oder seine Erfüllungsgehilfen nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht

- für Schadensersatzansprüche aus einer Beschaffenheitsgarantie, die den Bauherrn gegen das Risiko von Mangelfolgeschäden absichern soll;
- für die Haftung von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Unternehmens oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder dessen Erfüllungsgehilfen beruhen;
- für Schadensersatzansprüche nach dem Gesetz über die Haftung durch fehlerhafte Produkte;
- für Schadensersatzansprüche wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen wesentliche Vertragspflichten, soweit durch den Verstoß die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet wird, wobei in diesem Fall bei einfacher Fahrlässigkeit nur für den vertragstypischen, vernünftigerweise vorhersehbaren Schaden gehaftet wird.

§ 10 Unterlagen: Erstellung und Herausgabe sowie Eigentums- und Urheberrecht

(1) Das Unternehmen behält sich an Angebotsunterlagen, Bauzeichnungen und anderen technischen Unterlagen das Eigentums- und Urheberrecht vor. Der Bauherr darf diese Unterlagen nur im Rahmen des vorliegenden Vertrags nutzen und insbesondere Dritten nur zugänglich machen, soweit dies aufgrund von Rechtsvorschriften erforderlich ist oder von den zuständigen Behörden verlangt wird. Beabsichtigt der Bauherr Unterlagen, die er vom Unternehmen zur Verfügung gestellt bekommen hat, insbesondere Pläne und Leistungsbeschreibungen anderweitig, d.h. außerhalb des im vorliegenden Hausvertrag geregelten Bauvorhabens zu verwenden, so ist hierfür die ausdrückliche und vorherige schriftliche Genehmigung des Unternehmens erforderlich.

- (2) Die Verpflichtungen, die dem Unternehmen nach § 650n BGB obliegen, bleiben durch die Bestimmung in Abs. 1 unberührt. Die Pflicht des Unternehmens nach § 650n BGB zur Herausgabe von Unterlagen wird durch die Regelung im vorstehenden Abs. 1 nicht eingeschränkt, sondern geht der Bestimmung in Abs. 1 vor.

§ 11 Mehrheit von Bauherren

- (1) Mehrere Bauherren haften als Gesamtschuldner. Sie erteilen sich hiermit gegenseitig unwiderruflich Vollmacht zur Entgegennahme von (rechtsgeschäftlichen) Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Hausvertrag.
- (2) Vertragsgestaltende Erklärungen sind von allen Bauherren gemeinschaftlich in der vertraglich oder gesetzlich vorgesehen Form abzugeben.

§ 12 Abtretung

Die den Bauherrn aus diesem Hausvertrag zustehenden Rechte können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Unternehmens abgetreten werden. Dies gilt nicht, soweit es sich um einen auf Geld gerichteten Anspruch des Bauherrn gegen das Unternehmen handelt.

§ 13 Sonstige Bestimmungen

- (1) Soweit aufgrund von Regelungen des Hausvertrags oder dieser Vertragsbedingungen für Erklärungen der Vertragsparteien die Schriftform vorgesehen ist, ist die telekommunikative Übermittlung einer vom Bauherrn eigenhändig unterschriebenen Erklärung notwendig und hinreichend (beispielsweise als Anhang einer E-Mail). Dies gilt nicht, soweit ein gesetzliches Schriftformerfordernis besteht.
- (2) Verkaufsberater, Kundenberater, Handelsvertreter und sonstige Mitarbeiter des Unternehmens sind nicht berechtigt, das Unternehmen rechtsgeschäftlich zu vertreten.
- (3) Der Bauherr gestattet dem Unternehmen, seine personenbezogenen Daten an vom Unternehmen beauftragte Dritte zu übermitteln, soweit dies für die Begründung, Durchführung oder Beendigung der beauftragten Leistungen erforderlich ist.
- (4) Der Bauherr kann der Verarbeitung oder Nutzung seiner personenbezogenen Daten für Zwecke der Werbung oder der Markt- und Meinungsforschung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen.

§ 14 Information / Hinweis gemäß § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, am Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen und nimmt hieran nicht teil.

§ 15 Versicherungsschutz

Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG hat mit der R+V Allgemeine Versicherung AG Gruppenversicherungsverträge abgeschlossen, die Versicherungsleistungen für die erstellenden Wohngebäude bzw. das Bauherrenhaftpflichtrisiko im Zusammenhang mit der Bauphase beinhalten. Mit Abschluss des Hausvertrags wird der Bauherr zu den Gruppenversicherungsverträgen angemeldet.

Der Bauherr kann der Anmeldung zu den Gruppenversicherungsverträgen jederzeit widersprechen.