



„Traum oder Albtraum Eigenheim“
Skript zum Vortrag von
Rechtsanwältin Liane Kuhn

Kurzvorstellung Liane Kuhn



Liane Kuhn
Rechtsanwätin

- ▶ *19. Juli 1972 in Roth / Mittelfranken
- ▶ Ausbildung zur Versicherungskauffrau
- ▶ Studium der Rechtswissenschaften an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg
- ▶ seit 2001 als Rechtsanwältin zugelassen
- ▶ seit 2013 **Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht**

Schwerpunkte

Arbeitsrecht, Architektenrecht, Arzthaftungsrecht, Baurecht, Kaufvertragsrecht, Medizinrecht, Sozialversicherungsrecht, Markenrecht

Kontakt

Telefon: 0471 / 30832-140

E-Mail: kuhn@die-kanzlei-bremerhaven.de

Der Bauvertrag

1. Definition

Bauunternehmen verpflichtet sich zur Erbringung von Bauleistungen auf dem Grundstück des Bauherrn, Bauherr zur Zahlung der Vergütung; Werkvertragsregeln sind anzuwenden.

2. Abgrenzung des Bauvertrages von anderen Vertragsformen

a) Kaufvertrag

- ▶ Liegt vor bei Erwerb eines Grundstücks mit einem bereits darauf errichteten Wohngebäude welches älter als 2 Jahre ist und/oder gebraucht
- ▶ Notarielle Beurkundung erforderlich

b) Bauträgervertrag

- ▶ Liegt vor bei einem Auftrag an den Bauträger, auf dessen Grundstück ein Wohngebäude zu errichten, verbunden mit der Verpflichtung, das Grundstück an den Auftraggeber zu übereignen. Gilt auch, wenn das Haus bei Abschluss des Kaufvertrages bereits errichtet ist, die Fertigstellung aber nicht länger als 2 Jahre her ist und das Haus unbenutzt ist.
- ▶ Notarielle Beurkundung beider Verträge erforderlich, insbesondere auch der Baubeschreibung
- ▶ Kauf- und Werkvertragsrecht ist anwendbar.

3. Form des Bauvertrages

- ▶ Nicht beurkundungspflichtig, wenn Bauarbeiten auf dem eigenen Grundstück erfolgen sollen
- ▶ Die Schriftform ist seit dem 01.01.18 zwingend vorgeschrieben, wenn eine Vertragspartei Verbraucher ist; d.h.: Fax- oder Email ist ausreichend.
- ▶ Wer stellt den Vertrag? Rechtsprechung: Viele für den Bauherrn ungünstige Klauseln sind unwirksam, allerdings nur, wenn das Bauunternehmen den Vertrag stellt.
- ▶ Wer unterschreibt bei Eheleuten/Lebenspartnern?

4. Inhalt

a) Welche Leistungen sollen auf Seiten des Bauunternehmers erbracht werden?

- ▶ „schlüsselfertig“ ist nur ein Werbeslogan
- ▶ Vermessungskosten und Erschließungskosten in der Regel vom Bauherrn zu tragen, ebenso Kosten der Genehmigungsplanung und Kosten der Baugenehmigungsbehörde und Baugrunduntersuchungen.
- ▶ Auf die konkreten Vertragsbestandteile kommt es an (Baubeschreibung, Pläne, Skizzen, etc.).
- ▶ Bei Widersprüchen gilt: Das Konkretere bestimmt das Leistungssoll. (z.B. in Plänen keine Lüftungsanlage eingezeichnet, in Leistungsbeschreibung schon, dann gilt die Leistungsbeschreibung.)

- ▶ Grundsätzlich gilt: Alle Leistungen sollten ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen werden, die dem Bauherrn wichtig sind, ansonsten sind diese Leistungen im Zweifel nicht vereinbart.
- ▶ Leistungsbeschreibung sollte einer fachkundigen Person vor Unterzeichnung zur Überprüfung gegeben werden. Fehlt etwas, sind hierfür später u.U. Mehrkosten zu zahlen, trotz vereinbartem Pauschalpreis.
- ▶ Bauzeit muss ausdrücklich vereinbart werden. Bauablaufpläne reichen nicht, sind nur Anhaltspunkte für die Koordination der verschiedenen Gewerke.
 - z.B. Baubeginn, Zwischentermine, Fertigstellungstermin
 - Vertragsstrafe bei Überschreitung des Fertigstellungstermins vereinbaren (Obergrenze max. 5 % der Auftragssumme und 0,2 % pro Werktag, zudem nur bei schuldhafter Überschreitung)
- ▶ Grundsätzlich gilt auch ohne ausdrückliche Vereinbarung: Geschuldet wird ein Haus, welches den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entspricht (z.B. DIN-Normen sind einzuhalten).
- ▶ Sofern sich aus dem Vertrag zudem kein abweichender Standard ergibt, ist "üblicher Qualitäts- und Komfortstandard" geschuldet.
- ▶ Erfüllung von Anforderungen für gewünschte besondere staatliche Zuschüsse muss ausdrücklich vereinbart werden, sofern diese Anforderung nicht gesetzlich vorgeschrieben und damit Teil des technischen Regelwerks geworden sind.

b) Welcher Preis ist auf Seiten des Bauherrn geschuldet?

- ▶ Wenn nichts vereinbart: „**übliche Vergütung**“

- ▶ **Einheitspreisvertrag** ist vom Gesetzgeber als Regel vorgesehen:
 - Angebotsendpreis ist nur Prognose auf Basis geschätzter Mengen und der vereinbarten Einheitspreise.
 - Abgerechnet wird nach der Fertigstellung nach Aufmaß.
 - Ergibt das Aufmaß geringere oder höhere Mengen als die Schätzung des Angebots, verändert sich entsprechend der Endpreis.

- ▶ **Pauschalpreisvertrag**
 - Werden tatsächlich geringere / höhere Mengen erbracht als angeboten, ist dies grundsätzlich unerheblich und verändert nicht den Preis.
 - Abgrenzungsprobleme, wenn Preis pauschal angegeben, in der Leistungsbeschreibung aber konkrete Mengen und/oder detaillierte Leistungen enthalten, dann kann u.U. vom Bauunternehmer bei Mehrmengen oder Mehrleistungen ein höherer Preis gefordert werden.
 - Nachforderungsrecht kann im Vertrag durch ausdrückliche Vereinbarung ausgeschlossen werden.

- ▶ **Stundenlohnvertrag**
 - Nur wenn ausdrücklich vereinbart, sonst Einheitspreisvertrag.
 - Zeit- und Materialaufwand entscheidend. Stundenlohnzettel sind einzureichen und gegenzuzeichnen.
 - Für Bauherrn i.d.R. ungünstig, da Höhe der Vergütung von Fähigkeiten und Intensität des Arbeitseinsatzes abhängt.
 - Tatsächliche Arbeitszeiten (Ankunft, Pausen, Abfahrt) und eingesetzte Mitarbeiterzahl sollten idealerweise jeden Tag vom Bauherrn notiert werden, um die vom Bauunternehmer eingereichten Stundenzettel überprüfen zu können. Sind die Stundenzettel nicht korrekt ausgefüllt, sollten sie nicht unterzeichnet werden. Klagt der Bauunternehmer später den Werklohn ein und legt als Beweis für die seiner Ansicht nach gearbeiteten Stunden die nicht unterzeichneten Stundenzettel vor, kann der Bauherr anhand seiner Notizen konkret dagegen vortragen. Da der Bauunternehmer die Anzahl der gearbeiteten Stunden beweisen muss, wird ihm dieser Beweis sodann schwerfallen.

- ▶ **"Festpreis"**
 - Kein Vertragstyp! Gibt die Selbstverständlichkeit wieder, dass Preise fest sind, sofern keine Preisanpassungsklausel vereinbart wurde.

5. sonstige Vertragsbestandteile

▶ Abschlagszahlungen

- Maximal in Höhe von 90% der vereinbarten Gesamtvergütung
- Nur in der Höhe, die dem -geschätzten- Wert der erbrachten Teil-Leistungen entspricht
- Bei Bauträgerverträgen in §3 MaBV: Höhe der Teilbeträge vorgeschrieben, dürfen nicht überschritten werden

▶ Sicherheitseinbehalt

- Zur Absicherung der Vertragserfüllung (bis Abnahme) in Höhe von 5% der Auftragssumme seit dem 01.01.18 vorgeschrieben
- Durch Einbehalt von der 1. Abschlagszahlung; muss nach Vorlage der Schlussrechnung ausbezahlt werden
- Ablösung durch Bankbürgschaft möglich
- Zusätzlich zur Vertragserfüllungssicherheit kann eine Gewährleistungssicherheit vereinbart werden

▶ **Abnahme:** „Entgegennahme des Werkes als im Wesentlichen vertragsgerecht“

- Förmliche Abnahme (gemeinsame Begehung mit abschließendem Abnahmeprotokoll) kann vertraglich vereinbart werden.
- Ansonsten konkludente Abnahme möglich durch Bezug des Hauses und gleichzeitiges Nichtrügen von Mängeln.
- Fiktive Abnahme
- Folgen der Abnahme:
 - Mängel, die bereits bekannt sind und nicht vorbehalten wurden, können nicht mehr geltend gemacht werden.
 - Vergütung ist fällig
 - Gewährleistungsfristen beginnen
 - Beweislast bezüglich der Mängel geht auf Bauherrn über, soweit nicht der Vorbehalt hinsichtlich dieser Mängel bei der Abnahme erklärt wurde.
- Bauunternehmer hat Anspruch auf Abnahme, wenn das Werk im Wesentlichen vertragsgerecht erbracht wurde, also allenfalls noch geringe Mängel bestehen.

▶ Gewährleistung

- Frist: 5 Jahre nach BGB bei Bauwerken, gerechnet ab Abnahme
- Recht des Bauunternehmers auf Nachbesserung
- Aufforderung zur Mangelbeseitigung mit Fristsetzung, dann kann anderes Unternehmen beauftragt werden.
- Beweisproblematik, Möglichkeit des selbständigen Beweisverfahrens, Alternative: Privatgutachten

▶ Gerichtsstand

- Gesetzlich: Ort des Bauvorhabens
- Abweichende Angabe im Vertrag unwirksam bei Nichtkaufleuten

▶ VOB/B

- I.d.R. nicht wirksam vereinbart gegenüber Verbrauchern

Tipps zur Vermeidung böser Überraschungen vor und während der Bauphase

"Hinterher ist man immer klüger." Diese Aussage hört man nicht selten von einem Bauherrn nach einem jahrelangen Rechtsstreit vor Gericht gegen den Bauunternehmer oder den Handwerker, der aufgrund nicht fertiggestellter oder mangelhafter Leistungen daran schuld ist, dass man immer noch auf einer Baustelle lebt.

Folgende Weichenstellungen können schon im Vorfeld dazu führen, dass manche Probleme gar nicht erst auftauchen:



So stellt sich für den Bauherren zunächst die Frage, ob ein Architekt mit der Planung beauftragt werden soll oder ob das Wunschbauunternehmen die Planung "mal eben mitmachen" soll und in diesem Fall entweder kein oder nur ein geringes Entgelt für die Planungsleistungen vereinbart wird. Hierbei muss sich der Bauherr darüber im Klaren sein, dass ein Architekt über sein Honorar zwar auf den ersten Blick höhere Kosten verursacht. Auf den zweiten Blick kann der Bauherr durch die deutlich genauere Planung des Architekten und die darüber hinaus geschuldete Beratung frühzeitig Defizite des geplanten Bauwerks erkennen und entsprechend bauliche Änderungen zu einem Zeitpunkt vornehmen, zu dem dies noch kostengünstig möglich ist.

Hinzu kommt, dass der Architekt für eine etwaige mangelhafte Planungsleistung dem Bauherrn gegenüber haftet. Da der Architekt verpflichtet ist, sich zu versichern, der Bauunternehmer jedoch nicht, hat der Bauherr über die rechtliche Inanspruchnahme des Architekten meistens mehr Erfolg, als über die Geltendmachung gegenüber dem Unternehmer.



Ist die Planungsphase abgeschlossen und liegt die Baugenehmigung vor, ist die Entscheidung zu treffen, ob ein Generalunternehmen beauftragt werden soll, welches sodann in den Bereichen, in den es die Arbeiten nicht selbst ausführt, Subunternehmen beauftragt, oder ob der Bauherr selbst

die Verträge mit allen Unternehmen abschließen möchte.

Preislich ist der Unterschied in der Regel nicht gravierend. Der Generalunternehmer erhöht zwar die Preise der von ihm beauftragten Subunternehmer um einen Gewinnzuschlag. Allerdings bieten Subunternehmer, mit denen große Generalunternehmen ständig zusammenarbeiten, diesen oftmals besonders günstige Konditionen an, die ein Privathaushalt in der Regel nicht erhält.

Wird ein Generalunternehmer beauftragt, hat der Bauherr nur einen einzigen Vertragspartner. Kommt es also zu Problemen auf der Baustelle, ist nur dieser Vertragspartner Ansprechpartner. Mängel müssen nur ihm gegenüber gerügt werden, egal welches Unternehmen den Mangel letztlich verursacht hat. Dies stellt vor allem dann einen erheblichen Vorteil dar, wenn ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht ohne weiteres ersichtlich ist, welche der vielen erbrachten Bauleistungen mangelhaft sind.

Möchte man selbst Einfluss auf die Wahl der Subunternehmer nehmen, wird sich der Generalunternehmer hier selten reinreden lassen. Wenn doch, wird es meistens teurer, da dann die genannten Sonderkonditionen wegfallen.

Beauftragt der Bauherr alle Gewerke jedoch selbst, obliegt ihm auch die Verantwortung für den reibungslosen Bauablauf, indem er die verschiedenen Bauleistungen (z.B. Erdarbeiten, Gründungsarbeiten, Maurerarbeiten, Fenster/Türen, Dachstuhl, Dacheindeckung, Putzarbeiten, Innenausbau, Installateur, Elektriker, ...) miteinander koordiniert. Dies bedeutet einen erheblichen Arbeitsaufwand, der nicht selten viel Nerven "kostet".



Ist dieser Punkt geklärt, stellt sich die Frage nach dem/den konkreten Unternehmen. Der Bauherr sollte sich in jedem Fall Angebote von mehreren Unternehmen einholen. Nicht das günstigste Angebot ist immer das Beste. Ein Angebot ist nur aussagekräftig, wenn hieraus hervorgeht, wie die vorhandene Planung technisch umgesetzt wird. In der Regel kann ein Bauherr allerdings die technische Qualität der Angebote nicht beurteilen. Soll nicht der Preis das allein entscheidende Kriterium sein, sollte ein Sachverständiger die Angebote prüfen.

Ist ein Architekt beauftragt, erstellt dieser ein sog. Leistungsverzeichnis, in dem die technische Umsetzung der Planung im Detail vorgegeben ist. Das Leistungsverzeichnis wird dann an die in Frage kommenden Unternehmen versandt. Diese setzen bei allen Positionen ihre Preise ein. Die eingehenden Angebote sind dann leicht miteinander vergleichbar.



Immer wieder kommt es vor, dass am Bau tätige Unternehmen insolvent werden. Gläubiger dieser Unternehmen haben dann kaum noch Chancen, ihre Ansprüche durchzusetzen, selbst wenn ein Gericht zuvor ein Urteil zu ihren Gunsten gefällt hat.

Natürlich kann nicht jede Insolvenz vorhergesehen werden. Allerdings sollten ausschließlich Unternehmen beauftragt werden, die langjährig am Markt tätig sind. Hier ist die Gefahr einer späteren Insolvenz erfahrungsgemäß geringer als bei Neulingen. Ein Handelsregisterauszug kann hier Informationen bieten.



Für den Hausbau muss seit der Geltung des neuen Bauvertragsrechts immer ein schriftlicher Vertrag vereinbart werden. Die Vertragsgestaltung können Sie selbst übernehmen oder der Gegenseite überlassen. Wichtig in jedem Fall ist, dass der Vertrag vor der Unterzeichnung durch einen Rechtsanwalt in Hinblick auf etwaige Fallstricke überprüft wird.

Wichtig ist zu wissen, dass eine Pauschalpreisvereinbarung nicht ohne weiteres spätere Nachforderungen des Bauunternehmers ausschließt. Nachforderungen sind beispielsweise möglich, wenn bestimmte Arbeiten im Angebot nicht enthalten waren, aber zur fachgerechten Errichtung des Gebäudes unbedingt erforderlich sind und vom Unternehmer auch geleistet wurden.

Auch hier können spätere Überraschungen vermieden werden, indem ein Angebot vor der Vertragsunterzeichnung von einem Sachverständigen und/oder Architekten auf Vollständigkeit geprüft wird.

Ist Ihnen die Einhaltung eines Zeitplanes wichtig, muss dieser Zeitplan als verbindlich in den Vertrag mitaufgenommen werden, sinnvollerweise verknüpft mit einer Vertragsstrafe für den Fall, dass der Zeitplan nicht eingehalten wird.



Um sich gegen Baumängel abzusichern, sollte jeder Bauherr unbedingt im Bauvertrag einen Sicherheitseinbehalt (zulässig ist beispielsweise ein Einbehalt von 5 % des vereinbarten Werklohns) vereinbaren. Es sollte vertraglich fixiert werden, dass der Sicherheitseinbehalt erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auszuzahlen ist. Stellen sich dann während oder nach der Bauphase Mängel heraus und weigert sich der Bauunternehmer innerhalb einer gesetzten Frist, die Mängel zu beseitigen, kann der Einbehalt dafür verwendet werden, ein anderes mit der Mangelbeseitigung beauftragtes Unternehmen zu bezahlen.



Nachträgliche Änderungswünsche sollten einschließlich der getroffenen Kostenregelung immer schriftlich fixiert werden, nicht zuletzt, da sie eine Quelle für spätere Streitigkeiten bei der Bezahlung sind. Oftmals hört der Bauherr auf seinen Änderungswunsch hin, "das sei überhaupt kein Problem". Die Schlussrechnung beinhaltet dann die zusätzliche Position "Nachträge", unter welcher dann oftmals nicht unerhebliche Zusatzkosten aufgeführt sind, mit denen der Bauherr der Höhe nach nicht gerechnet und in seine Finanzierung nicht eingeplant hat.



Tritt nach Fertigstellung des Hauses das Bauunternehmen an den Bauherrn heran und fordert die förmliche Abnahme, gilt folgendes: liegen keine wesentlichen Mängel vor, ist der Bauherr zur Abnahme verpflichtet. Ob wesentliche Mängel vorliegen, vermag der Bauherr in der Regel nicht selbst zu beurteilen, so dass zum Abnahmetermin der ggfs. beauftragte Architekt oder ein Sachverständiger hinzugeholt werden sollte.

An die Abnahme knüpfen sich wichtige Rechtsfolgen, wie etwa der Beginn der Gewährleistungsfrist.

An den vorstehenden Ausführungen ist zu erkennen, dass spätere Streitigkeiten und/oder Enttäuschungen oftmals vermieden werden können, wenn ein paar wichtige Grundregeln eingehalten werden.

Zudem zeigt sich, dass es wichtig ist, in entscheidenden Momenten auf den Rat von unabhängigen Fachleuten zu vertrauen und nicht an der falschen Stelle zu sparen.

DIE KANZLEI

LENZ GEBHARDT GbR

NOTAR FACHANWÄLTE
RECHTSANWÄLTE

Fachanwaltskanzlei für

- Familienrecht ■
- Arbeitsrecht ■
- Sozialrecht ■
- Bau- u. Architektenrecht ■
- Miet- und WEG-Recht ■
- Verkehrsrecht ■

Besser gleich zum Fachanwalt!

Partner



Brigitte Gebhardt

Rechtsanwältin
Fachwältin für Familienrecht
Fachwältin für Verkehrsrecht
Mediatorin

Liane Kuhn

Rechtsanwältin
Fachwältin für Bau-
und Architektenrecht



Partner



Evelyn Lenz-Jakubczyk

Rechtsanwältin und Notarin
Fachwältin für Arbeitsrecht
Fachwältin für Sozialrecht
Mediatorin

Stefanie May

Rechtsanwältin
Fachwältin für
Mietrecht und WEG-Recht
Fachwältin für
Verkehrsrecht

