BUNDESVEREINIGUNG
BAUWIRTSCHAFT

Die Bundesvereinigung Bauwirtschaft vertritt die gemeinsamen Gewerke übergreifenden Interessen der Betriebe des deutschen Bau- und Ausbauhandwerks. Unsere rund 300.000 Betriebe mit ca. 2,7 Millionen Beschäftigten und 300.000 Lehrlingen sind erste Wahl für den privaten Bauherrn bei Neubau und Sanierung.

Ihr Weg zum guten Handwerk:
www.bv-bauwirtschaft.de

Nutzen Sie die Qualitätsarbeit unserer Mitgliedsbetriebe und beauftragen Sie für Ihre Bau- und Ausbauarbeiten einen Innungsbetrieb des Deutschen Bauhandwerks.

Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert.
Die neueste Version finden Sie immer unter: **www. hausundgrund.de** oder **www.bv-bauwirtschaft.de**

Einzelgewerk/Handwerkervertrag
Bauvertrag mit Verbrauchern

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die Anmerkungen und Hinweise ab Seite 8.

Stand: **Februar 2019**
Version: **V19.1H**

zwischen **Auftraggeber** (nachfolgend AG genannt)

Name:

Straße/
Hausnummer:

PLZ/Ort:

Telefon: Telefax:

E-Mail:

und **Auftragnehmer** (nachfolgend AN genannt)

Name/Firma:

Straße/
Hausnummer:

PLZ/Ort:

Telefon: Telefax:

E-Mail:

1.0 Gegenstand des Vertrages

1.1 Dem AN wird die Ausführung folgender Arbeiten (Art der Arbeiten)

_____

in folgendem Umfang (Leistungsbeschreibung)

_____

für das Bauvorhaben

übertragen.

1.2 Der **AN** schuldet die Übergabe folgender Unterlagen:

- _____
- _____
-

1.3 Der **AG** schuldet die Übergabe folgender Unterlagen:

- _____
- _____
-

2.0 Vertretung der Vertragspartner

2.1 Der AG wird durch *(Name)* _____ wie folgt beschränkt vertreten:

Der Vertreter ist zur Beauftragung von Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen

☐ nicht berechtigt ☐ berechtigt bis zu einer Netto-Auftragssumme von _____ Euro
☐ uneingeschränkt berechtigt

Der Vertreter ist zur Durchführung der Abnahme und der Zustandsfeststellung

☐ nicht berechtigt
☐ berechtigt

2.2 Der **AN** wird vertreten durch:

3.0 Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind in nachstehender Reihen- und Rangfolge:

- dieser Bauvertrag
- die Leistungsbeschreibung vom _____ *Anlage Nr.* _____
- die Pläne vom _____ *Anlage Nr.* _____
- die Anlagen vom _____ *Anlage Nr.* _____
- das Angebot vom _____ *Anlage Nr.* _____
- die anerkannten Regeln der Technik (ATV/VOB/C)

4.0 Vergütung

4.1 Als Vergütung für die in Ziffer 1 bezeichneten Leistungen wird vereinbart:

☐ die Pauschalsumme von _____ Euro netto

zzgl. _____ Euro MwSt.

(Pauschalpreisvertrag) insgesamt _____ Euro brutto

☐ die vorläufige Summe von _____ Euro netto

zzgl. _____ Euro MwSt.

insgesamt _____ Euro brutto

zur Abrechnung nach ausgeführten Mengen zu Einheitspreisen gemäß beiliegendem Leistungsverzeichnis **(Einheitspreisvertrag)**.

Kontoverbindung des AN: _____

_____

4.2 **Fahrtkosten**

Fahrtkosten sind in der Vergütung nach 4.1 enthalten. In Fällen des Annahmeverzuges des AG werden Fahrtkosten mit

_____ / km zzgl. 19 % MwSt. berechnet.

4.3 **Wasser und Strom**

Dem AN werden Wasser- und Stromanschluss unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
Die Kosten des Verbrauchs trägt der ☐ AN / ☐ AG.

4.4 **Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen**

Vereinbarung

Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit einvernehmlich zwischen den Parteien vereinbart werden. Die Parteien müssen sich über den Umfang der Änderung sowie über den vom AG zu zahlenden Preis einigen.

Anordnung

Erzielen die Parteien keine Einigung über den Umfang der Änderung oder über den vom AG zu zahlenden Preis, so kann der AG die gewünschte Änderung oder die zusätzliche Leistung einseitig anordnen. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 650 b ff. BGB) und sind im Info-Blatt näher erläutert.

Nachtragsvergütung

Haben die Parteien keine Einigung über die Höhe der Nachtragsvergütung erzielt und hat der AG die Ausführung der Änderung einseitig angeordnet, bemisst sich der Vergütungsanspruch des AN für die geänderte/zusätzliche Leistung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.
Alternativ kann der AN zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf seine Urkalkulation zurückgreifen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Urkalkulation zuvor vereinbarungsgemäß beim AG hinterlegt wurde.

☐ Die Urkalkulation wird beim AG hinterlegt.

Haben sich die Parteien nicht über die Höhe der Nachtragsvergütung geeinigt, kann der AN im Wege von Abschlagsrechnungen 80 Prozent der in seinem Nachtragsangebot genannten Vergütung ansetzen. Diese Pauschale ist in jedem Fall vom AG nach vollständiger und im Wesentlichen mangelfreier Ausführung der geänderten/zusätzlichen Leistung an den AN zu zahlen.

4.5 Der AG ist kein Bauleistender i. S. v. § 13 b UStG.

5.0 Widerrufsrecht des Auftraggebers

Je nach Zustandekommen des Vertrages räumt das Gesetz dem Verbraucher ein Widerrufsrecht ein. Entsprechend der nachfolgend genannten Fallgestaltungen ergibt sich dann, ob dem AG ein Widerrufsrecht zusteht oder nicht. Die entsprechende Option müssen Sie ankreuzen:

5.1 ☐ Dem AG steht **KEIN** Widerrufsrecht zu (weiter bei 6.0),

weil eine der nachfolgenden Fallgestaltungen vorliegt:

- Der Vertrag wird bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien in den Geschäfts-/Büroräumen des Unternehmers-/Handwerkers unterzeichnet oder
- der Vertrag wird nach einem gemeinsamen (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn entweder in den Geschäfts-/Büroräumen des Unternehmers/Handwerkers oder mittels Telefon, E-Mail, Fax oder Post geschlossen (**KEIN** Vertragsabschluss beim Bauherrn vor Ort) oder
- Vertrag über dringende, unaufschiebbare Notfallreparaturen (z. B. Havarieschäden).

☐ Dem AG steht ein Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgt durch die beigefügte Widerrufsbelehrung, Anlage Nr. 1. (weiter bei 5.2),

weil eine der nachfolgenden Fallgestaltungen vorliegt:

- Der Vertrag wird bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäfts-/Büroräume des Unternehmers/Handwerkers unterzeichnet. z. B. in der Wohnung/im Haus oder am Arbeitsplatz des Bauherrn oder auf allgemein zugänglichen Verkehrsflächen (Restaurant, Sportplatz, etc.) oder
- gemeinsamer (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn zur Kostenschätzung und Vertragsschluss mit Vertragsunterzeichnung noch im Rahmen des (Besichtigungs-)Termins in der Wohnung/im Haus des Bauherrn oder
- der Vertrag wird ohne vorherigen persönlichen Kontakt der Parteien (z. B. im Rahmen eines Besichtigungstermins) unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Telefon, Fax, E-Mail) abgeschlossen (sog. Fernabsatzvertrag).

(Unbedingt Widerrufsbelehrung (Anlage 1) ausfüllen und dem AG übergeben)

5.2 **Baubeginn innerhalb oder nach Ablauf der Widerrufsfrist (nur auszufüllen, wenn dem AG ein Widerrufsrecht zusteht)**

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen Haus & Grund und BVB, die 14-tägige Widerrufsfrist abzuwarten, bevor mit der Ausführung der Bauleistung begonnen wird. Erst nach Ablauf der Widerrufsfrist steht fest, ob der AG den Vertrag widerrufen hat oder nicht. In diesem Fall kreuzen Sie bitte die 1. Option an. Sollten die Parteien abweichend von dieser Empfehlung einen früheren Ausführungsbeginn der Bauleistung (also innerhalb der Widerrufsfrist) wünschen, so kreuzen Sie bitte die 2. Option an.

☐ Der Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist soll abgewartet werden, bevor mit der Ausführung der Bauleistung durch den AN begonnen wird.
☐ Der AG verlangt, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Bauleistung durch den AN begonnen wird.

5.3 **Verlust des Widerrufsrechts bei Baubeginn innerhalb der Widerrufsfrist und Wertersatz**

Für den Fall, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Bauleistung begonnen wird, bestätigt der AG, dass er bei vollständiger Fertigstellung der Bauleistung durch den AN sein Widerrufsrecht verliert. Sollte der AG den Vertrag vor Fertigstellung der Bauleistung durch den AN innerhalb der 14-tägigen Widerrufsfrist widerrufen, so bestätigt der AG, dass er dem AN für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Bauleistungen Wertersatz schuldet. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der vereinbarte Gesamtpreis nach 4.1 zu Grunde zu legen. Die Höhe des Wertersatzes bemisst sich in der Regel nach dem Anteil der bis zum Widerruf erbrachten Bauleistung im Verhältnis zu der nach dem Vertrag geschuldeten Gesamtbauleistung.

6.0 Abnahme

6.1 Der AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

☐ Ein förmlicher Abnahmetermin, an dem der Vertreter des AN, des AG sowie der/die AG teilnehmen, wird durchgeführt.

6.2 Das Werk gilt als abgenommen, wenn der AN dem AG nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der AG die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Auf diese Rechtsfolge hat der AN den AG zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform hinzuweisen.

7.0 Zahlungen

7.1 Abschlagszahlungen sind nach Rechnungszugang beim AG sofort fällig. Die Schlusszahlung ist fällig mit Abnahme und Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung durch den AN.

7.2 Ein Abschlagszahlungsplan wird

☐ nicht vereinbart. Das Recht auf Abschlagszahlungen (§ 632a BGB) bleibt davon unberührt.

☐ nach folgender Maßgabe vereinbart:

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

(Beschreibung des Bauzustandes)

7.3 Der AG schuldet

☐ keine Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung.

☐ die Stellung einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung. Die vom AG zu stellende Sicherheitsleistung beträgt _____ % der vereinbarten Vergütung nach Ziff. 4.1.

7.4 ☐ Zusätzlich zu den gesetzlichen Ansprüchen vereinbaren die Parteien eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5 % der Netto-Schlussrechnungssumme. In Höhe der Gewährleistungssicherheit erfolgt ein Sicherheitseinbehalt von der Schlusszahlung.
Der Sicherheitseinbehalt ist auf Verlangen des AN Zug um Zug gegen Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft auszuzahlen.

☐ Die Parteien vereinbaren keine Gewährleistungssicherheit.

8.0 Mängelansprüche

Die Mängelansprüche des AG bei Mängeln der Bauleistung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 633 ff. BGB).

9.0 Verjährung von Mängelansprüchen

Mängelansprüche des AG verjähren innerhalb der gesetzlichen Fristen des § 634 a BGB.

10.0 Aufwendungen für Mängelbeseitigung

Kommt der AN einer Aufforderung des AG zur Mängelbeseitigung nach und
- gewährt der AG den Zugang zum Objekt zum vereinbarten Termin schuldhaft nicht oder
- stellt sich heraus, dass es sich um ein schuldhaft unberechtigtes Mangelbeseitigungsverlangen handelt, da objektiv kein Mangel vorliegt,

hat der AG die Aufwendungen des AN zu ersetzen. Mangels Vereinbarung der Sätze gelten ortsübliche Sätze.

11.0 Termine/Ausführungsfristen

11.1 Der Baubeginn wird am _____ erfolgen.

11.2 Der AN ist verpflichtet, seine vertraglichen Leistungen bis spätestens zum _____ fertigzustellen.

12.0 Verbraucherstreitbeilegung

Der AN weist darauf hin, dass er weder verpflichtet noch bereit ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen.

13.0 Vollmacht bei mehreren Auftraggebern

Sind mehrere Personen Auftraggeber, so bevollmächtigen diese sich zur Vertretung des jeweils anderen gegenseitig. Jeder Bevollmächtigte kann im Rahmen dieser Einzelvertretungsbefugnis ohne Mitwirkung des anderen alleine handeln und ist dabei uneingeschränkt berechtigt, Leistungsänderung sowie zusätzliche Leistungen zu beauftragen und Abnahmen durchzuführen.

14.0 Sonstige Vereinbarungen

_____	_____
Ort/Datum	Unterschrift Auftragnehmer
_____	_____
Ort/Datum	Unterschrift Auftraggeber/Ehepartner

Anlage 1 – Widerrufsbelehrung

Nur ausfüllen, wenn im Vertrag unter Ziff. 5.1 die 2. Option (dem AG steht ein Widerrufsrecht zu) angekreuzt worden ist. Je ein Exemplar der Widerrufsbelehrung für den AG und den AN ausdrucken. Das Exemplar für den AN vom AG gegenzeichnen lassen.

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

_____

_____

(Name und Anschrift des AN, sowie Telefon- und Faxnummer und ggf E-Mail-Adresse einfügen)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das unten angehängte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Bauleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Bauleistung im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Bauleistung entspricht.

Widerrufsformular
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An _____

_____
(Name und Anschrift des AN, sowie Telefon- und Faxnummer und ggf. E-Mail-Adresse einfügen)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir* den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Bauleistung:

_____

_____

Bestellt am _____*/erhalten am _____*

Name und Anschrift des/der AG _____

Datum _____ Unterschrift des/der AG _____ (nur bei Mitteilung auf Papier)
(*) Unzutreffendes streichen

Ich habe die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen und ein Exemplar erhalten:

Ort/Datum _____ Unterschrift Auftraggeber _____

© BVB/Haus & Grund

Info-Blatt zum Einzelgewerk/Handwerkervertrag (Bauvertrag mit Verbrauchern)

Stand: Februar 2019

I. Einleitung
Vor Ihnen liegt ein Vertrag, der gemeinsam von dem Eigentümer-Verband Haus & Grund und der Bundesvereinigung Bauwirtschaft (BVB) entwickelt worden ist. Dieser Bauvertrag ist für die Vereinbarung von einzelnen Handwerkerleistungen (z. B. Fliesenarbeiten, Zimmererarbeiten) durch einen privaten Bauherrn optimiert.

II. Anwendungsbereich dieses Vertrages
Dieser Handwerker-Bauvertrag für Einzelgewerke kann von privaten Auftraggebern verwendet werden, wenn

a) an einem Haus
b) von einem Handwerker/Unternehmer
c) Arbeiten ausgeführt werden sollen.

Der Vertrag basiert auf den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 631 ff. BGB) und beinhaltet für den Bauvertrag spezifische Regeln, die keine Vertragspartei einseitig belasten. Dieser Bauvertrag wurde vielmehr auf dem Grundsatz erarbeitet, dass Auftraggeber und Handwerker/Unternehmer das Bauvorhaben kooperativ abwickeln wollen. Er soll daher beiden Vertragspartnern helfen, alle wesentlichen Punkte zu regeln, um Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten zu vermeiden. Die BVB empfiehlt den Betrieben diesen Vertrag gegenüber Verbrauchern zur Anwendung. Diese Empfehlung ist unverbindlich.

Haus & Grund und BVB empfehlen, diese Information mitsamt Tipps zum Ausfüllen vor Vertragsabschluss genau zu lesen und darauf zu achten, dass der Vertrag sorgfältig ausgefüllt wird. Geschieht dies – insbesondere bei der Leistungsbeschreibung – haben beide Vertragsparteien das Fundament gelegt, um viele der „üblichen" Gründe für Rechtsstreitigkeiten auszuschließen.

Empfehlung:
Haus & Grund empfiehlt privaten Auftraggebern, sich bei Fragen zu diesem Vertrag und zur Durchführung des Bauvorhabens sowie bei Fragen rund um die private Immobilie an den örtlichen Haus & Grund-Verein zu wenden. Anschrift und Telefonnummer des nächstgelegenen Haus & Grund-Vereines finden Sie im Internet unter **www.hausundgrund.de** – oder Sie rufen einfach an: Unter **0 800-55 66 225** erhalten Sie weitere Informationen.

Die BVB empfiehlt Unternehmen, sich bei Fragen zu diesem Vertrag an die örtliche Bauinnung oder den jeweiligen Verband zu wenden.

Haus & Grund und BVB empfehlen die Beauftragung von Unternehmen oder Handwerksbetrieben, die über ihre Innung oder ihren Fachverband Mitglied in der Bundesvereinigung Bauwirtschaft sind.

III. Ausfüllhinweise/Informationen zum Vertrag
Bitte füllen Sie den Vertrag sorgfältig und gewissenhaft aus.

Deckblatt
Der Auftraggeber trägt Namen und Anschrift in das Feld „Auftraggeber" ein, der Unternehmer/Handwerker in das Feld „Auftragnehmer". Um die gegenseitige Erreichbarkeit sicherzustellen, ist es zweckmäßig, im Feld „Telefon" eine Mobilfunknummer einzutragen. Mit Eintragung einer E-Mail-Adresse genehmigen die Parteien eine Korrespondenz per E-Mail.

Hinweis:
Handelt es sich beim Auftraggeber um ein Ehepaar oder Partner, können beide als Auftraggeber im Vertrag eingetragen werden. Dann werden allerdings auch beide aus dem Vertrag verpflichtet. Bitte beachten Sie, dass alle auf dem Deckblatt genannten Vertragspartner den Vertrag unterzeichnen!

Ziff. 1.0 – Gegenstand des Vertrages
Den Grundstein für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens legen die Vertragsparteien, indem sie eine vollständige Leistungsbeschreibung erstellen. In dieser müssen alle Leistungen, die vom Unternehmer ausgeführt werden sollen, möglichst detailliert beschrieben werden. Nur was im Vertrag vereinbart ist, kann vom Handwerker/Unternehmer ausgeführt werden. Wenn gewünscht, sollte auch eine bestimmte Qualität angegeben werden (z. B. die Fenster eines bestimmten Herstellers).

Neben der Leistungsbeschreibung werden – soweit vorhanden – die Baupläne Gegenstand des Vertrages. Die Planunterlagen definieren ebenso wie die Leistungsbeschreibung die Anforderungen an den Handwerker/Unternehmer. Vorhandene Architektenpläne sollen dem Vertrag daher als Anlage beigefügt werden. Für die Übergabe der vollständigen Unterlagen und Pläne ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich.

Ziff. 1.2
Bei Abnahme der Arbeiten ist der Unternehmer/Handwerker verpflichtet, sämtliche Unterlagen, z. B. Garantieurkunden neu eingebauter technischer Geräte, an den Auftraggeber zu übergeben. Die geschuldeten Unterlagen sollen in Ziff. 1.2 eingetragen werden.

Ziff. 1.3
Hier kann vereinbart werden, welche Unterlagen der Bauherr übergeben muss. Hat z. B. der Architekt des Bauherrn die Planung übernommen, kann hier vereinbart werden, wann und wie (Papierform oder elektronische Datei) die notwendigen Ausführungsunterlagen übergeben werden.

Ziff. 2.0 – Vertretung der Vertragspartner
Mit der Leistungsbeschreibung wird vereinbart, was der Handwerker/Unternehmer bauen soll. Im Laufe eines Bauvorhabens ergeben sich jedoch häufig Änderungswünsche oder aber es besteht die Notwendigkeit, Planungen zu ändern. Dann wollen die Vertragspartner von der ursprünglichen Vereinbarung abweichen. Dieses geschieht häufig „durch Zuruf". Fehlt eine schriftliche Vereinbarung, kann es in der Folge zum Streit darüber kommen, wer welche Änderung „in Auftrag gegeben" hat. Deswegen sollte festgelegt werden, wer Änderungen beauftragen (Auftraggeber, Architekt) und wer Aufträge entgegennehmen (Unternehmer, Meister, Geselle) darf. Dazu können die Vertragsparteien unter Ziff. 2 Regelungen treffen.

Ziff. 2.1/2.2
Der Bauherr kann festlegen, ob und durch wen er sich vertreten lassen will. Dies sollte immer ein Experte sein. Wenn gewünscht, ist unter 2.1 das erste Kästchen anzukreuzen und der Name einzutragen. Sodann ist der Umfang der Vertretungsmacht zu bestimmen. Möglich ist, dass der Vertreter das Recht erhält, Zusatzleistungen (z. B. Einbau einer stärkeren Wand) zu beauftragen. Diese Beauftragung kann uneingeschränkt oder bis zu einer gewissen Auftragssumme erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dem Vertreter die Durchführung der Abnahme und der Zustandsfeststellung zu gestatten.

© BVB/Haus & Grund

Bei der Abnahme sollte sich der Bauherr nicht vertreten lassen, sondern anwesend sein. Haus & Grund empfiehlt allen Bauherren, die Abnahme nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder vom eigenen Architekten begleiten zu lassen oder – wenn ein Architekt nicht bzw. vom Unternehmer beauftragt wurde – von einem Sachverständigen. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

Ziff. 3.0 – Vertragsbestandteile
Durch diese Regelung wird festgelegt, was zum Vertrag gehört. Damit geht die Vereinbarung einher, welche Pläne, Leistungsbeschreibungen und Angebote das „Bausoll" definieren – d. h. was der Unternehmer/Handwerker schuldet. Sollte es widersprüchliche Regelungen geben, wird durch die Bestimmung der Reihenfolge festgelegt, was gilt. Sämtliche Anlagen – auch Leistungsbeschreibungen und Pläne, vgl. oben Ziff. 1.0 – sollten durchnummeriert und mit Datum versehen werden. Sie sind sodann als Anlage zum Vertrag zu nehmen. Durch die Einbeziehung der anerkannten Regeln der Technik (ATV/VOB/C) ist für den Bauherrn sichergestellt, dass die bautechnischen DIN-Normen zu beachten sind.

Ziff. 4.0 – Vergütung
Ziff. 4.1
Gegenstand dieser Regelung ist die Vergütung, die der Unternehmer/Handwerker erhält. Der Vertrag sieht zwei Möglichkeiten vor. Zum einen können die Parteien eine Pauschalsumme vereinbaren. Dann sind alle Leistungen des Unternehmers/Handwerkers gemäß Ziffer 1 mit dieser einen Summe pauschal vergütet. Der Preis ist in Ziff. 4.1 einzutragen.

Alternativ können die Parteien einen Einheitspreis vereinbaren. Dazu muss der Unternehmer/Handwerker eine Einheitspreiskalkulation vorlegen, in der die notwendigen Arbeiten aufgeführt sind und mit einem Preis versehen sind. Diese Preise sind die verbindliche Grundlage für die spätere Vergütung, deren Höhe sich jedoch erst nach Abschluss der Arbeiten durch Abrechnung der Mengen errechnet.

Beispiel: Der Maler bietet an, eine Wohnung für 10 Euro pro Quadratmeter zu streichen und zu tapezieren. Er schätzt, dass die Wand- und Deckenflächen 200 qm haben und errechnet eine vorläufige Vergütung von 200 x 10 Euro = 2.000 Euro. Dieser Betrag wäre in den Vertrag unter Ziff. 4.1 einzutragen. Die zu zahlende Vergütung wird jedoch erst am Schluss errechnet: Wenn der Maler feststellt, dass er 195 qm bearbeitet hat, beträgt diese 195 x 10 Euro, d. h. 1.950 Euro, wenn er 205 qm bearbeitet hat, beträgt diese 205 x 10 Euro, d. h. 2.050 Euro. Der Einheitspreis ist folglich fest vereinbart (10 Euro), die Vergütung berechnet sich jedoch erst mit dem abschließend festgestellten Umfang der Arbeiten.

Ziff. 4.2 – Fahrtkosten
Grundsätzlich sind Fahrtkosten bereits in der Vergütung nach Ziff. 4.1 enthalten. Lediglich in den Fällen, in denen der Auftraggeber bei einem vereinbarten Termin nicht anwesend ist und zuvor nicht rechtzeitig abgesagt hat, kann der Auftragnehmer Fahrtkosten nach Ziff. 4.2 geltend machen.

Ziff. 4.3 – Wasser und Strom
Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Unternehmer/Handwerker Wasser- und Stromanschluss zur Verfügung zu stellen. Die Kosten des Verbrauchs sind entweder vom Auftraggeber oder vom Unternehmer/Handwerker zu tragen. Zutreffendes bitte ankreuzen.

Ziff. 4.4 – Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen
Häufig ergeben sich im laufenden Bauvorhaben Änderungs- und Ergänzungswünsche auf Seiten des Bauherrn. BVB und Haus & Grund empfehlen, jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages schriftlich festzuhalten, um – den häufig hieraus entstehenden – Streit über die dadurch entstehenden Kosten zu vermeiden. Hierbei sollten aus Gründen der Rechtssicherheit sowohl das Nachtragsangebot des Unternehmers/Handwerkers als auch die Annahme/Beauftragung durch den Bauherrn in Textform (schriftlich, per Fax oder Computerfax, per E-Mail, etc.) erfolgen.

Vereinbarung
Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit einvernehmlich zwischen den Parteien vereinbart werden. Es ist erforderlich, dass sich die Parteien sowohl über den Umfang der Änderung als auch über den vom Bauherrn zu zahlenden Preis einigen. Erst nach Einigung über Umfang und Nachtragsvergütung ist der Unternehmer/Handwerker zur Ausführung der geänderten oder zusätzlichen Leistung verpflichtet.

Anordnung
Erzielen die Parteien keine Einigung über den Umfang der Änderung oder über den vom Bauherrn zu zahlenden Preis, so kann der Bauherr die gewünschte Änderung oder die zusätzliche Leistung einseitig anordnen. Inhaltlich umfasst das Anordnungsrecht sowohl Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen), als auch Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (aber nicht ausgeschrieben waren). Ordnet der Bauherr eine dieser beiden Änderungen an, dann bestimmen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 650 b ff. BGB). Damit der Bauherr von Anfang an weiß, zu welchen Mehr- oder Minderkosten sein Änderungsbegehren führt, ist der Unternehmer/Handwerker im nächsten Schritt verpflichtet, ein Nachtragsangebot über die Mehr- oder Minderkosten vorzulegen. Im Falle einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss der Unternehmer/Handwerker das Kostenangebot jedoch nur vorlegen, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Gründe für eine Unzumutbarkeit können sein: technische Unmöglichkeit, unzureichende Ausstattung und Qualifikation des Unternehmers, betriebsinterne Gründe, etc. Trägt der Bauherr bzw. sein Architekt die Verantwortung für die Planung des Werks, ist der Unternehmer/Handwerker erst dann zur Erstellung des Nachtragsangebots verpflichtet, wenn der Bauherr bzw. sein Architekt die für die geänderte/zusätzliche Leistung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer/Handwerker zur Verfügung gestellt hat.

Erzielen die Parteien über das Nachtragsangebot keine Einigung, so kann der Bauherr nach Ablauf von 30 Tagen die Ausführung der Änderung einseitig anordnen. Die 30-tägige Frist beginnt mit Zugang des Änderungswunsches beim Unternehmer/Handwerker. Zu beachten ist, dass das Gesetz für die Anordnung des Bauherrn Textform (schriftlich, per Fax, per E-Mail, per SMS) vorschreibt. Eine nur mündlich ausgesprochene Anordnung ist unwirksam. Der Unternehmer/Handwerker sollte bei einer nur mündlich ausgesprochenen Anordnung darauf hinwirken, dass der Bauherr die Ausführung der geänderten Leistungen in Textform anordnet. Nach Erhalt der Anordnung in Textform, ist der Unternehmer/Handwerker verpflichtet, der Änderung nachzukommen und diese auszuführen. Im Falle der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss er der Anordnung jedoch nur dann nachkommen, wenn ihm die Ausführung auch zumutbar ist.

Vergütungsanpassung
Haben die Parteien keine Einigung über die Höhe der Nachtragsvergütung erzielt und hat der Bauherr die Ausführung der Änderung einseitig angeordnet, bemisst sich der Vergütungsanspruch des Unternehmers für die geänderte/zusätzliche Leistung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.

Alternativ kann der Unternehmer/Handwerker zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Hierzu muss die Urkalkulation zuvor beim Bauherrn hinterlegt worden sein. Dies ist durch Ankreuzen der Aussage „Die Urkalkulation wird beim AG hinterlegt" in Ziff. 4.4 kenntlich zu machen. Hat der Unternehmer/Handwerker die Urkalkulation beim Bauherrn hinterlegt, kann er bei jedem einzelnen Nachtrag erneut wählen, ob er die Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen berechnet oder ob er die in seiner hinterlegten Urkalkulation enthaltenen Preise heranzieht. Insoweit besteht für den Unternehmer/Handwerker bei Berechnung der Nachtragsvergütung ein Wahlrecht.

Haben sich die Parteien nicht über die Höhe der Nachtragsvergütung geeinigt, kann der Unternehmer/Handwerker im Wege von Abschlagsrechnungen 80 % der in seinem Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung ansetzen. Diese Pauschale ist in jedem Fall vom Bauherrn nach vollständiger und im Wesentlichen mangelfreier Ausführung der geänderten/zusätzlichen Leistung an den Unternehmer/Handwerker zu zahlen. Zahlt der Bauherr nicht, kann der Unternehmer/Handwerker seine Leistung einstellen oder eine Klärung in einem sog. einstweiligen Verfügungsverfahren („Schnellverfahren" vor den Landgerichten) herbeiführen.

Ziff. 4.5
Diese Klausel hat steuerliche Gründe. Sie ist nur von Bedeutung, wenn der Auftraggeber selbst Unternehmer ist. Ist dies nicht der Fall, hat die Klausel keinerlei Auswirkungen.

Ziff. 5.0 – Widerrufsrecht des Auftraggebers
Ziff. 5.1
Das Gesetz räumt dem Verbraucher als Auftraggeber seit Juni 2014 unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerrufsrecht ein, d. h. dass sich der Verbraucher innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss (Datum der zeitlich letzten Unterschrift) ohne Angabe von Gründen vom Vertrag lösen kann. Das Widerrufsrecht besteht jedoch nur in speziell geregelten Fällen, nämlich abhängig vom Ort des Vertragsschlusses.

Ein Widerrufsrecht besteht nach dem Gesetz nur dann, wenn der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäfts-/Büroräume des Unternehmers/Handwerkers, also z. B. in der Wohnung/im Haus des Bauherrn, am Arbeitsplatz des Bauherrn, im Restaurant, auf dem Sportplatz etc. zustande kommt. Überdies steht dem Verbraucher bei sogenannten Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht zu. Ein Fernabsatzvertrag liegt immer dann vor, wenn für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel (z. B. Telefon, Fax, E-Mail) verwendet wurden. Zudem muss der Unternehmer/Handwerker über ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem verfügen. Für die Unterhaltung eines Vertriebs- oder Dienstleistungssystems sind nach Ansicht der Rechtsprechung keine aufwendigen Maßnahmen erforderlich. Insbesondere ist nicht erforderlich, dass ein Online-Shop unterhalten wird. Es wird vielmehr als ausreichend angesehen, wenn z. B. eine Webseite im Internet unterhalten wird mit Bestellmöglichkeiten per Telefon, Telefax oder E-Mail. Kommt der Vertrag durch ausschließliche Nutzung dieser Fernkommunikationsmittel, also ohne vorherigen persönlichen Kontakt, zustande, so steht dem Verbraucher in jedem Fall ein Widerrufsrecht zu.

Das Gesetz will mit Einräumung eines Widerrufsrechts verhindern, dass der Bauherr als Verbraucher überstürzt Verträge abschließt. Für das Widerrufsrecht ist es daher entscheidend, auf welche Art und Weise der Vertrag abgeschlossen wird (z. B. unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln) bzw. von den Parteien unterzeichnet wird. Sie haben daher zunächst zu prüfen, wie bzw. wo dieser Vertrag zustande kommt. Entsprechend der genannten Fallgestaltungen ergibt sich dann, ob dem Bauherrn ein Widerrufsrecht zusteht oder nicht. Die entsprechende Option ist sodann im Vertrag anzukreuzen. Ein Wahlrecht zum Ankreuzen der anderen Option besteht nicht.

Dem Auftraggeber steht KEIN Widerrufsrecht zu (1. Ankreuzoption)
Immer dann, wenn der Vertrag entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien in den Geschäfts-/Büroräumen des Unternehmers/Handwerkers unterzeichnet wird oder aber dadurch zustande kommt, dass der Auftraggeber nach einem persönlichen Besprechungstermin den unterzeichneten Vertrag per Post, Fax oder E-Mail an den Unternehmer/Handwerker übersendet, besteht KEIN Widerrufsrecht.

Fälle, bei denen KEIN Widerrufsrecht besteht:
Ankreuzen der 1. Option
- Der Vertrag wird bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien in den Geschäfts-/Büroräumen des Unternehmers/Handwerkers unterzeichnet oder
- der Vertrag wird nach einem gemeinsamen (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn entweder in den Geschäfts-/Büroräumen des Unternehmers/Handwerkers oder mittels Telefon, E-Mail, Fax oder Post geschlossen (KEIN Vertragsschluss beim Bauherrn vor Ort) oder
- Vertrag über dringende, unaufschiebbare Notfallreparaturen (z. B. Havarieschäden).

Wird die 1. Option (KEIN Widerrufsrecht) angekreuzt, dann weiter im Vertrag bei 6.0.

Dem Auftraggeber steht ein Widerrufsrecht zu (2. Ankreuzoption)
Nur dann, wenn der Vertrag entweder unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen wird oder wenn der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäfts-/Büroräume des Unternehmers/Handwerkers unterzeichnet wird, besteht für den Bauherrn ein Widerrufsrecht. Hierunter fallen somit alle Situationen, in denen der Vertrag allein durch ein Telefonat oder per E-Mail/per Fax abgeschlossen wird oder bei denen beide Parteien den Vertrag z. B. in der Wohnung/im Haus des Bauherrn unterzeichnen. Das Widerrufsrecht besteht per Gesetz und kann von den Parteien nicht ausgeschlossen werden.
Fälle, bei denen nach dem Gesetz ein Widerrufsrecht besteht:
Ankreuzen der 2. Option
- Der Vertrag wird bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäfts-/Büroräume des Unternehmers/Handwerkers unterzeichnet, z. B. in der Wohnung/im Haus oder am Arbeitsplatz des Bauherrn oder auf allgemein zugänglichen Verkehrsflächen (Restaurant, Sportplatz, etc.) oder
- gemeinsamer (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn zur Kostenschätzung und Vertragsschluss mit Vertragsunterzeichnung noch im Rahmen des (Besichtigungs-)Termins in der Wohnung/im Haus des Bauherrn oder
- der Vertrag wird ohne vorherigen persönlichen Kontakt der Parteien (z. B. im Rahmen eines Besichtigungstermins) unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Telefon, Fax, E-Mail) abgeschlossen (sog. Fernabsatzvertrag).

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt grundsätzlich mit Vertragsschluss (Datum der zeitlich letzten Unterschrift). Der Widerruf

erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer/Handwerker. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs durch den Bauherrn, auf den Zugang beim Unternehmer/Handwerker kommt es dagegen nicht an. Über dieses Widerrufsrecht hat der Unternehmer/Handwerker den Auftraggeber ordnungsgemäß zu belehren, was mit der Widerrufsbelehrung in Anlage 1 erfolgt. **Die Anlage 1 ist daher von dem Unternehmer/Handwerker bei Ankreuzen der 2. Option (Widerrufsrecht besteht) zwingend auszufüllen und dem Auftraggeber zu übergeben.** Auf dem Exemplar der Anlage 1, welches beim Unternehmer/Handwerker verbleibt, hat der Auftraggeber mit seiner Unterschrift zu bestätigen, dass er die Widerrufsbelehrung zur Kenntnis genommen und ein Exemplar erhalten hat. Für den Fall, dass der Bauherr innerhalb der 14-tägigen Widerrufsfrist den Vertrag widerrufen möchte, sieht die Anlage 1 ein Widerrufsformular vor. Dieses kann vom Auftraggeber für seinen Widerruf verwendet werden, eine Pflicht hierzu besteht jedoch nicht.

Wird die 2. Option (Widerrufsrecht besteht) angekreuzt, dann weiter im Vertrag bei 5.2.

Ziff. 5.2
Der Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist wird abgewartet (1. Ankreuzoption)
Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen Haus & Grund und BVB, die 14-tägige Widerrufsfrist abzuwarten, bevor mit der Ausführung der Bauleistung begonnen wird. Erst nach Ablauf der Widerrufsfrist steht fest, ob der AG den Vertrag widerrufen hat oder nicht. Da es für die Rechtzeitigkeit des Widerrufs nur auf die rechtzeitige Absendung beim Bauherrn und nicht auf den Zugang beim Unternehmer/Handwerker ankommt, sollte zur 14-tägigen Widerrufsfrist eine Postlaufzeit von 2 bis 3 Werktagen hinzuaddiert werden. Soll die Bauleistung erst begonnen werden, wenn die Widerrufsfrist abgelaufen und der Vertrag vom Auftraggeber nicht mehr widerrufen werden kann, so ist die 1. Option anzukreuzen.

Mit der Ausführung der Bauleistung soll vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist begonnen werden (2. Ankreuzoption)
Verlangt der Bauherr abweichend von der vorgenannten Empfehlung, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Bauleistung durch den Unternehmer/Handwerker begonnen wird, so ist die 2. Option anzukreuzen.

Ziff. 5.3 – Verlust des Widerrufsrechts bei Baubeginn innerhalb der Widerrufsfrist und Wertersatz
Für den Fall, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Bauleistung begonnen wird, erlischt nach dem Gesetz das Widerrufsrecht des Bauherrn vor Ablauf von 14 Tagen, wenn der Unternehmer/Handwerker die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung vollständig fertiggestellt hat. Bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauleistung kann der Bauherr den Vertrag weiterhin innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen. In diesem Fall schuldet er dem Unternehmer/Handwerker allerdings für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Bauleistungen Wertersatz. Über diese Rechtsfolgen (vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts und Erstattung von Wertersatz) hat der Unternehmer/Handwerker den Bauherrn zu belehren. Diese Belehrung ist in Ziff. 5.3 enthalten.

Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der vereinbarte Gesamtpreis nach Ziff. 4.1 zu Grunde zu legen. Der Wertersatz entspricht in der Regel dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bauherr den Vertrag widerruft, bereits erbrachten Bauleistung im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag geschuldeten Bauleistung.

Ziff. 6.0 – Abnahme
Mit der Abnahme nimmt der Auftraggeber das Bauwerk als „im Wesentlichen vertragsgerecht" an. Diese Klausel entspricht dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Empfehlung:
BVB und Haus & Grund empfehlen die Durchführung eines förmlichen Abnahmetermins. Dafür müssen Auftraggeber und Auftragnehmer anwesend sein. Das Ergebnis der Abnahme – z. B. noch zu beseitigende Mängel – muss schriftlich in einem Abnahmeprotokoll festgehalten und von beiden unterschrieben werden. Das Protokoll sollte folgende Angaben enthalten: Datum des Abnahmetermins, Nennung der Anwesenden (Vertragsparteien und Zeugen), Bezeichnung des Bauvertrags, Abnahmeerklärung des Auftragnehmers, ggf. Auflistung der noch vorhandenen Mängel, ggf. Auflistung der Restarbeiten, Unterschriften.

Haus & Grund empfiehlt allen Auftraggebern, die Abnahme von umfangreichen oder komplexen technischen Arbeiten nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder von einem Architekten oder einem Sachverständigen begleiten zu lassen. Einen Sachverständigen können alle Haus & Grund-Ortsvereine vermitteln.

Ziff. 6.1 – Abnahmefiktion
Das Gesetz sieht vor, dass ein Werk auch dann als abgenommen gilt, wenn der Unternehmer/Handwerker dem Bauherr nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist (z. B. 14 Tage) zur Abnahme gesetzt hat und der Bauherr die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Über diese Rechtsfolge hat der Unternehmer/Handwerker den Auftraggeber in Textform (schriftlich, per Fax oder Computerfax, per E-Mail etc.) zu belehren. Ein Muster für ein solches Abnahmeverlangen mit Belehrung erhalten Unternehmer/Handwerker über die örtliche Bauinnung oder den jeweiligen Verband.

Verweigert der Bauherr die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels, kann der Unternehmer/Handwerker eine gemeinsam durchzuführende Zustandsfeststellung verlangen. Dabei setzt der Unternehmer/Handwerker dem Bauherrn innerhalb einer angemessenen Frist einen Termin zur Zustandsfeststellung. Die Zustandsfeststellung soll schriftlich erfolgen, ist mit Datum zu versehen und ist von beiden Parteien zu unterschreiben. Erscheint der Bauherr oder sein Vertreter pflichtwidrig nicht zum Termin, kann der Unternehmer/Handwerker die Zustandsfeststellung auch allein durchführen. Auch in diesem Fall muss der Unternehmer ein Protokoll anfertigen und dieses dem Bauherrn übersenden. Die Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme. Sie erleichtert in einem Rechtsstreit aber die Beweisführung.

Ziff. 7.0 – Zahlungen
Grundsätzlich sind Zahlungen erst nach Abnahme des Werkes fällig. Bei der Beauftragung eines Unternehmers/Handwerkers ist dies auch üblich. Bei umfangreichen Bauvorhaben können Abschlagszahlungen vereinbart werden. Diese Zahlungen sollten nicht nach Zeitablauf, sondern nach Baufortschritt vereinbart werden. Kommt es nämlich zu Verzögerungen, würde bei Vereinbarung von Zahlungen nach Zeitablauf die Möglichkeit bestehen, dass Zahlungen fällig werden, bevor die Arbeiten begonnen wurden.

Zusätzlich zur Abnahme ist seit Januar 2018 die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlusszahlung. Die Schlussrechnung muss eine übersichtliche Aufstellung der erbrach-

ten Leistungen enthalten. Sie gilt als prüffähig, wenn der Bauherr nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Zu beachten ist, dass die Schlussrechnung bereits mit dem Zugang beim Bauherrn fällig wird und vom Auftragnehmer gefordert werden kann.

Ziff. 7.3 – Absicherung des Vergütungsanspruchs
Zur Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers/Handwerkers können die Parteien vereinbaren, dass der Bauherr dem Unternehmer/Handwerker eine Sicherheit stellt. Dieses Sicherungsinstrument hat den Zweck, das Risiko auf Zahlungsausfall des Unternehmers/Handwerkers zu verringern, der grundsätzlich verpflichtet ist, erst einmal in Vorleistung zu gehen. Eine solche Vertragserfüllungssicherheit kann durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren oder aber durch Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft erbracht werden. Hierbei steht es den Parteien frei, die Höhe der Sicherheit zu vereinbaren. Sie können die Sicherheit nur in Höhe eines Teils oder aber in voller Höhe der vereinbarten Vergütung vereinbaren. Haus & Grund und BVB empfehlen insoweit, dass die vom Bauherrn zu stellende Sicherheit 20 % der vereinbarten Gesamtvergütung nicht übersteigt. Es kann je nach Einzelfall aber durchaus angebracht sein, sowohl eine niedrigere als auch eine höhere Sicherheit zu vereinbaren.

Ziff. 7.4 – Gewährleistungssicherheit
Ziff. 7.4 ermöglicht die Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit. Der Auftraggeber hat damit die Möglichkeit, 5 % der Netto-Schlussrechnungssumme als Sicherheitseinbehalt zurückzuhalten. Eine Auszahlung ist auf Verlangen des Unternehmers/Handwerkers möglich, wenn dieser im Gegenzug eine Gewährleistungssicherheit stellt. Damit kann der Auftraggeber seine Mängelansprüche durchsetzen. Bei Handwerkeraufträgen ist eine solche Vereinbarung nicht üblich. **Bei der Netto-Schlussrechnungssumme handelt es sich um den Rechnungsbetrag ohne Steuern (netto), den der AN auf seiner letzten, abschließenden Rechnung für das gesamte Bauvorhaben in Rechnung stellt.**

Ziff. 8.0 – Mängelansprüche
Die Mängelansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Bauleistung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 633 ff. BGB.

Ziff. 9.0 – Verjährung von Mängelansprüchen
Die Verjährung von Mängelansprüchen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 634a BGB. Sie beträgt je nach Leistung zwei oder fünf Jahre.

Ziff. 10.0 – Aufwendungen für Mängelbeseitigung
Grundsätzlich trägt der Unternehmer/Handwerker die Kosten der Mängelbeseitigung. Etwas anderes gilt nach Ziff. 10.0 bei zwei Ausnahmen: Zum einen hat der Auftraggeber die Kosten für eine erfolglose Anfahrt zu tragen, wenn er dem Unternehmer/Handwerker schuldhaft den Zugang verweigert bzw. ihm den Zutritt zum vereinbarten Termin nicht gewährt, zum anderen wenn sich herausstellt, dass ein Mangel objektiv nicht vorliegt und der Auftraggeber dies erkannt oder fahrlässig nicht erkannt hat.

Ziff. 11.0 – Termine/Ausführungsfristen
Um Planungssicherheit zu haben, ist es zweckmäßig, Termine und Ausführungsfristen zu vereinbaren. Unter Ziff. 11.1 kann der Baubeginn eingetragen werden. Unter Ziff. 11.2 sollte festgelegt werden, bis wann die Arbeiten fertigzustellen sind. Bei der Festlegung der Termine beachten Sie bitte, dass dem Auftraggeber ggf. nach Ziff. 5.0 ein 14-tägiges Widerrufsrecht zusteht. Die Widerrufsfrist von 14 Tagen ist bei der Berechnung der Termine/Ausführungsfristen einzukalkulieren.

Ziff. 12.0 – Verbraucherstreitbeilegung
Seit April 2016 gibt es für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Unternehmern ein neues außergerichtliches Schlichtungsverfahren. Diese neue Verbraucherschlichtung ist im Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) geregelt und darf nur von besonderen Schlichtungsstellen durchgeführt werden. Streitigkeiten zwischen Handwerkern und Verbrauchern können bei der sog. Allgemeinen Verbraucherschlichtungsstelle behandelt werden, wobei diese nur von einem Verbraucher angerufen werden kann. Die Teilnahme an einer solchen Verbraucherschlichtung ist freiwillig. Seit dem 1. Februar 2017 müssen Unternehmer den Verbraucher darüber informieren (Informationspflicht), ob sie bereit oder nicht bereit sind, im Falle einer Streitigkeit an einer Verbraucherschlichtung nach dem VSBG teilzunehmen. Da eine Verbraucherschlichtung vor einer Allgemeinen Verbraucherschlichtungsstelle mit Kosten verbunden ist und eine etwaige Streitigkeit zwischen den Vertragsparteien nur weiter verzögert, gehen die BVB und Haus & Grund davon aus, dass die Auftragnehmerseite regelmäßig kein Interesse an einer freiwilligen Teilnahme an einem solchen Streitbeilegungsverfahren hat. Durch Ziffer 12.0 kommt der Unternehmer/Handwerker seiner gesetzlichen Informationspflicht nach.

Sollte ausnahmsweise seitens des Unternehmers abweichend zu Ziffer 12.0 des Vertrages die Bereitschaft zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Allgemeinen Verbraucherschlichtungsstelle bestehen, so müssen Sie eigenhändig die Regelung in Ziffer 12.0 des Vertrages streichen und Ihre Bereitschaft sowie die Benennung der Allgemeinen Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. (Straßburger Straße 8, 77694 Kehl am Rhein, Telefon 0 78 51 I 7 95 79 40, Fax 07851 /795 79 41, E-Mail: mail@verbraucher-schlichter.de, Webseite: www.verbraucher-schlichter.de) in den Sonstigen Vereinbarungen unter Ziffer 14.0 des Vertrages aufnehmen.

Alternativ weisen BVB und Haus & Grund darauf hin, dass es in den meisten Bundesländern speziell für Baurechtsstreitigkeiten außergerichtliche Schlichtungsstellen bei den jeweiligen Verbänden gibt. Weitere Auskünfte können Ihnen die örtlichen Haus & Grund-Vereine, die örtlichen Innungen oder Ihre jeweiligen Verbände geben.

Ziff. 13.0 – Vollmacht bei mehreren Auftraggebern
Handelt es sich beim Auftraggeber um ein Ehepaar oder Partner und wurden beide als Auftraggeber im Vertrag eingetragen, müssen grundsätzlich auch beide Leistungsänderungen sowie zusätzliche Leistungen beauftragen und die Abnahme gemeinsam durchführen. Da in der Praxis häufig der eine (Ehe-)Partner den anderen vertritt oder vertreten soll, ist aus Gründen der Klarstellung eine entsprechende Bevollmächtigung zur Vertretung des jeweils anderen in den Vertrag aufgenommen worden. Hiernach kann jeder Bevollmächtigte im Rahmen dieser Einzelvertretungsbefugnis ohne Mitwirkung des anderen alleine handeln und ist dabei berechtigt, Leistungsänderung sowie zusätzliche Leistungen zu beauftragen und Abnahmen durchzuführen.

Ziff. 14.0 – Sonstige Vereinbarungen
An dieser Stelle können die Parteien sonstige Vereinbarungen treffen. Da der Vertrag zusammen mit dem Gesetz alles Notwendige regelt, besteht dafür in der Regel keine Notwendigkeit.

Unterschrift
Der Vertrag muss von Unternehmer und Bauherr unterschrieben werden. Die unterschriftspflichtigen Personen ergeben sich aus den Eintragungen auf dem Deckblatt.