



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes ist der Spitzenverband der Bauwirtschaft. Unsere rund 35.000 mittelständischen Mitgliedsbetriebe sind erste Wahl für den privaten Bauherrn bei Neubau oder Sanierung.



www.meisterhaftbauen.de

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

Burkhard und Marzellina Urmsbach,
Haus & Grund-Mitglied seit 2011



**Bauverträge?
Dafür hab ich
jemanden!**

Ein Haus baut man nicht alle Tage. Gut, dass es Bauverträge gibt. Von Menschen aufgesetzt, die das schon oft gemacht haben. Haus & Grund hat Experten für alle Aufgaben rund um die Immobilie. Wir beraten und unterstützen bei Fragen zu Recht und Steuern, Vermieten und Verwalten, Bauen und Renovieren sowie Technik und Energie. Fragen Sie uns! Mehr Infos unter (0800) 55 66 225 (kostenfrei)



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert.

Die neueste Version finden Sie immer unter: www.hausundgrund.de oder www.zdb.de

Verbrauchervertrag für Bauleistungen Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbau

Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die Anmerkungen und Hinweise ab Seite 6.

Stand: **Februar 2017**
Version: **V17.1E**

zwischen Auftraggeber (nachfolgend AG genannt)		und Auftragnehmer (nachfolgend AN genannt)	
Name:		Name/Firma:	
Straße/ Hausnummer:		Straße/ Hausnummer:	
PLZ/Ort:		PLZ/Ort:	
Telefon:	Telefax:	Telefon:	Telefax:
E-Mail:		E-Mail:	

1.0 Gegenstand des Vertrages

1.1 Dem AN wird die schlüsselfertige Ausführung gemäß anliegender Leistungsbeschreibung

vom _____ und den Plänen vom _____

Hinweis: Bitte beachten Sie die „Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“, an deren Entwicklung Haus & Grund Deutschland im Rahmen der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst bauen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mitgewirkt hat (siehe Info-Blatt Seite 6 Ziff. 1).

in folgendem Umfang (Leistungsbeschreibung)

für das Bauvorhaben

auf dem Grundstück _____ des/der Auftraggeber(s) übertragen.

(genaue Bezeichnung des Grundstücks)

1.2 Bei Eigenleistung obliegen dem **AN** keine Beratungs- und Überwachungspflichten. Hat der **AN** Bedenken bezüglich der im Wege der Eigenleistung erstellten Vorarbeiten des **AG**, muss er diese gegenüber dem **AG** mitteilen. Art und Umfang von Eigenleistungen sowie ihre zeitliche Eingliederung in den Bauablauf und ihre Bewertung im Hinblick auf eine Änderung des Festpreises werden in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt, die Vertragsbestandteil wird.

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

- _____
- _____
- _____

1.4 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 Anordnung von Stundenlohnarbeiten

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

Der Vertreter ist zur Durchführung der Abnahme

- 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

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

- 4.1 die Pauschalsumme von _____ Euro netto
zzgl. _____ Euro MwSt.
(Pauschalpreisvertrag) insgesamt _____ Euro brutto

4.2 Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen

- Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit schriftlich und/oder mündlich vereinbart werden.
- Wünscht der AG zusätzliche, über die Leistungsbeschreibung hinausgehende Leistungen oder eine Änderung der Leistungen des Vertrages, so hat der AN ihm vor der Ausführung dieser Leistungen ein schriftliches Angebot – basierend auf den ausgehandelten Bedingungen für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen – mit einer Beschreibung der angebotenen Leistung und Bezifferung des hierfür geltend gemachten Preises vorzulegen. Der AN ist nicht zur Ausführung verpflichtet, bis der AG oder sein Vertreter i. S. d. Ziffer 2.1 das Angebot in Textform (schriftlich, per Fax, per E-Mail, etc.) angenommen hat.

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

- 4.4 Lohnleitklausel/Stoffpreisleitklausel

- wird nicht vereinbart. wird vereinbart gem. Anlage Nr. _____

5.0 Besonderheiten der Baustelle

- 5.1 Für die Zugangswege wird auf Folgendes hingewiesen:

Sicherung der Baustelle: Der AN hat alle für die Sicherung und Regelung des Verkehrs im Baubereich erforderlichen Maßnahmen, auch außerhalb der Arbeitszeit, zu treffen.

- 5.2 Dem AN werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt:

- 5.2.1 Lager- und Arbeitsplätze:

- werden zur Verfügung gestellt werden nicht zur Verfügung gestellt

Ort:

Etwa darüber hinaus erforderliche Lager- und Arbeitsplätze hat der AN zu beschaffen, die Kosten sind durch die Vertragspreise abgegolten.

Verbrauchervertrag für Bauleistungen – Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbau

5.2.2 Wasseranschluss
 wird zur Verfügung gestellt wird nicht zur Verfügung gestellt

5.2.3 Stromanschluss
 wird zur Verfügung gestellt wird nicht zur Verfügung gestellt

5.2.4 Die Kosten des Verbrauchs trägt der AN / AG.

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 Der Abnahme steht es gleich, wenn der AG das Werk nicht innerhalb einer ihm vom AN bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

7.0 Zahlungen

7.1 Zahlungen sind nach Rechnungszugang beim AG sofort fällig.

7.2 Der AG hat Abschlagszahlungen zu leisten.

7.3 Es gilt folgender Abschlagszahlungsplan:

- 5 vom Hundert nach Fertigstellung der Erdarbeiten
- 10 vom Hundert nach Fertigstellung der Bodenplatte
- 25 vom Hundert nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- 8 vom Hundert für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- 10 vom Hundert für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- 6 vom Hundert für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- 3 vom Hundert für den Estrich
- 4 vom Hundert für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 12 vom Hundert nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3 vom Hundert für die Fassadenarbeiten
- 5 vom Hundert nach vollständiger Fertigstellung

Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, wird der jeweilige Vomhundertsatz mit der folgenden Rate fällig.
 Für die einzelnen Abschlagszahlungen gelten die in den Erläuterungen unter Ziffer 7.0 ausgeführten Bedingungen.

Anstelle des obigen Abschlagszahlungsplanes werden Abschlagszahlungen nach folgender Maßgabe vereinbart:

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

_____ vom Hundert nach _____

(Beschreibung des Bauzustandes)

7.4 Dem AG ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Vergütungsanspruchs zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 %, ist dem AG bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten.

Auf Verlangen des AN ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der AG die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Versicherers geleistet werden.

Verbrauchervertrag für Bauleistungen – Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbau

7.5 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 auszuführen.

8.0 Versicherungen

8.1 Der AN ist verpflichtet, für die Dauer der Bauzeit und bis zur Abnahme auf seine Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung bei einem in der Europäischen Union zugelassenen Versicherer abzuschließen.

8.2 Der AN ist

- verpflichtet, eine Bauleistungsversicherung mindestens in Höhe der Brutto-Pauschalsumme bei einem in der Europäischen Union zugelassenen Versicherer abzuschließen.
- zum Abschluss einer Bauleistungsversicherung nicht verpflichtet.

8.3 Der Abschluss der vorgenannten Versicherung(en) ist vom AN vor Baubeginn durch Übersendung von Kopien der Versicherungsverträge oder durch Bestätigung der Versicherung nachzuweisen.

9.0 Verjährung von Mängelansprüchen

Mängelansprüche des AG verjähren innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme der Bauleistung (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 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 Mängelbeseitigungsverlangen 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.

11.3 Vertragsstrafe

Neben den gesetzlichen Ansprüchen schuldet der AN dem AG bei schuldhafter Überschreitung der vereinbarten Fertigstellungsfrist je Werktag des Leistungsverzugs eine Vertragsstrafe i. H. v. 0,2 % der Auftragssumme des zugestandenen Werts derjenigen Teilleistungen i. S. d. Ziffer 7.3, die im Zeitpunkt des Ablaufs der Fertigstellungsfrist noch nicht fertiggestellt waren und nach den getroffenen Preisvereinbarungen eine gesonderte Abrechnung ermöglichen, höchstens jedoch 5 % der Auftragssumme.

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 Sonstige Vereinbarungen

Ort/Datum

Unterschrift Auftragnehmer

Ort/Datum

Unterschrift Auftraggeber/Ehepartner

Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbau)

Stand: **Februar 2017**

I. Einleitung

Vor Ihnen liegt einer von zwei Bauverträgen, die gemeinsam von der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund und dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) entwickelt worden sind. Dieser Bauvertrag ist für die Vereinbarung über die Errichtung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Bauherrn optimiert.

Darüber hinaus haben Haus & Grund und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe ein weiteres Bauvertragsmuster entwickelt: Einen Handwerker-Bauvertrag, mit dem private Bauherren einzelne Handwerkerleistungen beauftragen können (z. B. Fliesenarbeiten, Zimmer erarbeiten etc.). Den genauen Anwendungsbereich dieses Vertrags entnehmen Sie bitte den Informationen zu diesem Vertragstyp.

II. Anwendungsbereich dieses Vertrages

Dieser Schlüsselfertigbauvertrag für Einfamilienhäuser kann von privaten Bauherren verwendet werden, wenn

- ein Einfamilienhaus
- auf einem dem Bauherrn gehörenden Grundstück
- von einem Bauunternehmer
- schlüsselfertig errichtet werden soll.

Dieser Vertrag wurde von ZDB und Haus & Grund ausgehandelt. Er basiert auf den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 631 ff. BGB). Der Vertrag beinhaltet für den Schlüsselfertigbau spezifische Regeln, die keine Vertragspartei einseitig belasten. Dieser Bauvertrag wurde vielmehr auf dem Grundsatz erarbeitet, dass Bauherr und Bauunternehmer das Bauvorhaben kooperativ abwickeln wollen. Er soll daher beiden Vertragspartnern helfen, alle wesentlichen Punkte zu regeln, um Unklarheiten und Meinungsverschiedenheiten zu vermeiden. Der ZDB empfiehlt den baugewerblichen Betrieben diesen Vertrag für schlüsselfertiges Bauen gegenüber Verbrauchern als Bauherren zur Anwendung. Diese Empfehlung ist unverbindlich.

Haus & Grund und ZDB 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 Bauherren, 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 **0180-5 56 62 26** erhalten Sie weitere Informationen.

Der ZDB empfiehlt Bauunternehmen, sich bei Fragen zu diesem Vertrag an die örtliche Bauinnung oder den jeweiligen Baugewerbeverband zu wenden.

Haus & Grund und ZDB empfehlen die Beauftragung von Bauunternehmern oder Handwerksbetrieben, die über ihre Innung oder ihren Fachverband Mitglied im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes sind.

III. Ausfüllhinweise/Informationen zum Vertrag

Bitte füllen Sie den Vertrag sorgfältig und gewissenhaft aus.

Deckblatt

Der Bauherr trägt Namen und Anschrift in das Feld „Auftraggeber“ ein, der Bauunternehmer/Handwerker in das Feld „Auftragnehmer“. Um die gegenseitige Erreichbarkeit sicherzustellen, ist es zweckmäßig, im Feld „Telefon“ eine Mobilfunknummer einzutragen.

Hinweis:

Handelt es sich beim Auftraggeber um ein Ehepaar oder Partner, ist es für den Bau des gemeinsamen Hauses sinnvoll, beide als Bauherren im Vertrag einzutragen. 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 Bauunternehmer ausgeführt werden sollen, möglichst detailliert beschrieben werden. Eine gute Hilfe bietet die **„Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“**, die Haus & Grund zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erarbeitet hat. Diese Checkliste führt durch alle Leistungen, die Sie beim Bau eines Eigenheims beachten sollten. Sie erhalten diese **„Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“** kostenlos auf der Internetseite von Haus & Grund (www.hausundgrund.de) oder auf der Internetseite des Kompetenzzentrums der Initiative „kostengünstig qualitätsbewusst bauen“ (www.kompetenzzentrum-iemb.de).

Selbstverständlich schicken wir Ihnen gerne auch eine Version der Checkliste kostenlos zu (Anforderung per E-Mail an bauherr@haus-undgrund.net oder telefonisch unter 030-2 02 16-0).

Neben der Leistungsbeschreibung werden die Baupläne Gegenstand des Vertrages. Die Planunterlagen definieren ebenso wie die Leistungsbeschreibung die Anforderungen an den Bauunternehmer. Vorhandene Architektenpläne sollen dem Bauvertrag daher als Anlage beigefügt werden. Für die Übergabe der vollständigen Unterlagen und Pläne ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich. Schließlich ist das Bauvorhaben derart zu bezeichnen, dass das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, im Vertrag möglichst genau zu beschreiben ist – am besten durch Angabe der grundbuchmäßigen Bezeichnung.

Ziff. 1.2

Sollte der Bauherr beabsichtigen, Eigenleistungen zu erbringen (gemeint sind solche Arbeiten, die Grundlage für die Arbeit des Bauunternehmers sind – nicht gemeint sind Abschlussarbeiten, wie beispielsweise das Tapezieren), so obliegen dem Bauunternehmer nach Ziff 1.2 keine Beratungs- und Überwachungspflichten. Beide Parteien sollten die Eigenleistung, deren Umfang und vor allem die zeitliche Eingliederung möglichst detailliert beschreiben. Der ZDB rät davon ab, dass im Rahmen von Schlüsselfertigbauvorhaben Eigenleistungen integriert werden, da dies in der Praxis regelmäßig zu Problemen führt.

Ziff. 1.3

Bei Übergabe des Bauvorhabens ist der Bauunternehmer verpflichtet, Abnahmeprotokolle und sonstige Garantieurkunden an den Bauherrn zu übergeben. Die geschuldeten Unterlagen sollen in Ziff. 1.3 eingetragen werden. Hinweise darauf, welche Unterlagen geschuldet sein können, sind der „Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (vgl. oben) zu entnehmen.

Ziff. 1.4

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 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“ auf der Baustelle. 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 (Bauherr, Architekt) und wer Aufträge entgegennehmen (Unternehmer, Polier, Baustellenleiter) darf. Dazu können die Vertragsparteien unter Ziff. 2.0 Regelungen treffen.

Ziff. 2.1

Der Bauherr kann festlegen, ob und durch wen er sich vertreten lassen will. Dies sollte immer ein Experte – z. B. ein Architekt – sein. Wenn gewünscht, ist unter 2.1 das erste Kästchen anzukreuzen und der Name des Architekten 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 Anordnung von Stundenlohnarbeiten zu gestatten. Eine entsprechende Vollmacht ist dem privaten Bauherrn in der Regel nicht zu empfehlen. Bei der Abnahme sollte sich der Bauherr nicht vertreten lassen, sondern selbst 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 Bauunternehmer beauftragt wurde – von einem Sachverständigen. Dies sollte auch geschehen, wenn es vor der Schlussabnahme mehrere Teilabnahmen gibt. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

Ziff. 2.2

Hier ist der Name des Vertreters der Bauunternehmers – typischerweise der Baustellenleiter – einzutragen.

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 Bauunternehmer 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

Gegenstand dieser Regelung ist die Vergütung, die der Bauunternehmer erhält. Dieser Vertrag ist ein Schlüsselfertig-Pauschalvertrag. Alle Leistungen erhält der Bauunternehmer pauschal vergütet. Der Preis ist in Ziff. 4.1 einzutragen.

Ziff. 4.2

Häufig ergeben sich im laufenden Bauvorhaben Änderungs- und Ergänzungswünsche auf Seiten des Auftraggebers. ZDB 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. Daher wird empfohlen, die zweite Option zu wählen und zu vereinbaren, dass eine nachträgliche bzw. ergänzende Beauftragung nur durch Abgabe eines Angebotes und dessen Beauftragung erfolgen kann. Erst wenn der Bauunternehmer/Handwerker eine Beauftragung seines zuvor abgegebenen Angebotes erhält, ist er zur Ausführung der weiteren Leistungen verpflichtet. Hierbei kann die Beauftragung durch den Auftraggeber oder seinen Vertreter i. S. d. Ziffer 2.1 entweder schriftlich, per Fax oder Computerfax, per E-Mail, per SMS (= Textform) erfolgen.

Ziff. 4.3

Diese Klausel hat steuerliche Gründe. Sie ist nur von Bedeutung, wenn der Bauherr selbst Bauunternehmer ist. Ist dies nicht der Fall, hat die Klausel keinerlei Auswirkungen.

Ziff. 4.4

Lohnleit- und Stoffpreisleitklauseln sind nur sinnvoll, wenn es sich um ein Bauvorhaben handelt, das über einen längeren Zeitraum ausgeführt wird. Die Vereinbarung einer Lohnleit- und Stoffpreisleitklausel hat zur Folge, dass die Preise bei steigenden Kosten für Lohn und Baumaterial angepasst werden. Dies ist für Bauunternehmer von Bedeutung, wenn das Bauvorhaben nicht alsbald ausgeführt oder fertiggestellt wird. Für Bauherren kann eine solche Klausel ein Kostenrisiko bedeuten. Haus & Grund empfiehlt die Vereinbarung einer solchen Klausel nicht. Dies gilt insbesondere, wenn die Ausführungsfrist (Ziffer 11.2) innerhalb eines Jahres endet.

Ziff. 5.0 – Besonderheiten der Baustelle

Sollten dem Bauherrn Besonderheiten im Hinblick auf den Zugang zur Baustelle bekannt sein (Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit beispielsweise), ist der Bauunternehmer, darauf hinzuweisen (Ziff. 5.1). Es obliegt dem Bauunternehmer dafür zu sorgen, dass die Baustelle gesichert ist. Sofern vorhanden, kann der Bauherr dem Bauunternehmer Lager- und Arbeitsplätze, Wasser- sowie Stromanschluss zur Verfügung stellen. Dies ist unter den Ziffern 5.2.1 bis 5.2.3 zu vereinbaren. Die Kosten des Verbrauchs sind entweder vom Bauherrn (AG) oder vom Bauunternehmer (AN) zu tragen. Zutreffendes bitte ankreuzen.

Ziff. 6.0 – Abnahme

Mit der Abnahme nimmt der Bauherr das Bauwerk als „im Wesentlichen vertragsgerecht“ an. Diese Klausel entspricht dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Empfehlung:

ZDB und Haus & Grund empfehlen die Durchführung eines förmlichen Abnahmetermins. Dafür müssen Auftraggeber und Auftragnehmer im neu gebauten Einfamilienhaus 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 Bauherren, die Abnahme nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder vom eigenen Architekten begleiten zu lassen oder – wenn ein Architekt nicht bzw. vom Bauunternehmer beauftragt wurde – von einem Sachverständigen. Dies sollte auch geschehen, wenn es vor der Schlussabnahme mehrere Teilabnahmen gibt. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

Ziff. 7.0 – Zahlungen

Grundsätzlich sind Zahlungen erst nach Abnahme eines Werkes fällig. Dies würde jedoch bedeuten, dass der Bauunternehmer das Bauvorhaben vorfinanzieren müsste – und das würde teuer werden. Daher werden bei Bauvorhaben Zahlungspläne vereinbart, wie gem. Ziff. 7.3.

Alternativ kann ein eigener Zahlungsplan vereinbart werden. Dieser sollte Zahlungen nicht nach Zeitablauf, sondern nach Baufortschritt vorsehen. Kommt es nämlich zu Verzögerungen, würde bei Vereinbarung von Zahlungen nach Zeitablauf die Möglichkeit bestehen, dass Zahlungen fällig werden, bevor der erste Spatenstich getan ist. Daher wird empfohlen, von den detaillierten und fairen Regelungen des Abschlagszahlungsplanes nach Ziff. 7.3 Gebrauch zu machen.

Hinweis zum Abschlagszahlungsplan:

Zur Rohinstallation zählen sämtliche mit dem Bauwerk fest verbundene Installationen, nicht hingegen abschließende Montagearbeiten, die ohne erheblichen Aufwand durchführbar sind (Endinstallation). Für den Bereich der Sanitäranlagen umfasst die Rohinstallation sämtliche Leitungen und Anschlüsse für Wasser- und Abwasser, einschließlich Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung. Die Sanitärreinrichtungen (Badewannen, Duschen, Waschbecken, Armaturen u. ä.) gehören dagegen nicht zur Roh-, sondern zur Endinstallation. Die Rohinstallation der Elektroanlagen umfasst die Herstellung sämtlicher Versorgungsleitungen der Stromversorgung, aber auch aller anderen Elektroanlagen bis zu den Wand- und Deckenauslässen, nicht jedoch die Steckdosen, Schalter usw. Die Rohinstallation der Heizungsanlagen umfasst alle Rohrleitungen und Anlagen, die zum Betrieb der Heizung erforderlich sind, inklusive Heizkessel. Nicht zur Rohinstallation, sondern zur Endinstallation gehören Thermostate, Temperaturregler und Bedienelemente sowie Heizkörper.

Ziff. 7.4 – Sicherheit für Abschlagszahlungen

Weil Abschlagszahlungen vereinbart sind, muss der Bauunternehmer dem Bauherrn bei Zahlung der ersten Rate eine Sicherheit stellen (§ 632 a Abs. 3 BGB). Diese Sicherheit kann am Besten erbracht werden, indem der Bauherr einen entsprechenden Teil der Vergütung einbehält. Ein Beispiel: Bauunternehmer B baut für A ein Einfamilienhaus für 100.000 Euro. Mit Stellung der ersten Abschlagsrechnung in Höhe von 11.000 Euro muss B dem A eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Auftragssumme – d. h. in Höhe von 5.000 Euro – leisten. A kann daher 5.000 Euro als Sicherheit einbehalten und zahlt auf die erste Rate nur 6.000 Euro (11.000 minus 5.000).

Ziff. 7.5 – Gewährleistungssicherheit

Ziff. 7.5 setzt die Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit fest.

Der Bauherr hat das Recht, fünf Prozent der Netto-Schlusssumme als Sicherheitseinbehalt zurückzuhalten. Eine Auszahlung ist auf Verlangen des Bauunternehmers möglich, wenn dieser im Gegenzug eine Gewährleistungssicherheit stellt. Damit kann der Bauherr seine Mängelansprüche durchsetzen. 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 – Versicherungen

Der Bauunternehmer wird – soweit er nicht ohnehin eine Betriebshaftpflichtversicherung unterhält – verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Bauleistungsversicherung zu vereinbaren (Ziff. 8.2). Eine solche Versicherung gewährt Schutz gegen Beschädigung und Zerstörung der Bauleistungen bis zur Abnahme. Natürlich kostet eine solche Versicherung Geld, so dass naturgemäß die Vergütung steigt. Haus & Grund empfiehlt den Abschluss einer solchen Versicherung.

Ziff. 9.0 – Verjährung von Mängelansprüchen

Entsprechend dem Gesetz verjähren die Mängelansprüche des Bauherrn ab dem Zeitpunkt der Abnahme binnen fünf Jahren.

Ziff. 10.0 – Aufwendungen für Mängelbeseitigung

Grundsätzlich trägt der Bauunternehmer 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 Bauunternehmer schuldhaft den Zugang verweigert bzw. ihm den Zutritt zum vereinbarten Termin nicht gewährt, zum anderen wenn sich herausstellt, dass kein Mangel vorhanden ist.

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 Ziffer 11.2 sollte festgelegt werden, bis wann das Objekt fertigzustellen ist.

In Ziffer 11.3 ist eine Vertragsstrafe vereinbart. Auf Grund dieser hat der Auftraggeber zusätzlich zu seinen gesetzlichen Schadenersatzansprüchen einen Anspruch auf eine vom Auftragnehmer zu bezahlende Vertragsstrafe, wenn das Bauwerk auf Grund des Verschuldens des Auftragnehmers nicht zum in Ziffer 11.2 vereinbarten Zeitpunkt fertig gestellt ist. Ist in Ziffer 11.2 kein Zeitpunkt vereinbart, steht dem Auftraggeber keine Vertragsstrafe zu. Grundlage für die Berechnung ist der Wert der Bauarbeiten, die am Stichtag unerledigt sind. Fehlt beispielsweise das Dach, das 25.000 Euro kostet, so erhält der Auftraggeber 0,2 % dieser Summe als Schadenersatz. Die maximale Höhe der Vertragsstrafe ist auf 5 % der vereinbarten Auftragssumme begrenzt.

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 der ZDB 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 Bauunternehmer seiner gesetzlichen Informationspflicht nach.

Sollte ausnahmsweise seitens des Bauunternehmers 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) 7 95 79 40, Fax (0 78 51) 7 95 79 41, E-Mail: mail@verbraucher-schlichter.de, Webseite: www.verbraucher-schlichter.de) in den Sonstigen Vereinbarungen unter Ziffer 13.0 des Vertrages aufnehmen.

Alternativ weisen ZDB und Haus & Grund darauf hin, dass es in den meisten Bundesländern speziell für Baurechtsstreitigkeiten außergerichtliche Schlichtungsstellen bei den Baugewerbeverbänden gibt. Weitere Auskünfte können Ihnen die örtlichen Haus & Grund Vereine, die Baugewerbeverbände sowie die Innungen geben.

Ziff. 13 – 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 Bauunternehmer und Bauherr unterschrieben werden. Die unterschriftspflichtigen Personen ergeben sich aus den Eintragungen auf dem Deckblatt.