

# BAU ZWICKAU 2014

## Vortrag „**Bauvertrag und Abnahme - rechtssicherer bauen**“

Rechtsanwalt Reiner Brumme  
Salzstraße 2  
09113 Chemnitz

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht,  
Schlichter + Schiedsrichter SO Bau

Tel.: 0371 / 808 11 88  
E-Mail: info@ra-brumme.de

Schwerpunkte für die Zielgruppe der Verbraucher beim Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Wohnungseigentumserwerb:

1. Baugrundstück
2. Bauplanung
3. Baugenehmigung
4. Bauvertrag
5. Abnahme
6. Mangelansprüche

Dies ist eine Übersichtsdarstellung - für konkrete Sachverhalte ist Einzelprüfung und -bearbeitung erforderlich.

## 1. Baugrundstück

Benötigt wird zunächst kein Grundstück, sondern ein **Bau-Grundstück** - sonst wird das teuerste Gartengrundstück der Kommune erworben.

Das **Bau-Grundstück** mit dem vorgesehenen Bau muss sich

- a) entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach
  - Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Bauweise und
  - der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
 in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein oder
- b) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtswirk-samen Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden und den Festlegungen eines solchen Planes **vollumfänglich** entsprechen.

Bauen im Außenbereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist regelmäßig unzulässig - die engen Ausnahmen z. B. für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe bieten keinen Ansatz für eine sinnvolle Verfolgung von Bebauungsabsichten durch Verbraucher.

Art der baulichen Nutzung z. B.:

- Kleinsiedlungsgebiet (WS): Wohngebäude, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe
- reines Wohngebiet (WR): Wohngebäude
- allgemeines Wohngebiet (WA): Wohngebäude, Gaststätten, Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke
- besonderes Wohngebiet (WB): Wohngebäude, Läden, Hotels, Gaststätten, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, kirchliche u. a. Zwecke wie WA
- Dorfgebiet (MD): vorrangig land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerk
- Mischgebiet (MI): Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Maß der baulichen Nutzung z. B.:

- Grundflächenzahl (wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist überbaubar)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise:

- offen: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Höchstlänge 50 m
- geschlossen: Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

Das Bau-Grundstück sollte von den Personen erworben werden, die es bebauen wollen - also auch bei Partnern ohne Tauschein von beiden.

Vor dem Erwerb ist die Bebaubarkeit überhaupt und auch mit dem beabsichtigten Traumhaus durch Architekt/Ingenieur mit positivem Ergebnis zu prüfen - ggf. über zu beantragenden Bauvorbescheid oder Bauantrag.

Ein Bauvertrag sollte erst abgeschlossen werden, wenn der/die Erwerber als Eigentümer im Grundbuch stehen - nicht nur mit Auflassungsvormerkung.

Vor Abschluss des Bauvertrages muss auch eine sichere Finanzierung für den Bau überhaupt, die Nebenkosten und eine fünfstellige Euro-Reserve stehen - nicht nur beantragt sein.

## 2. Bauplanung

Verbraucher wollen häufig einen Architekten bzw. Ingenieur einsparen, weil die Baufirma die Planung und die Bauüberwachung „mit anbietet“ - dies ist ein Grundfehler!

Der Architekt/Ingenieur sollte vom Bauherrn für alle Leistungsphasen

- 1 - Grundlagenermittlung: Ermitteln der Voraussetzungen
- 2 - Vorplanung: wesentliche Lösung der Planungsaufgabe
- 3 - Entwurfsplanung: endgültige Lösung der Planungsaufgabe
- 4 - Genehmigungsplanung: genehmigungsreife Vorlagen
- 5 - Ausführungsplanung: beinhaltet Details der Ausführung
- 6 - Vorbereitung der Vergabe: Mengen ermitteln und Leistungsverzeichnisse aufstellen
- 7 - Mitwirkung bei der Vergabe: Kostenermittlung und Mitwirkung bei Vergabe
- 8 - Objektüberwachung: Überwachen der Ausführung
- 9 - Objektbetreuung und Dokumentation: bis Ablauf Frist für Mängelansprüche gegenüber Bauunternehmer

durch Vertragsabschluss beauftragt werden.

Einschränkungen bzw. „Ersparnisse“ hinsichtlich des Auftragsumfangs gehen zu Lasten der Verbraucher, da dann der Auftragsumfang mit den Schnittstellen häufig unklar ist.

Die „Ersparnisse“ werden häufig mit mehrfach höheren Zusatzkosten sowohl bei der eigentlichen Bauausführung als auch in der fünfjährigen Frist für Mängelansprüche nach Abnahme bezahlt.

Dafür fallen bei Verbraucher-Bauten im Ein- und Zwei-Familienhausbereich Kosten von ca. 10 % der Bausumme an.

Vorteil für Verbraucher: Architekt bzw. Ingenieur sind haftpflichtversichert für Planungs- und Überwachungsmängel, wodurch ggf. für Mängel Ansprüche auch bei Insolvenz des Bauunternehmers rechtlich und praktisch durchsetzbar sind.

### 3. Baugenehmigung

- Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (Hinweis: **Wegerecht** ist ungenügend; es muss **Fahrrecht** bestehen, welches über notariell zu beurkundende Vereinbarung mit Dien- und Herrschvermerk im Grundbuch für den **jeweiligen** Eigentümer, nicht nur den jetzigen Eigentümer, zu sichern ist; einfach schriftliche Vereinbarung reicht nicht),
- Abstandsflächen (0,4 H der Wandhöhe zwischen Geländeoberfläche und Dachhaut, mindestens 3 m) und Abstände von anderen oberirdischen Gebäuden sind auf dem Grundstück selbst zu sichern,
- jede bauliche Anlage muss für sich allein standsicher sein (Hinweis: regelmäßig Baugrunduntersuchung durch Baugrundingenieur mit dessen Haftung sinnvoll, sonst volles Eigenrisiko z. B. bei Karstgebiet, Hanggleitung, Altbergbau, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmitteln),
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach BauGB bei Ausführung entsprechend Bebauungsplan und gesicherter Erschließung Genehmigungsfreistellung,
- außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nach BauGB prüft Bauaufsichtsbehörde im Prinzip nur Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB,
- wegen der Genehmigungsfreistellung oder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren trägt der Bauherr das Risiko der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften - auch deshalb ist vertragliche Beauftragung Architekt/Ingenieur sinnvoll, weil dieser dann wieder dafür haftet,
- Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt, Kreisfreie Stadt) einzureichen - normale Kommune ist nur zu beteiligen, sie entscheidet jedoch nicht,
- bei der Behandlung des Bauantrages sind die **Eigentümer** benachbarter Grundstücke zu beteiligen - sinnvoll ist Einholung des schriftlichen Einverständnisses dieser Nachbarn auf dem Bauantrag,
- die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt - Dritte wie benachbarte Grundstückseigentümer dürfen also gegen die Baugenehmigung gerichtlich vorgehen,
- Baugenehmigung gilt für Beginn der Ausführung drei Jahre nach ihrer Erteilung, Frist kann auf schriftlichen Antrag bis zu zwei Jahre verlängert werden,
- vor Einreichung des Bauantrages ist auf Antrag des Bauherren zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens wie Grundflächenzahl, Höhe, Dachneigung, Farbe und Material Dachdeckung ein Vorbescheid zu erteilen - dieser gilt drei Jahre, kann auf schriftlichen Antrag bis zu einem Jahr verlängert werden,



- Pflanzliste 2 Blatt
- Prüfbericht vom... Datum zur Statik 4 Blatt
- Prüfbericht zu aktuellen Statikplänen 7 Blatt
- Baufreigabe (durch AN zu erbringen)
- Statik mit 2 Blatt Liste sowie 18 Plänen
- Vermessung, Lage und Höhenplan vom ... 5 Blatt
- (Es gab das HN-Höhensystem mit dem Kronstädter Pegel bei St. Petersburg und das NN-Höhensystem mit dem Amsterdamer Pegel, aktuell ist das DHHN - Bezugssystem bei Karten älter als ein Jahr Bezugssystem prüfen)**
- Brandschutzgutachten 12 Blatt
- Geologisches Gutachten 9 Blatt
- Bauphysik (Schall-, Wärme-, Brandschutz) 14 Blatt
- Raumliste 6 Blatt
- Türliste 4 Blatt
- Liste Fensterelemente 6 Blatt

(Anlage 1)

(3) das Leistungsverzeichnis mit folgenden Ergänzungen:

- Rohbau vom ..... mit 7 Blatt
- Zimmerer/Holzbauarbeiten vom ..... mit 8 Blatt
- Dachdecker vom ..... mit 21 Blatt mit Eindeckung Tondachziegel Fabr. Jungmeier engvobiert;
- Gerüst vom ..... mit 3 Blatt
- Abdichtung vom ..... mit 7 Blatt mit entfallender Position der Begrünung Dampfgrotte (Positionen 5.4.)
- Klempner (Dachklempner) vom ..... mit 9 Blatt
- Stahlbau vom ..... mit 6 Blatt
- Fenster/Glasfassade vom ..... mit 7 Blatt
- Putz vom ..... mit 11 Blatt
- Estrich vom ..... mit 7 Blatt
- Trockenbau vom ..... mit 6 Blatt
- Fliesen vom ..... mit 12 Blatt
- Parkett vom ..... mit 6 Blatt mit Änderungsmöglichkeit: Position 14.1.1.20. Standardsockelleiste statt 50/15 nun in 60/16 in Buche
- Bodenbelag vom ..... mit 7 Blatt
- Türen/Zargen vom ..... mit 9 Blatt
- Maler vom ..... mit 4 Blatt
- Sonnenschutz vom ..... mit 3 Blatt mit Fabrikat WAREMA
- Schließanlage vom ..... mit 2 Blatt
- Aufzug vom ..... mit 2 Blatt
- Außenanlagen vom ..... mit 6 Blatt
- Baumänderungen nur nach Pflanzliste der Baugenehmigung oder von AN auf eigene Kosten einzuholender Änderungsgenehmigung für vorliegende Baugenehmigung
- Bauheizung vom ..... mit 3 Blatt
- Baureinigung vom ..... mit 2 Blatt
- Heizung/Lüftung/Sanitär (HLS) vom ..... mit 23 Blatt
- ELT/Fernmeldeanlage:
  - ELT vom ..... mit 11 Blatt + vom ..... mit 4 Blatt
  - Fernmeldeanlage vom ..... mit 3 Blatt

- Küche: Medienplan Küchenanlage 1 Plan und Schlitz- und Durchbruchplan Küche  
alles Bisherige als (Anlage 2)
- (4) die Planzeichnungen lt. Planlisten
  - Bau (2 Blatt) mit 14 Plänen
  - Haustechnik (3 Blatt) mit 12 Plänen
  - Statik (2 Blatt) mit 8 Plänen und Änderungsliste (1 Blatt)

(Anlage 3)
- (5) das Baugrundgutachten Ingenieurbüro ... vom ... mit 13 Blatt zzgl. dort bezeichneter Anlagen (Anlage 4)
- (6) der Terminplan vom ..... mit 1+1 Blatt (Anlage 5 und Anlage 5a)
- (7) der Zahlungsplan vom ..... mit 1 Blatt (Anlage 6).

Etwaige AGB des AN sind nicht Vertragsbestandteil.

**(Jedes Blatt solcher in den Vertrag einbezogenen Unterlagen/Pläne wie die Anlagen 1 bis 6 sollte von beiden Vertragsparteien jeweils rechts unten nach der letzten Schrift bzw. Zahl signiert werden. Dabei ist auf AG-Seite vorher das Signum des Architekten einzuholen. Alle Pläne und Leistungsverzeichnisse sind auf Übereinstimmung zwischen den Exemplaren bei jeder Vertragspartei und auf Übereinstimmung untereinander zu prüfen. Die Prüfung und Signierung kann Stunden erfordern - dies ist billiger als ein Rechtsstreit und liefert kein Risiko für eine schadenträchtige Kündigung des Vertrages - jede Vertragspartei sollte einen vollständig signierten Satz Anlagen haben)**

2.2 Der AN hat ferner folgende Leistungen zu erbringen und Randbedingungen zu berücksichtigen:

- (1) Stellung eines Bauleiters für die gesamte Dauer der Bauzeit bis zur Abnahme und Mangelbeseitigung aus Abnahme.  
**(Je nach Architektenvertrages SIGE-Planung und Tätigkeit prüfen und ggf. ergänzend einbeziehen.)**
- (2) Ver- und Entsorgung des Grundstücks mit Strom, Wasser und Abwasser während Bauzeit bis Abnahme einschließlich der anfallenden Anschlussgebühren und Kosten.
- (3) Einholung notwendige behördlicher Genehmigungen und Abnahmen (Gebühren/Kosten dafür trägt AG).  
**(Ggf. die vom AN vor Baubeginn vorzunehmende Einholung der Erlaubnis-scheine für Erdarbeiten bei den Trägern von Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen.)**
- (4) Durchführung während der Bauzeit anfallender Vermessungsarbeiten zur Baudurchführung einschließl. Nachvermessung als Nachweis der Einhaltung der .....-Bauverordnung einschließlich hierdurch entstehender Kosten/Gebühren - Kosten/Gebühren sind im Vertragspreis berücksichtigt.
- (5) Aufstellung aller Bestandsunterlagen und aller Revisionspläne für alle Gewerke mit Aushändigung an AG vor der Abnahme sowie entsprechend Aushändigung der Bedienungsunterlagen und -vorschriften sowie aller Prüf- und Messprotokolle, Pflege- und Wartungshinweise mit Einweisung des AG.
- (6) Anbringung eines Bauschildes ca. 2 x 1 m
- (7) Einholung erforderlicher Genehmigungen für Sondernutzungen öffentlicher Straßen, Wege und Plätze mit Zahlung dadurch verbundener Gebühren/Kosten; Säuberung, Instandhaltung und Absicherung von Gehsteig-, Platz- und Straßen-

flächen, die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten, Beweissicherung der angrenzenden Bebauung.

**Beweissicherung angrenzender Bebauung insbes. bei Abgrabungen, Erhöhungen in Grenznähe oder bis zur Grenze und in jedem Fall bei gemeinsamen Wänden z. B. in Form von Kommunenwänden.**

**Bei Altlastenverdacht oder/und Verdacht auf Kampfmittelfunde oder/und Altbergbau spezielle Regelungen vereinbaren.**

- (8) Schlussreinigung der Baustelle vor Abnahme.
- (9) Prüfung der ihm überlassenen und noch zu überlassenden Unterlagen auf Vollständigkeit und sachliche-fachliche Geeignetheit; der AN hat die Pflicht zur Nachkontrolle aller Angaben. Ergeben sich aus Sicht des AN Unstimmigkeiten, muss er den AG hierauf unverzüglich schriftlich hinweisen.
- (10) Teilnahme an den 1-wöchigen Baubesprechungen.
- (11) Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der gewerblichen Verkehrssitte. Soweit in der bautechnischen Praxis in geschriebenen oder ungeschriebenen Regeln bestimmte Eigenschaften von Material oder Leistung gefordert sind, gelten diese als vertraglich zugesichert. Gibt es mehrere technisch mögliche Arbeiten der Leistung, ist die qualitativ bessere zu wählen.

2.3 Sollte der Betrieb des AN auf die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen nicht eingerichtet sein, hat er diese durch Beauftragung geeigneter Subunternehmer oder Erfüllungsgehilfen zu erbringen. Dies gilt auch für etwaig anfallende Mangelbeseitigungsarbeiten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass dem AN die vorgenannten Leistungen nicht deshalb unmöglich sind, weil sein Betrieb hierauf nicht eingerichtet ist oder er selbst nicht über die notwendige Fachkunde verfügt.

2.4 Die Erfüllung von Teilleistungen darf der AN Dritten übertragen. Er hat jedoch vor Beauftragung dem AG den Dritten zu benennen. Der AG kann den Dritten ablehnen, wenn er begründete Einwände gegen diesen hat. Der AN verpflichtet sich mit dem Dritten Verträge abzuschließen, die mit diesem Vertragswerk korrespondieren, insbesondere in Bezug auf die technische Ausführung, Termingestaltung sowie Mängelansprüche.

Im Verhältnis zum AG ist allein der AN für die ordnungsgemäße Erfüllung verantwortlich.

**Ggf. vereinbaren, dass der AN die Arbeitserlaubnisse ausländischer Arbeitnehmer sofort zu Beginn des Einsatzes ausländischer Arbeitnehmer in Kopie auf der Baustelle im Bautagebuch zu hinterlegen hat.**

### 3. Vergütung

3.1 Der AN erhält für sämtliche von ihm zu erbringende Leistungen gemäß diesem Vertrag inklusive der Anlagen eine Vergütung in Höhe von ...,000 Euro (in Worten: ... hunderttausend Euro) als Brutto-Pauschalfest-Preis inklusive Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Wird der Mehrwertsteuersatz gesetzlich geändert, ist der AN berechtigt und verpflichtet für diejenigen Leistungen, die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen dem neuen Steuersatz zu unterwerfen sind, den geänderten Mehrwertsteuerbetrag abzurechnen.

- 3.2 Mit dem vereinbarten Brutto-Pauschalpreis sind auch alle Leistungen, Nebenleistungen und Maßnahmen bis zur Abnahme abgegolten, die für die Abwehr von Schäden und Witterungseinflüssen erforderlich werden.
- 3.3 Der vereinbarte Preis wird von Lohn-, Materialpreis-, Sozialabgaben- oder Steuererhöhungen und dergleichen bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Bauzeit nicht berührt. Ausgenommen ist eine Mehrwertsteueränderung.

#### **4. Abrechnung und Zahlung**

- 4.1 Abschlagszahlungen auf den unter Ziffer 3 vereinbarten Preis erfolgen nach dem diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügtem Zahlungsplan gemäß nachzuweisendem Baufortschritt.
- 4.2 Die Abschlagszahlungen gemäß Ziffer 4.1 werden nach dem als Anlage 6 beigefügten Zahlungsplan unter folgenden Voraussetzungen fällig:
- (1) Rechnungslegung an den AG mit Zugangsnachweis.
  - (2) 2-fache Vorlage eines prüffähigen Nachweises des jeweiligen Leistungsstandes.
- 4.3 Die Zahlung der Abschlagszahlungen erfolgt innerhalb von 10 Werktagen nach Rechnungseingang. Abschlagszahlungen gelten nicht als Abnahme der Leistung oder Teilleistung und sind ohne Einfluss auf die Gewährleistung und Haftung des AN.

#### **Hier auch länger Zahlungsziele und dann konkrete Skonto-Regelung vereinbarungsfähig.**

- 4.4 Die Schlussrechnung ist innerhalb von 4 Wochen nach Abnahme mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form aufzustellen und dem AG nachweislich zuzustellen. Der AG prüft und bezahlt den sich aus der Prüfung ergebenden Schlussrechnungsbetrag innerhalb von 2 Monaten nach Zugang unter Abzug des unter Ziffer 6 vereinbarten Sicherheitseinbehaltes.
- 4.5 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag der Absendung des Schecks bzw. auf den Eingang des Überweisungsträgers beim Kreditinstitut des AG an.

#### **5. Fristen und Vertragsstrafe**

- 5.1 Baubeginn ist der ... taggenaues Datum. Verbindlicher Fertigstellungstermin ist der .... taggenaues Datum. Die tatsächliche Fertigstellung hat der AN dem AG sofort schriftlich anzuzeigen.
- 5.2 Der Fertigstellungstermin ist eine Vertragsfrist und pönalisiert. Bei dessen verschuldeter Überschreitung hat der AN für jeden Werktag, um den die Frist überschritten wird, an den AG eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der Bruttoauftragssumme, maximal jedoch 5 % der Bruttoauftragssumme zu zahlen. Der AN kann einen niedrigeren Schaden des AG nachweisen.

#### **Keine Vertragsstrafe für Zwischenfristen regeln.**

- 5.3 Eine verwirkte Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden. Weitergehende Schadenersatzansprüche des AG bleiben unberührt.

## 6. Sicherheiten

- 6.1 Der AN stellt für die Dauer der Vertragsausführung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Bruttoauftragssumme. Diese ist vom AN innerhalb von 14 Tagen ab Unterzeichnung des Vertrages nachweislich zu übergeben. Die Vertragserfüllungssicherheit ist in Form einer selbstschuldnerischen unbefristeten... zu leisten. In der Bürgschaftsurkunde muss auf die Rechte... aus §§...(nennen) BGB sowie auf das Recht der Hinterlegung verzichtet werden. Die Kosten der Bürgschaft trägt der AN. Die Bürgschaft wird unverzüglich nach Abnahme zurückgegeben.
- 6.2 Der AG behält als Sicherheit für Mängelansprüche nach Abnahme 5 % der Bruttoabrechnungssumme von der Schlussrechnung ein. Diese werden an den AN ausbezahlt, sofern dieser eine Sicherheit in gleicher Höhe entsprechend den unter 6.1 genannten Anforderungen an die Bürgschaftsurkunde stellt.

**AN darf von einer natürlichen Person für ein EFH mit oder ohne Einliegerwohnung keine Sicherheit gem. § 648a BGB fordern**

## 7. Versicherungen

Der AG hat eine Bauleistungsversicherung bei der ..... Versicherung für das Bauvorhaben abgeschlossen - der AN hat Kopie vorliegen. Die Versicherungsprämie in Höhe von ... EUR wird von der Schlussrechnung abgezogen.

## 8. Kündigung

Der AG ist berechtigt dem AN den Auftrag zu entziehen, wenn dieser seinen vertraglichen Pflichten nicht, nicht rechtzeitig oder mangelhaft nachkommt und der AG dem AN gemäß § 635 BGB erfolglos zur Nacherfüllung aufgefordert hat. Die Abwicklung der Kündigung sowie die Ansprüche der Parteien richten sich nach den Vorschriften über den Teil-Rücktritt gemäß §§ 636, 323, 326 Abs. 5 und 325 BGB.

Die Kündigung ist insbesondere möglich, wenn der AN seine Zahlungen einstellt oder Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt ist.

## 9. Geänderte und zusätzliche Leistungen

- 9.1 Der AN ist verpflichtet, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen auf Verlangen des AG auszuführen, wenn diese zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden. Die Vergütung des AN bestimmt sich auf der Grundlage der Preisermittlung für die vertraglichen Leistungen unter Berücksichtigung der besonderen Kosten geforderter Leistungen. Als Ansatz wird dabei die Kalkulation des AN im Verhältnis zum Pauschalpreis gemäß Pkt. 3.1 genommen - der AN übergibt dazu bei Vertragsabschluss im verschlossenen und verklammerten Umschlag seine Kalkulationsunterlagen für das gesamte Objekt, wobei der Umschlag im Falle von Preisstreitigkeiten für geänderte/zusätzliche Leistungen geöffnet werden darf....
- 9.2 Der AN soll vor Ausführung der Leistungen dem AG seinen zusätzlichen Vergütungsanspruch ankündigen. Die Vereinbarung der Vergütung für die geänderte oder zusätzliche Leistung soll vor Ausführung erfolgen. Versäumt der AN die Vereinbarung der Vergütung, so kann der AG diese nach billigem Ermessen festsetzen.

## 10. Abnahme

- 10.1 Die Abnahme erfolgt förmlich durch Anfertigung einer von beiden Parteien oder nur dem AG zu unterzeichnenden Niederschrift.

- 10.2 Der AN hat die Abnahme schriftlich zusammen mit der schriftlichen Fertigmeldung zu beantragen - der Abnahmetermin ist innerhalb von 5 Arbeitstagen ab Eingang der schriftlichen Fertigmeldung des AN beim AG durchzuführen. Alle erforderlichen Abnahmen der behördlichen Stellen müssen zum Zeitpunkt der Abnahme durch den AN veranlasst und erfolgt sowie die Unterlagen auch gemäß Punkt 2.2 Abs. 5 an den AG übergeben sein.

## 11. Mängelansprüche

- 11.1 Die Frist für Mängelansprüche für alle Leistungen des AN beträgt 5 Jahre und beginnt mit der Abnahme.

**(Bei speziellen Bauteilen ist eine längere Frist Vereinbarungspraxis - bei Flachdächern 10 Jahre, für Dachsteine als durch den AN für den AG zu sichernde Hersteller-Garantie 30 Jahre)**

- 11.2 Im Falle mangelhafter Leistung fordert der AG den AN zur Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist auf. Der AN ist verpflichtet unverzüglich nach Zugang der Aufforderung dem AG schriftlich mitzuteilen, ob er den Mangel beseitigt, das Werk neu herstellt oder eine Mangelbeseitigung ablehnt. ...

## 12. Sonstige Bestimmungen

Alle Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Schriftformerfordernis kann seinerseits nur schriftlich abbedungen werden.

Zwickau, den .....

der AG:

für den AN:

Vorname Familienname

Familienname  
Geschäftsführer

**Die Existenz überhaupt, genaue Firmierung, genaue Vertretung des AN ist durch aktuelle Handelsregistrauskunft zu prüfen.**

**Die Angabe des Inhabers mit „A. Meier“ ist ungenügend - dies kann sowohl ein Anton Meier als auch eine Anna Meier sein.**

**Von Firmeninhabern, Komplementären, Geschäftsführern auch die volle Privatanschrift (kein PSF) in Erfahrung bringen und auf Richtigkeit prüfen - bei „Müller“ u. ä. auch Geburtsdatum und -ort.**

**Die Befugnis der AN-Firma zur Ausführung der konkreten Arbeiten durch aktuelle Auskunft aus der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer auch telefonisch prüfen - Aktennotiz.**

**Alle Auskünfte aus Handelsregister und Handwerksrolle können durch persönliche Einsichtnahme seitens Jedermann bis hin zur - kostenpflichtigen - Abforderung eines Auszuges erlangt werden.**

**Zwischen Recht haben und Recht bekommen liegt der Beweis -also immer und zwar immer schriftliche Nachweise sichern, auch auf dem Butterbrotpapier.**

**Nur wer schreibt, bleibt.**

**Anlage 5**

zum Bauvertrag zwischen Herrn ..... und Firma ....Bau GmbH vom .....

**Terminplan**

<b>Fertigstellung</b>	<b>Datum</b>
<b>Abbruch, Entwässerung, Gründung</b>	.....
<b>Bodenplatte</b>	.....
<b>Dachstuhl, Rohbau inkl. behördl. Abnahme</b>	.....
<b>Fassade/Außenputz</b>	.....
<b>Dachklempner, Dachdeckung, Abdichtung, Fenster, Sonnenschutz, Gerüst</b>	.....
<b>Rohinstallation HLSE</b>	.....
<b>Estrich</b>	.....
<b>Fliesen</b>	.....
<b>Fertiginstallation HLSE</b>	.....
<b>Trockenbau, Innenputz</b>	.....
<b>Bodenbelag, Türen, Maler, Schließanlage, Außenanlagen ohne Bepflanzung</b>	.....
<b>Fertigstellung ohne Bepflanzung</b>	.....
<b>Abnahme ohne Bepflanzung</b>	.....
<b>Mängelbeseitigung behebbarer Mängel lt. Abnahme</b>	.....
<b>Fertigstellung Bepflanzung mit Abnahme</b>	.....

**Anlage 5a**

zum Bauvertrag zwischen Herrn ... und Firma ... Bau GmbH vom ...

**Terminplan**

Bereitstellung von geprüften und zur Ausführung freigegebenen Unterlagen als Voraussetzung für die Einhaltung der Ausführungstermine in Anlage 5

Erhalt der Teilbaufreigabe BE/Abbruch/Erdarbeiten	.....
Erhalt der kompletten Baufreigabe	.....
Übergabe Grundleitungsplan Architekt im Gebäude	.....
Übergabe Fundamentenderplan	.....
Übergabe Schal- und Bewehrungspläne - Fundamente-Bodenplatte	.....
- Decken/Stützen/Wände KG u. EK bis OK Rohdecke	.....
- Decken/Stützen/Dach UZ/ÜZ/Dach	.....

**Sämtliche Datumsangaben sind konkret mit Tag, Monat und Jahr anzugeben - dabei sollte die Angabe des Tages und des Monats zweiziffrig erfolgen, auch wenn der Tag oder Monat an sich nur einziffrig angebar ist.**

**Also richtig „02.01.2015“, nicht „2.1.15“ - letzte Angabe kann durch „schöpferisch“ Tätige leicht auch in „12.1.15“ oder „12.11.15“ geändert werden.**

**Anlage 6**

zum Bauvertrag zwischen Herrn ... und Firma ... Bau GmbH vom ...

**Zahlungsplan**

<b>Fertigstellung</b>	<b>% der Gesamtsumme</b>	<b>Betrag in Euro (brutto)</b>
<b>Baustelleinrichtung, Entkernung, Erdarbeiten, Baugrube</b>	5	.....
<b>Gründung/Unterfangung, Grundleitungen, Bodenplatte</b>	5	.....
<b>Rohbau bis OK Decke ü. EG</b>	9	.....
<b>Rohbau bis OK Decke ü. 1. OG, Montagefreiheit Dachstuhl</b>	9	.....
<b>Gerüst, Dachstuhl, Rohbau komplett inkl. behörtl. Abnahme</b>	5	.....
<b>Dachdeckung, Dachklempner, Fenster, Sonnenschutz</b>	9	.....
<b>Abdichtungen, Fassade Außenputz, Rohinstallation HLSE anteil. 50 %</b>	9	.....
<b>Türzargen, Innenputz, Trockenbau anteilig 50 %</b>	8	.....
<b>Rohinstallation HLSE 50 % Trockenbau 50 %</b>	5	.....
<b>Trockenbau Fertigstellung, Estrich</b>	8	.....
<b>Fliesenleger, Fertiginstallation HLSE, Maler</b>	10	.....
<b>Türblätter, Bodenbeläge</b>	5	.....
<b>Außenanlagen, Fertigstellung</b>	3	.....
<b>erfolgte Abnahme</b>	3	.....
<b>Mängelbeseitigung behebbbarer Mängel lt. Abnahme</b>	2	.....
<b>Übergabe Bürgschaft gemäß Pkt. 6.2. des Vertrages</b>	5	.....
	100	.....

**Fertigstellung bedeutet tatsächlich fertig und damit 100 % der angegebenen Teilleistungen - exakte Vereinbarung nach Objekt und technologischem Ablauf nötig. Für volle Zahlung muss Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug bei Bauleistungen gem. § 48 b Abs. 1 Satz 1 EStG des zuständigen Finanzamtes für den Vertragszeitraum auf die AN-Firma vorliegen - eine KBV GmbH ist eine andere Firma als eine K-B-V GmbH. Andernfalls ist Steuerabzug nach o. g. Regelung vorzunehmen und dieser sofort an das Finanzamt abzuführen.**

**Abschließend zum Bauvertrag:**

**Bemusterungen vor(!) dem Bauvertrag vornehmen. Arbeiten im Grundstück neben dem eigentlichen Haus wie Zufahrt/Zuweg, Müllstellplatz, Zaun, Tor, Außentreppe, Briefkasten einplanen.**

**Nebenkosten wie Makler, Notar, Grundbuchamt, Vermessung(!) addieren.**

**Baulaien ohne entsprechende Gesellenausbildung und -praxis sollten KEINE Eigenleistungen erbringen wollen. Weder im Tiefbau mit den ach „so einfachen“ Abdichtungen oder dem „Gießen der Bodenplatte“ noch im Hochbau beim Dach oder im Ausbau beim Fußbodenbelag. Hier wird gefuscht ohne Ende und Mängelansprüche gegen den Bauunternehmer lassen sich wegen unklaren Schnittstellen und der Nichtprüfung der Vorarbeiten des Bauunternehmers eben durch Baulaien nicht durchsetzen.**

**Ein Baulaie, der eine Finanzierung nur mit wesentlichen Anteilen an Eigenleistungen stemmen könnte, sollte vom Bau absehen.**

**Die straf-, steuer- und daneben sozialversicherungsrechtlichen Verfolgungen wegen dann wahrscheinlicher Schwarzarbeit wären ebenfalls zu berücksichtigen. Der Bau kann so zum größten Abenteuer des Lebens werden.**

**10 - 30% Finanzierungsreserven für „Unvorhergesehenes“ sind sehr angeraten.**

**Ein Bauwilliger braucht auch dann tägliche Zeitreserven für den Bau, wenn Architekt und Bauunternehmer für ihn leisten.**

## **5. Abnahme - aus Sicht des Bauherrn**

Die Abnahme ist das scharfe Schwert des Bauherrn.

Bis zur Abnahme trägt der Bauunternehmer das Risiko der Zerstörung oder Beschädigung des Bauwerkes. Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer nicht nur behaupten, sondern beweisen, dass seine Leistung vertragsgerecht und damit ohne Mängel ist.

Nach der Abnahme muss der Bauherr die sofort fällige vereinbarte Vergütung zahlen. Nach der Abnahme muss der Bauherr das Vorliegen von Mängeln nicht nur behaupten, sondern beweisen.

Die Abnahme ist deshalb gründlich vorzubereiten und durchzuführen.

Wenn der Bauherr bis dahin noch keinen Architekten oder Ingenieur beauftragt hatte, sollte er einen solchen zur Vorbereitung und Mitwirkung bei der Abnahme (intern) beauftragen, jedoch nicht (nach außen) bevollmächtigen.

Der Architekt/Ingenieur hat in Vorbereitung und Durchführung der Abnahme zu prüfen, ob das Werk vertragsgerecht ohne Mängel und mit allen Nachweisen errichtet worden ist oder nicht.

Bauherren ohne Bauingenieurausbildung schauen laienhaft nur auf sofort erkennbare, aber nur geringe Kosten verursachende Mängel wie schiefe Türen oder unsaubere Fliesen. Sie erkennen kostenträchtige Mängel wie mangelhafte Gründungen, fehlende Drainagen, ungeeignete Abdichtungen, ungenügende Trockenlegungen, bauphysikalische Mängel im Dach und der Außendämmung nicht einmal ansatzweise.

Die von Bauherren ins Auge gefasste Beauftragung eines Architekten/Ingenieurs zur „Begehung des Objektes“ oder noch schlimmer zur „Abnahmebesichtigung“ wäre ungenügend.

Abnahmeprüfungen durch einen Architekt oder Ingenieur sind nicht billig, jedoch preiswert.

Wer nur 500,- € für die Abnahmeprüfung eines kompletten Bauwerks ausgeben will, sollte sich nicht wundern, wenn er bei späterer gerichtlichen Auseinandersetzung wegen Mängeln nach der Abnahme für die Prüfung einer Außentür 3.000,- € oder eines Daches 15.000,- € Vorschuss allein für den vom Gericht zu beauftragenden Sachverständigen neben „normalen“ Gerichtskosten sowie Anwaltsvergütung zahlen muss.

Die Beauftragung eines Architekten oder Ingenieurs zur Abnahme sollte durch den Bauherrn umfassend ohne jede Einschränkung wie „augenscheinlich erkennbare Mängel“ erfolgen.

Eine umfassende Prüfung bei der Abnahme mit der hier bestehenden Beweispflicht des Bauunternehmers ist für den Bauherrn drastisch preisgünstiger als ein späterer Gerichtsstreit, ob ein Mangel vorliegt und was dessen Beseitigung kostet. Das Insolvenzrisiko eines Bauunternehmers ist vom Bauherrn zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Beauftragung eines Architekten/Ingenieurs zur Abnahme hat für den Bauherrn auch den Vorteil, dass der Architekt oder Ingenieur haftpflichtversichert ist.

Das vom Bauunternehmer geschuldete Bau-Soll umfasst je nach Vertrag häufig höhere Qualität als die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) z.B. laut DIN.

Bauleistungen, die zwar den aaRdT, nicht aber dem Bauvertrag entsprechen, sind nicht abnahmefähig. Hier ist auch anwaltliche Prüfung zu sichern.

Der Bauherr hat nur Anspruch auf Umsetzung der Baupläne, wenn sie im Vertrag als Bau-Soll vereinbart sind. Die vom Bauunternehmer ohne vertragliche Verpflichtung erstellte Werkplanung kann, muss aber nicht umgesetzt werden.

Häufig bestehen Widersprüche zwischen dem Bauvertrag mit Leistungsverzeichnis und - erst nach Bauvertragsabschluss erstellten - Bauplänen des Bauunternehmers. Architekten/Ingenieure haben hier das Bau-Soll anhand des Bauvertrages mit dem Leistungsverzeichnis zu prüfen - nicht anhand nachträglich einseitig erstellter Baupläne. Interne Baupläne des Bauunternehmers sind aber zur Aufdeckung zwischenzeitlich verbauter Mängeln zu nutzen.

Die Entscheidung, ob(!) abgenommen wird oder wegen wesentlichen Mängeln, wesentlichen unfertigen Leistungen oder/und fehlenden Nachweisen nicht, sollte wegen der weit reichenden Konsequenzen der Bauherr selbst treffen.

Die nachfolgend angeführten Prüfungen der Unterlagen und des Werkes sind mindestens vorzunehmen.

Anspruch auf Übergabe der Unterlagen vom Bauunternehmer an den Bauherrn besteht jedoch nur bei vertraglicher Vereinbarung auch dafür. Wegen der Vielzahl der Unterlagen sollten diese schon vor dem Abnahmetermin geprüft werden, da die Abnahme mit Prüfung anhand der Unterlagen sonst nicht sachgerecht durchgeführt werden kann und in einen „Besichtigungstermin“ ausartet.

Helles Tageslicht während der gesamten mehrstündigen oder mehrtägigen Abnahme ist erforderlich - der Abnahmetermin sollte also nicht „nach der Arbeit“ in der Dämmerung oder Dunkelheit durchgeführt werden. Die Uhrzeit des Beginns ist darauf einzurichten. Gegebenenfalls ist die Abnahme an einem folgenden Tag fortzusetzen.

Der Architekt oder Ingenieur wird für jedes einzelne Gewerk vom Keller bis zum Dach und für die Anbindungen und Einbindungen des Grundstücks sowie die Arbeiten im Grundstück eine jeweils konkrete Liste zu prüfender Einzelheiten abarbeiten.

Zur Verdeutlichung von Schwerpunkten werden die nachfolgenden Einzelheiten hervorgehoben - diese sind jedoch nicht vollständig.

Zu prüfen hinsichtlich Unterlagen und(!) Ausführung sind mindestens:

- komplette Baugenehmigung mit sämtlichen, auch denkmal-, immissions- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, Bedingungen, Auflagen, Meldungen, Hinweisen,
- Prüfergebnisse Statik,
- Prüfberichte Brandschutz,
- notarielle Bauträgervereinbarung bei Wohnungseigentum bzw. der Vertrag bei „normalen“ Bauvorhaben und jeweils Baubeschreibung bzw. Leistungsverzeichnis auf vollständige mangelfreie Erfüllung,
- Verweiskunde in der notariellen Bauträgervereinbarung mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan bei Wohnungseigentum, Grundrissen und Schnitten,
- Verkaufs-Prospekt (als Hilfsmittel der Vertragsauslegung),
- Vorliegen und Erfüllung der Bedingungen/Auflagen sämtlicher Genehmigungen für Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Klima, Kommunikation, Abfall (normal, Bio, Papier, Plaste, Sonderabfall),
- Baugrundgutachten,
- Ergebnisse der Bestandsüberprüfung bei zu sanierenden/ modernisierenden Altbauten von den Grundleitungen/ Hausanschlüssen bis zum Dach, ggf. mit entsprechenden Fachplanungen,
- Prüfergebnisse bei Altlastenverdacht („Färbergasse“), Bodenverunreinigungen, Kampfmittel, Altbergbau („Zechenweg“), Taubenzecken, Schwamm - bei Bestätigung des Verdachts Sonderplanung und Sonderausführung mit Nachweisen nicht nur der Bekämpfung, sondern der Tilgung(!)
- Baupläne für Tiefbau und für Hochbau,
- Unterlagen der Rohbauabnahme einschl. Einmessung des Baukörpers für das Kataster,
- Installationspläne Elt, Sanitär, Heizung, Lüftung, Klima, Kommunikation,
- Verlegepläne für Entwässerungen, Drainagen einschließlich gesicherter Anbindungen,
- Nachweise zum vorbeugenden und bekämpfenden/tilgenden Holzschutz für statisch relevante Hölzer nach DIN 68 800 Teil 3,
- bauaufsichtliche Zulassung und Firmenbestätigung für WDVS,
- Schweißerlaubnis des Schlossergewerkes bei metallenen Balkonen,
- Bautagebuch,
- sämtliche Anträge auf behördliche Abnahmen und die behördlichen Abnahmen selbst,
- Feuchte-Messprotokolle für Estrich und vor Bodenbelagsarbeiten für jeden Raum,
- schallschutztechnische Bestätigungsmessung für Holzbalkendecken,
- Nachweise der Realisierung notwendiger Güteklassen, Feuerwiderstandsklassen mindestens der Wohnungseingangs-, Haus-, Feuerschutz-, Bad-, Heizungs- u. Saunaturen,
- Wärmebedarfsberechnung nach EnEV, Messberichte zur Luftdichtigkeitsmessung (Blower-Door-Test) für betreffende Bauteile wie Dach, Wärmeschutznachweis, Energiepass,
- Nachweis zu den im Freien verwendeten Holz- und Holzwerkstoffen auf Eignung (Witterungsbeständigkeit),
- Wände in der Senkrechten und hinsichtlich der rechten Winkel der einzelnen Räume mit allen Maßen und den vorgegebenen Baustoffen (bestimmte Ziegel, bestimmter Beton u. a.) auch hinsichtlich der Wandstärken und der Ausführung des Mauerwerks im Verband,
- Gipskartonplatten auch hinsichtlich nicht rostender Befestigungen,
- Sturmsicherungen des Daches mind. am Ortgang, First und Grat,

- Unterspannbahn hinsichtlich Dampfdiffusionswiderstand und Verhältnis zur Dampfbremse,
- Dachsteine (einschl. konkreter Werksgarantiekunde z. B. über 30 Jahre), Dachbahnen mit vorgegebenen Einlagen und Qualitäten,
- Klempnerleistungen auch hinsichtlich Ausschluss der Berührung verschiedenartiger Metalle (Kontaktkorrosion),
- Dachrinnengefälle zur Entwässerung hin,
- lichte Raumhöhen, Raumgrößen, Tür- und Fenstergrößen, Brüstungs- und Sturzhöhen,
- Türleibungen, Ecken, Pfeiler, Schornsteine mind. auf Senkrechte,
- Haustrennfugen oder/und Dehnungsfugen mit Dichtungsprofilen, Abnahme der Bewehrung mit Abnahmeprotokoll oder Abnahmevermerk im Bautagebuch,
- Technisches Datenblatt für Fassadenfarben (auch wegen Gipsstuck),
- Holzschutzgutachten,
- Bauwerksdiagnose Bauwerkstrockenlegung mit Sanierungsplanung,
- Kamm-Messprotokolle, Feuchtigkeitsmessprotokolle, Unterlagen der Mauerwerksinjektion (Einbringmengen, Dokumentationen, Voruntersuchungen usw.) u.a. zur Durchführung der vertikalen und der horizontalen Außenabdichtungen,
- Gütenachweis Fenster einschließlich Verglasung, Winddichtigkeit, Schlagregensicherheit, mechanische Gebrauchstauglichkeit, Mindestrohdicke Fensterhölzer (bei Meranti für Außenfenster häufig nicht gegeben), Resistenzklasse, Schalldämmung jeweils der Fenster insgesamt, nicht nur der Fenstergläser,
- frostfreie Verlegung Kanal- und Wasserleitungen (mind. 1,20 m),
- Zugänglichkeit Wasserzähler, Revisionsöffnung, Hauptabspernung,
- Güteklasse und Frostbeständigkeit von Fliesen und Platten mit maßgenauer und rechtwinkliger Verlegung,
- Bedienungsanleitung und -einweisung Roll-Läden, Klingel-/Wechselsprechanlage,
- richtige Einlegung und Anschluss des Fundamenterders mit metallenen Wasser- und Abwasserleitungen, der Heizung, der Antenne, der Kommunikationsanlage, je nach Vereinbarung auch als Erder für die Blitzschutzanlage,
- Funktionsfähigkeit Kabelanschluss/SAT-Anlage für Radio, Fernsehen, Internet u. ä. einschl. ggf. geschuldeter Senderzahl/ spezifischen Sendern Radio/Fernsehen und Übertragungsmenge pro Zeiteinheit für Internet,
- Mängelprotokolle, Bedenkenanzeigen, Vorbehaltserklärungen vor und in der Bauphase bis zum Abnahmezeitpunkt seitens bauüberwachender Architekten/Ingenieure oder/und Subunternehmer zzgl. Protokollen zur Mängelabstellung bzw. Klärung von Bedenkenanzeigen und Vorbehaltserklärungen,
- Revisionsunterlagen für alle Pläne aller Gewerke,
- Fachbauunternehmererklärungen aller betreffenden Gewerke,
- Abnahmeprotokolle und -bescheinigungen bzw. Prüfprotokolle der Gewerke wie Elektro, Sanitär, Klima, Heizung mit Bescheinigung Bezirksschornsteinfegemeister, Dichtheitsprüfungen, Druckprüfungen, Durchflussprüfungen Wasser und Abwasser in gebrauchstypischen Größen wie volle Wanne, Probelauf Klimaanlage mit verschiedenen Lastfällen, Trinkwasserfreigabe durch Hygieneamt,
- Pflegeanleitungen für Fliesen, Holz, Parkett, Fenster, ggf. Schlösser,
- Bedienungsanleitung und -einweisung in Heizung mit Funktionsprüfung und amtlichen Prüfbescheinigungen für Kessel, Boiler u. a.,
- Schlüsselübergabe getrennt nach Schlössern (Haus- bzw. Wohnungstür muss mit zwei gleichzeitig steckenden Schlüsseln innen und außen schließbar sein) mit jeweiliger Zahl.

Zählerstände für Elt, Gas, Wasser, Abwasser, Heizung an allen Zählern einschl. Gerätenummer, Multiplikator und Zählerstand erfassen. Vereinbarte Rückstellungen für Fliesen, Parkettstäbe, Hölzer, Farben auf Vorhandensein und Geeignetheit kontrollieren.

Bei(!) vertraglicher Vereinbarung sind vom Bauunternehmer die kompletten Unterlagen zu allen Subunternehmern mit Vertrag, Leistungsverzeichnis, Aufmaß, Abnahme, Nachweisen, Schlussrechnung und Schlusszahlungsnachweis zu übergeben - ohne diese Unterlagen ist eine vereinbarte Sicherheit des Bauherrn über eine Abtretung von Mängelansprüchen aus den Verträgen des Bauunternehmers mit seinen Subunternehmern nicht durchsetzbar.

Bei vertraglicher Vereinbarung sind auch die Bürgschaften der Subunternehmer für den Bauunternehmer vom Bauunternehmer an den Bauherrn zu übergeben und ggf. noch an ihn abzutreten.

Im Abnahmeprotokoll Fristen zur Beseitigung konkret anzugebender Mängel, unfertiger Leistungen, Übergabe fehlender Nachweise tagkonkret vorgeben. Mängelbeseitigung durch Dritte auf Kosten des Bauunternehmers ist für den Fall des ergebnislosen Fristablaufs der Mängelbeseitigung vorzubehalten. Die Geltendmachung von Mängelansprüchen, Schadenersatzansprüchen und Vertragsstrafen ist vorzubehalten.

Abnahme ist die einseitige Erklärung des Bauherrn (nicht dessen Architekten) an den Bauunternehmer - sie bedarf keiner Vereinbarung mit dem Bauunternehmer oder dessen Unterschrift.

Unterschrift heißt auch Unter-Schrift unter dem Textinhalt des Abnahmeprotokolls - jede Seite sollte auch direkt nach dem letzten Buchstaben bzw. der letzten Ziffer signiert und alle Leer-Stellen, Leer-Zeilen, Leer-Spalten mit Buchhalternaese gesperrt werden.

Handschriftlich gefertigte Abnahmeprotokolle müssen auch für einen außenstehenden Dritten eine Woche später lesbar sein - für Schriftdeuterei gibt es keinen Sachverständigen. Unklarheiten durch technische Bezeichnungen „Bauteil F“ oder Raumbezeichnungen „3.2.1“ abweichend vom Bauvertrag vermeiden. Bezeichnungen wie im Bauvertrag, ggf. mit Bezug auf konkreten und beizufügenden Bauplan.

Der Bauherr soll es unterlassen, eine nicht nötige Unterschrift des Bauunternehmers auf dem Abnahmeprotokoll mit unnötigen Zugeständnissen zu erbetteln. Mündliche Zusagen des Bauunternehmers zur Mängelbeseitigung können die Atmosphäre einer Abnahme entspannen, sind aber konkret hinsichtlich Mangel und Beseitigungsfrist ins Abnahmeprotokoll aufzunehmen - dito bei unfertigen Leistungen, fehlenden Unterlagen.

Wer um des lieben Friedens willen trotz erkannter Mängel, unfertiger Leistungen oder/und fehlender Nachweise die Abnahme erklärt, verliert für immer(!) Ansprüche und muss sofort voll(!) zahlen.

Bei wesentlichen Mängeln, wesentlich unfertigen Leistungen oder/und fehlenden notwendigen Nachweisen, Prüfprotokollen ist die Abnahme zu verweigern!

Eine Vielzahl jeweils unwesentlicher Mängel kann ein wesentlicher Mangel sein, bei dem die Abnahme verweigert werden darf.

Wer im „Vertrauen“ auf die Übergabe fehlender Prüfprotokolle „in den nächsten Tagen“ abnimmt, riskiert den Verlust des Versicherungsschutzes z.B. bei Brand-, Blitz- oder Wasserschäden, da er die ordnungsgemäße Ausführung durch ein Fachunternehmen mit den

vorgeschriebenen Prüfungen entsprechend den Versicherungsbestimmungen nicht beweisen kann.

Schon mit Baubeginn einen Architekten/Ingenieur mit dauernder, nicht nur stichprobenartigen Bauüberwachung beauftragen - so sind Mängel verhinderbar, die durch Bauablauf zugebaut werden.

Bei Wohnungseigentum sollen Erwerber gemeinsam handeln - die meisten und schwerwiegendsten Mängel liegen im Gemeinschaftseigentum vor. Der Bauleiter des Veräußerers vertritt dessen Interessen, nicht die der Erwerber. Bei Sachverständigen des Veräußerers sind Prüfumfang und -tiefe unklar - die Drittschutzwirkung zugunsten der Erwerber muss sich auch beweisen lassen.

Mit gründlicher Vorbereitung und Durchführung der Abnahme lassen sich spätere Streitigkeiten vermeiden oder deutlich verringern.

Zur Prüfung der Möglichkeiten des Bauherrn bei der Abnahme ist die vorbereitende und begleitende Hinzuziehung anwaltlicher Unterstützung angeraten.

## 6. Mängelansprüche

Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Rechtsmängel sind sehr selten.

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die **vereinbarte** Beschaffenheit hat. Ein DIN-gerechtes Werk kann mangelhaft sein, ein „besseres“ Werk auch.

Falls(!) die Beschaffenheit nicht vereinbart wurde, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es

- sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte,
- sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller

- nach § 635 BGB Nacherfüllung verlangen,
- nach § 637 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz erforderlicher Aufwendungen verlangen,
- nach §§ 636, 323, 326 Abs. 5 BGB vom Vertrag zurücktreten oder nach § 638b die Vergütung mindern und
- nach §§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB Schadenersatz oder nach § 284 BGB Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Mängelansprüche bei einem Bauwerk und Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür verjähren in fünf Jahren.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme.

Bei arglistigem Verschweigen des Mangels durch den Unternehmer verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist (drei Jahre) ab Kenntnis, nicht jedoch vor fünf Jahren ab Abnahme.

Verlangt der Besteller Nacherfüllung, kann der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen. Der Besteller darf und soll die Art und Weise der Mangelbeseitigung nicht(!) vorgeben und auch nicht mit bestimmter Art und Weise einverstanden sein - das Risiko soll beim Unternehmer bleiben.

Der Besteller kann wegen eines Mangels nach erfolglosem Ablauf einer zur Nacherfüllung bestimmten konkreten angemessenen Frist den Mangel selbst beseitigen und Ersatz erforderlicher Aufwendungen verlangen.

Der Besteller kann vom Unternehmer Kostenvorschuss für Mangelbeseitigung verlangen.

**Achtung:** Unbegründete Mängelrügen führen zur Ersatzpflicht des Bestellers gegenüber dem Unternehmer für unnütze Aufwendungen zur Prüfung des angeblichen Mangels.

Statt zurück zu treten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern - die Minderung ist durch Schätzung zu ermitteln.

- Der bloße Verdacht eines Mangels **kann** ein Mangel sein, z. B. bei Altlastenverdacht mit Eintragung in das SALKA.
- Schönheitsfehler sind Mängel.
- Verschleiß und normale Abnutzung sind kein Mangel („Wartungsfugen“ ohne vertragliche Vereinbarung sind Mangel).

### **Mängelrüge**

Der Besteller hat eine Mangelerscheinung konkret mit Angabe der Stelle und des Erscheinungsbildes der Mangelerscheinung (nicht: der Mangelursache) zu rügen und den Unternehmer zur Mängelbeseitigung zu einem tagkonkreten angemessenen Termin aufzufordern.

Der Nachweis des Zugangs (nicht nur der Absendung) der Mängelrüge beim Unternehmer ist zu sichern.

Bei Mängelrügen durch Dritte wie Architekt/Ingenieur oder Verwalter hat dieser eine Original-Vollmacht des Bestellers vorzulegen.

Das Erscheinungsbild ist in der Mängelrüge mit dem Symptom zu beschreiben: „Im Kinderzimmer tropft es im Bereich der Außenfenster von der Decke“ - ungenügend wäre: „Das Dach ist mangelhaft“.

Richtig ist: „Der Oberputz am Westgiebel blättert ab ca. 1 m Höhe über Gelände Oberkante bis zum Dachfirst hin vielfach unregelmäßig mit Stellen von 1 bis 5 mm Ausdehnung in der Länge und Breite ab“ - ungenügend wäre: „Der Putz ist mangelhaft.“.

Die Frist für die Mängelbeseitigung ist tagkonkret z. B. „Die oben angezeigten Mängel wollen Sie bitte bis 14.04.2014 abstellen und mir bis dahin die Abstellung schriftlich anzeigen.“ aufzugeben.

Die Frist muss für normale Behebung angemessen sein - dabei kommt es auf andere Bearbeitungsobjekte des Bauunternehmers wie Terminbaustellen unter Vertragsstrafe oder Betriebsferien nicht an. Die Witterung ist jedoch z. B. für Putzarbeiten und Betonierarbeiten sowie Außen-Elektroarbeiten (Frost) zu berücksichtigen.

Eine Fristsetzung mit „Wir bitten um Beseitigung in nächster Zeit.“ wäre ungenügend.

Eine Ersatzvornahme durch Dritte muss seit 2002 nicht mehr angedroht werden.

Eine wiederholte Mängelrüge des gleichen Mangels um des lieben Friedens willen: „Wir möchten Ihnen nochmals Gelegenheit geben, den Mangel des am Westgiebel sich lösenden Oberputzes zu beseitigen und bitten Sie um Bestätigung bis 22.04.2014.“ ist nicht nur entbehrlich, sondern verursacht beim Bauherren regelmäßig dramatische Irrtümer wegen vermeintlich noch laufender Hemmung der Verjährungsfrist, die jedoch bereits bei erster Ablehnung des Bauunternehmers nach der ersten Mängelrüge nicht mehr gehemmt wird - Verjährungsfalle! Im Übrigen wird hier keine wirksame Frist der Mängelbeseitigung vorgegeben - diese Form der Mängelrüge ist unwirksam. Mündliche Ablehnungen sind wirksam - Beweisrisiko.

Deshalb den Architekt/Ingenieur auch mit der Leistungsphase 9 vertraglich binden, weil dieser dann für unrichtige oder verspätete Mängelrügen haftet.

Risiko: Wer nach vermeintlicher, aber nicht wirksamer Mängelrüge oder bei tatsächlichem Nichtbestehen eines Mangels zur Ersatzvornahme durch Dritte schreitet, trägt die Kosten dafür selbst!

Eine besondere Form wie Schriftform ist in der gesetzlichen Regelung des BGB für die Mängelrüge nicht vorhanden - jedoch besteht Schriftformerfordernis bei (wirksamer?) Vereinbarung der VOB/B.

Die Entbehrlichkeit einer Fristsetzung zur Mängelbeseitigung z.B. bei ernsthafter Verweigerung der Pflicht zur Mängelbeseitigung überhaupt ist absoluter Ausnahmefall - sicherer ist immer eine konkrete Mängelrüge mit tagkonkreter angemessener Fristsetzung.

Bei Ablehnung der Mängelrüge bzw. ergebnislosem Fristablauf muss der Bauherr keine Ausschreibung zur Suche des günstigsten Anbieters vornehmen. Der Bauherr darf einen geeigneten Unternehmer zu ortsüblichen Konditionen beauftragen.

Ein Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung ist zu schätzen, sinnvollerweise an Hand mehrerer eingeholter Angebote zur konkreten Mängelbeseitigung und sonst nichts.

Der Kostenvorschuss ist vom Bauherrn konkret in € mit tagkonkreter angemessener Zahlungsfrist nachweisbar vom Bauunternehmer abzufordern.

Bei nicht erfolgter Zahlung ist sofort nachweisbar zu mahnen und anschließend sofort beim Gericht einzuklagen.

Jedes Zuwarten führt zur Eigenschädigung des Bauherren wegen

- Verletzung der Schadenminderungspflicht,
- Verschlimmerung der Mangelumfänge,
- Verschwinden von Zeugen oder Entfall deren Erinnerungen und
- Erhöhung von Baupreisen.

Die zeitweise Empfehlung eines zunächst durchzuführenden gerichtlichen Beweisverfahrens zum Zweck der Bestätigung des Vorliegens der gerügten Mängel und der Schätzung der Höhe der Mangelbeseitigungskosten ist im Ein- und Zwei-Familienhausbereich m.E. nicht mehr sinnvoll, da die dem Gesetzgeber vorgeschwebt habende schnelle Durchführung solcher Verfahren nicht mehr gegeben ist.

Gerichtliche Beweisverfahren dauern inzwischen jahrelang - anschließend muss dann noch das eigentliche Hauptsacheverfahren zur Einklagung des Kostenvorschusses geführt werden, welches ebenfalls Jahre dauert.

Für ein Gerichtsverfahren muss die Kriegskasse gefüllt sein!

Die Kosten eines gerichtlich zu beauftragenden Sachverständigen zwecks Beweisaufnahme sind meistens die höchsten Kosten des Verfahrens überhaupt und übersteigen die eigentlichen Gerichtskosten sowie die Anwaltsvergütung deutlich.

Beispiele für gerichtliche SV-Kosten als Vorschussanforderung an den Kläger durch das Gericht:

- eine Außentür eines EFH wegen Undichtigkeit 3.000,- €,
- 21 Fenster eines EFH wegen Farbabplatzungen 6.000,- €
- Mängel vom Keller bis zum Dach in WEG 16.000 - 35.000,- €.

Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben gibt es in Deutschland keine Rechtsschutzversicherung.

Nach Ersatzvornahme sind die dafür(!) entstandenen Kosten unverzüglich gegenüber dem Bauunternehmer konkret nachzuweisen und abzurechnen. Keine Vermischung mit normalen Instandhaltungen und Instandsetzungen oder „Verbesserungen“ vornehmen.

Bei Nichtabrechnung oder nicht mehr konkret auseinander haltbarer Vermischung mit Instandsetzung/Modernisierung muss nach Verjährung die Rückzahlung des vorher bitter erstrittenen Kostenvorschusses in voller Höhe an den Bauunternehmer zuzüglich Zinsen erfolgen.

### **Quintessenz: Arbeiten Sie von Anfang an mit Fachleuten**

- **Baufinanzierer,**
- **Architekt/Ingenieur,**
- **Bau-Fachbetrieb,**
- **Fachanwalt Bau- und Architektenrecht**

**und Ihr Bau wird besser gelingen.**