



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.**

Susann Voigt, Haus & Grund-Mitglied seit 1997

Meine Immobilie? Dafür hab ich jemanden!

Über 900.000 private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind Mitglied des Eigentümer-Verbands Haus & Grund. In unserer starken Gemeinschaft finden Sie zuverlässigen Schutz durch kraftvolle Interessenvertretung.
Werden Sie Mitglied.
Einfach kostenlos anrufen: 0800-5566225
www.hausundgrund.de

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



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert. Die neueste Version finden Sie immer unter: www.hausundgrund.de oder www.zdb.de

Verbrauchervertrag für Bauleistungen Einzelgewerk/Handwerkervertrag



Bitte je ein Exemplar für den Auftraggeber und den Auftragnehmer wechselseitig unterzeichnen und zu den Unterlagen nehmen.

»Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die Anmerkungen und Hinweise ab Seite 7«

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

zwischen **AUFTRAGGEBER** (nachfolgend AG genannt)

und **AUFTRAGNEHMER** (nachfolgend AN genannt)

Name/Handelsname	Name/Handelsname
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 Ausführung folgender Arbeiten (Art der Arbeiten)

in folgendem Umfang (Leistungsbeschreibung)

für das Bauvorhaben

übertragen.

1.2 Der AN 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 €

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

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

- die Pauschalsumme von € netto
zzgl. € MwSt.
(Pauschalpreisvertrag) insgesamt € brutto

- die vorläufige Summe von € netto
zzgl. € MwSt.
insgesamt € brutto

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

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

- 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 Email, etc.) angenommen hat.

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-/Bürräumen des Bauunternehmers/Handwerkers unterzeichnet oder
 - der Vertrag wird nach einem gemeinsamen (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn entweder in den Geschäfts-/Bürräumen des Bauunternehmers/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).

- Dem AG steht ein Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgt durch die beigegefügte 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 Bauunternehmers/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.

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

5.2 Baubeginn innerhalb oder nach Ablauf der Widerrufsfrist

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen Haus & Grund und ZDB, 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 Abnahmeterrin, 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 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

(Beschreibung des Bauzustandes)

7.3 Bei Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand (Umbau) ist dem AG 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 in solchen Fällen 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.

- 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 auszuführen.
- 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 § 634a 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

Bei der Bestimmung des Baubeginns bzw. des Fertigstellungstermins beachten Sie ggf. bitte die 14-tägige Widerrufsfrist und kalkulieren diese in die Termine ein.

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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz teilzunehmen.

13.0 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

Infoblatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Stand: **Februar 2017**

I. Einleitung

Vor Ihnen liegt einer von zwei Bauverträgen, die gemeinsam von dem Eigentümer-Verband Haus & Grund und dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) entwickelt worden sind. Dieser Bauvertrag ist für die Vereinbarung von einzelnen Handwerkerleistungen (z.B. Fliesenarbeiten, Zimmererarbeiten) durch einen privaten Bauherrn optimiert.

Darüber hinaus haben Haus & Grund und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe ein weiteres Bauvertragsmuster entwickelt: einen Bauvertrag über die Errichtung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Bauherrn. Den genauen Anwendungsbereich dieses Vertrags entnehmen Sie bitte den Informationen zu diesem Vertragstyp.

II. Anwendungsbereich dieses Vertrages

Dieser Handwerker-Bauvertrag für Einzelgewerke kann von privaten Auftraggebern verwendet werden, wenn

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

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 Handwerkerauftrag spezifische Regeln, die keine Vertragspartei einseitig belasten. Dieser Bauvertrag wurde vielmehr auf dem Grundsatz erarbeitet, dass Auftraggeber und Handwerker/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 gegenüber Verbrauchern 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 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 0800-55 66 225 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 Bauunternehmen 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 Auftraggeber 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. 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 Bauunternehmer ausgeführt werden sollen, möglichst detailliert beschrieben werden. Nur was im Vertrag vereinbart ist, kann vom Handwerker/Bauunternehmer 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/Bauunternehmer. Vorhandene Architektenpläne sollen dem Vertrag daher als Anlage beigelegt werden. Für die Übergabe der vollständigen Unterlagen und Pläne ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich.



Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Ziff. 1.2

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

Ziff. 2.0 – Vertretung der Vertragspartner

Mit der Leistungsbeschreibung wird vereinbart, was der Handwerker/Bauunternehmer 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 (Bauunternehmer, 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 zu gestatten.

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 Bauunternehmer 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 Bauunternehmer/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 Bauunternehmer/Handwerker erhält. Der Vertrag sieht zwei Möglichkeiten vor. Zum einen können die Parteien eine Pauschalsumme vereinbaren. Dann sind alle Leistungen des Bauunternehmers/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 Bauunternehmer/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 € pro Quadratmeter zu streichen und zu tapezieren. Er schätzt, dass die Wand- und Deckenflächen 200qm haben und errechnet eine vorläufige Vergütung von $200 \times 10 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$. Dieser Betrag wäre in den Vertrag unter 4.1 einzutragen. Die zu zahlende Vergütung wird jedoch erst am Schluss errechnet: Wenn der Maler feststellt, dass er 195qm bearbeitet hat, beträgt diese $195 \times 10 \text{ €}$, d.h. 1.950 €, wenn er 205qm bearbeitet hat, beträgt diese $205 \times 10 \text{ €}$, d.h. 2.050 €. Der Einheitspreis ist folglich fest vereinbart (10 €), 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 Bauunternehmer/Handwerker Wasser- und Stromanschluss zur Verfügung zu stellen. Die Kosten des Verbrauchs sind entweder vom Auftraggeber oder vom Bauunternehmer/Handwerker zu tragen. Zutreffendes bitte ankreuzen.

Ziff. 4.4

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,

Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

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 Computertext, per Email, per SMS (= Textform) erfolgen.

Ziff. 4.5

Diese Klausel hat steuerliche Gründe. Sie ist nur von Bedeutung, wenn der Auftraggeber selbst Bauunternehmer 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 Bauunternehmers/Handwerkers, also z. B. in der Wohnung/im Haus des Bauherrn, am Arbeitsplatz des Bauherrn, im Restaurant, auf dem Sportplatz etc. zustande kommt. Das Gesetz will damit verhindern, dass der Bauherr als Verbraucher überstürzt Verträge abschließt. Für das Widerrufsrecht ist es daher entscheidend, an welchem Ort der Vertrag zustande kommt 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 Bauunternehmers/Handwerkers unterzeichnet wird oder aber dadurch zustande kommt, dass der Auftraggeber den unterzeichneten Vertrag per Post, Fax oder E-Mail an den Bauunternehmer/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 Bauunternehmers/Handwerkers unterzeichnet oder
- der Vertrag wird nach einem gemeinsamen (Besichtigungs-)Termin in der Wohnung/im Haus des Bauherrn entweder in den Geschäfts-/Büroräumen des Bauunternehmers/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 bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb der Geschäfts-/Büroräume des Bauunternehmers/Handwerkers unterzeichnet wird, besteht für den Bauherrn ein Widerrufsrecht. Hierunter fallen somit Situationen, bei denen beide Parteien den Vertrag z. B. in der Wohnung/im Haus des Bauherrn oder am Arbeitsplatz des Bauherrn unterzeichnen. Dieses 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 Bauunternehmers/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.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt grundsätzlich mit Vertragsschluss (Datum der zeitlich letzten Unterschrift). Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Bauunternehmer/Handwerker. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs durch den Bauherrn, auf den Zugang beim Bauunternehmer/Handwerker kommt es dagegen nicht an. Über dieses Widerrufsrecht hat der Bauunternehmer/Handwerker den Auftraggeber ordnungsgemäß zu belehren, was mit der Widerrufsbelehrung in Anlage 1 erfolgt. **Die Anlage 1 ist daher von dem Bauunternehmer/Handwerker bei Ankreuzen der 2. Option (Widerrufsrecht besteht) zwingend auszufüllen und dem Auftraggeber zu übergeben.** Auf dem Exemplar der Anlage 1, welches beim Bauunternehmer/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.



Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Ziff. 5.2

Der Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist wird abgewartet (1. Ankreuzoption)

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen Haus & Grund und ZDB, 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 Bauunternehmer/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 Bauunternehmer/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 Bauunternehmer/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 Bauunternehmer/Handwerker allerdings für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Bauleistungen Wertersatz. Über diese Rechtsfolgen (vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts und Erstattung von Wertersatz) hat der Bauunternehmer/Handwerker den Bauherrn zu belehren. Diese Belehrung ist in Ziff. 5.3 enthalten.

Bei der Berechnung des Wertersatzes ist der vereinbarte Gesamtpreis nach 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:

ZDB und Haus & Grund empfehlen die Durchführung eines förmlichen Abnahmetermens. 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 Abnahmetermens, 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. 7.0 – Zahlungen

Grundsätzlich sind Zahlungen erst nach Abnahme des Werkes fällig. Bei der Beauftragung eines Bauunternehmers/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.

Ziff. 7.3 – Sicherheit für Abschlagszahlungen

In den Fällen, in denen die Handwerkerarbeiten so umfangreich sind, dass sie als „Umbau eines Hauses“ (wesentlicher Eingriff in Konstruktion und Bestand) einzustufen sind, muss der Bauunternehmer/Handwerker dem Auftraggeber bei Zahlung der ersten Rate eine Sicherheit stellen (§ 632a Abs.3 BGB). Beispiele: Kein Umbau sind das Anbringen eines Fliesenspiegels, das Ersetzen von Putz oder einer Treppe und das Anbringen einer Giebelverkleidung. Umbauten sind hingegen Rohbauarbeiten, das Versetzen von tragenden Wänden und die Verstärkung einer Decke.

Die Sicherheit kann am Besten erbracht werden, indem der Auftraggeber einen Teil der Vergütung einbehält. Ein Beispiel: Handwerker H baut für A ein Haus für 100.000 € um. Mit Stellung der ersten Abschlagsrechnung in Höhe von 11.000 € muss H dem A eine Sicherheit in Höhe von 5% der Auftragssumme – d.h. in Höhe von 5.000 € – leisten. A kann daher 5.000 € als Sicherheit einbehalten und zahlt auf die erste Rate nur 6.000 € (11.000 minus 5.000).



Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Ziff. 7.4 – Gewährleistungssicherheit

Ziff. 7.4 ermöglicht die Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit. Der Auftraggeber hat damit die Möglichkeit, fünf Prozent der Netto-Schlusssumme als Sicherheitseinbehalt zurückzuhalten. Eine Auszahlung ist auf Verlangen des Bauunternehmers/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 Bauunternehmer/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 Bauunternehmer/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 – Verbraucherstreitbeteiligung

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 07851 / 795 79 40, Fax 07851 / 795 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. 13.0 – 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 Bauunternehmer/Handwerker und Auftraggeber unterschrieben werden. Die unterschreibungspflichtigen Personen ergeben sich aus den Eintragungen auf dem Deckblatt.