

Bauherrenrechte und -pflichten

Wesentliche Grundlagen

Gebaut wird stets und ständig. Für private Bauherren ist es aber vielleicht das erste und einzige Mal im Leben. Und auch die Verträge mancher Bauunternehmen sehen so aus, als würden diese das erste Mal bauen. Es gibt Änderungen der Rechtsprechung, und mit Jahresbeginn 2018 sind neue Regelungen zum Bauvertragsrecht in Kraft getreten. Streitigkeiten auf der Baustelle entstehen jedoch selten dadurch, dass die allerneueste BGH-Rechtsprechung nicht beachtet worden ist. Zu Konflikten kommt es vielmehr häufig, weil ganz grundsätzliche Themen übersehen oder nicht ausreichend beachtet worden sind.

Baubeschreibung

Seit Jahresanfang 2018 ist es sogar eine nicht verhandelbare gesetzliche Pflicht: Das Bauunternehmen muss dem privaten Bauherrn eine detaillierte Beschreibung der zu erbringenden Bauleistungen vorlegen. Diese Baubeschreibung wird Bestandteil des Bauvertrags. Eine gesetzliche Regelung, die der private Bauherr nicht kennt und das Bauunternehmen nicht beachtet, nützt jedoch wenig, um einen geordneten Gang des Baugeschehens sicherzustellen. In seinem eigenen Interesse sollte der private Bauherr daher immer sorgfältig prüfen, ob das Angebot des Bauunternehmens vollständig ist und tatsächlich sämtliche vom Auftraggeber gewünschten Leistungen beinhaltet. Wer nicht selbst vom Fach ist, wird dazu regelmäßig die Unterstützung eines Architekten, Bauingenieurs oder qualifizierten Handwerkers benötigen.

Diese Hilfe ist allein deswegen sinnvoll, weil ein Hausbau derart komplex ist, dass ein privater und unerfahrener Bauherr leicht wichtige Details übersehen kann. Wenn ich aber vor Vertragsschluss keine Klarheit habe, welche Leistungen ich im Einzelnen bestelle, kann ich während des Baugeschehens nicht das Fehlen von Leistungen reklamieren, die womöglich

nicht oder jedenfalls nicht eindeutig vereinbart worden sind.

Zahlungen

Bauunternehmen dürfen Abschlagszahlungen für erbrachte Teilleistungen fordern. Jedoch müssen die Leistungen eben auch tatsächlich erbracht worden sein. Das scheint leider keine Selbstverständlichkeit zu sein. Wenn eine Teilleistung noch nicht fertig ist, besteht auch kein Anspruch auf eine Abschlagszahlung. Weist eine abgerechnete Teilleistung Mängel auf, ist der Bauherr berechtigt, einen angemessenen Teil der Abschlagszahlung einzubehalten. Angemessen ist dabei das Doppelte des Betrags, der für die Behebung des Mangels schätzungsweise zu veranschlagen ist.

Zum Schutz privater Bauherren gilt seit Anfang 2018, dass die Abschlagsrechnungen höchstens 90 % der gesamten Auftragssumme ausmachen dürfen. Andersherum ausgedrückt: die Schlussrechnung des Unternehmens muss mindestens 10 % der gesamten Auftragssumme ausmachen. Die Schlussrechnung wird jedoch erst dann zur Zahlung fällig, wenn die vereinbarte Leistung vollständig erbracht worden ist und keine wesentlichen Mängel aufweist.

Erfüllungssicherheit

Weiterhin gilt, dass der private Bauherr einen nicht verhandelbaren Anspruch auf eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % der Gesamtauftragssumme hat. Das Bauunternehmen kann bestimmen, in welcher Form die Sicherheit erbracht wird. Eine Möglichkeit ist, dem Auftraggeber eine entsprechende Bankbürgschaft oder sonstige Zahlungssicherheit auszuhändigen. Andernfalls darf der private Bauherr 5 % der Gesamtauftragssumme als Erfüllungssicherheit einbehalten, und zwar gleich als Abzug von der ersten Abschlagsrechnung. Diesen Sicherungsanspruch muss der private Bauherr kennen. Denn vielleicht enthalten die Vertragsbedingungen des Bauunternehmens nur den dünnen Hinweis auf § 650m Abs. 2 BGB (Verträge vor 2018: § 632a Abs. 2 BGB).

Zustandsfeststellung

Es ist im Interesse sowohl des Bauunternehmens als auch des privaten Bauherrn, in regelmäßigen Abständen gemeinsame Begehungen des Bauvorhabens abzuhalten. Dabei kann man Übereinstimmung über fertiggestellte Teilleistungen erzielen, aber auch noch fehlende Leistungen und erkennbare Mängel protokollieren. Es ist dem Auftraggeber dringend anzuraten, fehlende Leistungen und erkennbare Mängel schriftlich und mit wenigstens einer stichwortartigen Beschreibung festzuhalten. Derartige Begehungen zur Feststellung eines Zwischenstandes sollten jedoch niemals als „Abnahme“ bezeichnet werden, auch nicht in einem Protokoll zu diesem Termin. Denn Abnahme ist erst die abschließende Überprüfung des Bauvorhabens, nachdem alle vereinbarten Leistungen vollständig und vertragsgemäß erbracht worden sind.

Rechtsanwalt Percy Ehlert



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de