



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.zdb.de](http://www.zdb.de)



[www.meisterhaftbauen.de](http://www.meisterhaftbauen.de)

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

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



**Bauverträge?  
Dafür hab ich  
jemanden!**

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

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](http://www.hausundgrund.de) oder [www.zdb.de](http://www.zdb.de)

# Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbauvertrag

## Verbraucherbauvertrag

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

zwischen **Auftraggeber** (nachfolgend AG genannt)

Name:

\_\_\_\_\_

Straße/  
Hausnummer:

\_\_\_\_\_

PLZ/Ort:

\_\_\_\_\_

Telefon:

Telefax:

\_\_\_\_\_

E-Mail:

\_\_\_\_\_

Stand: **Juni 2022**  
Version: **V22.1V**

und **Auftragnehmer** (nachfolgend AN genannt)

Name/Firma:

\_\_\_\_\_

Straße/  
Hausnummer:

\_\_\_\_\_

PLZ/Ort:

\_\_\_\_\_

Telefon:

Telefax:

\_\_\_\_\_

E-Mail:

\_\_\_\_\_

## 1.0 Gegenstand des Vertrages

1.1 Dem AN wird die schlüsselfertige Ausführung gemäß anliegender Baubeschreibung

vom \_\_\_\_\_ und den Plänen vom \_\_\_\_\_

in folgendem Umfang (Leistungsbeschreibung)

für das Bauvorhaben

auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ des/der Auftraggeber(s) übertragen.  
(genaue Bezeichnung des Grundstücks)

1.2 Die Baubeschreibung wird gestellt vom

- AG  
 AN

Wird die Baubeschreibung vom AN gestellt, muss sie die wesentlichen Eigenschaften des Werks, mindestens aber die im Info-Blatt genannten Informationen enthalten. Die Baubeschreibung muss dem AG vor Unterzeichnung des hiesigen Vertrages in Textform zur Verfügung gestellt werden.

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

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

## 2.0 Vertretung der Vertragspartner

2.1 Der AG wird durch (Name) \_\_\_\_\_ wie folgt beschränkt vertreten:

Der Vertreter ist zur Beauftragung von Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen

- nicht berechtigt  berechtigt bis zu einer Netto-Auftragssumme von \_\_\_\_\_ Euro  
 uneingeschränkt berechtigt

Der Vertreter ist zur Anordnung von Stundenlohnarbeiten

- nicht berechtigt  berechtigt bis zu einer Netto-Auftragssumme von \_\_\_\_\_ Euro  
 uneingeschränkt berechtigt

Der Vertreter ist zur Durchführung der Abnahme und der Zustandsfeststellung

- nicht berechtigt  
 berechtigt

2.2 Der **AN** wird vertreten durch:

### 3.0 Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind in nachstehender Reihen- und Rangfolge:

- dieser Verbraucherbauvertrag
- die Baubeschreibung vom \_\_\_\_\_ Anlage Nr. \_\_\_\_\_
- die Pläne vom \_\_\_\_\_ Anlage Nr. \_\_\_\_\_
- die Anlagen vom \_\_\_\_\_ Anlage Nr. \_\_\_\_\_
- das Angebot vom \_\_\_\_\_ Anlage Nr. \_\_\_\_\_
- die anerkannten Regeln der Technik (ATV/VOB/C)

### 4.0 Vergütung

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

- 4.1 die Pauschalsumme von \_\_\_\_\_ Euro netto  
zzgl. \_\_\_\_\_ Euro MwSt.  
**(Pauschalpreisvertrag)** insgesamt \_\_\_\_\_ Euro brutto

Kontoverbindung des AN: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

- 4.3 Lohnleitklausel/Stoffpreisleitklausel

wird nicht vereinbart.  wird vereinbart gem. Anlage Nr. \_\_\_\_\_

### 4.4 Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen

#### Vereinbarung

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

#### Anordnung

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

#### Nachtragsvergütung

Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des AG vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen entspricht.

Die Urkalkulation wird beim AG hinterlegt.

Bei der Berechnung von Abschlagszahlungen kann der AN 80 Prozent einer in seinem Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Zahlungen des AG, die die geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem AG zurück zu gewähren und ab ihrem Eingang beim AN zu verzinsen.

## 5.0 **Widerrufsrecht des Auftraggebers**

Das Gesetz räumt dem Verbraucher beim Verbraucherbauvertrag gem. § 650f BGB ein Widerrufsrecht ein. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgt durch die beigefügte Widerrufsbelehrung, Anlage Nr. 1.

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

## 6.0 **Besonderheiten der Baustelle**

6.1 Für die Zugangswege wird auf Folgendes hingewiesen:

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

6.2 Dem AN werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt:

6.2.1 Lager- und Arbeitsplätze:

werden zur Verfügung gestellt  werden nicht zur Verfügung gestellt

Ort:

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

6.2.2 Wasseranschluss

wird zur Verfügung gestellt  wird nicht zur Verfügung gestellt

6.2.3 Stromanschluss

wird zur Verfügung gestellt  wird nicht zur Verfügung gestellt

6.2.4 Die Kosten des Verbrauchs trägt der  AN /  AG.

## 7.0 **Abnahme**

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

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

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

## 8.0 **Zahlungen**

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

8.2 Der AG hat Abschlagszahlungen zu leisten. Der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen darf 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen (Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen nach Ziff. 4.4) nicht übersteigen. Die restlichen 10 % werden erst mit Abnahme und Schlussrechnung fällig.

8.3 Es gilt folgender Abschlagszahlungsplan:

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

Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, wird der jeweilige Vomhundertsatz mit der folgenden Rate fällig.  
Für die einzelnen Abschlagszahlungen gelten die in den Erläuterungen unter Ziff. 8.0 ausgeführten Bedingungen.

Anstelle des obigen Abschlagszahlungsplanes werden Abschlagszahlungen nach folgender Maßgabe vereinbart:

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vom Hundert nach \_\_\_\_\_

*(Beschreibung des Bauzustandes)*

8.4 Dem AG ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des AG oder infolge sonstiger 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.

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

8.6 Der AG

- schuldet keine Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung.
- schuldet dem AN eine Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung. Die vom AG zu stellende Sicherheitsleistung beträgt 20 % der vereinbarten Vergütung nach Ziff. 4.1.

## 9.0 Versicherungen

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

Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbauvertrag – Verbraucherbauvertrag

9.2 Der AN ist

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

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

**10.0 Verjährung von Mängelansprüchen**

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

**11.0 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.

**12.0 Termine/Ausführungsfristen**

12.1 Der Baubeginn wird am \_\_\_\_\_ erfolgen.

12.2 Der AN ist verpflichtet, seine vertraglichen Leistungen bis spätestens zum \_\_\_\_\_ fertigzustellen.

**12.3 Vertragsstrafe**

- Der AN schuldet dem AG bei schuldhafter Überschreitung der vereinbarten Fertigstellungsfrist je Werktag des Leistungsverzugs eine Vertragsstrafe i. H. v. 0,2 % der Auftragssumme des zugestandenem Werts derjenigen Teilleistungen i. S. d. Ziff. 8.3, die im Zeitpunkt des Ablaufs der Fertigstellungsfrist noch nicht fertiggestellt waren und nach den getroffenen Preisvereinbarungen eine gesonderte Abrechnung ermöglichen, höchstens jedoch 5 % der Auftragssumme. Weitergehende Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.
- Eine Vertragsstrafe wird nicht vereinbart.

**13.0 Verbraucherstreitbeilegung**

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

**14.0 Vollmacht bei mehreren Auftraggebern**

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

**15.0 Sonstige Vereinbarungen**

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber/Ehepartner

## Anlage 1 – Widerrufsbelehrung zum Einfamilienhaus/ Schlüsselfertigbauvertrag (Verbraucherbauvertrag)

Seit dem 1. Januar 2018 räumt das Gesetz dem Bauherrn im Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbauvertrag (Verbraucherbauvertrag) ein 14-tätiges Widerrufsrecht ein. Dieses Widerrufsrecht besteht unabhängig davon, wo der Vertrag abgeschlossen wurde. Die Anlage 1 ist daher zwingend auszufüllen und dem Bauherrn zu übergeben. Beim Bauunternehmer sollte hingegen ein vom Auftraggeber unterzeichnetes Exemplar verbleiben.

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben. 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. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung 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, unverzüglich zurückzuzahlen. Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

---

### 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 Telefaxnummer und E-Mail-Adresse einfügen)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Verbraucherbauvertrag:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

# Info-Blatt zum Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbauvertrag (Verbraucherbauvertrag)

Stand: Juni 2022

## I. Einleitung

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

Darüber hinaus haben Haus & Grund und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe ein weiteres Bauvertragsmuster entwickelt: Einen Einzelgewerk/Handwerkervertrag, mit dem private Bauherren einzelne Handwerkerleistungen (z. B. Fliesenarbeiten, Zimmererarbeiten etc.) sowie Einzelgewerke zur Errichtung eines Einfamilienhauses beauftragen können. Den genauen Anwendungsbereich dieses Vertrags entnehmen Sie bitte den Informationen zu diesem Vertragstyp.

## II. Anwendungsbereich dieses Vertrages

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

- a) ein Einfamilienhaus
- b) auf einem dem Bauherrn gehörenden Grundstück
- c) von einem Bauunternehmen
- d) schlüsselfertig errichtet werden soll.

### Hinweis:

Dieser Vertrag ist nur zu verwenden, wenn ein Ein- oder Mehrfamilienhaus schlüsselfertig durch einen Bauunternehmer aus einer Hand errichtet wird oder der Bauunternehmer erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude erbringt, die einem Neubau gleichkommen. Erforderlich sowohl für den Neubau als auch für den erheblichen Umbau ist, dass die Leistungen aus einer Hand erbracht werden. Für den Fall, dass das Haus oder der Umbau gewerkweise durch verschiedene Bauunternehmer ausgeführt wird oder aber der Bauunternehmer zwar die Errichtung eines Ein- oder Mehrfamilienhauses schuldet, vom Leistungsumfang des Bauunternehmers aber erhebliche Gewerke ausgenommen sind, ist das Vertragsmuster „Einzelgewerk/Handwerkervertrag – Bauvertrag mit Verbrauchern“ zu verwenden. Das gleiche gilt, wenn bei der Errichtung erhebliche Eigenleistungen durch den Bauherrn ausgeführt werden.

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

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

### Empfehlung:

Haus & Grund empfiehlt privaten Bauherren, sich bei Fragen zu diesem Vertrag und zur Durchführung des Bauvorhabens sowie bei Fragen rund um die private Immobilie an den örtlichen Haus & Grund-Verein zu wenden. Anschrift und Telefonnummer des nächstgelegenen Haus & Grund-Vereines finden Sie im Internet unter [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de) – oder Sie rufen einfach an: Unter **0180-5 56 62 26** erhalten Sie weitere Informationen.

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

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

## III. Ausfüllhinweise/Informationen zum Vertrag

Bitte füllen Sie den Vertrag sorgfältig und gewissenhaft aus.

### Deckblatt

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

### Hinweis:

Handelt es sich beim Auftraggeber um ein Ehepaar oder Partner, ist es für den Bau des gemeinsamen Hauses sinnvoll, beide als Bauherren im Vertrag einzutragen. Dann werden allerdings auch beide aus dem Vertrag verpflichtet. Bitte beachten Sie, dass alle auf dem Deckblatt genannten Vertragspartner den Vertrag unterzeichnen!

### Ziff. 1.0 – Gegenstand des Vertrages

Den Grundstein für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens legen die Vertragsparteien, indem sie eine vollständige Baubeschreibung erstellen. In dieser müssen alle Leistungen, die vom Bauunternehmer ausgeführt werden sollen, möglichst detailliert beschrieben werden.

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

### Ziff. 1.2 – Baubeschreibung

Für den Fall, dass die Baubeschreibung vom Bauunternehmer gestellt wird, muss sie die wesentlichen Eigenschaften des Werks enthalten. Das Gesetz sieht hierzu einen Katalog verpflichtender Angaben vor. Zudem müssen in der Baubeschreibung verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks bzw. die Dauer der Bauausführung angegeben werden.



Die Baubeschreibung muss mindestens folgende Informationen enthalten:

1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbau,
7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

Die Bauschreibung ist dem Bauherrn in **Textform** (schriftlich, per Fax oder Computerfax, per E-Mail, etc.) rechtzeitig vor Unterzeichnung des Vertrages auszuhändigen.

Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, geht dies zu Lasten des Bauunternehmers. Der Vertrag wird in Streitfällen unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, ausgelegt. Verspricht die Baubeschreibung einen hohen Komfort- und Qualitätsstandard, so wird dies auch hinsichtlich des unvollständigen oder unklaren Teils zugrunde gelegt.

#### **Ziff. 1.3 – Erstellung und Übergabe von Unterlagen**

Bei Übergabe des Bauvorhabens ist der Bauunternehmer verpflichtet, Abnahmeprotokolle und sonstige Garantieurkunden an den Bauherrn zu übergeben. Die geschuldeten Unterlagen sollen in Ziff. 1.3 eingetragen werden.

Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung hat der Bauunternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Bauherrn herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Bauherr oder ein von ihm beauftragter Architekt die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.

Spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Bauunternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Bauherrn herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

#### **Ziff. 1.4**

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

#### **Ziff. 2.0 – Vertretung der Vertragspartner**

Mit der Leistungsbeschreibung wird vereinbart, was der Unternehmer bauen soll. Im Laufe eines Bauvorhabens ergeben sich jedoch häufig Änderungswünsche oder aber es besteht die Notwendigkeit, Planungen

zu ändern. Dann wollen die Vertragspartner von der ursprünglichen Vereinbarung abweichen. Dieses geschieht häufig „durch Zuruf“ auf der Baustelle. Fehlt eine schriftliche Vereinbarung, kann es in der Folge zum Streit darüber kommen, wer welche Änderung „in Auftrag gegeben“ hat. Deswegen sollte festgelegt werden, wer Änderungen beauftragen (Bauherr, Architekt) und wer Aufträge entgegennehmen (Unternehmer, Polier, Baustellenleiter) darf. Dazu können die Vertragsparteien unter Ziff. 2.0 Regelungen treffen.

#### **Ziff. 2.1**

Der Bauherr kann festlegen, ob und durch wen er sich vertreten lassen will. Dies sollte immer ein Experte – z. B. ein Architekt – sein. Wenn gewünscht, ist unter 2.1 das erste Kästchen anzukreuzen und der Name des Architekten einzutragen. Sodann ist der Umfang der Vertretungsmacht zu bestimmen. Möglich ist, dass der Vertreter das Recht erhält, Zusatzleistungen (z. B. Einbau einer stärkeren Wand) zu beauftragen. Diese Beauftragung kann uneingeschränkt oder bis zu einer gewissen Auftragssumme erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dem Vertreter die Anordnung von Stundenlohnarbeiten zu gestatten. Eine entsprechende Vollmacht ist dem privaten Bauherrn in der Regel nicht zu empfehlen. Bei der Abnahme sollte sich der Bauherr nicht vertreten lassen, sondern selbst anwesend sein. Haus & Grund empfiehlt allen Bauherrn, die Abnahme nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder vom eigenen Architekten begleiten zu lassen oder – wenn ein Architekt nicht bzw. vom Bauunternehmer beauftragt wurde – von einem Sachverständigen. Dies sollte auch geschehen, wenn es vor der Schlussabnahme mehrere Teilabnahmen gibt. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

#### **Ziff. 2.2**

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

#### **Ziff. 3.0 – Vertragsbestandteile**

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

#### **Ziff. 4.0 – Vergütung**

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

#### **Ziff. 4.2**

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

#### **Ziff. 4.3**

Lohnleit- und Stoffpreisleitklauseln sind nur sinnvoll, wenn es sich um ein Bauvorhaben handelt, das über einen längeren Zeitraum ausgeführt wird. Die Vereinbarung einer Lohnleit- und Stoffpreisleitklausel hat zur Folge, dass die Preise bei steigenden Kosten für Lohn und Baumaterial angepasst werden. Dies ist für Bauunternehmer von Bedeutung,

wenn das Bauvorhaben nicht alsbald ausgeführt oder fertiggestellt wird. Für Bauherren kann eine solche Klausel ein Kostenrisiko bedeuten. Haus & Grund empfiehlt die Vereinbarung einer solchen Klausel nicht. Dies gilt insbesondere, wenn die Ausführungsfrist (Ziff. 12.2) innerhalb eines Jahres endet.

#### **Ziff. 4.4 – Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen**

Häufig ergeben sich im laufenden Bauvorhaben Änderungs- und Ergänzungswünsche auf Seiten des Bauherrn. Jegliche Änderungen und Ergänzungen sollten schriftlich festgehalten werden. Hierbei sollten aus Gründen der Rechtssicherheit sowohl das Nachtragsangebot des Bauunternehmers als auch die Annahme/Beauftragung durch den Bauherrn in Textform (schriftlich, per Fax oder Computerfax, per E-Mail, etc.) erfolgen.

#### **Vereinbarung**

Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit einvernehmlich zwischen den Parteien vereinbart werden. Es ist erforderlich, dass sich die Parteien sowohl über den Umfang der Änderung als auch über den vom Bauherrn zu zahlenden Preis einig sind.

#### **Empfehlung:**

ZDB und Haus & Grund empfehlen, dass zur Vermeidung von (nachträglichen) Streitigkeiten jegliche Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen sowie die hierfür vereinbarten Preise von den Parteien schriftlich dokumentiert werden. Dies kann als Anlage zum Vertrag oder durch schriftliche Beauftragung eines Kostenangebots des Bauunternehmers erfolgen. Sollten die gewünschten Leistungsänderungen oder zusätzlichen Leistungen eine Veränderung von vereinbarten Ausführungsfristen nach sich ziehen, so sollten die Parteien auch dies schriftlich festhalten.

#### **Anordnung**

Erzielen die Parteien keine Einigung über den Umfang der Änderung oder über den vom Bauherrn zu zahlenden Preis, so kann der Bauherr die gewünschte Änderung oder die zusätzliche Leistung einseitig anordnen. Inhaltlich umfasst das Anordnungsrecht sowohl Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen), als auch Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (aber nicht ausgeschrieben waren). Ordnet der Bauherr eine dieser beiden Änderungen an, dann bestimmen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 650 b ff. BGB). Damit der Bauherr von Anfang an weiß, zu welchen Mehr- oder Minderkosten sein Änderungsbegehren führt, ist der Bauunternehmer im nächsten Schritt verpflichtet, ein Nachtragsangebot über die Mehr- oder Minderkosten vorzulegen. Im Falle einer Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss der Bauunternehmer das Kostenangebot jedoch nur vorlegen, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Gründe für eine Unzumutbarkeit können sein: technische Unmöglichkeit, unzureichende Ausstattung und Qualifikation des Unternehmers, betriebsinterne Gründe, etc. Trägt der Bauherr bzw. sein Architekt die Verantwortung für die Planung des Bauwerks, ist der Bauunternehmer erst dann zur Erstellung des Nachtragsangebots verpflichtet, wenn der Bauherr bzw. sein Architekt die für die geänderte/zusätzliche Leistung erforderliche Planung vorgenommen und dem Bauunternehmer zur Verfügung gestellt hat. Erzielen die Parteien über das Nachtragsangebot keine Einigung, so kann der Bauherr nach Ablauf von 30 Tagen die Ausführung der Änderung einseitig anordnen. Die 30-tägige Frist beginnt mit Zugang des Änderungswunsches beim Bauunternehmer. Zu beachten ist, dass das Gesetz für die Anordnung des Bauherrn Textform (schriftlich, per Fax, per E-Mail, per SMS) vorschreibt. Eine nur mündlich ausgesprochene Anordnung ist unwirksam. Der Bauunternehmer sollte bei einer nur mündlich

ausgesprochenen Anordnung darauf hinwirken, dass der Bauherr die Ausführung der geänderten Leistungen in Textform anordnet. Nach Erhalt der Anordnung in Textform, ist der Bauunternehmer verpflichtet, der Änderung nachzukommen und diese auszuführen. Im Falle der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (z. B. Parkett statt Fliesen) muss er der Anordnung jedoch nur dann nachkommen, wenn ihm die Ausführung auch zumutbar ist.

#### **Vergütungsanpassung**

Haben die Parteien keine Einigung über die Höhe der Nachtragsvergütung erzielt und hat der Bauherr die Ausführung der Änderung einseitig angeordnet, bemisst sich der Vergütungsanspruch des Bauunternehmers für die geänderte/zusätzliche Leistung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Umfasst die Leistungspflicht des Bauunternehmers bei einem Pauschalpreisvertrag auch die Planung des Bauwerks, steht diesem bei einer Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

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

Bei der Berechnung von Abschlagszahlungen kann der Bauunternehmer 80 Prozent einer in seinem Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben. Diese sog. „80-Prozent-Regelung“ stellt einen vorläufigen pauschalierten Mehrvergütungsanspruch des Bauunternehmers dar. Ziel ist es, dem Bauunternehmer schnell Liquidität zu verschaffen. Streiten die Parteien über die Höhe der Mehrvergütung, soll diese durch die 80-Prozent-Regelung zumindest pauschal auch schon im Rahmen von Abschlagszahlungen berücksichtigt werden können.

Wurde seitens des Bauunternehmers die Angebotssumme überhöht angesetzt, ist der Bauherr aufgrund der 80-Prozent-Regelung gleichwohl zur Zahlung verpflichtet. Ihm entsteht später im Rahmen der Schlussrechnung ein Rückzahlungsanspruch für derartige Überzahlungen. Um diese Risiken für den Bauherrn zu reduzieren und leichtfertig zu hoch angesetzten Mehrvergütungsangeboten entgegenzuwirken, besteht eine Verzinsungspflicht für Überzahlungen: Der Bauunternehmer muss die pauschalierten Abschlagszahlungen ab dem Zeitpunkt ihres Eingangs entsprechend der gesetzlich normierten Zinssätze (5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz) verzinsen, wenn sich später ergibt, dass sie die tatsächlich geschuldete Mehrvergütung übersteigen. Die Zinspflicht entsteht mit der ersten die tatsächliche Mehrvergütung übersteigenden Zahlung und ist sodann für die weiteren Abschlagszahlungen gestaffelt zu berechnen.

#### **Ziff. 5.0 – Widerrufsrecht des Auftraggebers**

Das Gesetz räumt dem Verbraucher als Auftraggeber beim Verbraucherbauvertrag gem. § 650 I BGB ein Widerrufsrecht ein, d. h. dass sich der Bauherr innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss ohne Angabe von Gründen vom Vertrag lösen kann. Das Widerrufsrecht besteht unabhängig vom Ort des Vertragsschlusses.

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

#### **Widerruf innerhalb der Widerrufsfrist und Wertersatz**

Aus den Gründen der Rechtssicherheit empfehlen Haus & Grund und ZDB, die 14-tägige Widerrufsfrist abzuwarten, bevor mit der Ausführung der Bauleistungen 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 ankommt, sollte zur 14-tägigen Widerrufsfrist eine Postlaufzeit von 2–3 Werktagen hinzuaddiert werden.

Für den Fall, dass vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist mit der Ausführung der Bauleistung begonnen wird und der Bauherr den Vertrag fristgemäß widerruft, schuldet der Bauherr dem Bauunternehmer für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Bauleistungen Wertersatz. Das gleiche gilt, wenn der Bauunternehmer versehentlich die Belehrung über den Widerruf unterlassen oder fehlerhaft belehrt hat. In diesen Fällen schuldet der Bauherr dem Bauunternehmer im Falle eines Widerrufs ebenfalls Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Bauleistungen. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zu Grunde zu legen.

#### **Ziff. 6.0 – Besonderheiten der Baustelle**

Sollten dem Bauherrn Besonderheiten im Hinblick auf den Zugang zur Baustelle bekannt sein (Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit beispielsweise), ist der Bauunternehmer darauf hinzuweisen (Ziff. 6.1). Es obliegt dem Bauunternehmer dafür zu sorgen, dass die Baustelle gesichert ist. Sofern vorhanden, kann der Bauherr dem Bauunternehmer Lager- und Arbeitsplätze, Wasser- sowie Stromanschluss zur Verfügung stellen. Dies ist unter den Ziffern 6.2.1 bis 6.2.3 zu vereinbaren. Die Kosten des Verbrauchs sind entweder vom Bauherrn (AG) oder vom Bauunternehmer (AN) zu tragen. Zutreffendes bitte ankreuzen (Ziff. 6.2.4).

#### **Ziff. 7.0 – Abnahme**

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

#### **Empfehlung:**

ZDB und Haus & Grund empfehlen die Durchführung eines förmlichen Abnahmetermins. Dafür müssen Auftraggeber und Auftragnehmer im neu gebauten Einfamilienhaus anwesend sein. Das Ergebnis der Abnahme – z. B. noch zu beseitigende Mängel – muss schriftlich in einem Abnahmeprotokoll festgehalten und von beiden unterschrieben werden.

Das Protokoll sollte folgende Angaben enthalten: Datum des Abnahmetermins, Nennung der Anwesenden (Vertragsparteien und Zeugen), Bezeichnung des Vertrags, Abnahmeerklärung des Auftragnehmers, ggf. Auflistung der noch vorhandenen Mängel, ggf. Auflistung der Restarbeiten, Unterschriften.

Haus & Grund empfiehlt allen Bauherren, die Abnahme nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder vom eigenen Architekten begleiten zu lassen oder – wenn ein Architekt nicht bzw. vom Bauunternehmer beauftragt wurde – von einem Sachverständigen. Dies sollte auch geschehen, wenn es vor der Schlussabnahme mehrere Teilabnahmen gibt. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

#### **Ziff. 7.2 – Abnahmefiktion**

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

Verweigert der Bauherr die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels, kann der Bauunternehmer eine gemeinsam durchzuführende Zustandsfeststellung verlangen. Dabei setzt der Bauunternehmer dem Bauherrn innerhalb einer angemessenen Frist einen Termin zur Zustandsfeststellung. Im Rahmen einer Zustandsfeststellung sollen die Parteien den Zustand des Werks feststellen und dokumentieren. Neben der wörtlichen Beschreibung von festgestellten Zuständen eignet sich hierzu auch die Aufnahme von Fotos und/oder Videos. Die Zustandsfeststellung soll schriftlich erfolgen, ist mit Datum zu versehen, und ist von beiden Parteien zu unterschreiben. Erscheint der Bauherr oder sein Vertreter pflichtwidrig nicht zum Termin, kann der Bauunternehmer die Zustandsfeststellung auch allein durchführen. Auch in diesem Fall muss der Unternehmer ein Protokoll anfertigen und dieses dem Bauherrn übersenden. Die Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme. Sie erleichtert in einem Rechtsstreit aber die Beweisführung.

#### **Ziff. 8.0 – Zahlungen**

Grundsätzlich sind Zahlungen erst nach Abnahme eines Werkes fällig. Dies würde jedoch bedeuten, dass der Bauunternehmer das Bauvorhaben vorfinanzieren müsste – und das würde teuer werden. Daher werden bei Bauvorhaben Zahlungspläne vereinbart, wie gem. Ziff. 8.3.

Alternativ kann ein eigener Zahlungsplan vereinbart werden. Dieser sollte Zahlungen nicht nach Zeitablauf, sondern nach Baufortschritt vorsehen. Kommt es nämlich zu Verzögerungen, würde bei Vereinbarung von Zahlungen nach Zeitablauf die Möglichkeit bestehen, dass Zahlungen fällig werden, bevor der erste Spatenstich getan ist. Daher wird empfohlen, von den detaillierten und fairen Regelungen des Abschlagszahlungsplanes nach Ziff. 8.3 Gebrauch zu machen.

### Hinweis zum Abschlagszahlungsplan:

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

### Ziff. 8.1

Zusätzlich zur Abnahme ist seit Januar 2018 die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlusszahlung. Die Schlussrechnung muss eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthalten. Sie gilt als prüffähig, wenn der Bauherr nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Zu beachten ist, dass die Schlussrechnung bereits mit dem Zugang beim Bauherrn fällig wird und vom Bauunternehmer gefordert werden kann.

### Ziff. 8.2

Zum Schutz des Bauherrn vor überhöhten Abschlagszahlungen sieht das Gesetz im Verbraucherbauvertrag eine Obergrenze für Abschlagszahlungen vor (§ 650m Abs. 1 BGB). Solche dürfen beim Verbraucherbauvertrag nur noch bis zu 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen nach Ziff. 4.4 betragen. Die restlichen 10 % können erst mit der Abnahme und Schlussrechnung verlangt werden.

### Ziff. 8.4 – Sicherheit für Abschlagszahlungen

Weil Abschlagszahlungen vereinbart sind, muss der Bauunternehmer dem Bauherrn bei Zahlung der ersten Rate eine Sicherheit stellen (§ 650m Abs. 2 BGB). Diese Sicherheit kann am Besten erbracht werden, indem der Bauherr einen entsprechenden Teil der Vergütung einbehält. Ein Beispiel: Bauunternehmer B baut für A ein Einfamilienhaus für 100.000 Euro. Mit Stellung der ersten Abschlagsrechnung in Höhe von 11.000 Euro muss B dem A eine Sicherheit in Höhe von 5 % der Auftragssumme – d. h. in Höhe von 5.000 Euro – leisten. A kann daher 5.000 Euro als Sicherheit einbehalten und zahlt auf die erste Rate nur 6.000 Euro (11.000 minus 5.000).

### Ziff. 8.5 – Gewährleistungssicherheit

Ziff. 8.5 setzt die Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit fest. Der Bauherr hat das Recht, 5 % der Netto-Schlussrechnungssumme als Sicherheitseinbehalt zurückzuhalten. Eine Auszahlung ist auf Verlangen des Bauunternehmers möglich, wenn dieser im Gegenzug eine Gewährleistungssicherheit stellt. Damit kann der Bauherr seine Mängelansprüche durchsetzen. Bei der Netto-Schlussrechnungssumme handelt es sich um den Rechnungsbetrag ohne Steuern (netto), den der AN auf seiner letzten, abschließenden Rechnung für das gesamte Bauvorhaben in Rechnung stellt.

### Ziff. 8.6 – Absicherung des Vergütungsanspruchs

Zur Absicherung des Vergütungsanspruchs des Bauunternehmers können die Parteien vereinbaren, dass der Bauherr dem Bauunternehmer eine Sicherheit stellt. Dieses Sicherungsinstrument hat den Zweck, das Risiko auf Zahlungsausfall des Bauunternehmers zu verringern, der grundsätzlich verpflichtet ist, erst einmal in Vorleistung zu gehen. Eine solche Vertragserfüllungssicherheit kann durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren oder aber durch Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft erbracht werden. Verlangt der Bauunternehmer gesetzliche Abschlagszahlungen oder Abschlagszahlungen nach Ziff. 8.3 des Vertrags, so darf die vom Bauherrn zu stellende Sicherheit 20 % der vereinbarten Gesamtvergütung nicht übersteigen (§ 650m Abs. 4 BGB).

### Ziff. 9.0 – Versicherungen

Der Bauunternehmer wird – soweit er nicht ohnehin eine Betriebshaftpflichtversicherung unterhält – verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Bauleistungsversicherung zu vereinbaren (Ziff. 9.2). Eine solche Versicherung gewährt Schutz gegen Beschädigung und Zerstörung der Bauleistungen bis zur Abnahme. Natürlich kostet eine solche Versicherung Geld, so dass naturgemäß die Vergütung steigt. Haus & Grund empfiehlt den Abschluss einer solchen Versicherung.

### Ziff. 10.0 – Verjährung von Mängelansprüchen

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

### Ziff. 11.0 – Aufwendungen für Mängelbeseitigung

Grundsätzlich trägt der Bauunternehmer die Kosten der Mängelbeseitigung. Etwas anderes gilt nach Ziff. 11.0 bei zwei Ausnahmen: Zum einen hat der Auftraggeber die Kosten für eine erfolglose Anfahrt zu tragen, wenn er dem Bauunternehmer schuldhaft den Zugang verweigert bzw. ihm den Zutritt zum vereinbarten Termin nicht gewährt, zum anderen wenn sich herausstellt, dass kein Mangel vorhanden ist.

### Ziff. 12.0 – Termine/Ausführungsfristen

Um Planungssicherheit zu haben, ist es zweckmäßig, Termine und Ausführungsfristen zu vereinbaren. Unter Ziff. 12.1 kann der Baubeginn eingetragen werden. Unter Ziff. 12.2 sollte festgelegt werden, bis wann das Objekt fertigzustellen ist. Diese Fristen sollten mit denen in der Baubeschreibung übereinstimmen.

In Ziff. 12.3 kann eine Vertragsstrafe vereinbart werden. Auf Grund dieser hat der Auftraggeber zusätzlich zu seinen gesetzlichen Schadenersatzansprüchen einen Anspruch auf eine vom Auftragnehmer zu bezahlende Vertragsstrafe, wenn das Bauwerk auf Grund des Verschuldens des Auftragnehmers nicht zum in Ziff. 12.2 vereinbarten Zeitpunkt fertig gestellt ist. Ist in Ziff. 12.2 kein Zeitpunkt vereinbart, steht dem Auftraggeber keine Vertragsstrafe zu. Grundlage für die Berechnung ist der Wert der Bauarbeiten, die am Stichtag unerledigt sind. Fehlt beispielsweise das Dach, das 25.000 Euro kostet, so erhält der Auftraggeber 0,2 % dieser Summe als Schadenersatz. Die maximale Höhe der Vertragsstrafe ist auf 5 % der vereinbarten Auftragssumme begrenzt. Weitergehende Schadenersatzansprüche des AG bleiben unberührt. Eine etwaige Vertragsstrafe wird auf solche Schadenersatzansprüche jedoch angerechnet.

### **Ziff. 13.0 – Verbraucherstreitbeilegung**

Seit April 2016 gibt es für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Unternehmern ein neues außergerichtliches Schlichtungsverfahren. Diese neue Verbraucherschlichtung ist im Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) geregelt und darf nur von besonderen Schlichtungsstellen durchgeführt werden. Streitigkeiten aus diesem Vertrag können bei der Verbraucherschlichtungsstelle für Streitigkeiten in Bauangelegenheiten Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und Verwaltung 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 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 Ziff. 13.0 kommt der Bauunternehmer seiner gesetzlichen Informationspflicht nach.

Sollte ausnahmsweise seitens des Bauunternehmers abweichend zu Ziff. 13.0 des Vertrages die Bereitschaft zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bestehen, so müssen Sie eigenhändig die Regelung in Ziff. 13.0 des Vertrages streichen und Ihre Bereitschaft sowie die Benennung der Verbraucherschlichtungsstelle für Streitigkeiten in Bauangelegenheiten Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und Verwaltung (Littenstr. 10, 10179 Berlin, Telefon: +49 30 27 57 26 11, Telefax: +49 30 275726 78, Internet: [www.ombudsmann-immobilien.de](http://www.ombudsmann-immobilien.de), E-Mail: [info@ombudsmann-immobilien.de](mailto:info@ombudsmann-immobilien.de)) in den Sonstigen Vereinbarungen unter Ziff. 15.0 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. 14.0 – Vollmacht bei mehreren Auftraggebern**

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

### **Ziff. 15 – Sonstige Vereinbarungen**

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

### **Unterschrift**

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