

Musterbauvertrag für Verwalter

Rechtsanwalt Z. Milobara
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
www.rha-koeln.de

- Haftung des Verwalters für unwirksame Vertragsklauseln

Den Verwalter trifft die Pflicht, bei der Gestaltung von Vertragsklauseln die Formulierung zu wählen, die für den Eigentümer größtmögliche Sicherheit bietet.

LG Berlin, Urteil vom 29.02.2008 – 53 S 145/07

• Vertragsoptionen

- BGB-Werkvertrag
- VOB/B-Werkvertrag
- Musterbauvertrag

Musterbauvertrag

Vertragsgrundlagen, Zif. 1

Vergütung und Kosten, Zif. 2-3

Ausführung, Zif. 4-7, 11-13

Zahlung und Sicherheiten, Zif. 8-10

Sekundärrecht, Zif. 14-15

Vertragsgrundlagen

1.1

Grundlagen des Vertrages sind

- a) diese Vertragsurkunde
- b) das Verhandlungsprotokoll vom
- c) die zeichnerische Darstellung der Bauleistungen (Anlage N.....)
- d) die Ausschreibung des AG vom
- e) das Angebot des AN vom
- g)

Weisen die vorgenannten Vertragsgrundlagen Widersprüche oder Unklarheiten auf, so sind diese durch eine wertende und am Vertragsziel orientierte Auslegung zu beheben; führt eine solche Auslegung nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, gebührt der zunächst genannten Vertragsgrundlage der Vorrang gegenüber der folgenden Vertragsgrundlage.

Umlagen und Betriebskosten

3.1

Soweit der AN auf die Bereitstellung von Bauwasser und Baustrom angewiesen ist, wird der AG Bezugsquellen hierfür zur Verfügung stellen und zwar nach folgendem Modus:

- Vor Beginn der jeweiligen Arbeiten wird der AN Zwischenzähler für Strom und Wasser auf eigene Kosten installieren und den gesamten Verbrauch während der Auftragsabwicklung dokumentieren. Hierfür ist jeweils ein gemeinsamer Ablesetermin bei Beginn und zum Ende der Arbeiten zwischen dem AN und dem AG zu vereinbaren. Die Dokumentation über den Verbrauch von Strom und Wasser hat der AN dem AG nach Fertigstellung der Arbeiten zur Verfügung zu stellen. Der Verbrauch von Strom und Wasser wird dem AN vom AG im Zuge der Schlussabrechnung belastet und zwar zu den Tarifen, die dem AG von seinen Versorgungsunternehmen gewährt werden.

Umlagen und Betriebskosten

- Der AN beteiligt sich an den Betriebskosten des AG mit folgenden Umlagen:
 - a) Bauwasser %
 - b) Baustrom %

Die Umlagen beziehen sich auf die vom AN abgerechnete Netto-Schlussrechnungssumme und werden dem AN von der Schlusszahlung des AG einbehalten.
(Zutreffende Vereinbarung bitte ankreuzen und ergänzen.)

Bauwesenversicherung

3.4

Soweit eine Bauwesenversicherung vom AG abgeschlossen werden soll, ist hierüber und über die Kostenbeteiligung des AN in einer Sondervereinbarung Einvernehmen zu erzielen.

Nachunternehmer

12.1

- Der AN ist nicht befugt, Nachunternehmer im Bauvorhaben des AG einzusetzen.
- Der AN ist befugt, Nachunternehmer im Bauvorhaben des AG einzusetzen.
(Zutreffende Vereinbarung bitte ankreuzen.)

12.2

Falls der AN zum Einsatz von Nachunternehmern befugt ist, wird er dem AG vor Arbeitsbeginn die vollständige Firma, deren Geschäftsanschrift und den Sitz der beauftragten Nachunternehmer mitteilen. Der AN hat das vom Nachunternehmer übernommene Werk nach Ort, Art und Umfang genau zu dokumentieren, damit eine Abgrenzung dieser Leistungen gegen die eigenen Leistungen des AN bzw. anderer (Nach-)Unternehmer möglich bleibt. Auf Verlangen des AG hat der AN diese Dokumentation unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

Exkurs:

§ 1 a AEntG regelt eine „bürgengleiche“ Haftung zu Lasten eines Unternehmers, der einen anderen Unternehmer mit Bauleistungen beauftragt. Der Auftraggeber haftet damit für

- die Einhaltung bautariflicher Mindestlöhne
- die Beiträge zu Einrichtungen der Bautarifpartner (SoKa Bau)

Das BAG, das über Ansprüche dieser Art zu entscheiden hat, sieht WEG`s nicht als Unternehmer iSd Vorschrift.

BAG Urteil vom 12.01.2005 – 5 AZR 279/01

Abschlagszahlungen

9.1

Der AN kann bei im wesentlichen mangelfreier Teilleistung vom AG Abschlagszahlungen verlangen und zwar nach folgendem Modus:

[] Der AG zahlt an den AN

nach Lieferung und Montage des/der %
des Angebotspreises.

Weitere Abschlagszahlungen stehen dem AN nicht zu.

[] Der AN kann Abschlagszahlungen verlangen. Er hat den von ihm behaupteten Wertzuwachs durch ein Aufmaß, vollständige Aufmaßzeichnungen und eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen zulässt. Abgerechnete Materialkosten sind zu belegen.

(Zutreffende Vereinbarung bitte ankreuzen und ergänzen.)

Sicherheiten

9.1

Der AG ist befugt, vor Abnahme Sicherheitseinbehalte in Höhe von 10 % der berechtigten Forderungen des AN geltend zu machen. Ist die Leistung des AG abnahmereif, ist der Sicherheitseinbehalt auf 5 % der berechtigten Forderungen zu reduzieren. Das Recht zum Einbehalt erlischt mit der Verjährung der gesetzlichen Mängelrechte.

Der AN ist befugt, die Sicherheitseinbehalte durch Hinterlegung von Geld oder durch Stellung einer Bürgschaft eines tauglichen Bürgen abzulösen. Als tauglicher Bürge wird grundsätzlich jedes in der EU zugelassene Kreditinstitut bzw. jeder Kreditversicherer akzeptiert. Der AG kann einzelne Kreditinstitute bzw. Kreditversicherer aus wichtigem Grund als Bürgen ausschließen.

Bauabzugssteuer

9.5

Legt der AN keine gültige Freistellungsbescheinigung gemäß § 48 Abs. 2 Satz 1 EStG vor und wird die gesetzlich geregelte Bagatellgrenze (aktuell 5.000 €) überschritten, hat der AG einen Steuerabzug von 15 % der vom AN abgerechneten Forderung vorzunehmen. Der AG hat den einbehaltenen Steuerabzug jeweils bis zum 10. Kalendertag des auf den Einbehalt folgenden Monats an das für die Besteuerung des AN zuständige Finanzamt zu zahlen und dort anzumelden.

Exkurs:

Auch das Steuerrecht unterscheidet zwischen Unternehmer und Verbraucher. Nach dem Verständnis der Finanzbehörden erbringt die Gemeinschaft als Unternehmer Leistungen für den Sonder-eigentümer, wenn sie Bauleistungen am Gemeinschaftseigentum in Auftrag gibt.

Maßgeblich ist das Verständnis des Umsatzsteuerrechts.

Schreiben des BMF vom 27.12.2002, IV A 5 – S 2272 – 1/02

Vertragsstrafe

6.1

Der AN kann seine Arbeiten am aufnehmen und hat diese spätestens bis zum abnahmereif fertig zu stellen. Wird diese Fertigstellungsfrist schuldhaft vom AN überschritten, zahlt er eine Vertragsstrafe an den AG. Diese beträgt für jeden Arbeitstag der Fristüberschreitung 0,2 % der Schlussrechnungssumme (netto). Insgesamt darf die Vertragsstrafe einen Betrag von 5 % der Schlussrechnungssumme (netto) nicht überschreiten. Der Vertragsstrafevorbehalt kann vom AG bzw. seinem Verwalter als Vertreter bis zur Zahlung auf die Schlussrechnung geltend gemacht werden.

Vertragsstrafe Zwischenfristen

6.2

Über die in Ziffer 6.1 vereinbarte Gesamtfertigstellungsfrist hinaus vereinbaren die Vertragspartner folgende Zwischenfristen als verbindliche Vertragsfristen:

- a) abnahmereife Fertigstellung der/des
..... bis zum

Wird eine Zwischenfrist vom AN schuldhaft überschritten, zahlt er eine Vertragsstrafe an den AG. Diese beträgt für jeden Arbeitstag der Fristüberschreitung 0,2 % des Wertanteils an der Schlussrechnungssumme (netto), der auf die bis zur Zwischenfrist zu erstellende Teilleistung entfällt, so genannter Anteilswert. Die Vertragsstrafe darf einen Betrag von 5 % des Anteilswerts nicht überschreiten. Fristüberschreitungen werden nicht kumuliert, d.h. die wegen der Überschreitung vorangegangener Zwischenfristen verwirkten Vertragsstrafen werden auf jene Vertragsstrafen angerechnet, die auf nachfolgende Zwischenfristen oder die Gesamtfertigstellungsfrist verwirkt werden. Der Vertragsstrafevorbehalt kann vom AG bzw. seinem Verwalter als Vertreter bis zur Zahlung auf die Schlussrechnung geltend gemacht werden.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit