

Beim Hausbau



Foto: pascalskwara – stock.adobe.com

Das Budget bestimmt, was gebaut werden kann. Gerade dann, wenn Bauherren selbst über handwerkliche Fähigkeiten verfügen, liegt es nahe, einen Teil der Bauleistung „selbst“ zu erbringen. Ebenso kann ein Interesse daran bestehen, für bestimmte Gewerke direkt einen Handwerker zu beauftragen, wenn dieser die Leistung besonders günstig anbieten kann. Unser Gastautor zeigt auf, was zu beachten ist, wenn eine vereinbarte Eigenleistung nicht rechtzeitig ausgeführt wird.

mit anpacken

Typischerweise stehen Bauherren bereits zu Beginn des eigenen Bauprojekts vor der Frage, welche konkrete Bauleistung mit dem eigenen Budget realisiert werden kann. Dies gilt sowohl für den Hausbau durch den Generalunternehmer (alles aus einer Hand) auf dem eigenen Grundstück, aber auch im Rahmen eines Bauträgergeschäftes, bei dem der Bauträger sowohl das Grundstück (Kaufvertrag) als auch die Herstellung des Gebäudes (Werkvertrag) verkauft. Spätestens nachdem die ersten Angebote eingeholt worden sind, entsteht bei Bauherren regelmäßig die nachvollziehbare Idee, über „Eigenleistungen“ erhebliche Kosten einzusparen.

Leistungen und Baubeschreibung

Wollen Bauherren Eigenleistungen erbringen, beeinflusst dies zwingend das von dem Unternehmer geschuldete Leistungssoll. Im Rahmen eines Bauträgervertrages ergibt sich das geschuldete Leistungssoll in erster Linie aus der Baubeschreibung, die Teil des notariellen Bauträgervertrages ist. Die Baubeschreibung bestimmt, was der Bauträger zu bauen hat und was der Erwerber erwarten kann. Die Baubeschreibung ist damit das wesentliche Element eines Bauträgervertrages. Ein genauer Blick und eine intensive Prüfung der Baubeschreibung ist daher unumgänglich. Dies wird häufig von Erwerbern, aber auch von Bauträgern verkannt. Nicht selten verwenden Bauträger Baubeschreibungen mehrfach und nehmen individuell notwendige Anpassungen nicht vor. Der Erwerber sollte daher vor Vertragsschluss stets prüfen (oder prüfen lassen), ob die

Bauleistung, die mit dem Bauträger vorab besprochen worden ist, tatsächlich auch in der Baubeschreibung genau festgehalten worden ist. Streit ist ansonsten vorprogrammiert. Unklarheiten und Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung werden stets zu Lasten des Bauträgers (§ 650k Abs. 2 BGB) ausgelegt. Eine Vielzahl von nervenaufreibenden Diskussionen auf der Baustelle lässt sich jedoch bereits dadurch vermeiden, dass vor Vertragsschluss eine hinreichende Prüfung der Baubeschreibung stattfindet.

Varianten der Eigenleistung

Ein Unterfall einer Eigenleistung betrifft den Handwerker-Sonderwunschvertrag. Bei diesem kommt ein unmittelbares Vertragsverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Handwerker-Subunternehmer zu Stande, der eigentlich im Auftrag des Bauträgers tätig ist. Dieser Auftrag reduziert die Leistungen des Bauträgers. Im Bauträgervertrag behält sich der Bauträger regelmäßig vor, hierzu seine Zustimmung zu erteilen.

Für den Bauherren ist an dieser Stelle wichtig und entscheidend zu prüfen, mit wem tatsächlich das Vertragsverhältnis geschlossen worden ist. Soweit ein Handwerker-Sonderwunschvertrag zu Stande gekommen ist, hat eine separate Abrechnung mit diesem Handwerker stattzufinden. Einbehalte wegen Mängel an dieser Leistung können nicht gegenüber dem Bauträger geltend gemacht werden. Zudem besteht keine Gewährleistung des Bauträgers für solche Leistungen, die im Rahmen eines Handwerker-Sonderwunschvertrages beauftragt und erbracht worden sind. Eine hinreichend konkrete Beschreibung der

vom Handwerker zu erbringenden Leistung ist zwingend, da ansonsten nicht klar ist, wer einen Mangel produziert hat.

Von Eigenleistungen zu unterscheiden sind sog. Sonderwünsche des Erwerbers. Mit dem Bauträger-Sonderwunschvertrag einigen sich Bauträger und Erwerber darüber, dass die mit der Baubeschreibung definierte Bauleistung in Teilen geändert werden soll. Dies kann ggf. zusätzliche Leistungen, aber auch ein von der Baubeschreibung abweichendes Material beinhalten. Hiermit wird kein eigenes Vertragsverhältnis begründet. Der Bauträger ist nach wie vor für die rechtzeitige und mangelfreie Herstellung der geänderten Bauleistung verantwortlich, verlangt in der Regel jedoch wegen des Sonderwunsches eine zusätzliche ►



Foto: GTW Rechtsanwälte

Rechtsanwalt Niklas Janßen ist Spezialist für Baurecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie damit zusammenhängenden Rechtsgebieten. Weitere Informationen finden Sie bei der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Internet unter > www.arge-baurecht.com

Eigenleistung und der Zeitrahmen

Häufig ist ein Bauablauf vorgesehen, bei dem der Bauherr zeitlich „nach“ den Leistungen des Unternehmers seine Eigenleistungen erbringen soll. Dies betrifft damit häufig Arbeiten im Innenausbau, die nicht sicherheitsrelevant sind. Damit dies hinreichend koordiniert werden kann, sollten frühzeitig Absprachen mit dem Unternehmer getroffen und schriftlich fixiert werden. Die Bauherren sollten sich schriftlich zusichern lassen, wann die Ausführung welcher Eigenleistung stattfinden kann. Der Unternehmer kann verpflichtet sein, dem Bauherren bereits vor der Abnahme Zugang zum Objekt zu gewähren, damit dieser seine Eigenleistung erbringen kann.

Im Internet unter > www.arge-baurecht.com finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps, Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums Thema Bauen.



Foto: kzenon – stock.adobe.com

Vergütung. Der Sonderwunsch kann theoretisch auch nach Abschluss des Notarvertrags vereinbart werden. Zu prüfen ist, ob auch diese Vereinbarung notariell beurkundet werden muss.

Praktische Probleme: Termine

Die Eigenleistungen müssen meist nachfolgend auf die Leistungen des Unternehmens erbracht werden. Schwieriger gestaltet sich die Sachlage, wenn der Bauherr solche Eigenleistungen erbringt, auf die der Unternehmer zur Herstellung der Bezugfertigkeit noch weitere Leistungen aufbauen muss. So beispielsweise, wenn der Bauherr selbst die Böden verlegen soll, der Unternehmer in der Folge aber noch Innentüren einbauen muss. Auch in dieser Konstellation sollte mit dem Unternehmer rechtzeitig ein genauer Termin für die Eigen-

leistung fixiert werden. Der Bauherr muss sicherstellen, dass die Eigenleistung termingerecht stattfindet. Gelingt ihm dies nicht, ist der Unternehmer in der weiteren Ausführung der Arbeiten behindert. Dies kann rechtlich dazu führen, dass sich vertraglich vereinbarte Fertigstellungsfristen verlängern. Soweit der Bauherr Eigenleistungen durch Dritte erbringen lässt, sollte in Aufträgen/Verträgen mit diesen ein genaues Datum für den Ausführungsbeginn fixiert werden. Sollte dieses bei Beauftragung noch nicht erkennbar sein, sollte geregelt werden, dass die Bauleistung innerhalb von zwei Wochen abgerufen werden kann. Andernfalls droht die Gefahr, dass aufgrund der fehlenden Leistung des Dritten das ganze Bauvorhaben stockt, ohne dass hierfür jemand haftbar gemacht werden kann.

Eigenleistung und Mängel

Konflikte können auch dann entstehen, wenn die Eigenleistung mangelhaft ausgeführt wird und der Unternehmer auf diese aufbauen muss. Zunächst gilt hierbei, dass den Unternehmer für die Eigenleistung eine Koordinations-, Überprüfungs- und Hinweispflicht trifft (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.02.2012 - 23 U 59/11). In der vorgenannten Entscheidung hatte der Bauherr Gründungsarbeiten für einen zu errichtenden Zaun selbst erbracht, den Zaun dann von einem Unternehmen aufstellen lassen. Es stellte sich heraus, dass der Zaun nicht die notwendige Stabilität aufwies. Der Unternehmer führte dies auf eine mangelhafte Gründung durch den Bauherren zurück. In der Sache hat das Gericht entschieden, dass der Unternehmer auch die Eigenleistung des Bauherren auf Geeignetheit kontrollieren muss. Der Unternehmer hätte gegenüber dem Bauherrn Bedenken anmelden müssen.

Die Entscheidung zeigt, dass der Unternehmer nicht „blind“ auf Eigenleistungen aufbauen darf. Hierauf sollte sich der Bauherr allerdings keineswegs verlassen. So sind Konstellationen denkbar, in denen die mangelhafte Eigenleistung als Vorleistung für den Unternehmer gar nicht erkennbar ist. In diesen Fällen kann die mangelhafte Eigenleistung dazu führen, dass auch der Unternehmer für die insgesamt mangelhafte Leistung nicht haftet. Insofern ist es ständige Rechtsprechung, dass der Unternehmer grundsätzlich darauf vertrauen kann, dass der in Eigenleistung tätig werdende Bauherr selbst die nötigen Kenntnisse besitzt und die anerkannten Regeln der Technik einhält (vgl. BGH NJW 1983, 875; OLG Oldenburg, Urteil vom 24.03.2022 - 14 U 50/17).

Fazit

Eigenleistungen des Bauherren können die Kosten des eigenen Bauvorhabens deutlich senken. Die Durchführung von Eigenleistungen sollte jedoch vertraglich klar geregelt werden. Im Bauablauf müssen zwingend terminliche Absprachen zur Durchführung der Eigenleistung schriftlich fixiert werden. Andernfalls droht das Risiko, dass sich die Fertigstellung des Bauvorhabens verzögert, ohne dass der Unternehmer hierfür haftet. Außerdem ist zu bedenken, dass mit Eigenleistungen in die Leistung des Unternehmers eingegriffen wird und dies Folgen für Gewährleistungsansprüche haben kann.

● Niklas Janßen

IMPRESSUM

Bauhelden Media GmbH & Co. KG

Welfenstraße 19, 70736 Fellbach
Telefon 0711/5206-1, Telefon Redaktion 0711/5206-218
Telefon Anzeigen 0711/5206-283
E-Mail: bauen@bauhelden.media
www.bauhelden.media, www.HausbauHelden.de

VERLAGSLEITUNG

Christian Schikora, Manuel Lösch

CHEFREDAKTION

Astrid Barsuhn (ab) Head of Content (verantwortlich)
Christine Meier (cm) stellvertretend

REDAKTION

Annett Boblenz (bob), Sylvia Gatzka (sg),
Susan Carlizzino-Hoog (sc), Gerd Walther (gw)

ASSISTENZ & LEKTORAT

Mirjam Ernst, Ilona Mayer, E-Mail: mayer@bauhelden.media

STÄNDIGE MITARBEITER

Hans Graffé (hg), Jutta Lorenz (jl), Astrid Voss (av),
Dr. Joachim Mohr (jm), Jürgen Wendnagel (jw),
Zeichnungen: Elke Raff
Portrait-Foto Editorial: Oliver Röckle

LAYOUT

Publishing Service GmbH, 76571 Gaggenau
Grafikleitung/Art Director: René Söllner
Layout: Saskia Langeneckert, Tatjana Kirchenbauer, Tina Hirth,
René Hahl

HERSTELLUNG

Anja Groth (Ltg.)

ANZEIGEN

Christoph Beyreiß, Head of Media & Brandsolutions
E-Mail: beyreiss@bauhelden.media
Claudia Pastor (Disposition), E-Mail: pastor@bauhelden.media

VERTRIEB

Partner Medienservices GmbH
Julius-Hölder-Str. 47, 70597 Stuttgart

DRUCK

westermann DRUCK | pva
Georg-Westermann-Allee 66, 38104 Braunschweig

ABONNEMENT-SERVICE

Bauhelden Media GmbH & Co. KG, Aboservice, Welfenstraße 19,
70736 Fellbach, Telefon 0711/5206-1, Telefax 0711/5206-307
E-Mail: abo@bauhelden.media

PREIS

Einzelheft 4,80 €,
Direktbestellung im Verlag zuzüglich Versandkosten unter
HausbauHelden.de/shop-start
Jahresabonnement (6 Hefte) inkl. Porto und MwSt. Inland 28,80 €,
(Ausland 36 €), Mindestbezugszeitraum 1 Jahr

BANKKONTO:

HypoVereinsbank
IBAN: DE 72 670 201 900 025 059 506, BIC: HYVEDEMM489

Steuer-Nr.: 90492/10407
EG Ust.-Id.Nr.: DE 147 321 116

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das der Übersetzung in fremde Sprachen sind vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktion in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere Verfahren – sowie Speicherung und Wiedergabe durch Datenverarbeitungsanlagen, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages gestattet. Das Führen der Zeitschrift im Lesezirkel sowie der Export und Vertrieb im Ausland ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages gestattet. Artikel, die mit Autorennamen gezeichnet sind, stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar.

Die Bauhelden Media GmbH & Co. KG ist förderndes Mitglied im Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF), Bad Honnef.

ISSN-Nummer 0170-0138
Printed in Germany