arge arbeitsgemeinschaft für bau- und immobilienrecht baurecht

DeutscherAnwaltVerein

Expertentipp

Bauvertrag ja, aber welcher?

Berlin, 29. März 2017. Bauen ist eine komplexe Sache. An einem Bauvorhaben sind meist verschiedenste Personen in unterschiedlichster Weise beteiligt und das Baugeschehen wimmelt es nur so vor Bezeichnungen, die im besten Fall Rückschlüsse auf die Funktion des jeweiligen Beteiligten zulassen. Häufig jedoch erscheinen die Bezeichnungen der Vertragsbeteiligten oder der mit ihnen geschlossenen Verträge für einen Unbeteiligten rätselhaft. Um Wege aus diesem Vertragsdschungel am Bau aufzuzeigen, geben wir einen grundlegenden Überblick darüber, was sich hinter den Vertragsarten und Personenbezeichnungen verbirgt.

Es gilt hierbei zu berücksichtigen, dass mit Ausnahme des Bauherrn oder Investors die Baubeteiligten Leistungen für eine entsprechende Gegenleistung (Geld) erbringen. Diese Leistungen erbringen sie aufgrund eines jeweiligen Vertrages, in dem der Inhalt der Leistungspflichten beider Parteien bestimmt wird. Ein Vertragspartner schuldet aufgrund des Vertrages das Bewirken eines bestimmten Leistungserfolges, der andere Vertragspartner schuldet im Gegenzuge die vereinbarte Vergütung. Er handelt sich baubezogenen Verträgen meist um Werkverträge, aber auch Kauf- und Dienstverträge sind im Zusammenhang mit der Bauerrichtung häufig anzutreffen.

Der Bau wird für den **Bauherrn** errichtet. Es kann sich hierbei um eine natürliche oder juristische Person oder mehrere (natürliche oder juristische) Personen handeln. Der Bauherr ist in finanzieller und juristischer Hinsicht verantwortlich für das Bauvorhaben. Die vorhabenbezogenen Anträge (etwa auf Erlaubnis des Abbruchs oder der Bauerrichtung, der Entwässerung) sind von ihm zu stellen. Er ist zudem der für die Verkehrssicherheit der Baustelle Verantwortliche, soweit er die Verkehrssicherungspflicht nicht vertraglich auf Dritte übertragen hat. Eine besondere Art des Bauherrn ist der **Bauträger**. Er ist Eigentümer des Baugrundstückes. Den Bau lässt er jedoch nicht zu eigenen Zwecken errichten. Vielmehr verpflichtet sich der Bauträger gegenüber dem Erwerber, auf dem Grundstück einen Bau mit bestimmten Merkmalen errichten zu lassen und das Grundstückseigentum an dem bebauten Grundstück auf den Erwerber zu übertragen. Der so genannte Bauträgervertrag zwischen Bauträger und Erwerber ist ein **typengemischter Vertrag**, der zumindest werkvertragliche Pflichten – bezogen auf die Bauverpflichtung – und kaufvertragliche Pflichten – bezogen auf die Übertragung des Grundstückseigentums auf den Erwerber – beinhaltet.

Der **Architekt** erbringt Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten aufgrund eines Architektenvertrages, der regelmäßig als Werkvertrag zu qualifizieren ist. Verspricht der Architekt vertraglich die Planung des Baus und die Überwachung der Bauausführung besteht der von ihm geschuldete Werkerfolg in der dauerhaft genehmigungsfähigen Planung des Baus, der plangerechten Ausschreibung sowie der korrekten baulichen Umsetzung seiner Planung. Als Sachwalter des Auftraggebers/Bauherrn obliegt dem Architekten auch die Beachtung der Wirtschaftlichkeit der Planung und Bauausführung. Dies unabhängig davon, dass der Architekt in der Regel nicht verschuldensunabhängig aus einer **Kostengarantievereinbarung** dafür einstandspflichtig ist, dass die vereinbarten Baukosten eingehalten werden. Wurde jedoch eine Baukostenobergrenze vereinbart, so kann das Architektenwerk mangelhaft sein und Mängelansprüche begründen, wenn die Kosten ohne Änderungswünsche des Auftraggebers/Bauherrn überschritten werden.

Soweit ein **Generalübernehmer** (oder auch: **Totalübernehmer**) mit der Bauausführung beauftragt wird, erbringt dieser sowohl die zur Errichtung des Baues erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen ebenso wie die Bauleistungen. Er verspricht vertraglich meist die schlüsselfertige Errichtung des Baus. Die Bauleistungen führt der Generalübernehmer üblicherweise nicht selbst aus, sondern überträgt die Bauausführung **Subunternehmern** bzw. **Nachunternehmern**. Hierbei handelt es sich um Handwerker/Handwerksbetriebe, die lediglich die Ausführung eines Teils der Gesamterrichtung vertraglich zusagen, etwa die Errichtung des Rohbaus, die Ausführung der Sanitärarbeiten, der Malerarbeiten o.a. Ihr Vertragspartner ist der Generalübernehmer – oder der nachfolgend beschriebene Generalunternehmer – einen direkten Vertrag mit dem Bauherrn/dem Hauptauftraggeber begründen sie nicht.

Ebenso wie der Generalübernehmer verpflichtet sich auch der **Generalunternehmer** (oder auch **Totalunternehmer**) zumeist zur schlüsselfertigen Errichtung des Baus. Er erbringt jedoch einen Teil der Bauleistungen selbst, d.h. er überträgt die Bauausführung nicht vollständig an Sub- bzw. Nachunternehmer.

Sowohl bei einem Generalübernehmer- als auch einem Generalunternehmervertrag überträgt der Bauherr/Hauptauftraggeber die Bauaufgabe nur einem Unternehmen. Dieses Unternehmen ist dem Bauherrn gegenüber für die vertragsgemäße Bauerrichtung verantwortlich und für Mängel

an dem Bau einstandspflichtig. Dies ist bei einer **gewerkeweisen Beauftragung**, bei der der Bauherr einzelne Leistungsteile (z.B. erweiterter Rohbau, Heizungs- und Lüftungsbau, Fensterbau, Pflasterarbeiten) an jeweils gesonderte **Gewerkeunternehmer** vergibt, anders. Bei der gewerkeweisen Beauftragung sind dem Bauherrn nur diejenigen Gewerke für Mängel einstandspflichtig, die durch Fehler in der Bauausführung für den betreffenden Mangel (mit-) verantwortlich sind. Dies sich hieraus ergebenden Schnittstellen- und **Abgrenzungsschwierigkeiten** – vor allem bei aufeinander aufbauenden Bauleistungen wie etwa Estrich- und Fußbodenarbeiten – werden durch die Generalübernehmer- bzw. Generalunternehmerbeauftragung vermieden. Teilweise werden von dem Bauherrn/Auftraggeber auch die einzubauenden Materialien dem bauausführenden Unternehmen beigestellt.

Erwirbt der Bauherr ebensolche Materialien von Lieferanten bzw. Herstellern, so ist anhand des konkreten Vertragsschwerpunktes vor allem bei Kaufverträgen mit Montageverpflichtung des Lieferanten zu differenzieren, ob es sich um Kauf-, Werk- oder Werklieferungsverträge handelt. Aufgrund des im Zuge der Nachunternehmerbeauftragung und -ausführung entstehenden Koordinierungsaufwandes sowie der sich hierdurch ergebenden Haftungsrisiken für den Generalüber- bzw. Generalunternehmer ist die Vergütung bei diesen Vertragstypen regelmäßig höher als bei der gewerkeweisen Beauftragung (so genannter GÜ- oder GU-Zuschlag).

Kathrin Heerdt, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht