



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



www.meisterhaftbauen.de

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



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft



Über **900.000** private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer **sind Mitglied** der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund.

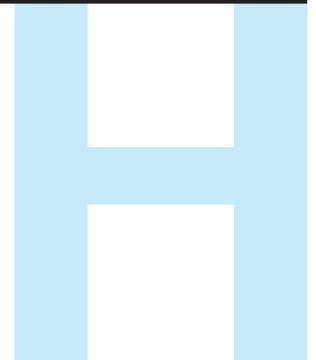
**Aus gutem Grund:** In unserer starken Gemeinschaft finden Sie zuverlässigen Schutz durch kraftvolle Interessenvertretung. So erhalten Sie sich die Freude an Ihrem Eigentum.

**Werden Sie Mitglied bei der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund!**

**Einfach anrufen: 0 180 - 55 66 22 6**  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

*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)*

# Verbrauchervertrag für Bauleistungen Einzelgewerk/Handwerkervertrag



**Bitte beachten Sie beim Ausfüllen die Anmerkungen und Hinweise ab Seite 5!**

Stand: **Januar 2012**  
Version: **V12.1H**

zwischen **Auftraggeber** (nachfolgend AG genannt)

und **Auftragnehmer** (nachfolgend AN genannt)

Name:

Name/Firma:

Straße/Hausnummer:

Straße/Hausnummer:

PLZ/Ort:

PLZ/Ort:

Telefon:

Telefon:



<b>4.0</b>	<b>Vergütung</b>
4.1	<p>Als Vergütung für die in Ziffer 1 bezeichneten Leistungen wird vereinbart:</p> <p><input type="checkbox"/> die Pauschalsumme von _____ € netto</p> <p style="padding-left: 150px;">zzgl. _____ € MwSt.</p> <p><b>(Pauschalpreisvertrag)</b> insgesamt _____ € brutto</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> die vorläufige Summe von _____ € netto</p> <p style="padding-left: 150px;">zzgl. _____ € MwSt.</p> <p style="padding-left: 100px;">insgesamt _____ € brutto</p> <p>zur Abrechnung nach ausgeführten Mengen zu Einheitspreisen gemäß beiliegendem Leistungsverzeichnis <b>(Einheitspreisvertrag).</b></p>
4.2	<p><b>Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen können jederzeit schriftlich und/oder mündlich vereinbart werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Wünscht der AG zusätzliche, über die Leistungsbeschreibung hinausgehende Leistungen oder eine Änderung der Leistungen des Vertrages, so hat der AN ihm vor der Ausführung dieser Leistungen ein schriftliches Angebot – basierend auf den ausgehandelten Bedingungen für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen – mit einer Beschreibung der angebotenen Leistung und Bezifferung des hierfür geltend gemachten Preises vorzulegen. Vor Rückgabe des vom AG oder seinem Vertreter i. S. d. Ziffer 2.1 unterschriebenen Angebots ist der AN nicht zur Ausführung verpflichtet.</p>
4.3	Der AG ist kein Bauleistender i.S.v. § 13 b UStG.
<b>5.0</b>	<b>Wasser und Strom</b>
	Dem AN werden Wasser- und Stromanschluss unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Kosten des Verbrauchs trägt der <input type="checkbox"/> AN / <input type="checkbox"/> AG.
<b>6.0</b>	<b>Abnahme</b>
6.1	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.
	<input type="checkbox"/> Ein förmlicher Abnahmeterrin, an dem der Vertreter des AN, des AG sowie der/die AG teilnehmen, wird durchgeführt.
6.2	Der Abnahme steht es gleich, wenn der AG das Werk nicht innerhalb einer ihm vom AN bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.
<b>7.0</b>	<b>Zahlungen</b>
7.1	Zahlungen sind nach Rechnungszugang beim AG sofort fällig.
7.2	Ein Abschlagszahlungsplan wird
	<input type="checkbox"/> nicht vereinbart. Das Recht auf Abschlagszahlungen (§ 632a BGB) bleibt davon unberührt.
	<input type="checkbox"/> nach folgender Maßgabe vereinbart:
	_____ vom Hundert nach _____
	_____ vom Hundert nach _____
	_____ vom Hundert nach _____
	_____ vom Hundert nach _____
	<i>(Beschreibung des Bauzustandes)</i>



# Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Stand: Januar 2012

## 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 von einzelnen Handwerkerleistungen (z.B. Fliesenarbeiten, Zimmererarbeiten) durch einen privaten Bauherrn optimiert.

Darüber hinaus haben Haus & Grund und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe ein weiteres Bauvertragsmuster entwickelt: einen Bauvertrag über die Errichtung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Bauherrn. Den genauen Anwendungsbereich dieses Vertrags entnehmen Sie bitte den Informationen zu diesem Vertragstyp.

## II. Anwendungsbereich dieses Vertrages

Dieser Handwerker-Bauvertrag für Einzelgewerke kann von privaten Auftraggebern verwendet werden, wenn

- a) an einem Haus
- b) von einem Handwerker / Bauunternehmer
- c) Arbeiten ausgeführt werden sollen.

Dieser Vertrag wurde von ZDB und Haus & Grund ausgehandelt. Er basiert auf den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 631 ff. BGB). Der Vertrag beinhaltet für den Handwerkerauftrag spezifische Regeln, die keine Vertragspartei einseitig belasten. Dieser Bauvertrag wurde vielmehr auf dem Grundsatz erarbeitet, dass Auftraggeber und Handwerker/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 gegenüber Verbrauchern 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 Auftraggebern, 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 **0 180-5566 226** 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 oder Handwerksbetrieben, 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 Auftraggeber trägt Namen und Anschrift in das Feld „Auftraggeber“ ein, der Bauunternehmer/Handwerker 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, können beide als Auftraggeber im Vertrag eingetragen werden. 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 Leistungsbeschreibung erstellen. In dieser müssen alle Leistungen, die vom Bauunternehmer ausgeführt werden sollen, möglichst detailliert beschrieben werden. Nur was im Vertrag vereinbart ist, kann vom Handwerker/Bauunternehmer ausgeführt werden. Wenn gewünscht, sollte auch eine bestimmte Qualität angegeben werden (z.B. die Fenster eines bestimmten Herstellers). Neben der Leistungsbeschreibung werden – soweit vorhanden – die Baupläne Gegenstand des Vertrages. Die Planunterlagen definieren ebenso wie die Leistungsbeschreibung die Anforderungen an den Handwerker/Bauunternehmer. Vorhandene Architektempläne sollen dem Vertrag daher als Anlage beigefügt werden. Für die Übergabe der vollständigen Unterlagen und Pläne ist grundsätzlich der Bauherr verantwortlich.

### Ziff. 1.2

Bei Abnahme der Arbeiten ist der Bauunternehmer verpflichtet sämtliche Unterlagen, z. B. Garantieurkunden neu eingebauter technischer Geräte, an den Auftraggeber zu übergeben. Die geschuldeten Unterlagen sollen in Ziff. 1.2 eingetragen werden.

### Ziff. 2.0 – Vertretung der Vertragspartner

Mit der Leistungsbeschreibung wird vereinbart, was der Handwerker/Bauunternehmer 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“. 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 beauftragt (Auftraggeber, Architekt) und wer Aufträge entgegennehmen (Bauunternehmer, Meister, Geselle) darf. Dazu können die Vertragsparteien unter Ziff. 2 Regelungen treffen.

### Ziff. 2.1/2.2

Der Bauherr kann festlegen, ob und durch wen er sich vertreten lassen will. Dies sollte immer ein Experte sein. Wenn gewünscht, ist unter 2.1 das erste Kästchen anzukreuzen und der Name 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 Durchführung der Abnahme zu gestatten.

Bei der Abnahme sollte sich der Bauherr nicht vertreten lassen, sondern anwesend sein. 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. Einen Sachverständigen vermitteln die meisten Haus & Grund-Ortsvereine.

### Ziff. 3.0 – Vertragsbestandteile

Durch diese Regelung wird festgelegt, was zum Vertrag gehört. Damit geht die Vereinbarung einher, welche Pläne, Leistungsbeschreibungen und Angebote das „Bausoll“ definieren – d. h. was der Bauunternehmer/Handwerker schuldet. Sollte es widersprüchliche Regelungen geben, wird durch die Bestimmung der Reihenfolge festgelegt, was gilt. Sämtliche Anlagen – auch Leistungsbeschreibungen 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/Handwerker erhält. Der Vertrag sieht zwei Möglichkeiten vor. Zum einen können die Parteien eine Pauschalsumme vereinbaren. Dann sind alle Leistungen des Bauunternehmers/Handwerkers gemäß Ziffer 1 mit dieser einen Summe pauschal vergütet. Der Preis ist in Ziff. 4.1 einzutragen.

Alternativ können die Parteien einen Einheitspreis vereinbaren. Dazu muss der Bauunternehmer/Handwerker eine Einheitspreiskalkulation vorlegen, in der die notwendigen Arbeiten aufgeführt sind und mit einem Preis versehen sind. Diese Preise sind

die verbindliche Grundlage für die spätere Vergütung, deren Höhe sich jedoch erst nach Abschluss der Arbeiten durch Abrechnung der Mengen errechnet. Beispiel: Der Maler bietet an, eine Wohnung für 10 €/pro Quadratmeter zu streichen und zu tapezieren. Er schätzt, dass die Wand- und Deckenflächen 200qm haben und errechnet eine vorläufige Vergütung von  $200 \times 10 \text{ €} = 2.000 \text{ €}$ . Dieser Betrag wäre in den Vertrag unter 4.1 einzutragen. Die zu zahlende Vergütung wird jedoch erst am Schluss errechnet: Wenn der Maler feststellt, dass er 195qm bearbeitet hat, beträgt diese  $195 \times 10 \text{ €}$ , d.h. 1.950 €, wenn er 205qm bearbeitet hat, beträgt diese  $205 \times 10 \text{ €}$ , d.h. 2.050 €. Der Einheitspreis ist folglich fest vereinbart (10 €), die Vergütung berechnet sich jedoch erst mit dem abschließend festgestellten Umfang der Arbeiten.

### Ziff. 4.2

Häufig ergeben sich im laufenden Bauvorhaben Änderungs- und Ergänzungswünsche auf Seiten des Auftraggebers. ZDB und Haus & Grund empfehlen, jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages schriftlich festzuhalten, um – den häufig hieraus entstehenden – Streit über die dadurch entstehenden Kosten zu vermeiden. Daher wird empfohlen, die zweite Option zu wählen und zu vereinbaren, dass eine nachträgliche bzw. ergänzende Beauftragung nur schriftlich erfolgen kann. Erst wenn der Bauunternehmer/Handwerker das vom Auftraggeber unterschriebene zusätzliche Angebot erhalten hat, ist er zur Ausführung der weiteren Leistungen verpflichtet.

### Ziff. 4.3

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

### Ziff. 5.0 – Besonderheiten der Baustelle

Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Bauunternehmer/Handwerker Wasser- und Stromanschluss zur Verfügung zu stellen. Die Kosten des Verbrauchs sind entweder vom Auftraggeber (AG) oder vom Bauunternehmer/Handwerker (AN) zu tragen. Zutreffendes bitte ankreuzen.

### Ziff. 6.0 – Abnahme

Mit der Abnahme nimmt der Auftraggeber 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 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: Nennung der Anwesenden (Vertragsparteien und Zeugen),

Info-Blatt zum Verbrauchervertrag für Bauleistungen (Einzelgewerk/Handwerkervertrag)

Bezeichnung des Bauvertrags, Abnahmeerklärung des Auftragnehmers, ggf. Auflistung der noch vorhandenen Mängel, ggf. Auflistung der Restarbeiten, Unterschriften.

Haus & Grund empfiehlt allen Auftraggebern, die Abnahme von umfangreichen oder komplexen technischen Arbeiten nicht allein vorzunehmen, sondern sich dabei entweder von einem Architekten oder einem Sachverständigen begleiten zu lassen. Einen Sachverständigen können alle Haus & Grund-Ortsvereine vermitteln.

### Ziff. 7.0 – Zahlungen

Grundsätzlich sind Zahlungen erst nach Abnahme des Werkes fällig. Bei der Beauftragung eines Handwerkers ist dies auch üblich. Bei umfangreichen Bauvorhaben können Abschlagszahlungen vereinbart werden. Diese Zahlungen sollten nicht nach Zeitablauf, sondern nach Baufortschritt vereinbart werden. Kommt es nämlich zu Verzögerungen, würde bei Vereinbarung von Zahlungen nach Zeitablauf die Möglichkeit bestehen, dass Zahlungen fällig werden, bevor die Arbeiten begonnen wurden.

### Ziff. 7.3 – Sicherheit für Abschlagszahlungen

In den Fällen, in denen die Handwerkerarbeiten so umfangreich sind, dass sie als „Umbau eines Hauses“ (wesentlicher Eingriff in Konstruktion und Bestand) einzustufen sind, muss der Handwerker dem Auftraggeber bei Zahlung der ersten Rate eine Sicherheit stellen (§ 632a Abs.3 BGB). Beispiele: Kein Umbau sind das Anbringen eines Fliesenspiegels, das Ersetzen von Putz oder einer Treppe und das Anbringen einer Giebelverkleidung. Umbauten sind hingegen Rohbauarbeiten, das Versetzen von tragenden Wänden und die Verstärkung einer Decke.

Die Sicherheit kann am Besten erbracht werden, indem der Auftraggeber einen Teil der Vergütung einbehält. Ein Beispiel: Handwerker H baut für A ein Haus für 100.000 € um. Mit Stellung der ersten Abschlagsrechnung in Höhe von 11.000 € muss H dem A eine Sicherheit in Höhe von 5% der Auftragssumme – d. h. in Höhe von 5.000 € – leisten. A kann daher 5.000 € als Sicherheit einbehalten und zahlt auf die erste Rate nur 6.000 € (11.000 minus 5.000).

### Ziff. 7.5 – Gewährleistungssicherheit

Ziff. 7.5 ermöglicht die Vereinbarung einer Gewährleistungssicherheit. Der Auftraggeber hat damit die Möglichkeit, fünf Prozent der Netto-Schlusssumme als Sicherheitseinbehalt zurückzuhalten. Eine Auszahlung ist auf Verlangen des Bauunternehmers/Handwerkers möglich, wenn dieser im Gegenzug eine Gewährleistungssicherheit stellt. Damit kann der Auftraggeber seine Mängelansprüche durchsetzen. Bei Handwerkeraufträgen ist eine solche Vereinbarung nicht üblich. **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. 8.0 – Verjährung von Mängelansprüchen

Die Verjährung von Mängelansprüchen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des § 634a BGB. Sie beträgt je nach Leistung zwei oder fünf Jahre.

### Ziff. 9.0 – Aufwendungen für Mängelbeseitigung

Grundsätzlich trägt der Bauunternehmer/Handwerker die Kosten der Mängelbeseitigung. Etwas anderes gilt nach Ziff. 9.0 bei zwei Ausnahmen: Zum einen hat der Auftraggeber die Kosten für eine erfolglose Anfahrt zu tragen, wenn er dem Bauunternehmer/Handwerker schuldhaft den Zugang verweigert bzw. ihm den Zutritt zum vereinbarten Termin nicht gewährt, zum anderen wenn sich herausstellt, dass kein Mangel vorhanden ist.

### Ziff. 10.0 – Termine/Ausführungsfristen

Um Planungssicherheit zu haben, ist es zweckmäßig, Termine und Ausführungsfristen zu vereinbaren. Unter Ziff. 10.1 kann der Baubeginn eingetragen werden. Unter Ziff. 10.2 sollte festgelegt werden, bis wann die Arbeiten fertigzustellen sind.

### Ziff. 11.0 – 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/Handwerker und Auftraggeber unterschrieben werden. Die unterschriftspflichtigen Personen ergeben sich aus den Eintragungen auf dem Deckblatt.