



## 3 Keller

Bei Angeboten von Fertighäusern oder schlüsselfertigen Massivhäusern ist im Hauspreis in keinem Fall automatisch auch der Preis für den Keller inbegriffen. Es gibt sogar eine ganze Reihe vor allem von Fertighausanbietern, die grundsätzlich keinen Kellerbau anbieten. Sie als Käufer müssen den Keller dann in Eigenregie planen und bauen lassen. Aber gerade der Keller gehört zu den kritischen Bauteilen Ihres Hauses, weil er direkte Erdberührung hat. Er muss setzungsfrei gegründet werden und sorgsam gegen Erdfeuchte und eventuelles Grundwasser abgedichtet sein.

## 3.1 Nutzungsüberlegungen

In Deutschland ist ein Keller ein Stück Kulturgut. In anderen Ländern ist das teils völlig anders, und in manchen Ländern hat kaum ein Haus einen Keller. Ein Keller ist ein relativ teures Bauteil. Daher sollte man ihn eigentlich nur bauen, wenn er einem auch einen Nutzen in ähnlichem Gegenwert bringt. Lange Jahre war vor allem die Heizung im Keller untergebracht, bei Ölheizungen auch ein zumeist großer Öltank. Kaum jemand installiert heute aber noch eine Ölheizung. Und schon Gasheizungen kann man sehr flexibel im gesamten Haus unterbringen. Eine Gasbrennwerttherme etwa kann auch unter dem Dach montiert werden.

Ein Keller, der nur als Lagerraum genutzt wird, ist ein extrem teurer Lagerraum. Und manches – wie etwa Lederkleidung – sollte man im Keller gar nicht lagern. Auch Dokumente und Papier sind im Keller nicht ideal aufgehoben. Erst wenn der Keller auch Hobby- oder Wohnoptionen bietet, kann er eigentlich den Gegenwert erreichen, den er kostet.

### Keller oder Bodenplatte?

Auch wenn bei dem von Ihnen bevorzugten Haustyp vom Fertighausanbieter oder schlüsselfertigen Massivhausanbieter kein Keller angeboten wird, sind praktisch alle angebotenen Haustypen unterkellerbar. Die einzige Frage für Sie ist, ob Sie einen Keller wollen

oder ob Sie Ihr Haus einfach auf eine Bodenplatte setzen lassen. Ein Keller kostet etwa zwischen 20.000 Euro und 50.000 Euro, je nach Eigenschaft, Ausstattung und Größe. Die schlüsselfertigen Massivhausanbieter bieten größtenteils den Bau eines Kellers optional mit an, nicht zuletzt deswegen, weil für diese Anbieter der Kellerbau als Teil eines Massivhauses vertrautes Terrain ist.

### Kellerersatzraum – Alternative zum Keller?

Kellerersatzräume sind oft ebenerdige Verschläge oder Schuppen, seltener tatsächlich komplett geschlossene Räume und ganz selten beheizte Räume. Wenn Sie ausreichend Platz auf Ihrem Grundstück haben, können Sie die Errichtung eines solchen Kellerersatzraumes überdenken. Diese werden allerdings nur selten von klassischen Fertighausherstellern angeboten. Bedenken sollte man bei Kellerersatzräumen auch, dass sie – um wirklichen Ersatz zu bieten – auch die gleiche Raumqualität wie Kellerräume haben sollten, also mindestens trocken und luftdicht sein müssen. Denn wenn sie sonst über den Winter Gartenmöbel aus Metall oder Fahrräder hineinstellen, könnten diese allein schon durch permanent eindringende Luftfeuchtigkeit Schaden nehmen. Von Schäden an hochwertigeren Gegenständen gar nicht zu reden.

## 3.2 Kellerplanung

Falls Sie nicht vom Bauträger kaufen, sondern auf eigenem Grundstück bauen und einen Keller haben möchten, ist es sehr sinnvoll, diesen nach Möglichkeit ebenfalls vom Fertighaushersteller oder Massivhausanbieter zu beziehen. Das hat für Sie den Vorteil, dass

Sie alles aus einer Hand erhalten und zum Beispiel bei späteren Problemen an den Schnittstellen zwischen Keller und Fertighaus nicht plötzlich Haftungsfragen auftauchen, bei denen Sie langwierig die Schuldfrage klären lassen müssen. Wichtig ist aber, dass alle not-

wendigen Zusatzleistungen, wie etwa die Vermessung des Grundstücks und der Aushub und Abtransport des Erdmaterials inklusive Deponiegebühren sowie die Stellung des Schnurgerüsts, im Preis inbegriffen sind. Auch Fragen der späteren Wiederverfüllung und Geländeanmodellierung ans Haus sollten geklärt sein. Ist dies nicht der Fall, kommen sonst nochmals erhebliche Zusatzkosten auf Sie zu. Der Kellerbau umfasst grundsätzlich folgende Schritte:

- › die Baugrunduntersuchung,
- › die Grundstücksvermessung und Einmessung des Kellers,
- › die Erstellung der Kellerpläne,
- › die Berechnung der Statik und Prüfstatik für den Keller,
- › die Baueingabe und Beantragung der Hausanschlüsse,
- › die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung,
- › den Kellerbau mit
  - › der Fundamenterstellung und Bodenplatte,
  - › der Herstellung der Hausanschlüsse,
  - › der Aufmauerung und Deckenbetonierung,
  - › der Abdichtung, Drainagelegung und Wiederverfüllung,
- › den Kellerausbau mit
  - › Fenster- und Türenmontage,
  - › Verputz,
  - › Einbringung von Estrich- und Bodenbelag,
  - › Heizungs-, Sanitär- und Elektromontage,
  - › Wärmeschutz zum Beispiel der Kellerdecke,
- › die Baukontrolle mit fachgerechter Abnahme und Abrechnung.

Stellen Sie sicher, dass Sie alle oben genannten Punkte bei Ihrer Kellerplanung berücksichtigt haben und damit wissen, welche Gesamtkosten auf Sie zukommen.

Falls Sie den Keller in Eigenregie bauen lassen müssen, können Sie in der Regel zwischen 2 Wegen wählen:

- › der Planung und Errichtung eines individuellen Kellers mit einem Architekten oder
- › der Errichtung eines Kellers durch einen Fertiggelleranbieter.

In beiden Fällen müssen selbstverständlich alle notwendigen Schnittstellen mit dem später aufzusetzenden Haus exakt abgestimmt sein, also zum Beispiel Hausmontagepunkte, Treppenläufe, Außentreppen, Fensteranordnungen, Kaminführung und dergleichen mehr.

Wenn Sie sich dafür entscheiden, mit einem **Architekten** den Keller zu planen und zu bauen, wird dieser in der Regel nach der Auftragserteilung gemeinsam mit Ihnen den Kellergrundriss entwickeln und die weitere Vorgehensweise gemäß den vorher beschriebenen Arbeitsschritten koordinieren und überwachen. Obwohl es sich „nur“ um einen Keller handelt, erbringt der Architekt für diese Aufgabe Leistungen wie beim Bau eines kompletten Hauses. Sie benötigen daher selbst für eine „kleine“ Aufgabe wie einen Keller einen Architekten mit Planungs- und Bauleitungserfahrung. Wenn Sie keinen erfahrenen Architekten kennen oder auf eine Empfehlung zurückgreifen können, sollten Sie die Architektensuche gezielt gestalten, indem Sie eine Reihe von Architekten kontaktieren und Ihr Bauvorhaben kurz schildern. Auf Seite 38 finden Sie ein Muster für Ihr Anschreiben an Architekten. Architekten finden Sie im Branchenbuch „Gelbe Seiten“ Ihrer Gemeinde oder Region (siehe auch unter [www.gelbeseiten.de](http://www.gelbeseiten.de)) oder einem anderen Telefonverzeichnis unter „Architekturbüros“. Architekten sind eine solche Ansprache durchaus gewohnt und verfahren gleichermaßen bei der Suche von Handwerksunternehmen. Allerdings ist es so, dass Architekten viele Jahre auf Basis einer gesetzlich festgelegten Honorarordnung arbeiteten, der sogenannten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die relativ hohe Honorarsätze vorsah, welche nicht unterschritten werden durften. Dieses faktische, staatlich organisierte Preiskartell zugunsten einer Berufsgruppe, das völlig eindeutig über Jahrzehnte gegen Verbraucherinteressen verstieß, wurde am 4.7.2019 vom Europäischen Gerichtshof gekippt (EuGH AZ C-377/17). Staatlich organisierte Preiskartelle zugunsten von Architekten sind demnach nicht zulässig. Die HOAI und ihre Honorarsätze sind damit vollständig Makulatur. Es ist aber zu vermuten, dass viele Architekten die HOAI weiterhin als Orien-

tierungsrahmen nutzen werden und der Gesetzgeber der HOAI zumindest einen Empfehlungscharakter gibt. Das muss Sie aber alles nicht stören: Denn seit dem 4.7.2019 können Sie die Honorare mit dem Architekten trotzdem frei vereinbaren. Die Funktionsweise der HOAI und eine Beispielrechnung finden Sie im Detail im Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“ der Verbraucherzentrale.

Für einen Überblick über die Vorbereitung und Durchführung eines individuellen Kellerbauvorhabens empfehlen wir Ihnen auch den Ratgeber „Bauen!“ der

Verbraucherzentrale. Wenn Sie sich dafür entscheiden, mit einem Fertiggkelleranbieter zu bauen, können Sie auch prüfen, ob dieser Mitglied in einer Gütegemeinschaft wie beispielsweise der Gütegemeinschaft Fertiggkeller e.V. ist. Die Adresse dieses Verbands von Fertiggkelleranbietern finden Sie auf Seite 149. Achten Sie unbedingt darauf, ob alle Schritte des Kellerbaus von dem Fertiggkelleranbieter auch mit angeboten werden. Oft ist es so, dass Vermessung, Einmessung, Bodengutachten und Baueingabe als Aufgaben bei Ihnen verbleiben. In einem solchen Fall müssen Sie zusätzlich einen Bauleiter einschalten, der die Aus-

Familie Mustermann  
Musterweg 1  
12345 Musterstadt

Herrn  
Architekten Meier  
Meierweg 2  
12345 Musterstadt

Musterstadt, den

**Betr.: Neubau eines Kellers für ein Fertighaus**

Sehr geehrter Herr Meier,

wir, Familie Mustermann aus Musterstadt, planen den Bau eines Kellers, auf den nach Fertigstellung ein Fertighaus gesetzt werden soll. Wir möchten mit der Planung und Bauleitung des Kellers einen Architekten aus unserer näheren Umgebung beauftragen und möchten daher auch bei Ihnen anfragen, ob Sie bereits entsprechende Bauvorhaben durchgeführt haben.

Wenn ja, würden wir uns über die Zusendung von Angaben über Referenzobjekte ähnlicher Größe und Ansprechpartner auf Bauherrenseite freuen, die Sie bei solchen Projekten betreut haben.

Wir würden uns nach Durchsicht der Unterlagen und Besichtigung der Referenzobjekte dann nochmals mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Familie Mustermann

führung koordiniert. Es kann sich dabei zum Beispiel um einen bauleitungserfahrenen Architekten handeln, den Sie wie bereits beschrieben suchen können.

Wenn Sie den Keller ohne fachliche Begleitung errichten lassen wollen, beginnt das Problem schon bei der Angebotseinholung. Denn Ihnen vorgelegte Angebote können Sie als Laie schlecht auf inhaltliche Vollständigkeit und Qualität überprüfen. Sie sollten in einem solchen Fall zumindest stundenweise Beratung und Begleitung eines unabhängigen Fachmanns in Anspruch nehmen, also zum Beispiel Kellerbauangebote, die Sie bei regionalen Bauunternehmen eingeholt haben, dann mit einem Fachmann sorgfältig und auch auf Basis eines Bodengutachtens durchsprechen. Sie sparen am falschen Ende, wenn Sie beim Kellerbau auf Fachleute verzichten. Das Bauteil ist erdberührt und schon dadurch sensibel. Von der Statik über die Abdichtung bis zur Dämmung und den Hausanschlussplanungen muss hier alles stimmen.

Ein erfahrener Planer kann auch viel schneller und sicherer Angebote bei regionalen Bauunternehmen abfragen, deren Arbeitsweise er möglicherweise sogar kennt.

Wenn Sie einen Keller mit einem **Fertigkelleranbieter** bauen wollen, müssen sämtliche technischen Vorgaben des Fertighausherstellers und des Bodengutachters, des Geologen, Grundlage des Vertrags mit dem Fertigkelleranbieter werden. Soweit der Keller bestimmte Voraussetzungen erfüllen muss, etwa weil er als Wohn- oder Hobbykeller genutzt werden soll, muss auch das besprochen werden. Dann benötigt er ausreichende Raumhöhen, ausreichende Belichtungen, ausreichende Dämmungen und Beheizungen. Außerdem müssen dann gegebenenfalls zweite Fluchtwege durch hinreichend große und erreichbare Fenster für den Brandfall berücksichtigt werden.

Fertigkelleranbieter finden Sie ähnlich wie Architekten im Branchenbuch unter dem Stichwort „Fertigkeller“, „Rohbauunternehmen“, „Bauunternehmen“. Sie können dort dann einfach telefonisch nachfragen, ob

die Unternehmen auch separaten Kellerbau anbieten. Wenn das der Fall ist, haben Sie aber natürlich immer noch keine detaillierte Kellerplanung, die Sie als Angebotsgrundlage mit einreichen könnten. Sie können hierbei aber vereinfacht vorgehen und zunächst nur die Außenmaße und das Höhenmaß des Kellers benennen, dazu die statischen Anforderungen, die der Fertighausanbieter benennen kann, sowie die energetischen Anforderungen, die gering sein können, wenn es sich um einen Lagerkeller handelt und das darauf stehende Fertighaus eine ausreichende Dämmung zum Keller hin erhält, oder hoch, wenn es sich um einen Wohnkeller handelt. Außerdem muss klar sein, ob der Keller besondere Gründungs- oder Abdichtungsmaßnahmen benötigt. Beides geht aus dem Bodengutachten hervor. Mit diesen Angaben zusammen kann man bereits belastbar vergleichbare Angebote einholen. Die Kellerbefensterung oder einzelne Zwischenwände machen später nach aller Erfahrung keine großen Preisverschiebungen zwischen den Angeboten mehr aus. Und die Elektro- und Sanitär-ausstattung müsste später ohnehin separat vergeben werden. Die wesentliche Grundlage eines Kellerangebots sind immer die Kellergröße, die energetische Anforderung und die Bauweise zur Erfüllung der notwendigen Gründungs- und Abdichtungsmaßnahmen. Ein großer KfW-55-Wohnkeller aus WU-Beton ist eben etwas anderes als ein kleiner, gemauerter Lagerkeller.

Wenn Sie ein Kellerangebot vorliegen haben, ist es aber unabdingbar, dass Sie dieses noch sehr sorgfältig mit Ihrem Fertighaushersteller auf Übereinstimmung mit dessen Anforderungen prüfen. Außerdem sollten Sie das Angebot auch Ihrem Bodengutachter noch vorlegen, damit er sich ansehen kann, ob die Bodenvoraussetzungen und das Angebot tatsächlich harmonieren.

Wie Sie den Vertrag mit dem Kellerbauer schließen, erfahren Sie nachfolgend und in Kapitel 7; wie und wo Sie sich eine unabhängige Bauleitung besorgen können, wenn Sie den Kellerbau nicht mit einem Architekten planen möchten, erfahren Sie in Kapitel 7.

## 3.3 BGB-Bauvertragsrecht und Kellerbauvertrag

Bauen Sie ein Haus oder kaufen sie eines vom Bauträger, können folgende Vertragsfälle auf Sie zukommen:

- › Der Bauvertrag nach § 650a
- › Der Verbraucherbauvertrag nach § 650i
- › Der Bauträgervertrag nach § 650u

Diese Vertragsformen definieren sich wie folgt:

„§ 650a Bauvertrag:

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

(...)“

„§ 650i Verbraucherbauvertrag

(1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbau-maßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

(...)“

„§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.

(...)“

Das heißt, das Bauvertragsrecht des BGB unterscheidet, ob Sie:

- › ein Haus mit einem Unternehmer bauen (Verbraucherbauvertragsrecht, siehe auch Kapitel 7) ,
- › oder mit mehreren Unternehmern bauen (Bauvertragsrecht, → dieses Kapitel)
- › und ob sie es auf eigenem Grundstück bauen oder Grundstück und Haus zusammen kaufen (Bauträgervertragsrecht, siehe auch Kapitel 8).

So absurd es für Sie klingen mag, der Gesetzgeber unterscheidet also zwischen dem Bau neuer Gebäude durch einen Unternehmer (die Betonung liegt auf einem – im Gesetz heißt es „DER“ Unternehmer), dem Bau von Teilen neuer Gebäude und dem Bauen von Gebäuden mit dem Bauträger:

Bauen Sie nun auf eigenem Grundstück einen Keller, kommt es darauf an, ob Ihr Keller Teil des Hauskaufs und Hausbaus ist, zum Beispiel eines Fertighausanbieters. Ist er Teil des Hauskaufs und Hausbaus von einem und demselben Anbieter, dann ist er Teil des neuen Gebäudes, das von einem Unternehmer nach dem Verbraucherbauvertragsrecht gebaut wird.

Ist Ihr Keller hingegen separat beauftragt und wird von einem anderen Anbieter als dem des Hauses gebaut, dann ist Ihr Keller ein separater Gebäudeteil und nur Teil eines Gebäudes und unterliegt damit nicht dem Verbraucherbauvertragsrecht, sondern dem Bauvertragsrecht.

Dass Sie – ungeachtet dessen – auch beim Kellerbau Verbraucher sind und bleiben, spielt dabei keine Rolle.

„Absurd!“, sagen Sie? Ja, das kann man tatsächlich absurd nennen. Es bleibt ein Rätsel, wie der Gesetzgeber auf solche Konstruktionen kommt. Es hilft Ihnen aber leider alles nichts, Sie müssen mit dem leben

und das anwenden, was Ihnen der Gesetzgeber auf den Tisch packt.

Um für Sie in diesem Buch einen Weg zu finden, Ihnen die 3 Grundlagen möglicher Verträge zu erklären, wird hier in Kapitel 3 auf den Fall eingegangen, dass Sie den Keller separat vom Hausbau erwerben und auf eigenem Grundstück errichten (Bauvertragsrecht nach § 650a BGB). In Kapitel 7 wird davon ausgegangen, dass Sie ein Haus mit Keller auf eigenem Grundstück bauen (Verbraucherbauvertragsrecht nach § 650i BGB). Und in Kapitel 8 wird davon ausgegangen, dass Sie Haus und Grundstück gemeinsam kaufen (Bauträgervertragsrecht nach § 650u BGB). Auf diese Weise haben Sie anschaulich alle Vertragsformen, die auf Sie zukommen können, jeweils einmal kennengelernt.

### Das BGB-Werkvertragsrecht

Das BGB-Werkvertragsrecht ist aufgebaut wie ein Zug, an den je nach Fall weitere Waggons angehängt werden:

Das grundlegende Werkvertragsrecht ist der erste Waggon (§ 631 bis § 650). Der zweite Waggon ist das Bauvertragsrecht (§ 650a bis § 650h). Der dritte Waggon ist das Verbraucherbauvertragsrecht (§ 650i bis § 650o). Der vierte Waggon das Architekten- und Ingenieurvertragsrecht (§ 650p bis § 650t) und der fünfte Waggon das Bauträgervertragsrecht (§ 650u bis § 650v).

Je nachdem, was Sie vorhaben, wird Ihr Zug mehrere Waggons haben. Bauen Sie etwa als Verbraucher ein neues Haus auf eigenem Grundstück, dann hat Ihr Zug 3 Waggons: Das Werkvertragsrecht, das Bauvertragsrecht und das Verbraucherbauvertragsrecht. Es gelten für Sie also die Paragraphen 631 bis 650o.

Kaufen Sie vom Bauträger ein neues Haus, hat Ihr Zug 4 Waggons: Das Werkvertragsrecht, das Bauvertragsrecht, das Verbraucherbauvertragsrecht und das Bauträgervertragsrecht. Den Waggon mit dem Archi-

itekten- und Ingenieurrecht würde man dabei nicht in diesen Zug aufnehmen, weil man diesen Waggon nicht braucht. Es würden für Sie also gelten: die Paragraphen 631 bis 650o und dann wieder die Paragraphen 650u bis 650v.

Bauen Sie hingegen nur einen Keller, hat Ihr Zug nur 2 Waggons: Das Werkvertragsrecht und das Bauvertragsrecht. Gelten würden die Paragraphen 631 bis 650h.

Jeder Waggon, der an einen vor ihm laufenden Waggon angehängt wird, kann aber Regelungen enthalten, dass in allen vorauslaufenden Waggons Rechte wieder eingeschränkt werden können. Um im Bild zu bleiben: Wenn Sie an den Werkvertragswaggon noch den Bauvertragswaggon und den Verbraucherbauvertragswaggon anhängen, können Sie im Werkvertragswaggon und im Bauvertragswaggon nicht mehr einfach beliebig durch jede Tür ein- und aussteigen, sondern der Verbraucherbauvertragswaggon, als letzter Waggon, bestimmt dann mit, durch welche Türen auch der vorderen Waggons Sie beziehungsweise vor allem Ihr Unternehmer noch gehen kann und durch welche nicht mehr.

Mit diesem Bild können Sie sich die Funktionsweise des aktuellen Baurechts in etwa klar machen.

Bauen Sie nun also einen Keller separat, haben Sie es mit einem Zug mit 2 Waggons zu tun, mit dem Werkvertragsrecht (§ 631 bis § 650) und mit dem Bauvertragsrecht (§ 650a bis 650 h).

Der gravierendste Unterschied zwischen dem Bauvertragsrecht und dem Verbraucherbauvertragsrecht ist, dass das Bauvertragsrecht folgende Punkte nicht enthält:

- › Das Widerrufsrecht
- › Die geforderte Festlegung der Bauzeit
- › Die geforderte Baubeschreibung
- › Die 10-Prozent-Sicherung vor der letzten Abschlagszahlung
- › Die geforderte Herausgabe von Unterlagen

Da der Gesetzgeber Sie also bei einem vom Haus separaten Kellerbauvertrag vor allem bei diesen 5 Punkten vollständig im Regen stehen lässt, müssen Sie darauf achten, dass Sie genau diese 5 Punkte in Ihrem Vertrag wieder einfangen und genau so regeln, wie das im Verbraucherbaurechts vorgesehen ist. Siehe dazu auch den kommentierten Kellerbauvertrag in Kapitel 3.4.

Das Werkvertragsrecht des BGB, welches die Basis des Bauvertragsrechts und des Verbraucherbaurechts ist, regelt wesentliche Rechte und Pflichten für Vorhaben, bei denen keine Dienstleistung, sondern eine sogenannte Werkleistung erbracht wird, also zum Beispiel der Bau eines Hauses. Dazu gehören etwa Regelungen zu Leistung, Zahlung, Einbehalt oder auch Rücktritt vom Vertrag.

Alle Regelungen, die in Bauverträgen getroffen werden und die von den Regelungen des BGB abweichen, sollte man sich sehr gut ansehen, denn erstens ist das nicht in jedem Fall zulässig und zweitens sind BGB-einschränkende oder -relativierende Regelungen in Verträgen fast immer zum Nachteil von Verbrauchern. Die Regelungen des BGB-Werkvertragsrechts mit dem ergänzenden Bauvertragsrecht stehen Ihnen sozusagen grundsätzlich zu, und dieses Recht sollten Sie auch im Vertrag wahren und nicht ohne Not einschränken lassen. Das gilt vor allem für Rechte bei Bauzeiten, Mängeln, Geldeinbehalten und Abnahmen.

Das Werkvertragsrecht des BGB gilt in allen Fällen automatisch als vereinbart, in denen keine weitere Vertragsgrundlage benannt wird. Gegenüber der VOB / B (siehe Spalte rechts) bietet das BGB größere Sicherheit bei der Abnahme. Diese muss nach dem BGB grundsätzlich erfolgen (→ Seite 298) und auch die Gewährleistungsfrist des BGB ist im Regelfall um ein Jahr länger, als dies bei der VOB / B der Fall ist (5 statt 4 Jahre). Die Unterbrechung der Gewährleistungszeit im Fall eines Mangels ist allerdings beim BGB etwas schwieriger zu erreichen als bei der VOB. Es ist sinnvoll, wenn Sie sich die Paragraphen des Werkvertragsrechts, des Bauvertragsrechts und des

Verbraucherbaurechts des BGB einmal in Ruhe durchlesen, damit Sie die gesetzliche Grundlage eines Werkvertrags kennen. Vor allem für Vertragsverhandlungen ist es wichtig und hilfreich, das BGB-Werkvertragsrecht zu kennen, denn immer dann, wenn vertragliche Regelungen auftauchen, die vom Werkvertragsrecht des BGB abweichen, muss hinterfragt werden, warum das so ist und ob es für Sie zu einer Verschlechterung führt bis hin zu der Tatsache, ob Regelungen, die getroffen werden sollen, unzulässig und damit unwirksam sind.

### Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen ist kein Gesetz und somit auch nicht vom Gesetzgeber verabschiedet, sondern ein Regelwerk, das vom Deutschen Vergabe Ausschuss (DVA) herausgegeben wird. In diesem Ausschuss sitzen Vertreter von Auftraggeber- und Auftragnehmerseite, unter anderem von Kommunen und Bauunternehmen, die mit der VOB gemeinsam getragene allgemeine Vertragsbedingungen aushandeln, auf deren Basis sie dann ihre Bauverträge schließen können, zum Beispiel für öffentliche Bauten in Kommunen. Verbraucher sind in diesem Ausschuss nicht vertreten. Die VOB besteht aus 3 Teilen: Teil A, Teil B und Teil C.

- Teil A enthält im Wesentlichen Regelungen und Grundlagen zu öffentlichen Ausschreibungen von Bauleistungen, zum Beispiel für Kommunen,
- Teil B enthält allgemeine Vertragsbedingungen für Bauverträge und
- Teil C enthält technische Vertragsbedingungen, das sind vor allem DIN-Normen.

Anwendung bei Verträgen mit Verbrauchern fand häufig der Teil B der VOB, die sogenannte VOB / B. Diese können Sie sich vorstellen wie eine allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) mit 18 Paragraphen für Bauleistungen aller Art. Allerdings enthalten diese „AGBs“ eine ganze Reihe von Abweichungen gegenüber den



Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu AGBs. Viele Jahre genoss die VOB / B eine Ausnahmestellung und ihre Regelungen konnten problemlos auch mit Verbrauchern vereinbart werden, selbst wenn sie dem BGB widersprachen. Dies hat sich nach einem Urteil des BGH aufgrund einer Klage des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (VZBV) sowie einer Novellierung des BGB 2009 grundsätzlich geändert. Auch die VOB / B muss sich nun, wenn sie in Verträgen mit Verbrauchern vereinbart werden soll, der sogenannten Inhaltskontrolle nach dem BGB unterwerfen. Das heißt, ihre einzelnen Bestimmungen dürfen den Anforderungen an AGBs, die das BGB festlegt, nicht widersprechen. Eine ganze Reihe von Bauunternehmen vereinbaren ungeachtet dieser Regelung nach wie vor die VOB / B als Vertragsgrundlage. Sie wird sogar nach wie vor auch in Kaufverträgen von Grundstücken, denen Bauverträge direkt als Anlage beigefügt sind, noch von Notaren beurkundet. Das kann ein Notar zwar tun, er müsste dann allerdings die Vertragspartner darauf hinweisen, welche Regelungen der VOB / B in welcher Form überhaupt vereinbart werden können, wenn sie nicht dem BGB widersprechen sollen. Wollte der Notar dies tun, müsste er alle getroffenen VOB / B-Regelungen auf ihre Gültigkeit hinsichtlich der AGB-Anforderungen des BGB überprüfen. Das ist schon deswegen eher illusorisch, weil dies bislang selbst gerichtlich noch nicht abschließend geklärt ist.

Wenn Sie in Ihrem Kaufvertrag eines Grundstücks mit Bauvertrag im Anhang oder in Ihrem Verbraucherbauvertrag oder in der Baubeschreibung als Anhang zum Verbraucherbauvertrag die Buchstaben VOB beziehungsweise VOB / B lesen, sollten Sie vorsichtig sein. Bei einem Vertragsfall, bei dem Sie den Kauf des Grundstücks und den Bau des Hauses in 2 separaten Verträgen vereinbaren sollen, sollten Sie dann dem Notar sehr wohl auch den Bauvertrag zur Einschätzung vorlegen. Denn oft handelt es sich bei solchen Geschäften um sogenannte „verbundene Geschäfte“. Dann ist es zum Beispiel häufig so, dass auch die Finanzämter nicht nur die Grunderwerbssteuer für den Kostenanteil des Grundstückskaufs haben wollen, sondern auch für den Kostenanteil des Hauskaufs. Bei

einem solchen „verbundenen Geschäft“ kann auch der Notar einen Bauvertrag nicht einfach außer Acht lassen, wenn dieser Bauvertrag klar in Zusammenhang mit dem Grundstückskauf steht und vielleicht unzulässige Regelungen enthält oder für den Käufer – beziehungsweise in diesem Fall den Bauherrn – stark benachteiligende Regelungen. Das ist auch der Grund, warum Sie bei einem solchen Vorgehen des Bauträgers die 2 separaten Verträge, also den Grundstückskaufvertrag und den Hausbauvertrag, zeitgleich verhandeln sollten und auch den Notar darauf hinweisen sollten, dass Sie eine notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrags erst vornehmen werden, wenn auch der Bauvertrag ausgewogen und abgestimmt auf den Grundstückskaufvertrag fertig verhandelt ist. Der Notar sollte dafür Verständnis haben und seinerseits darauf hinwirken, dass hier ein ausgewogenes Rechtsgeschäft in allen Teilen zustande kommt. So hat er zum Beispiel auch die Möglichkeit, den Bauvertrag in den Kaufvertrag zu integrieren. Wir raten Ihnen, die VOB / B nicht zu vereinbaren, solange die rechtliche Situation weiter unsicher ist. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) sieht weiterhin eine ganze Reihe von VOB / B-Regelungen als nicht BGB-konform an. Seine Abmahnung an den Herausgeber der VOB, den Deutschen Vergabe Ausschuss (DVA), war insofern erfolgreich, als der DVA die VOB / B Verbrauchern nicht mehr zur Anwendung empfiehlt. Weitere Klärung zur BGB-Konformität einzelner Regelungen der VOB / B dürften erst zukünftige Gerichtsentscheidungen bringen. Das Werkvertragsrecht mit dem Bauvertragsrecht und dem Verbraucherbauvertragsrecht des BGB ist daher auf absehbare Zeit für Verbraucher die bessere Alternative. Man kann die VOB / B eigentlich nur abschließen, wenn das Bauvorhaben eng von einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht oder einem Anwalt mit entsprechendem Tätigkeitsschwerpunkt begleitet wird und dieser das im Einzelfall empfiehlt.

Hinsichtlich der Vertragsart können Sie sowohl bei BGB-Verträgen als auch bei VOB / B-Verträgen zwischen 2 Varianten wählen, dem Einheitspreisvertrag und dem Pauschalpreisvertrag.

### Der Einheitspreisvertrag

Beim Einheitspreisvertrag wird auf Grundlage des vorliegenden Angebots bei den Vergabe Verhandlungen zunächst eine vorläufige Vertragssumme vereinbart. Nach Fertigstellung der Arbeiten werden die Massen der einzelnen Positionen des Angebots aufgemessen. Diese Daten dienen dann als Grundlage zur Ermittlung des endgültigen Betrags. Der Endpreis kann niedriger oder höher sein als die vorläufige Vertragssumme.

### Der Pauschalpreisvertrag

Beim Pauschalpreisvertrag wird bei Vertragsabschluss ein Pauschalpreis vereinbart, der alle Nebenleistungen enthält, die zur ordnungsgemäßen Erbringung der Leistungen notwendig sind. Es findet kein Aufmaß der tatsächlich erbrachten Leistung mehr statt. Mehr- oder Minderleistungen in geringem Umfang werden nicht mehr berücksichtigt. Beide Vertragsformen haben Vor- und Nachteile: Während Sie beim Einheitspreisvertrag Glück haben können, zum Beispiel weil sich ganze Positionen als überflüssig herausstellen und wegfallen, kann es auch umgekehrt sein, dass Sie eine ganze Reihe von notwendigen Positionen übersehen haben und nun viele Nachforderungen auf Sie zukommen. Dies passiert Ihnen beim Pauschalpreisvertrag nicht, hier steht vorrangig das Ziel im Vordergrund, also die zu erbringende Leistung, nicht die dafür benötigte Zeit oder Materialmenge, und diese Leistung muss vom Unternehmer erbracht werden, auch wenn das in einem gewissen Rahmen zusätzliche Arbeiten oder zusätzlichen Materialaufwand erfordert. Allerdings hilft Ihnen auch der Pauschalpreisvertrag nicht in jeder Situation. Haben Sie in Ihrer Ausschreibung für Erdarbeiten zum Beispiel den Aushub einer Baugrube vereinbart und das entsprechende Erdreich als Tonerde deklariert, dann wird Ihnen auch der Pauschalpreisvertrag nichts nützen, wenn sich plötzlich herausstellt, dass es sich doch um Felsboden handelt. Beim Bauvertrag zwischen Ihnen und dem Unternehmer müssen Sie auf folgende Punkte in jedem Fall achten:

- › Lassen Sie sich unabhängig von einem sachkundigen Anwalt beraten, wenn Sie Zweifel an einzelnen

Passagen des Vertrags haben, oder holen Sie weitere Angebote ein.

- › Vereinbaren Sie die Vertragsform und die Rechtsgrundlage, also zum Beispiel Pauschalpreisvertrag nach BGB.
- › Vereinbaren Sie den Vertrag auf der Grundlage des vom Unternehmer ausgefüllten Leistungsverzeichnisses beziehungsweise Angebots inklusive aller Anlagen, wie Detailzeichnungen.
- › Benennen Sie im Vertrag genaue Auftragssummen mit Netto- und Bruttoangaben, zum Beispiel jene aus der Ausschreibung beziehungsweise jene aus den Vergabe Verhandlungen. Schreiben Sie fest, wann, wie und in welcher Form der Unternehmer Sie auf eventuelle Kostenüberschreitungen aufmerksam machen muss.
- › Vereinbaren Sie klare Regelungen zur Abwicklung der Rechnungszahlungen. Vereinbaren Sie diese aber in jedem Fall nach dem Prinzip der vorherigen Leistungserbringung und dann nachfolgender Zahlung. Für den Fall, dass Sie Ratenzahlungen vereinbaren, heißt dies zum Beispiel, dass Sie erst nach tatsächlich erbrachter Leistung und technischer Überprüfung durch Ihren Architekten Gelder freigeben.
- › Vereinbaren Sie nach einer festen Struktur Zwischengespräche zur gemeinsamen Sachstandsfeststellung mit dem Unternehmer über die jeweils erfolgten Leistungen.
- › Vereinbaren Sie die verbindliche Einhaltung eines Bauzeitenplans. Der Bauzeitenplan sollte als Anlage in den Bauvertrag genommen werden.
- › Vereinbaren Sie einen verbindlichen Fertigstellungstermin, eventuell mit Konventionalstrafe bei Nichterfüllung.
- › Vereinbaren Sie für die Dauer der Gewährleistungszeit einen Sicherheitseinbehalt. Sie sind zum Einbehalt eines gewissen Geldbetrags der Auftragssumme berechtigt, wenn Sie dies vereinbart haben. Bei großen Summen (Kellerrohbau) sollten Sie 5 Prozent der Auftragsbruttosumme einbehalten.
- › Benennen Sie alle Anlagen des Vertrags, zum Beispiel Leistungsverzeichnisse (LV), besondere und zusätzliche Vertragsbedingungen aus dem Leis-

tungsverzeichnis, Technische Merkblätter des Fertighausanbieters, Nachweise über Eintragungen bei der Handwerkskammer, Versicherungsnachweise und weitere, falls es weitere gibt.

- › Stellen Sie gegebenenfalls eine Rangfolge auf, welche Regelung etwa im Fall von Widersprüchen zwischen Text und Zeichnung Vorrang haben soll. Es ist zu empfehlen, der Baubeschreibung den Vorrang vor den Zeichnungen zu geben.
- › Vereinbaren Sie die Herausgabe sämtlicher Dokumente und Unterlagen wie Pläne, Ausführungspläne, Statik, spätestens bei Abnahme des Kellers.

- › Vereinbaren Sie eine möglichst eindeutige „salvatorische Klausel“, das heißt nicht nur, dass bei Unwirksamkeit eines Paragraphen des Vertrags nicht gleich der ganze Vertrag unwirksam ist, sondern auch, welche Alternativen dann gelten, also etwa die Alternativen, die für beide Seiten gleichermaßen und ausgewogen der Ursprungslösung rechtlich, technisch und ökonomisch am naheliegendsten sind.

## 3.4 Kommentierter Beispielvertrag Kellerbau

### Kellerbauvertrag zwischen

Kellerbau GmbH,  
Kellerstraße 2,  
20101 Kellerhausen,  
im folgenden Auftragnehmer genannt.

und

Bauherr: Familie Schneider,  
Schneiderstraße 1,  
20202 Schneiderhausen,  
im folgenden Auftraggeber genannt.

---

### § 1 Vertragspartner und Vertragsgegenstand

Der Auftragnehmer wird vom Auftraggeber mit der Errichtung eines Kellers gemäß anliegenden Plänen beauftragt.

#### **Erläuterung:**

§ 1 beruft sich nur auf eine Planung. Welche Pläne „anliegend“ sind, ist unklar. Ob der Fertighausanbieter sie geprüft hat und auch ob sie überhaupt von einem Statiker geprüft wurden und genehmigungs-

fähig sind, ebenfalls. Da es keine Baubeschreibung gibt, auf die Verbraucher nach dem Bauvertragsrecht auch keinen gesetzlichen Anspruch haben (das gilt nur für das Verbraucherbauvertragsrecht, das aber ja für die Errichtung von Teilen von Gebäuden nicht gilt), ist zugleich völlig unklar, welche technischen Eigenschaften der Keller haben wird. Im Gegenteil wird in § 4 des Vertrags sogar explizit darauf hingewiesen, dass der Bauherr das Baugrundrisiko trägt. Passt der Keller dann nicht zum Untergrund, ist also etwa eine komplexe Gründung notwendig oder ist hochstehendes Grundwasser zu berücksichtigen und müsste dann zum Beispiel statt eines einfachen, gemauerten Kellers ein Keller aus wasserundurchlässigem Beton gebaut werden, explodieren Kosten.

Daher ist die Einholung eines Bodengutachtens als Grundlage für die Kellerplanung sinnvoll. Ein Bodengutachten kann auch zum Vertragsbestandteil des Kellerbauvertrags gemacht werden. Ferner muss festgelegt werden, wer sich um die statische Berechnung des Kellers kümmert. Außerdem sollten die Technischen Merkblätter des Fertighaus Herstellers für den Keller Vertragsbestandteil des Vertrags mit dem Kellerbauer werden. Und schließlich ist – neben den

Plänen – auch eine Baubeschreibung sinnvoll, in der die zu erbringende Leistung schriftlich klar gefasst wird, sodass somit Details geregelt sind, beispielsweise ob eine kellerumlaufende Drainage mit im Preis enthalten ist, ob eine kellerumlaufende Kiesschüttung mit enthalten ist, ob Kellerlichtschächte enthalten sind oder die Wiederanfüllung des Erdreichs an die Kelleraußenwände. Das sind sonst alles vollkommen ungeklärte Positionen, die der Kellerbauer später nur gegen Aufpreis erbringen wird. Das können viele Tausend Euro sein.

---

### § 2 Erfüllungsort

Der Keller soll auf dem Flurstück Nr. 1234 in 20202 Schneiderhausen errichtet werden. Der Auftraggeber versichert, Eigentümer des Grundstücks zu sein.

#### **Erläuterung:**

Eine kurze Überprüfung, ob die Flurstücknummer und die Gemarkung stimmen, wäre hier sinnvoll.

---

### § 3 Baugenehmigung und Baubeginn

Die Baugenehmigung ist Sache des Auftraggebers. Der Baubeginn erfolgt ca. 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.

#### **Erläuterung:**

§ 3 regelt, dass Sie für die Baugenehmigung zuständig sind. Üblicherweise wird eine Baugenehmigung aber nicht für einen Keller allein erteilt, sondern für das ganze Haus. Die Genehmigung insgesamt läuft dabei oft über den Fertighausanbieter, der entweder selber die Unterlagen zusammenstellt oder damit eine freien Architekten beauftragt. Manchmal ist es auch so, dass er von Ihnen erwartet, dass Sie einen freien Architekten mit der Genehmigung seines Fertighauses beauftragen, oft empfiehlt er dann sogar bestimmte Architekten, mit denen er kooperiert. Wenn das so ist, taucht nun natürlich eine ganze Reihe von Fragen auf: Der Keller wird geplant von einem Fertighausanbieter oder dessen freiem Architekten. Gebaut werden soll er aber von einem Dritten, nämlich einem Kellerbauer.

Das setzt voraus, dass der Kellerbauer sich die Planung sehr genau angesehen und sie auf ihre Ausführbarkeit hin überprüft hat. Möglicherweise hat er Einwände. Es kann sein, dass diese Einwände zu einem Zeitpunkt kommen, zu dem aber der Bauantrag schon eingereicht ist. Dann müsste dieser nötigenfalls wieder zurückgezogen, überarbeitet und neu eingereicht werden. Es ist beim Bauen immer problematisch, wenn nicht zu Anfang alle wesentlich Beteiligten an einem Tisch sitzen und erst einmal alle Schnittstellen abklären. Ist das bei Ihnen nicht erfolgt, müssen Sie sich spätestens jetzt intensiv selbst um diese Schnittstellen kümmern. Denn wenn Sie mit einem Kellerbau beginnen, der sich nicht in die eingereichte Genehmigungsplanung fügt, oder die Genehmigung schon vorliegt, Sie sich aber nicht an diese halten, wird es früher oder später zu erheblichen Problemen kommen können, bis hin zu einem amtlich verfügten Baustopp.

§ 3 regelt ferner, dass der Baubeginn „ca.“ 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt. Das ist natürlich viel zu ungenau. Denn was „ca.“ heißt, bleibt dabei ja völlig offen. Sind also auch 3 Monate noch „ca.“ 2 Monate? Daher ist es immer besser, man vereinbart den Termin des Baubeginns exakt, hier also etwa ganz einfach: „(...) spätestens 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.“

Wobei die Vereinbarung über den Baubeginn weniger wichtig ist als eine Vereinbarung, wann der Kellerbau abgeschlossen ist. Denn davon hängt ja unter anderem auch ab, wann der Fertighausanbieter mit der Aufstellung seines Hauses beginnen kann. Es kann sogar sein, dass er Ihnen dafür verbindliche Vorgaben macht. Dann muss das mit dem Kellerbauer besprochen und auch vertraglich fixiert werden, damit Sie nicht in die Situation kommen, dass Ihnen der Fertighausanbieter Verzögerungen vorwirft, deren Kosten zu Ihren Lasten gehen.

Nach dem Bauvertragsrecht haben Sie keinen gesetzlichen Anspruch auf Festlegung von Bauzeiten (das gilt nur für das Verbraucherbauvertragsrecht, das aber ja für die Errichtung von Teilen von Gebäuden nicht

gilt). Das muss Sie aber nicht daran hindern, eine Bauzeitenregelung in Ihren Vertrag für den Kellerbau aufzunehmen. Denn das ist natürlich auch nicht verboten, nur weil es gesetzlich nicht gefordert ist.

---

#### § 4 Leistungen des Bauherrn

Zu den Leistungen des Bauherrn gehören:

- Freimachung des Grundstücks
- Einmessungsarbeiten für die Grobabsteckung
- Baugrubenaushub
- Einmessung und Aufstellung der Schnurböcke mit Schnurspannung in der Baugrube
- Höhenfestlegung der Bauwerkssohle

Das Grundstück muss direkt von der Straße mit einem Kran-LKW bis 40 Tonnen Gesamtgewicht anfahrbar sein. Ebener Kranstandplatz und Lagerplatz sind vorzuhalten. Bauwasser und Baustrom werden bauseits gestellt. Das Baugrundrisiko liegt beim Auftraggeber.

#### **Erläuterung:**

In § 4 werden die zu erbringenden Leistungen des Bauherrn aufgezählt. Sie erfahren hier, dass Sie umfangreiche Vorleistungen erbringen müssen. Insbesondere haben Sie sich um die Herstellung der Baugrube und die Einmessung derselben zu kümmern. Die Einmessung von Baugruben durch einen Vermessungsingenieur des Bauherrn ist durchaus üblich, und ein erfahrener Vermessungsingenieur kann das auch problemlos erbringen. Allerdings sollte man dann darauf achten, dass dieser Vermesser auch den amtlichen Lagplan angefertigt hat, der Teil des Bauantrags ist. Vermesser, die diese Pläne anfertigen, müssen öffentlich bestellt sein, damit Sie die Lagepläne auch in die amtlichen Katasterpläne eintragen können, zu denen nur öffentlich bestellte Vermesser Zugang für Planungsänderungen haben. Hat diesen amtlichen Lageplan ein anderer Vermesser gefertigt, sollten beide Vermesser zumindest wechselseitig in Kenntnis gesetzt werden, damit nicht eine neue Schnittstelle mit neuen, möglichen Missverständnissen auftaucht.

Ein weiteres Problem, welches nach diesem Vertrag auf Sie zukommt, ist das Thema Herstellung der Baugrube. Das heißt, dass Sie ein weiteres Unternehmen benötigen mit entsprechend auch einem weiteren Vertrag (soviel zum Thema F-e-r-t-i-g-Haus), das sich um den Aushub der Baugrube und den Abtransport des Erdreichs kümmert. Da die Erddeponien in einigen Regionen Deutschlands langsam knapp werden, kostet auch die Deponie von Erdreich mittlerweile viele Tausend Euro und ein Angebotsvergleich – inklusive der voraussichtlichen Deponiegebühren – ist in jedem Fall sinnvoll.

Und schließlich wird in § 4 erwähnt, dass das Baugrundrisiko beim Bauherrn liegt. Diese Regelung hält alle Risiken vom Kellerbauer fern und lenkt sie auf den Bauherrn. Das sollten Sie so nicht akzeptieren. Wichtig ist daher, dass Sie vor dem Kellerbau ein Bodengutachten anfertigen lassen und dessen Vorgaben zur Grundlage für die Kellerplanung machen. Das Bodengutachten selbst kann auch, wie zu § 1 schon erläutert, Anlage zum Vertrag mit dem Kellerbauer werden.

---

#### § 5 Pauschalpreis und Zahlung

Der Pauschalpreis für den Keller beträgt 42.000 Euro und wird für 12 Monate garantiert. Folgende Ratenzahlungsvereinbarungen werden vereinbart:

- 10 % bei Vertragsabschluss
- 20 % bei Beginn der Arbeiten
- 35 % bei Fertigstellung der Kellerbodenplatte
- 35 % bei Fertigstellung der Kellerdecke

Die Zahlungen sind binnen 3 Tagen nach Abruf fällig. Eine Aufrechnung ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Zahlt der Auftraggeber eine Rate nicht, kommt er ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Auftraggeber hat dann auch Anspruch auf Zinsen in Höhe von 5 Prozent p.a. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB. Der Auftragnehmer kann darüber hinaus einen höheren Verzugschaden nachweisen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Arbeiten bis zur Zahlung der Rate einzustellen.

**Erläuterung:**

In § 5 wird zunächst die Festlegung getroffen, dass es sich um einen Pauschalpreis handelt, der für 12 Monate garantiert ist. Es ist aber völlig unklar, wie die Laufzeit bemessen wird. Im ungünstigsten Fall wird sie ab Vertragsabschluss gewertet. Wenn zu diesem Zeitpunkt ein Bauantrag noch gar nicht eingereicht ist und sich dieser verzögert, kann es schnell sein, dass Sie die 12 Monate überschreiten. Daher ist es wichtig, eine Regelung zu treffen, die den Festpreis garantiert, bis der Keller auch wirklich fertig gebaut ist. Will der Kellerbauer sich darauf nicht einlassen, weil er argumentiert, er wisse ja gar nicht, wann die Baugenehmigung erteilt werde, und das könne ja theoretisch auch Jahre dauern, gegebenenfalls sogar mit Prozessen durch mehrere Instanzen, könnten Sie vorschlagen, den Vertrag dann doch ganz einfach erst abzuschließen, wenn die Baugenehmigung vorliegt. Dann könnte es zwar sein, dass der Kellerbauer sagt, er werde dann seine aktuellen Preise nicht mehr halten können, aber dann ist das eben so. Denn wenn Sie sich beim Bauen unter Druck setzen lassen, weil bestimmte Preise angeblich nur bis zu bestimmten Terminen gelten, haben Sie in aller Regel den Kampf um Kostensicherheit schon verloren, weil Sie viel zu überstürzt in ein Vorhaben starten, ohne dass die Vertragsstrukturen, die Vertragsinhalte und damit eben auch die Leistungsinhalte – und so die Gesamtkosten – überhaupt sauber geklärt wurden. Dann haben Sie ganz schnell teure Nachforderungen auf dem Tisch.

Die Ratenzahlungen selbst, die Sie nach dem Vertragsbeispiel überweisen sollen, sind viel zu hoch. Die mit Abstand meisten Verbraucher in Deutschland werden von Bauunternehmern bereits mit dem Satz „Das ist im Baugewerbe so üblich“ zur Akzeptanz solcher Ratenzahlungen gebracht. Dazu kann man nur sagen: Im Baugewerbe ist gar nichts üblich, schon gar nicht „so“. Wer als Bauherr im Baugewerbe aber nicht von vornherein klar und mit Rückgrat auftritt, der kommt nur eben sehr schnell unter die Räder.

Die Ratenzahlungen, die hier unter § 5 geregelt sind, enthalten vor allem das Risiko der Überzahlung, zum

einen aufgrund hoher Vorauszahlungen und zum anderen aufgrund nicht ausreichend exakter Ratendefinitionen. Zunächst einmal sollen Sie 10 Prozent einer Summe zahlen, nur weil Sie einen Vertrag abgeschlossen haben. Rutscht der Kellerbauer kurz nach Vertragsunterzeichnung in die Insolvenz, ist Ihr Geld weg, Das wären immerhin 4.200 Euro. Das Risiko ist vollkommen unnötig. Weitere 20 Prozent sollen Sie zahlen bei „Beginn der Arbeiten“. „Beginn der Arbeiten“ kann heißen, der Unternehmer fährt raus, stellt einen leeren Eimer ab und fährt wieder nach Hause. Dann bekäme er dafür 8.400 Euro. Zusammen hätten Sie also bereits 12.600 Euro gezahlt, ohne eine einzige, tatsächliche Gegenleistung erhalten zu haben. Folgt dann die Arbeit an der Kellerbodenplatte, sind weitere 35 Prozent zu zahlen, also weitere 14.700 Euro. Das wären dann bereits 27.300 Euro. Es heißt in der Zahlungsvereinbarung aber nicht „nach Fertigstellung“ oder ähnlich, sondern „bei Fertigstellung“. Während sie also fertiggestellt wird, zahlen Sie. 27.300 Euro für die Herstellung einer üblichen Kellerbodenplatte mit normaler Gründung im Einfamilienhausbereich ist eine massive Überzahlung. Kommt es in diesem Moment zu Problemen und das Unternehmen kann den Keller nicht mehr fertigstellen, haben Sie viel Geld verloren. Viel sinnvoller wäre folgende Vereinbarung:

20 % Prozent nach Fertigstellung der Kellerbodenplatte  
 20 % Prozent nach Fertigstellung aller Kellerwände  
 40 % Prozent nach Fertigstellung der Kellerdecke  
 20 % nach Fertigstellung aller übrigen Arbeiten (etwa Herstellung der kellerumlaufenden Drainage, Anschluss an den Abwasserkanal und Anschüttung des Erdreichs an die Kelleraußenwände)

Auch die 3-Tages-Zahlungsfrist ist viel zu kurz. Sind Arbeiten erledigt, wollen Sie üblicherweise ja erst einmal überprüfen, ob diese auch tatsächlich vollständig fertiggestellt sind, entsprechend der Zahlungsvereinbarung, und vor allem, ob die Arbeiten auch mangelfrei fertiggestellt sind. Erst danach werden Sie vernünftigerweise eine Zahlung veranlassen. Unter 10



Werktagen, besser 14 Werktagen, sollten Zahlungsfristen daher nicht gelegt werden.

---

### § 6 Rücktritt und Abnahme

Der Rücktritt vom Vertrag wegen Baumängeln gemäß § 634 BGB wird ausgeschlossen. Der Auftragnehmer kann eine Abnahme der Leistungen innerhalb von 5 Tagen nach Fertigstellung verlangen. Kommt der Auftraggeber dieser Frist nicht nach oder wird das Bauwerk vorher bezogen, gilt es als abgenommen.

#### **Erläuterung:**

Ob Sie sich das Rücktrittsrecht vom Vertrag nehmen lassen wollen, wie es hier im Beispiel unter § 6 erfolgt, das Ihnen das Bauvertragsrecht des BGB ausdrücklich gewährt, müssen Sie sich gut überlegen. Denn es kann natürlich eine Situation eintreten, bei der an eine weitere geordnete Zusammenarbeit mit dem Kellerbauer nicht zu denken ist und Sie vom Vertrag zurücktreten wollen. Damit kann man aber nötigenfalls noch umgehen, da Sie ja auch noch das Kündigungsrecht haben.

Die getroffene Regelung zur Abnahme ist allerdings definitiv problematisch. Denn es ist schon unklar, wie und in welcher Form Ihnen die Abnahme mitgeteilt werden muss. Vor allem auch, mit welchem Vorlauf. Denn oft muss man sich dafür freinehmen, weil eine solche Abnahme werktags und bei Tageslicht durchgeführt wird. Außerdem wollen Sie vor der Abnahme vielleicht auch noch mit dem Fertighausanbieter durch den Kellerbau gehen, um festzustellen, ob auch dessen Anforderungen alle erfüllt wurden.

Gesetzlich kann Ihnen der Unternehmer nach § 640 Absatz 2 BGB eine Frist zur Abnahme setzen. Läuft diese Frist ohne Reaktion von Ihnen aus, kann das Werk tatsächlich als abgenommen gelten. Der Unternehmer muss Sie dazu allerdings auch schriftlich auf die Folgen einer nicht wahrgenommenen oder grundlos verweigerten Abnahme aufmerksam gemacht haben. Sie können aber problemlos vereinbaren, mit welcher Frist die Abnahme angekündigt werden muss

und auch auf welchem Weg, also zum Beispiel schriftlich per Brief. Außerdem können Sie vereinbaren, dass der Unternehmer Ihnen einen Ersatztermin zusichern muss, falls sie unverschuldet doch noch verhindert sind. Und schließlich kann vereinbart werden, dass Sie auch beim Fehlschlagen eines Wiederholungstermins einige Werktage in der Folge noch die Möglichkeit haben, den Keller selbst zu begehen und den Unternehmer auf mögliche, noch bestehende Mängel hinzuweisen.

Der Unternehmer hat nach neuer Regelung bei Verweigerung einer Abnahme durch den Auftraggeber außerdem das Recht auf eine sogenannte Zustandsfeststellung nach § 650g des Bauvertragsrechts des BGB. Es ist sinnvoll, dass Sie bei einer solchen Zustandsfeststellung anwesend sind und alle Mängel, die Sie sehen, auch in das Protokoll der Zustandsfeststellung aufnehmen lassen. Bei Meinungsverschiedenheiten zu einzelnen Zuständen müssen dann nötigenfalls diese Meinungsverschiedenheiten in das Protokoll mit aufgenommen werden.

---

### § 7 Nachträgliche Änderung des Leistungsumfangs

Eine nachträgliche Änderung des Leistungsumfangs ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers möglich. Die Leistungserbringung erfolgt dann auf Nachweis.

#### **Erläuterung:**

Sie haben zwar nach § 650b des Bauvertragsrechts ein Anordnungsrecht, dieses wird Ihnen hier aber durch die Regelung unter § 7 des Beispielvertrags gerade wieder genommen. Das ist in der Form auch durchaus zulässig. Ob Sie sich dieses wichtige Recht allerdings nehmen lassen wollen, ist fraglich.

Fraglich ist zudem, ob Sie zusätzliche Arbeiten, die Sie wünschen, dann zwingend auf Nachweis ausführen lassen wollen. Auf Nachweis heißt, dass der Unternehmer mit den zusätzlichen Arbeiten beginnt und diese dann nach Zeitaufwand und Stundensatz bezahlt werden. Das lässt üblicherweise Kosten explodieren.

Es ist immer sinnvoller, sich zunächst ein Angebot für zusätzliche Arbeiten erstellen zu lassen. Sind diese dann zu teuer, kann man von vornherein ablehnen. Das soll zwar nach § 650c des Bauvertragsrechts des BGB ohnehin so laufen, und der Unternehmer soll bei der Kalkulation sogar auf eine im Idealfall beim Bauherrn hinterlegte Urkalkulation zurückgreifen, bei einem kleinen Kellerbau für ein Einfamilienhaus wird eine Urkalkulationshinterlegung aber praktisch nie erfolgen. Daher zumindest einfach merken: Bevor Sie zusätzliche Leistungen beauftragen, benötigen Sie dafür zuvor ein schriftliches Angebot.

---

### § 8 Hausrecht

Der Auftraggeber überträgt für die Dauer des Bauvorhabens das Hausrecht an den Auftragnehmer.

#### **Erläuterung:**

Die Übertragung eines Hausrechts ist eine sehr weitgehende Rechtseinräumung. Theoretisch könnte der Kellerbauer Ihnen dann sogar den Zutritt zu Ihrem eigenen Grundstück verwehren. Das Hausrecht ist nicht verhandelbar und sollte grundsätzlich immer bei Ihnen verbleiben.

---

### § 9 Kündigung

Soweit der Auftraggeber den Bauvertrag kündigt, steht dem Auftragnehmer eine pauschale Vergütung in Höhe von 40 Prozent der bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erbrachten Bauleistungen zu.

Der Auftragnehmer kann die Arbeit einstellen oder den Vertrag kündigen, wenn der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nicht nachkommt oder Ratenzahlungen nicht vollständig und / oder nicht rechtzeitig erfüllt. In diesem Fall steht dem Unternehmen eine pauschale Entschädigung von 20 Prozent der insgesamt vereinbarten Bauleistungen zu.

#### **Erläuterung:**

Die in § 9 getroffenen Kündigungsregelungen sollten Sie so nicht akzeptieren. Denn wenn Sie dem Auf-

tragnehmer kündigen, kann das ja sehr berechtigte Gründe haben. Sie werden dann ganz sicher nicht noch zusätzlich 40 Prozent der noch nicht erbrachten Leistungen zahlen wollen. Und ganz sicher wollen Sie dem Unternehmer auch nicht pauschal 20 Prozent der vereinbarten Vertragssumme als Entschädigung zahlen, wenn er sich von der Baustelle zurückzieht. Es kann auch gewichtige Gründe geben, wenn Sie eine Ratenzahlung nicht oder nicht vollständig leisten. Es wird dann nötigenfalls gerichtlich zu klären sein, wer welche Ansprüche gegen wen hat. Aber voraussetzende, pauschale Zahlungsansprüche sind ein unnötiges Risiko für Verbraucher. Am besten streicht man solche Regelungen ersatzlos aus dem Vertrag.

---

### § 10 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglich getroffenen Bestimmungen am nächsten kommen.

---

Ort, Datum

---

Kellerbau GmbH

---

Ort, Datum

---

Bauherr

#### **Erläuterung**

Die unter § 10 vereinbarten Schlussbestimmungen werden häufig auch unter dem Begriff „salvatorische Klausel“ in Verträge aufgenommen. Sie regeln, wie in dem Fall verfahren werden soll, dass der Vertrag Regelungen enthält, die zum Beispiel durch die aktuelle Rechtsprechung für unwirksam erklärt werden. Im hier vereinbarten Fall steht dann der wirtschaftliche



Zweck als Orientierung im Vordergrund. Aber auch der wirtschaftliche Zweck kann natürlich 2 Seiten haben. Nicht immer ist das, was für den Kellerbauer wirtschaftlich zweckmäßig ist, auch für den Bauherrn wirtschaftlich sinnvoll. Und umgekehrt. Zu rechtlicher Befriedung wird diese Klausel im Fall des Falls also nicht zwangsläufig führen, auch wenn sie sehr häufig in Verträgen auftaucht.

### Was fehlt im Vertrag?

Um Ihnen vorgelegte Verträge zum Kellerbau einer ersten, stichprobenhaften Überprüfung auf wichtige Punkte zu unterziehen, können Sie einmal testen, ob die folgenden Punkte in Ihnen vorgelegten Verträgen enthalten und klar geregelt sind:

#### Checkliste zu wichtigen Vertragsinhalten

Regelungspunkte	Detailliert geregelt?	
	ja	nein
Regelungen zu einer Grundstücksbegehung und einem Bodengutachten vor Vertragsunterzeichnung, um mögliche Kostenrisiken aus dem Grundstück zu erfassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodengutachten als Vertragsanlage zum Vertrag mit dem Kellerbauer, damit Grundwassersituation, Bodentragfähigkeit und Bodenklasse von Anfang an klar berücksichtigt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Technische Merkblätter des Fertighausanbieters zum Keller als Vertragsanlage zum Vertrag mit dem Kellerbauer, damit alle notwendigen Voraussetzungen bezüglich Statik oder Lage und Größe von Deckenöffnungen etc. Vertragsbestandteil mit dem Kellerbauer werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regelungen zur Baustelleneinrichtung vor Ort (Baustrom, Bauwasser, Bauzaun, gegebenenfalls Straßensperrungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Regelungen zum Erdaushub und zur Abfuhr des Aushubs zu einer Deponie sowie den Deponiekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Festlegung des Termins der Fertigstellung inklusive der Regelung von Konsequenzen darüber, was passiert, wenn der Termin nicht gehalten werden kann, aus Gründen, die der Kelleranbieter zu vertreten hat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klarer und eindeutiger Zahlungsplan ohne Überzahlungsrisiko und unter Berücksichtigung des gesetzlichen Einbehaltrechts von 5 Prozent von Beginn an und weiteren 10 Prozent spätestens vor Auszahlung der letzten Rate (-----> Seite 142)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinbarung zur Aushändigung eines vollständigen Plansatzes des Baugesuchs (Maßstab 1 : 100) und der Werkplanung (Maßstab 1 : 50); dazu gehört auch ein vermaßter Schnittplan mit eingetragener Roh- und Fertigbauhöhe des Kellers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinbarung zur Aushändigung eines vollständigen Plansatzes der Kellerstatik mit Berechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehalts für den Bauherrn bis zur Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes in Höhe von 5 Prozent des Hauspreises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigung eines Gewährleistungseinbehalts für den Bauherrn von bis zu 5 Prozent für die Dauer der Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verzicht auf einseitige Bevorteilung des Kellerbauers im Kündigungsfall, zum Beispiel durch Verzicht auf pauschale Entschädigungszahlungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Gibt es Musterverträge?

Es gibt Musterverträge für Einzelgewerke und für das schlüsselfertige Errichten von Häusern. Falls Sie einen schlüsselfertigen Keller bauen, unterliegt dieser Vorgang, wie bereits erwähnt, nicht dem Verbraucherbauvertragsrecht. Sie können aber trotzdem einen Musterbauvertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von Häusern sinngemäß verwenden. Denn das Bauvertragsrecht verbietet eben auch nicht, deutlich exaktere Regelungen zu treffen. Auf Seite 142 erfahren Sie mehr zu Musterverträgen, die Sie verwenden können.

### Tip

**Wenn Sie einen Bauvertrag mit einem Unternehmer zu einem Kellerbau schließen wollen**, der separat vom Hausbau umgesetzt werden soll, können Sie abweichend vom Bauvertragsrecht auch ausdrücklich das Verbraucherbauvertragsrecht des BGB vereinbaren. Das ist rechtlich zulässig und hilft Ihnen, auch für einen Teilbau eines neuen Gebäudes dann ausdrücklich das Verbraucherbauvertragsrecht anzuwenden.

## 3.5 Vertragsanlagen

Wichtige Vertragsanlagen beim Bauen mit dem Kellerbauer können sein:

- › Bodengutachten
- › Bau- und Leistungsbeschreibung
- › Technische Merkblätter des Fertighausherstellers

Später hinzukommen können dann noch:

- › Bauantragsplanung (soweit diese nicht durch den Fertighausanbieter mit übernommen wird)
- › Statische Berechnung und Statikpläne
- › Ausführungspläne
- › Energetische Berechnung (soweit diese nicht durch den Fertighaushersteller mit übernommen wird)

Mehr zu wichtigen Vertragsanlagen von Bauverträgen, Verbraucherbauverträgen und Bauträgerverträgen erfahren Sie in Kapitel 9 dieses Buches.

## 3.6 Kellerbau

Unabhängig davon, ob Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten oder mit einem Fertiggellerbauer, während des Bauablaufs sollten Sie das Geschehen wachsam begleiten. Sie sollten regelmäßig auf der Baustelle präsent sein, möglichst aber zu unterschiedlichen Zeiten, sodass sich niemand auf Ihre Anwesenheitszeiten einstellen kann. Es kann hierbei dazu kommen, dass Ihnen offensichtliche Baumängel auffallen. Um eine gute Mängeldokumentation und -beseitigung

zu gewährleisten, ist es wichtig, dass Sie sich unabhängig von dem von Ihnen beauftragten Architekten oder Bauleiter selbstständig ein Bild der erbrachten Leistungen machen, am besten täglich. Wichtig hierbei sind

- › ein gemeinsames, abgestimmtes Vorgehen mit dem von Ihnen beauftragten Architekten oder Bauleiter und
- › eine gute, eigenständige Dokumentation Ihrerseits.