

Kathrin Gerber / Andrea Nasemann

Sicherer Umgang mit Handwerkern

Für Eigentümer und Vermieter

Inklusive
**Arbeits-
hilfen**
online



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.



Ihre Arbeitshilfen zum Download:

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Muster:

- Widerrufsformular
- Ordentliche Kündigung des Werkvertrags
- Aufforderung zur Nacherfüllung
- Kostenvorschuss bei Selbstvornahme
- Ersatz der Aufwendungen nach Selbstvornahme
- Minderung des Werklohns

Checklisten:

- Zahlungsplan
- So kann man sich vor einer Insolvenz schützen
- Wie Bauherren bei der Bauabnahme vorgehen

Verträge:

- Werkvertrag
- Bauvertrag
- Verbrauchervertrag

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

Sicherer Umgang mit Handwerkern

Kathrin Gerber/Andrea Nasemann

Sicherer Umgang mit Handwerkern

Für Eigentümer und Vermieter

1. Auflage

Haufe Gruppe
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-08303-1 Bestell-Nr. 16033-0001

ePub: ISBN 978-3-648-08305-5 Bestell-Nr. 16033-0100

ePDF: ISBN 978-3-648-08307-9 Bestell-Nr. 16033-0150

Kathrin Gerber/Andrea Nasemann
Sicherer Umgang mit Handwerkern
1. Auflage 2017

© 2017 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
www.haufe.de
info@haufe.de
Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Text und Design Jutta Cram, Augsburg
Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Umschlag: RED GmbH, Krailling
Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Handwerker auswählen und Auftrag erteilen	15
1.1 Einholen von Angeboten	15
1.2 Abschluss eines Werkvertrags	15
1.2.1 Auftragsumfang	17
1.2.2 Fertigstellungstermin	17
1.2.3 Preisvereinbarung	17
1.3 Kostenvoranschlag	19
1.4 Handwerkerauktionen im Internet	20
2 Rücktritt, Widerruf, Kündigung: wenn nach Abschluss des Werk- vertrags etwas schief läuft	21
2.1 Widerrufsrecht für Verbraucher	21
2.1.1 Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	21
2.1.2 Fernabsatzverträge	22
2.1.3 Ausnahmen vom Widerrufsrecht	22
2.1.4 Widerrufsfrist	23
2.1.5 Informationspflichten der Unternehmer bei Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen	24
2.1.6 Ausübung des Widerrufsrechts	24
2.2 Kündigung des Werkvertrags	25
2.3 Vorgehen bei Terminverzögerungen	27
2.4 Rechte des Unternehmers bei unterlassener Mitwirkung des Bestellers	27
2.5 Schäden am Eigentum des Bestellers	28
3 Was bei der Zahlung von Handwerkerrechnungen zu beachten ist	29
3.1 Wann wird die Vergütung fällig?	29
3.1.1 Zahlungsverzug	29
3.1.2 Abschlagszahlungen	29
3.1.3 Verjährung der Ansprüche des Handwerkers	30
3.1.4 Gewährleistungsbürgschaft	30
3.1.5 Sicherheiten für den Bauunternehmer	30
3.2 Handwerkerrechnungen prüfen	31
3.3 Tipps gegen Abzocke bei Handwerkerkernotdiensten	34
3.3.1 Was vor Auftragsvergabe zu beachten ist	34
3.3.2 Prüfung der Rechnung	35

4	Wenn die Handwerkerleistung Mängel aufweist	39
4.1	Wann liegt ein Mangel vor?	39
4.2	Was bei der Abnahme zu beachten ist	40
4.2.1	Rechte bei Mängeln	40
4.2.2	Verweigerung der Abnahme und Vorbehalt	41
4.3	Zur Nacherfüllung auffordern	41
4.4	Mängel durch Selbstvornahme beseitigen	45
4.5	Rücktritt vom Vertrag	47
4.6	Minderung des Werklohns	48
4.7	Anspruch auf Schadensersatz	49
4.8	Verjährungsfristen beachten	50
4.8.1	Gesetzliche Frist bei arglistigem Verschweigen	51
4.8.2	Besonderheiten bei vereinbarter VOB	51
4.8.3	Hemmung der Verjährung	52
4.9	Keine Mängelansprüche bei Schwarzarbeit	53
5	Bei Streitigkeiten mit Handwerkern: außergerichtliche Streit- schlichtung und Gerichtsverfahren	55
5.1	Streitschlichtungsstellen	55
5.2	Gerichtsverfahren	56
5.3	Mahnverfahren	58
6	Alt- oder Neubau? – Das sollte beim Kauf einer Immobilie bedacht werden	61
6.1	Ein gebrauchtes Haus kaufen	61
6.2	Das wird im Kaufvertrag geregelt	62
6.3	Arglistige Täuschung durch den Verkäufer	64
6.3.1	Spielregeln für den Kaufvertrag	66
6.3.2	So kann sich der Käufer absichern	68
6.3.3	Rücktritt vom Vertrag	69
7	Ein Haus mit einem Bauträger bauen	71
7.1	Den richtigen Bauträger finden	71
7.1.1	Schlüsselfertig bauen	72
7.1.2	Bauunterlagen aushändigen lassen	72
7.2	Bauträgervertrag abschließen	73
7.2.1	Gewährleistungssicherheit vereinbaren	75
7.2.2	Einzugstermin festlegen	77
7.2.3	Die Abtretung der Gewährleistungsansprüche	77
7.3	Der Zahlungsplan	78
7.4	Die Bauhandwerkersicherung	81

7.5	So kann sich der Bauherr auf der Baustelle einbringen	82
7.5.1	Ein Bautagebuch führen	82
7.5.2	Eigenleistungen integrieren	82
7.6	Schutz vor Pfusch und Pleiten	86
7.7	Wichtige Versicherungen für Bauherren	87
7.7.1	Haftpflichtversicherungen	88
7.7.2	Bauleistungsversicherung	89
7.7.3	Feuerrohbauversicherung, Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung	89
7.8	Keine gute Idee: Schwarzarbeit	90
7.9	Wenn der Bauträger pleite ist	91
7.9.1	Die Insolvenz des Generalübernehmers oder Generalunternehmers	92
7.9.2	Vorsicht vor der Kündigung	92
7.9.3	Insolvenzen frühzeitig erkennen	93
8	Planen und Bauen mit einem Architekten	95
8.1	Der Vertrag mit dem Architekten	95
8.2	Das Honorar des Architekten	96
8.2.1	Die einzelnen Leistungsphasen	96
8.2.2	Rechnungen prüfen	98
8.2.3	Schlussrechnung	98
8.3	Dafür haftet der Architekt	99
8.3.1	Planungsfehler	100
8.3.2	Fehler bei der Bauüberwachung	100
8.3.3	Verzögerte Fertigstellung des Baus	101
8.3.4	Überschreitung der Bausumme	103
8.3.5	Kostenfehleinschätzung des Architekten bei der Altbausanierung	106
8.3.6	Rücktritt, Minderung, Schadensersatz	106
8.4	Die Ausschreibung von Bauprojekten	107
9	Die Bauabnahme	111
9.1	Hilfreich: sachverständige Begleitung von Anfang an	112
9.2	Die konkludente Abnahme	112
9.3	Separate Teilabnahmen	113
9.4	Rechtsfolgen der Bauabnahme	113
9.5	Das Abnahmeprotokoll	114
9.6	Wichtig: regelmäßige Baukontrolle	115
9.7	Wenn Mängel festgestellt werden	116
9.7.1	Wer haftet bei Baumängeln?	116
9.7.2	Wie man eine Mängelrüge richtig formuliert	117

9.7.3	Frist für die Mängelbeseitigung	119
9.7.4	Beschränkte Haftung des Bauträgers	119
9.7.5	Mängel richtig rügen	119
9.7.6	Wie lange muss der Handwerker nachbessern?	121
9.8	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die WEG	122
10	Instandhaltung und Instandsetzung: So ist der Einsatz von Handwerkern im Mietrecht geregelt	125
10.1	Mängelbeseitigung durch den Vermieter	125
10.2	Gesetzliches Mietminderungsrecht des Mieters	126
10.2.1	Mietminderung bei Mängeln	126
10.2.2	Mietminderungsrecht bei Bauarbeiten	127
10.3	Erhaltungsmaßnahmen im Mietverhältnis	128
10.4	Die Modernisierung	129
10.5	Wenn Probleme mit Schimmel auftreten	131
10.6	Kleinreparaturen im Mietverhältnis	134
10.7	Erhaltungspflichten des Nießbrauchsverpflichteten	136
11	Instandhaltung und Instandsetzung: Das sollten Wohnungseigentümer bei der Beauftragung von Handwerkern beachten	137
11.1	Regelungen für das Sondereigentum	137
11.2	Regelungen für das Gemeinschaftseigentum	138
11.2.1	Die Durchführung von Maßnahmen	140
11.2.2	Die Kostenverteilung	141
11.3	Mängel am Gemeinschaftseigentum	142
11.4	Mängel am Sondereigentum	143
12	Wenn der Nachbar Handwerker bestellt	145
12.1	Das Hammerschlags- und Leiterrecht	146
12.2	Überbau durch Wärmedämmung	148
13	Energieausweis erstellen lassen	151
14	Künftige Änderungen im Vertragsrecht	153
14.1	Werkvertragsrecht	153
14.2	Bauvertrag §§ 650a–g BGB-E	154
14.3	Verbraucherbauvertrag, §§ 650h–m BGB-E	156
14.4	Architekten- und Ingenieurvertrag	158
14.5	Bauträgervertrag	159
14.6	Kaufvertrag	159

15	Handwerkerkosten steuerlich absetzen	161
15.1	Handwerkerkosten mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verrechnen	161
15.2	Rechnungen als Werbungskosten geltend machen	162
15.3	Absetzung für Abnutzung (AfA)	163
	15.3.1 Höhe der Abschreibung (AfA)	164
	15.3.2 Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten im Privatvermögen	165
15.4	Die Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	166
	15.4.1 Anschaffungskosten	166
	15.4.2 Anschaffungsnahe Aufwendungen	167
	15.4.3 Herstellungskosten	168
	15.4.4 Erhaltungsaufwendungen	169
15.5	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen absetzen	170
	15.5.1 Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse	171
	15.5.2 Haushaltsnahe Dienstleistungen	171
	15.5.3 Begünstigte Handwerkerleistungen	172
	15.5.4 Wohnungseigentümergeinschaften	176
	Stichwortverzeichnis	179

Vorwort

Streit mit Handwerkern – wer kennt das nicht? Egal ob es um defekte Gerätschaften im Haus geht, einen Anbau oder eine Modernisierung: Wer den falschen Handwerker auswählt, kann sich viel Ärger einhandeln. Deshalb kommt es auf den sicheren Umgang mit Handwerkern an. Wer hier seine Rechte kennt, ist auf der sicheren Seite. Der Band behandelt daher alle Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Handwerkerleistung: Angebote einholen und vergleichen, den Vertrag richtig abfassen, Handwerkerrechnungen überprüfen, Mängel richtig reklamieren. Schließlich geht es auch darum, wie Streitigkeiten mit Handwerkern beigelegt werden können.

Aber auch wer sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung vom Bauträger kauft, sollte sich schlaumachen und Fallstricke im Vertrag erkennen und vermeiden. Wer ein Architektenhaus bauen will, sollte ebenfalls seine Rechte kennen.

Schließlich gibt es auch Rechtsfragen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen zu beachten, ebenso im Mietverhältnis, wenn der Vermieter modernisiert oder Probleme mit Schimmel auftreten. Wohnungseigentümer müssen ebenfalls auf Regeln achten, wenn sie im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum Mängel beheben wollen.

Handwerkerkosten können auch die Steuerlast senken – dieser Ratgeber sagt Ihnen, wie es geht.

Am Ende finden Sie das neue Bauvertragsrecht mit all seinen Änderungen.

Bei der Modernisierung Ihres Hauses und der Beauftragung von Handwerkern wünschen wir Ihnen nun alles Gute.

Andrea Nasemann und Kathrin Gerber

1 Handwerker auswählen und Auftrag erteilen

Bei der Beauftragung von Handwerkern läuft nicht immer alles nach Wunsch. Manche Firmen führen die Arbeiten mangelhaft aus, halten Termine nicht ein oder verlangen höhere Zahlungen als die vorab veranschlagten. Wer einen guten Unternehmer beauftragt, muss sich später nicht über eine mangelhafte Leistung ärgern und Mängelansprüche geltend machen. Durch die sorgfältige Auswahl des Handwerkers kann sich der Besteller viel Zeit, Ärger und Geld sparen.

1.1 Einholen von Angeboten

Bei der Auswahl einer Handwerksfirma sollte der Besteller nicht nur auf den Preis achten, sondern auch auf die fachliche Kompetenz. Er sollte sich nach Gewerbeschein und Qualifikationsbelegen, zum Beispiel nach Meister- oder Gesellenbrief, erkundigen. Auch persönliche Empfehlungen und Kundenbewertungen im Internet sind oft hilfreich.

Angebotsvergleich

Der Besteller sollte mehrere schriftliche Angebote einholen und diese sorgfältig vergleichen. Jedes Angebot sollte alle wichtigen Positionen wie Arbeitszeit, Fahrt- und Materialkosten enthalten. Bei großen Preisunterschieden ist es wichtig zu überprüfen, ob die Firmen tatsächlich die gleiche Leistung anbieten.

Gibt ein Unternehmer sein Angebot ab, ist er daran gebunden. Nimmt der Besteller es innerhalb der im Angebot gesetzten Frist an, gelten die darin genannten Preise als vereinbart. Ein unbefristetes Angebot muss der Besteller innerhalb einer angemessenen Frist annehmen, damit der Vertrag zustande kommt – in der Regel innerhalb von maximal zwei Wochen.

1.2 Abschluss eines Werkvertrags

Beauftragt der Besteller einen Unternehmer beispielsweise mit der Dämmung des Dachs oder der Reinigung eines verstopften Abflussrohres und bestätigt der Unternehmer den Auftrag, kommt in der Regel ein Werkvertrag nach §631 BGB zustande. Ein Werkvertrag ist ein entgeltlicher gegenseitiger Vertrag. Darin verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werks, das heißt zur Herbeiführung eines bestimmten Arbeitserfolgs für den

Besteller – beispielsweise zur Dämmung der Fassade, zum Einbau einer Heizung oder zur Verlegung eines Parkettbodens. Im Gegenzug ist der Besteller verpflichtet, die vereinbarte Vergütung zu bezahlen.



Beispiel

Werkverträge sind z. B. Reparaturaufträge, Bauverträge, Verträge mit Architekten, die Beauftragung von Schlüsseldiensten sowie die Erstellung von Gutachten.

Ein Dienstvertrag hat zwar ebenfalls eine entgeltliche Arbeitsleistung zum Inhalt. Im Unterschied zum Werkvertrag ist bei einem Dienstvertrag jedoch lediglich das bloße Tätigwerden, das heißt die Arbeitsleistung als solche, geschuldet. Ein bestimmter Arbeitserfolg muss bei einem Dienstvertrag also nicht herbeigeführt werden.



Beispiel

Winterdienstvertrag: Werkvertrag oder Dienstvertrag?

Bei einem Winterdienstvertrag handelt es sich um einen Werkvertrag, aber keinen Dienstvertrag, entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 6.6.2013 (VII ZR 355/12).

Denn Gegenstand eines Werkvertrags könne auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (§631 Abs. 2 BGB). Hier sei Vertragsgegenstand die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte. Der Werkerfolg bestehe maßgeblich darin, dass die Gefahrenquelle beseitigt werde.

Für den Werkvertrag ist keine bestimmte Form vorgeschrieben. Das bedeutet, die Vertragsparteien können ihn sowohl mündlich als auch schriftlich wirksam abschließen. Bei unkomplizierten Arbeiten wird in der Regel ein mündlicher Vertrag genügen. Bei Arbeiten größeren Umfangs oder solchen, die mit einem Risiko verbunden sind, ist allerdings zu empfehlen, den Vertrag schriftlich zu fixieren. Damit lässt sich späteren Beweisschwierigkeiten über den Vertragsinhalt vorbeugen.



Tipp

Der Vertrag mit dem Handwerker sollte immer mindestens folgende Punkte enthalten:

- einen genau festgelegten Auftragsumfang
- einen konkreten Fertigstellungstermin
- eine Vereinbarung über die Vergütung für den Handwerker

1.2.1 Auftragsumfang

Der Handwerker schuldet einen bestimmten Erfolg, zum Beispiel die Reparatur der Heizung oder die Dämmung der Fassade. Es genügt also nicht, dass er lediglich tätig wird. Ist der Erfolg nicht eingetreten, hat der Handwerker seine vertragliche Verpflichtung nicht erfüllt und kann auch keine Bezahlung verlangen. Wichtig ist, dass der Besteller den Umfang der zu leistenden Arbeiten im Auftrag möglichst detailliert festlegt. Besonders bei umfangreichen Aufträgen sollten die Materialien und geschuldeten Arbeiten genau aufgeführt werden.

Anhand eines präzise bestimmten Leistungsumfangs kann der Besteller dann genau beurteilen, ob der Handwerker die geschuldeten Arbeiten tatsächlich erledigt hat. Zudem begrenzt der Besteller seinen Auftrag auf die dort genannten Leistungen. Nicht in Auftrag gegebene Zusatzleistungen muss der Besteller nicht bezahlen. Mit einem eindeutig festgelegten Auftragsumfang kann der Besteller gegebenenfalls beweisen, dass der Unternehmer zur Ausführung bestimmter in Rechnung gestellter Arbeiten nicht berechtigt war.

1.2.2 Fertigstellungstermin

Der Besteller sollte nicht nur den Auftragsumfang eindeutig festlegen, sondern auch einen bestimmten Termin vereinbaren, zu dem der Handwerker die geschuldeten Arbeiten fertiggestellt haben muss. Es ist zu empfehlen, im Vertrag einen bestimmten Zeitpunkt festzulegen, bis zu dem der Unternehmer die Arbeiten erbringen muss, z.B. Fertigstellung bis zum 31. Januar. Dies ist besonders dann anzuraten, wenn von der Fertigstellung auch andere Termine abhängen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Besteller seine Wohnung nach einer vom Unternehmer durchgeführten Renovierung vermieten will oder andere Unternehmer erst mit ihren Handwerkerarbeiten beginnen können, wenn die vorherigen bereits erbracht sind. Hält der Handwerker den vertraglich vereinbarten Termin nicht ein, gerät er automatisch in Schuldnerverzug, ohne dass der Besteller ihm erst eine Mahnung schicken muss.

1.2.3 Preisvereinbarung

Ist das Werk erbracht, zum Beispiel die Fassade gedämmt oder die Heizung repariert, kann der Handwerker Bezahlung verlangen. Fehlt eine Vereinbarung über die Bezahlung, hat er Anspruch auf die übliche Vergütung (§632 Abs. 2 BGB). In diesem Fall werden Reparaturarbeiten in der Regel nach Stundenver-

rechnungssätzen vergütet. Bei den Handwerksinnungen vor Ort kann der Besteller sich darüber informieren, was üblich ist. Besser ist es allerdings, klare Preisabsprachen zu treffen. Die Vertragsparteien können etwa einen Festpreis, einen Einheitspreis oder einen Stundenlohnsatz vereinbaren.



Tipp

Auf der sicheren Seite ist der Besteller, wenn im Auftrag von vornherein ein bestimmter Festpreis festgelegt ist. Fallen die Arbeiten dann doch teurer aus als gedacht, muss er trotzdem nur den vereinbarten Betrag zahlen. Das Risiko, dass zur Ausführung der Werkleistung mehr Material oder mehr Arbeitszeit erforderlich ist, als ursprünglich kalkuliert, trägt der Handwerker.

Vereinbaren die Parteien einen Einheitspreis, berechnet der Handwerker die Vergütung je Einheit einer in einem Leistungsverzeichnis genannten Teilleistung. Die Gesamtvergütung ergibt sich dann aus dem Einheitspreis und den tatsächlich erbrachten Leistungseinheiten, die durch Aufmaß und Mengenermittlung bestimmt werden. In diesem Fall sind bei Abschluss des Vertrags zwar die Preise für die einzelnen Einheiten bekannt, aber wie viele Einheiten tatsächlich notwendig sind, stellt sich häufig erst bei der Ausführung der Werkleistung heraus. Zu Beginn der Arbeiten steht also noch nicht fest, wie hoch die Gesamtvergütung am Ende ausfällt. Mit dem Einheitspreis sind alle Kosten des Unternehmers abgedeckt. Beispielsweise darf ein zur Bauausführung notwendiges Baugerüst nicht gesondert berechnet werden, sondern muss bei der Kalkulation des Einheitspreises berücksichtigt werden.

Bei einer Bezahlung nach Stundenlohnsätzen besteht das Risiko für den Besteller, dass in den einzelnen Arbeitsstunden eventuell nicht effektiv gearbeitet wird, obwohl der Handwerker zur zügigen Arbeitsweise verpflichtet ist. Der Besteller weiß bei Vertragsabschluss noch nicht, wie viele Stunden der Handwerker zur Ausführung der Arbeiten benötigt und ihm damit zu vergüten sind. Daher ist es zu empfehlen, den Preis pro Arbeitsstunde verbindlich festzulegen und die Stundenzahl nach oben zu begrenzen. Haben die Parteien keine Absprache über die Höhe des Stundenpreises getroffen, ist der Stundenverrechnungssatz zu bezahlen, der ortsüblich ist.



Tipp

Gegenüber Privatpersonen müssen Unternehmer nach der Preisangabenverordnung immer Endpreise einschließlich Mehrwertsteuer (Bruttopreise) angeben. Nachträglich darf der Unternehmer keine Mehrwertsteuer auf den Endpreis aufschlagen, selbst dann nicht, wenn die Mehrwertsteuer nicht gesondert ausgewiesen ist.