



Über www.baurecht-woerterbuch.de kommen Sie direkt zu den insgesamt 371 Stichwörtern.

Leistung, zum Beispiel Rohbauarbeiten, als vertragsgemäß ausgeführt bestätigt wird. Sie erfolgt nach endgültiger Fertigstellung durch gemeinsame Begehung aller Beteiligten. Dabei wird festgestellt und im Abnahmeprotokoll dokumentiert, ob und inwieweit die vertraglichen Leistungen vollständig und mangelfrei erbracht worden sind. Mit der Abnahme geht die Beweislast für Baumängel auf den Bauherrn über; gleichzeitig beginnt die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche zu laufen. Hiervon zu unterscheiden ist die stillschweigende (konkludente) Abnahme, die durch schlüssiges Handeln des Bauherrn, zum Beispiel durch vollständige Zahlung oder Nutzung des Bauwerks, zustande kommt. Darüber hinaus gilt das Werk als abgenommen (fiktive Abnahme), wenn der Auftraggeber trotz der schriftlichen Aufforderung des Auftragnehmers die Abnahme nicht innerhalb der gesetzten Frist durchführt. Diese Frist gilt gleichermaßen soweit nach Zugang der Schlussrechnung an den Auftraggeber (Bauherrn) noch keine Abnahme erfolgt ist. Nimmt der Auftraggeber das Werk ohne erfolgte Abnahme in Nutzung, so gilt nach einer Frist von sechs Tagen das Werk ebenso als abgenommen.

Abschlagszahlungen. Abschlagszahlungen sind Teilzahlungen auf die Werklohnforderungen des ausführenden Auftragnehmers oder auf den Honoraranspruch des Architekten, Ingenieurs, Statikers und anderer Baubeteiligter für erbrachte und nachgewiesene Leistungen. *Anerkenntnis:* Zahlungen auf Abschlagsrechnungen sind vorläufig und kein Anerkenntnis des Zahlungsanspruchs, auch nicht hinsichtlich des bezahlten Teils. Abschlagszahlungen sind in der Schlussrechnung aufzuführen. Erst die Zahlung auf eine Schlussrechnung führt zum Anerkenntnis.

Anspruchsgrundlage: Abschlagszahlungen können per Rechnungsstellung verlangt werden aufgrund:

- gesonderter vertraglicher Vereinbarung
- nach gesetzlichem Werkvertragsrecht gemäß § 632 a BGB

Kostenlos informieren

Baurecht | Auch wenn die Begriffe noch so geläufig sind, im Zweifel noch mal nachlesen beruhigt. Ein neues Online-Wörterbuch von erfahrenen Baurechtsanwälten hilft dabei.

► **Vermeintlich sicher** sind die meisten Handwerksunternehmer im Bau und Ausbau bei der rechtlichen Bedeutung alltäglich verwendeter Begriffe. „Doch spätestens wenn es beim Auftrag Konflikte gibt und mit den Begriffen argumentiert wird, sollte man ganz genau wissen, was gemeint ist“, sagt Olaf Hofmann, Lehrbeauftragter an der Bundeswehr-Universität München und Mitherausgeber des Baurechts-Reports. Um hier zu helfen, arbeiten 110 aufs Baurecht spezialisierte Kanzleien an einem Baurechtswörterbuch im Internet. Sie sind unter www.bauanwaltsuchdienst.de gelistet, ein Service, den Olaf Hofmann organisiert (hm 1/2009). Die Informationen sind kostenlos. Registrierte Anwender können Kommentare abgeben. Derzeit bietet das Wörterbuch:

- 120 Stichwörter zum Bauvertragsrecht von A wie Abnahme bis Z wie Zuschlag
- 93 Stichwörter zum öffentlichen Baurecht von A wie Abgrabungen bis Z wie Zweitwohnungen

- 13 Stichwörter zum Vergaberecht von A wie Angebotsfrist bis Z wie Zuschlag
- 25 Stichwörter zum Bauarbeitsrecht von A wie Abfindung bis Z wie Zuschuss-Wintergeld
- 4 Stichwörter zu neuen Begriffen wie dem Forderungssicherungsgesetz (hm 9/2008)
- 116 Stichwörter zum Architektenrecht. Der Vorteil des Internets liegt klar auf der Hand. Schnell aktualisiert, interaktiv, sukzessive immer weiter ausgebaut, kann das Wörterbuch sofort und rund um die Uhr helfen. Auch der spielerische Effekt ist nicht ganz unwichtig: Wer testen will, ob er auf Anhieb gewusst hätte, was die Begriffe bedeuten, kann einfach mal surfen, sich bestätigt sehen oder etwas dazulernen.

Hier einige Beispiele aus der Rubrik Bauvertragsrecht mit freundlicher Genehmigung von Olaf Hofmann zitiert:

Abnahme. Die Abnahme bezeichnet die Erklärung des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer, dass die erbrachte

- bei Anwendung der VOB gemäß § 16 Nr. 1 VOB/B
- grundsätzlich nach den Bestimmungen der HOAI für Architekten, Ingenieure, Statiker, Spezialplaner

Fälligkeit: Nach gesetzlichem Werkvertragsrecht und nach den HOAI-Bestimmungen ist eine Abschlagsrechnung sofort fällig. Bei vereinbarter Anwendung des VOB/B nach § 16 Nr. 1 Abs. 3 VOB/B erst 18 Werktage nach Zugang einer prüfbareren Abschlagsrechnung. Nach Abnahme kann grundsätzlich nur noch aus der Schlussrechnung Werklohn oder Honorar verlangt werden.

Höhe: Grundsätzlich können Abschlagsrechnungen nur für erbrachte und nachgewiesene Leistungen geltend gemacht werden. Keine allgemeinen Abzüge (wie Sicherheitseinbehalt, Skonto), wenn dies nicht ausdrücklich vereinbart worden ist, weder nach den gesetzlichen Bestimmungen noch nach VOB oder HOAI.



Auch Details des Arbeitsrechts im Bau und Ausbau werden im Online-Wörterbuch erläutert.

Verzug: Grundsätzlich tritt Verzug aufgrund einer Mahnung ein, die nach Fälligkeit ausgesprochen worden sein muss; nach gesetzlicher Regelung auch ohne Mahnung nach Ablauf von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang (§ 286 Abs. 3 BGB).

Auslegung Leistungsverzeichnisse. Ist eine Leistungsbeschreibung unklar, so führt dies nicht selten zu einer Auseinandersetzung der Vertragsparteien über die Frage, welche Leistung nach dem abgeschlossenen Vertrag vom Auftragnehmer auszuführen ist. In einem solchen Fall muss durch Auslegung im Nachhin-

ein ermittelt werden, was die Parteien bei Abschluss des Vertrages wollten. Dafür kommt es maßgeblich auf den Wortlaut des Vertrages an, der den Anknüpfungspunkt für die Auslegung bildet. Hat der Auftraggeber nach der VOB/A ausgeschrieben, so ist ein unklares Leistungsverzeichnis danach auszulegen, wie die Bieter des Ausschreibungsverfahrens dieses objektiv verstehen konnten. In beiden Fällen hat der Auftragnehmer auf erkennbare Unklarheiten des Leistungsverzeichnisses hinzuweisen.

Bauhandwerkerversicherung. Regelung in § 648 a BGB, wonach der Auftragnehmer eines Bauwerks vom Auftraggeber eine Sicherheit über seinen kompletten (voraussichtlichen) Werklohn zuzüglich eines Zuschlags von 10 Prozent für Nebenforderungen verlangen bzw. sich bei Nichtleistung der Sicherheit aus dem Vertrag lösen kann. Das Verfahren läuft in mehreren Stufen:

1. Zunächst muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine angemessene Frist zur Sicherheitsleistung setzen.
2. Leistet der Auftraggeber die Sicherheit innerhalb der Frist nicht, hat der Auftragnehmer das Recht, seine Arbeiten einzustellen bzw. gar nicht erst zu beginnen. Solange die angemessene Frist läuft, hat er dieses Recht (noch) nicht.
3. Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Frist kann der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine weitere Nachfrist zur Sicherheits-

leistung setzen, verbunden mit der Erklärung, dass er den Vertrag kündigt, wenn die Sicherheit nicht innerhalb der Nachfrist geleistet wird.

4. Läuft auch die Nachfrist fruchtlos ab, gilt der Vertrag als aufgehoben.

Leistet der Auftraggeber die Sicherheit fristgerecht, so besteht kein Leistungsverweigerungsrecht; die Kosten der Sicherheit hat der Auftragnehmer bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent pro Jahr dem Auftraggeber zu erstatten.

Die Regelung des § 648 a BGB ist nicht anwendbar, wenn es sich bei dem Auftraggeber um eine juristische Person des

öffentlichen Rechts handelt oder wenn Auftraggeber eine natürliche Person ist, die die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses ausführen lässt...

Festpreis. Ein Festpreis ist der vom Auftraggeber an den Auftragnehmer zu zahlende Preis für die zu erbringende Bauleistung, wobei Höhe und Zahlungsweise vorher vertraglich festgelegt sind. Der Auftragnehmer garantiert hierbei, die angebotene Bauleistung zu dem vereinbarten Festpreis fertigzustellen und trägt das alleinige Risiko bei etwaigen Kostenmehrungen. Die Kalkulation des Festpreises ist Aufgabe des Auftragnehmers, der dem Auftraggeber ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Üblicherweise erfolgt die Zahlung des Preises erst nach der Abnahme. Zu unterscheiden ist der Festpreisvertrag vom Einheitspreis- und Pauschalvertrag sowie vom Vertrag auf Selbstkostenbasis.

Gemeinsames Aufmaß. Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen zum einen das Vermessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks und zum anderen die Ermittlung und Feststellung des Leistungsumfanges, um die Abrechnung erstellen zu können. Dies kann entweder durch den Bauunternehmer selbst oder zusammen mit dem Bauherrn bzw. dessen Architekten erfolgen. Im letzteren Fall spricht man von einem gemeinsamen Aufmaß.

Gestörter Bauablauf. Vereinbarte Ausführungsfristen verlängern sich, wenn der Auftragnehmer durch Umstände behindert wird, die aus dem Risikobereich des Auftraggebers stammen, durch Streik oder Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb verursacht werden oder für den Auftragnehmer unabwendbar sind. Die Behinderung wird nur berücksichtigt, wenn der Auftragnehmer sie unverzüglich dem Auftraggeber anzeigt oder wenn diesem die Tatsache und ihre hindernde Wirkung offenkundig bekannt sind. Dem Auftragnehmer kann ein Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung oder auf Schadensersatz zustehen. Bei einer mehr als drei Monate dauernden Unterbrechung der Leistung hat jeder Vertragspartner ein Kündigungsrecht. ■

harald.klein@handwerk-magazin.de