



VERGÜTUNG DES BAUNTERNEHMENS



Zur Prüfung der Vergütung des Bauunternehmers ist zunächst festzustellen, ob ein wirksamer Bauvertrag zustande gekommen ist, ein bestimmter Werklohn verdient bzw. die Werklohnforderung fällig ist. Gegenstand der Prüfung sind dabei das Angebots- und Auftragschreiben sowie ggf. weiterer Schriftverkehr, aus dem sich Abreden über den Vergütungsanspruch ergeben. Weiterhin sind allgemeine und besondere Vertragsbestimmung, soweit diese Gegenstand des Kaufvertrages geworden sind, zu beachten. Schließlich sind Leistungsverzeichnisse, aber auch Unterlagen wie Pläne, Aufmaße, Zeichnungen, etc., zu beachten.

Von Bedeutung ist, ob nach den Bedingungen des Bauvertrages die Regelungen des BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch) oder/und die Regelungen der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) Grundlage des Vertrages geworden sind.

Ein Bauvertrag kann der notariellen Form des § 313 BGB unterliegen, wenn er im rechtlichen

Zusammenhang mit einem Grundstücksvertrag abgeschlossen wird. Dies ist zum Beispiel bei einem Bauträgervertrag der Fall.

Die Vergütungsregelung im Bauvertrag kann verschiedene Erscheinungsformen aufweisen. Gängig sind die Vereinbarung von Einheitspreisen, Pauschalpreisen oder Stundenlohnsätzen. Fehlt eine Vergütungsregelung kann auch die „übliche“ Vergütung geschuldet sein. Diese wäre dann gesondert festzustellen, wie z.B. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Einfluss auf die Vergütung hat z. B. die Erbringung von Nebenleistungen, Mehr- bzw. Minderleistungen, Leistungsänderungen oder zusätzlichen Leistungen.

Von dem zu entrichtenden Werklohn des Bauunternehmers kann bei Fälligkeit etwa ein Sicherheitsbetrag abzusetzen sein. Dies wäre dann der Fall, wenn zwischen den Parteien des Bauvertrages eine entsprechender Sicherheitseinbehalt vereinbart worden ist. Üblich sind Sicherheitsleistungen in Form der Gestellung einer Bürgschaft oder der Einbehaltung von Werklohnanteilen. Dies unterliegt der Vereinbarung zwischen Besteller und Werkunternehmer. Bürgschaften können zur Absicherung von Vertragserfüllungsansprüchen (Herstellung des Gewerkes) und/oder von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Werkunternehmer dienen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft erfasst in aller Regel den Zeitraum der Leistungserbringung bis zur Abnahme, die Gewährleistungsbürgschaft den vereinbarten oder gesetzlich geregelten Zeitraum nach der Abnahme des Gewerkes.

Häufig ergeben sich Probleme bei der Feststellung von Vergütungsansprüchen, wenn der zu-



VERGÜTUNG DES BAUNTERNEHMENS

grunde liegende Vertrag „gestört“ wurde. Dies ist zum Beispiel bei einer vorzeitigen Kündigung vor vertragsgemäßer Fertigstellung des Gewerks der Fall. Zwar hat der Besteller grundsätzlich das Recht, seit den zu kündigen. Er schuldet dann jedoch dem Unternehmer den Werklohn grundsätzlich in voller Höhe. Allerdings muss sich der Werkunternehmer das anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebes erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

Bei einer außerordentlichen Kündigung des Auftraggebers hat das Vorliegen eines wichtigen Grundes Auswirkungen auf die Vergütung des Unternehmens. Wenn der Besteller das Ver-

tragsverhältnis zu Recht gekündigt hat entfällt in der Regel der Anspruch des Unternehmers auf die Vergütung für den noch ausstehenden Teil seiner Leistung.

Vergütung des Werkunternehmers ist z.B. dann fällig, die von ihm erbrachte Leistung als vertragsgemäß vom Auftraggeber abgenommen wurde, der Unternehmer eine Schlussrechnung vorgelegt hat und bei bestimmten Vertragsarten (z. B. VOB Vertrag, Pauschalpreisvertrag oder Festpreisvertrag) die Prüfbarkeit der Schlussrechnung gegeben ist.

Bei allen vorgenannten Konstellationen, die Probleme für sie haben entstehen lassen, stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.



THOMAS HARTMANN

Rechtsanwalt und Partner