

Irren Sie sich?

Häufige Irrtümer zu Fragen des Baurechts und der Betriebswirtschaft!

Irrtum 1: Widerrufsrecht beim Bauvertrag

Die schriftliche Belehrung über ein Widerrufsrecht ist bei einem Bauvertrag unumgänglich, wenn der Vertrag in den Räumen eines Privatkunden abgeschlossen wird.

Ein Privatkunde möchte Holzschutzarbeiten an seinem Objekt ausführen lassen. Der Bauunternehmer fährt zu dem Kunden und sieht sich an, welche Arbeiten ausgeführt werden müssen. Es wird über die Arbeiten gesprochen und der Bauunternehmer nennt einen Pauschalpreis i. H. v. 20.000,00 €. Der Kunde beauftragt die Arbeiten sofort.

Der Bauunternehmer beginnt drei Wochen nach dem Vertragsschluss mit den Arbeiten. Nachdem diese zur Hälfte fertig sind, erhält er von dem Privatkunden ein Schreiben, in dem steht, dass er den Vertragsschluss widerruft und die Vorschusszahlung i. H. v. 10.000,00 € zurückhaben möchte.

Was nun?

Seit 2014 ist das Widerrufsrecht, das bei Bestellungen aus dem Onlinebereich bekannt ist, auf sämtliche Verträge ausgedehnt, die in den Räumen des Privatkunden abgeschlossen werden. Dazu gehören auch Bauverträge. Damit hat der Privatkunde das Recht, innerhalb von 14 Tagen nach dem Vertragsschluss, den Vertrag zu widerrufen. Die Frist verlängert sich um ein Jahr, wenn keine Widerrufsbelehrung an den Kunden übergeben wird. In unserem Fall wurde der Vertrag bei dem Privatkunden abgeschlossen. Der Vertragsschluss erfolgte mündlich, eine Widerrufsbelehrung wurde nicht übergeben.

Selbst bei Abschluss eines mündlichen Bauvertrages muss eine schriftliche Widerrufsbelehrung an den Kunden übergeben werden. Erst dann erlischt 14 Tage nach der Übergabe der Widerrufsbelehrung das Widerrufsrecht.

Durch den Widerruf des Privatkunden wird der Vertrag so behandelt, als ob dieser nicht geschlossen wurde. D. h., dass es keinen Auftrag zur Ausführung von Holzschutzarbeiten gegeben hat und der Kunde hat einen Anspruch darauf, dass ihm das Geld, dass er als Vorschuss geleistet hat, hier 10.000,00 €, zurückgezahlt wird.

Für die bereits zur Hälfte ausgeführten Holzschutzarbeiten muss eine gesonderte Regelung getroffen werden. Der Unternehmer hat das Recht, seine Kosten ersetzt zu bekommen. Das bedeutet nicht, dass er dafür die marktübliche Vergütung erhält, sondern lediglich einen Kostenersatz.

Ohne Widerrufsbelehrung besteht die Gefahr von erheblichen Verlusten.



Es schreibt für Sie

Diplom-Betriebswirt
Wolfgang Krauß

Seit über 25 Jahren in der betriebswirtschaftlichen Beratung von Handwerksbetrieben tätig

Kolbing 35 · 83556 Griesstätt
Telefon: (08039) 90 97 220
Mobil: (0172) 749 91 02
E-Mail: wolfgangkrauss-beratung@t-online.de
Internet: www.beratungfuerhandwerk.de
www.die-erfolgswerker.de



Es schreibt für Sie

RA Andreas Becker

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schiffgraben 17
30159 Hannover
Telefon: (0511) 37 48 41-0
Telefax: (0511) 37 48 41-20
E-Mail: info@kb-recht.de
Internet: www.kb-recht.de

Irrtum 2: Betriebswirtschaftliche Auswertung

Monatlich erhält der Unternehmer von seinem Steuerberater im Regelfall eine betriebswirtschaftliche Auswertung, die ihm eine Übersicht über die Kosten- und Erlössituation des Betriebes vermitteln soll. Das dargestellte Ergebnis ist jedoch vorrangig ein steuerliches, kein betriebswirtschaftliches und nur bedingt geeignet, die operative Ertrags situation des Betriebes wiederzugeben. So bleiben häufig wichtige, auf das Ergebnis Einfluss nehmende Faktoren unberücksichtigt. Die Überraschung kommt dann im Rahmen der Bilanzierung. Hierzu zählen insbesondere die Bewertung der teils fertigen/angefangenen Arbeiten, die Bestandsveränderungen oder auch die Abschreibungen.

Des Weiteren spielt die Rechtsform bei der Ergebnisbewertung eine wesentliche Rolle. Während beim Einzelunternehmen oder der Personengesellschaft, die vom Unternehmer getätigten Entnahmen nicht in den Kosten verbucht sind, wird bei einer GmbH das Geschäftsführergehalt als Aufwand im Ergebnis wirksam berücksichtigt. So kann beim Einzelunternehmen ein auf den ersten Blick akzeptables Betriebsergebnis dargestellt sein, bei der Hinzuziehung der effektiven Entnahmen sich aber ein negatives betriebswirtschaftliches Ergebnis ermitteln.

Auch bildet die BWA weitere wichtige Informationen für die Betriebssteuerung nicht ab. Hierzu zählen:

- Der Liquiditätsstand und deren Entwicklung,
- der Prognosestand zum Gewinn und zur Zahlungsfähigkeit.

Um diese Zahlen regelmäßig im Auge zu behalten, bedarf es eines Finanzcontrolling.

Irrtum 3: 30 Jahre für Verjährung von versteckten Mängeln am Bau

Ein Unternehmer haftet 30 Jahre lang für versteckte Mängel. Dies ist falsch.

Zum einen ist schon seit vielen Jahren das Recht der Verjährung geändert. Bei Bauvorhaben ist dies grundsätzlich fünf Jahre nach dem BGB und vier Jahre nach der VOB.

Einen versteckten Mangel als solchen gibt es nicht.

Mängel, die innerhalb der Gewährleistungsfrist von vier oder fünf Jahren auftauchen, waren i. d. R. bei der Abnahme nicht sichtbar. Diese Mängel sind aber keine versteckten Mängel.

Vielmehr wird unter diesem Begriff das arglistige Verschweigen von Mängeln gefasst. Ein Unternehmer, der einen Mangel kennt und weiß, dass das Vorhandensein dieses Mangels für den Bauherren wichtig ist und dieses Wissen dem Bauherrn nicht mitteilt, handelt arglistig. Also nur, wenn der Unternehmer bzw. einer seiner führenden Mitarbeiter von einem Mangel Kenntnis hat und dies verschweigt, liegt ein arglistiges Handeln vor.

Ein solches arglistiges Handeln berechtigt auch noch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist dazu, Mängel geltend zu machen. Der Kunde hat dann einen Anspruch, innerhalb von drei Jahren, nachdem er selbst diesen Mangel entdeckt hat, den Anspruch durchzusetzen. Allerdings begrenzt sich die Arglisthaftung in der Regel auf 10 Jahre ab der Abnahme der Leistung. Der Kunde muss nicht nur nachweisen, dass ein Mangel vorhanden ist, sondern auch, dass der Unternehmer zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes von dem Mangel Kenntnis hatte.

Es reicht also nicht aus, wenn der Mangel erkennbar war, sondern der Unternehmer muss positiv davon Kenntnis gehabt haben. Dieser Nachweis ist i. d. R. sehr schwierig. Eine Haftung von 30 Jahren für versteckte Mängel gibt es also nicht.



Einen versteckten Mangel als solchen gibt es nicht.