

**Bauleistungsvertrag** - Vereinbarung zwischen einem Bürger (Auftraggeber) und einem anderen Bürger oder einem Betrieb (Auftragnehmer) über die Vorbereitung und Durchführung von / Leistungen zur Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung sowie zum Um- und Ausbau von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen, zur Errichtung von Eigenheimen, Erholungsbauten, Garagen, anderen Gebäuden und baulichen Anlagen. Im ZGB wird der B. als eigenständiger Vertragstyp geregelt (§§ 189-196 ZGB), da die hierbei entstehenden gesellschaftlichen Beziehungen für die Befriedigung der Bedürfnisse der Bürger große Bedeutung haben und teilweise eine spezifische staatlich-rechtliche Leitung erfordern. Im übrigen sind jedoch die Regelungen über / hauswirtschaftliche Dienstleistungen und Reparaturen anwendbar. Bauleistungen weisen nach Umfang und Inhalt erhebliche Unterschiede auf (z. B. Leistungen zur / malermäßigen Instandhaltung einzelner Räume einerseits, andererseits die Errichtung eines Eigenheims), die bei der Gestaltung des B. berücksichtigt werden müssen. Der Vorbereitung von Bauleistungen dienen Verträge über Projektierungsleistungen, über die Ermittlung des Leistungsumfangs und die Abgabe von Leistungsangeboten (§§ 192, 194 ZGB). Mit Bauleistungen, durch die Gebäude und bauliche Anlagen bestimmten Umfangs neu errichtet bzw. substantiell verändert werden sollen, darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche / Bauzustimmung vorliegt. Für Arbeiten an bestimmten baulichen Anlagen kommen weitere Zustimmung- bzw. Genehmigungserfordernisse hinzu, z.B. unter wasserwirtschaftlichen und Hygieneaspekten.

Der B. kann schriftlich oder mündlich geschlossen werden; vor allem bei größeren Vorhaben sollte die Schriftform gewählt werden. Auftragnehmer ist in der Regel ein Baubetrieb, jedoch gelten die rechtlichen Regelungen gleichermaßen, wenn Bürger (einzeln oder in Feierabendbrigaden) gegen Entgelt Bauleistungen für andere Bürger ausführen. Der Baubetrieb hat die vereinbarten Leistungen qualitäts- und termingerecht zu erbringen, der auftraggebende Bürger muß die vereinbarten Mitwirkungshandlungen termingemäß vornehmen (Zustimmungen einholen, Baufreiheit schaffen), die ordnungsgemäß ausgeführte Leistung abnehmen // Abnahme der Leistung) und den gesetzlich bzw. den vereinbarten zulässigen Preis zahlen (§ 190 ZGB). Hinsichtlich der Erfüllung dieser Pflichten und der Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen gilt dasselbe wie bei hauswirtschaftlichen Dienstleistungen und Reparaturen. Sind zusätzliche Arbeiten zur Gewährleistung der Bausicherheit erforderlich, muß der Baubetrieb die Zustimmung des Bürgers einholen; verweigert dieser die Zustimmung, kann er vom Vertrag zurücktreten, der Bürger muß ihm die bereits ausgeführten Leistungen vergüten und entstandene Aufwendungen erstatten. Arbeiten, die zur Einhaltung besonderer Schutz- und Sicherheitsvorschriften bereits beim gegebenen Stand erforderlich sind, hat der Baubetrieb trotz Rücktritts noch auszuführen und der Bürger zu vergüten (§ 193 ZGB). Der Auf-

## **bauliche Veränderungen**

tfagnehmer ist grundsätzlich verpflichtet, die Leistungen zum vereinbarten bzw. zu dem sich aus einem Kostenanschlag ergebenden Preis zu erbringen. Der Bürger braucht nur Überschreitungen bis zu 10 Prozent zu bezahlen. Bei zu erwartender größerer Überschreitung des Preises (z.B. infolge vorher nicht zu ermittelnder Baugrundbedingungen) muß der Baubetrieb vorher das Einverständnis des Bürgers einholen (§ 195 ZGB). Für die erbrachten Bauleistungen hat der Auftragnehmer Garantie zu übernehmen // Garantie bei Bauleistungen).

**bauliche Veränderungen durch den Mieter** - Baumaßnahmen des Mieters, die in der Regel den Gebrauchswert der Wohnung verbessern. B. V. können z. B. der Einbau einer Dusche oder einer Innettoilette, einer Gasheizung oder von Doppelfenstern, das Zumauern von Türöffnungen oder das Entfernen von Trennwänden sein. B. V., die der Mieter in seiner Wohnung auf eigene Kosten durchführen will, bedürfen der Zustimmung des Vermieters (§ 111 Abs. 1 ZGB). Diese kann mündlich gegeben werden, jedoch ist im Interesse der Rechtssicherheit die schriftliche Zustimmung zu empfehlen. Verweigert der Vermieter unbegründet seine Zustimmung, so kann diese auf Antrag des Mieters durch Entscheidung des Gerichts ersetzt werden. Voraussetzung ist, daß die beabsichtigte b. V. zu einer Verbesserung des Wohnraums führt und im gesellschaftlichen Interesse liegt. Das gesellschaftliche Interesse ist stets konkret zu bestimmen, seine Beurteilung unterliegt - je nach den vorhandenen ökonomischen Möglichkeiten der Gesellschaft - Veränderungen. Kein gesellschaftliches Interesse wird grundsätzlich an b. V. in Neubauwohnungen bestehen, die nach gültigen Ausstattungsstandards errichtet worden sind. Die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung des Vermieters wird prinzipiell auf b. V. in Altbau- bzw. Altbauwohnungen begrenzt bleiben. Ausnahmsweise kann auch bei Neubauwohnungen, z.B. wenn gesundheitliche Beeinträchtigungen des Mieters es erfordern, eine b.V. im gesellschaftlichen Interesse liegen. Nach der Rechtsprechung der Gerichte zur Zustimmungspflicht des Vermieters ist das gesellschaftliche Interesse an einer Baumaßnahme dann zu bejahen, wenn

- die hierfür erforderlichen bautechnischen Bedingungen vorhanden sind, ggf. notwendige staatliche Genehmigungen (insbesondere der Staatlichen Bauaufsicht) erteilt werden, die b. V. unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes vertretbar sind und die Bausubstanz dadurch nicht beeinträchtigt wird;
- die b.V. gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entspricht;
- die b. V. ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter durchzuführen ist.

Obwohl § 111 ZGB für die Durchführung von b.V. nur die Wohnung nennt, wird dies in der gesellschaft-