



27. Recht und Verträge

Grundsätzlich können Verträge mündlich, also formfrei abgeschlossen werden, soweit gesetzlich oder vertraglich nichts anderes vereinbart oder vorgeschrieben wurde. Das gilt beispielsweise für Dinge des täglichen Gebrauchs.

Schriftlich abgefasst werden müssen beispielsweise Bürgschaftserklärungen und Grundstücksverträge. Grundstücksübergaben und Belastungen von Grundstücken müssen außerdem notariell beurkundet werden. Das gilt auch für gesellschaftsrechtliche Verträge einer GmbH. Zudem besteht die Möglichkeit, die Schriftform durch die elektronische Form zu ersetzen. Hierzu ist eine qualifizierte elektronische Signatur notwendig. Ebenso sieht das Gesetz in einigen Fällen Textform vor, die sich von der Schriftform durch die fehlende Unterschriftserfordernis unterscheidet.

Verträge sollten grundsätzlich schriftlich abgeschlossen werden, auch wenn die Schriftform per Gesetz nicht vorgeschrieben ist. So können Missverständnisse vermieden werden. Zudem dienen schriftliche Unterlagen dem Nachweis. Es gilt grundsätzlich: Geschlossene Verträge müssen eingehalten werden!

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (der Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Dabei ist es gleichgültig, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden (umgangssprachlich „Kleingedrucktes“) oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden. Ebenso ist für die Qualifizierung als allgemeine Geschäftsbedingungen ohne Bedeutung, „in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat“ (§ 305 Abs. 1 BGB). AGB liegen nicht vor, wenn die Bedingungen zwischen den Vertragspartei einzeln ausgehandelt wurden. Solche Individualabreden haben auch grundsätzlich Vorrang vor AGB.

In der Praxis verwenden Lieferanten und gewerbliche Kunden von Handwerksbetrieben AGB. Für Handwerksbetriebe können eigene AGB sehr sinnvoll sein – vorausgesetzt, der jeweilige Geschäftspartner akzeptiert die AGB des Handwerksbetriebes.

AGB sind allerdings nur gültig, wenn die folgenden beiden Voraussetzungen erfüllt sind:

- auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen muss deutlich hingewiesen werden,
- in AGB dürfen auch grundsätzlich keine von der wesentlichen Erwartung abweichenden Regelungen getroffen werden.

In der Praxis sind viele AGB, die von Handwerksbetrieben verwendet werden, nicht gültig, weil sie diese Voraussetzungen nicht erfüllen. Geregelt ist die Verwendung von allgemeinen Geschäftsbedingungen im 2. Abschnitt des 2. Buchs des BGB; §§ 305-310. Die Einschränkungen finden sich insbesondere in § 305 c BGB; § 307; § 308 und § 309.

Im Rahmen der im Privatrecht herrschenden Privatautonomie sieht das Gesetz zwar Regelungen für bestimmte Vertragstypen vor, erlaubt aber zumeist, dass die Vertragsparteien im Einzelfall in ihrem Vertrag ergänzende oder abweichende Regelungen treffen. Anders ist es nur, wenn eine gesetzliche Regelung nicht dispositiv (abdingbar) ist, sondern zwingend vorschreibt, dass von ihr in Verträgen nicht abgewichen werden darf.

Allgemeine Geschäftsbedingungen bewirken, dass der Vertragsschluss durch ein vorformuliertes Klauselwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Sie können im Schuldrecht neue, im Gesetz nicht vorgesehene Vertragstypen regeln. Sie verändern in der Regel gegenüber dem Gesetz die Risikoverteilung und Haftung häufig zugunsten des Verwenders und erleichtern diesem die Vertragsabwicklung. Häufige Regelungen in AGB sind beispielsweise der Rücktritt vom Vertrag, ein Eigentumsvorbehalt für den Verkäufer, Zahlungsmodalitäten, Gewährleistung, Haftung, Gerichtsstand.

Wenn Sie die Verwendung eigener Geschäftsbedingungen für sinnvoll erachten, wird empfohlen, sich an einen spezialisierten Juristen zu wenden.

Arbeitnehmerüberlassung

Die Arbeitnehmerüberlassung hat in den letzten Jahren im Handwerk eine große Bedeutung erlangt. Wegen des Fachkräftemangels machen viele Betriebe davon Gebrauch, um Auftragsspitzen bewältigen zu können. Bei der Arbeitnehmerüberlassung (Leiharbeit, Personalleasing, Zeitarbeit) leiht ein Betrieb (Entleiher) einen Arbeitnehmer (Leiharbeitnehmer, Zeitarbeitnehmer) von einem Verleiher oder Zeitarbeitsunternehmen gegen Entgelt für eine bestimmte Zeit aus. So besteht ein spezifisches Dreiecksverhältnis zwischen Entleiher, Leiharbeitnehmer und Verleiher/Arbeitgeber. In Deutschland enthält das Arbeitnehmerüberlassungsgesetz hierfür besondere Regeln.

Der Leiharbeiter steht in einem Arbeitsverhältnis zum Verleiher. Die Rechte und Pflichten des Arbeitgebers hat der Verleiher. Diesem gegenüber gelten die arbeitsvertraglichen, tarifvertraglichen und gesetzlichen Arbeitnehmerrechte. Seine Arbeitsleistung erbringt der Leiharbeiter jedoch für den Entleiher. Das Weisungsrecht wird dabei dem Entleiher übertragen und dieser trägt die Mitverantwortung für den Arbeitsschutz. Weisungs- und pflichtwidriges Verhalten darf aber nur der Arbeitgeber, also der Verleiher ahnden.

Der Vertrag zwischen dem Leiharbeiter und dem Verleiher ist ein Arbeitsvertrag mit allen Rechten und Pflichten, wie üblich in jedem Arbeitsverhältnis. Der Unterschied besteht darin, dass der Arbeitgeber berechtigt ist, den Arbeitnehmer einem Dritten zu überlassen (entgegen § 613 Satz 2 BGB).

Bei der gewerblichen Arbeitnehmerüberlassung wird in der Regel zwischen dem Verleiher und dem Entleiher ein Stundensatz für die zu leistende Arbeitszeit vereinbart, der nicht identisch mit dem Lohn des Arbeitnehmers ist.

Die Arbeitnehmerüberlassung ist für den Verleiher grundsätzlich erlaubnispflichtig. Erfolgt eine Überlassung ohne die notwendige Erlaubnis des Verleihers, ist der Vertrag unwirksam und es kann zu einem direkten Vertragsverhältnis zwischen Leiharbeiter und Entleiher kommen. Gleiches gilt, wenn nicht vor Arbeitsaufnahme durch den Leiharbeiter die Überlassungsmodalitäten zwischen Entleiher und Verleiher in einem Vertrag geregelt werden. Dieser Vertrag muss auch ausdrücklich die Person des Leiharbeiters bezeichnen und den Umstand, dass es sich um ein Leiharbeitsverhältnis handelt.

Die Überlassungsdauer ist seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2017 grundsätzlich auf 18 Monate beschränkt. Der Leiharbeiter hat Anspruch auf Gleichstellung im Verhältnis zu den festen Mitarbeitern.

In Betrieben des Baugewerbes ist Arbeitnehmerüberlassung grundsätzlich unzulässig.

Arbeitsvertrag

Der Arbeitsvertrag, auch Anstellungsvertrag genannt, ist nach deutschem Recht ein Vertrag zur Begründung eines Arbeitsverhältnisses. Er ist eine Variation des Dienstvertrages (geregelt in § 611 BGB). Das durch den Arbeitsvertrag begründete Arbeitsverhältnis ist von der persönlichen Abhängigkeit des Arbeitnehmers vom Arbeitgeber gekennzeichnet. Der Arbeitnehmer kann im Wesentlichen nicht selbst seine Tätigkeit gestalten und seine Arbeitszeit bestimmen. Er ist vielmehr in die Arbeitsorganisation des Arbeitgebers eingegliedert und unterliegt typischerweise den Weisungen des Arbeitgebers über Inhalt, Durchführung, Zeit, Dauer und Ort der Tätigkeit.

Grundsätzlich müssen Arbeitsverträge nicht schriftlich geschlossen werden. Aber im Konfliktfall ist es für alle Seiten günstig, Abmachungen schwarz auf weiß zu haben. Eine schriftliche Fixierung der mündlich getroffenen Abmachungen schränkt zudem mögliche Missverständnisse ein. Der Arbeitnehmer hat spätestens einen Monat nach Arbeitsaufnahme nach dem sogenannten Nachweisgesetz einen Anspruch darauf, dass der Arbeitgeber eine Bescheinigung erstellt, unterzeichnet und aushändigt, die die wesentlichen Vertragsbedingungen beinhaltet. Voraussetzung dafür ist, dass der Arbeitnehmer nicht nur vorübergehend zur Aushilfe oder für höchstens einen Monat eingestellt ist.

Die inhaltliche Gestaltung von Arbeitsverträgen ist an keine Vorgaben gebunden. Allerdings hat der Gesetzgeber einen Mindeststandard der Arbeitsbedingungen für den Arbeitnehmer festgeschrieben. Dieser Mindeststandard darf im Arbeitsvertrag nicht unterschritten werden.

Wichtige Inhalte eines Arbeitsvertrags sind:

- Name und Anschrift des Arbeitgebers und des Arbeitnehmers
- Beginn und Dauer des Arbeitsverhältnisses
- die Art der Tätigkeit
- das Arbeitsentgelt, u. a. auch Sonderzahlungen, Zuschläge, Prämien
- die Arbeitszeit
- Anzahl der Urlaubstage pro Jahr
- Kündigungsfristen

Weitere Regelungen können sein:

- Vereinbarungen zur Probezeit
- Vergütung oder Ausgleich von Überstunden
- Anzeige von Nebentätigkeiten

Als Arbeitgeber haben Sie Rechte und Pflichten gegenüber dem Arbeitnehmer. Dies sind vor allem:

- die Weisungsbefugnis
- die Fürsorgepflicht
- die Entgeltsicherungspflicht
- die Gewährung von Urlaub
- den Gleichbehandlungsgrundsatz
- den Schutz von Persönlichkeitsrechten

Der Arbeitnehmer hat dagegen die folgenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Arbeitgeber:

- die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistung
- die Treuepflicht
- die Pflicht zur Verschwiegenheit
- die Rücksichtnahme- und Schutzpflicht
- die Arbeitsschutzpflicht
- das Wettbewerbsverbot

Wenn Sie aufgrund von Tarifverträgen an tarifrechtliche Regelungen gebunden sind, dann haben diese grundsätzlich Vorrang vor den arbeitsvertraglichen Bestimmungen.

Welche Art von Arbeitsvertrag Sie mit Ihrem Mitarbeiter schließen, hängt davon ab, welche Form des Arbeitsverhältnisses eingegangen wird.

Darlehen/Darlehensvertrag

In der Praxis eines Handwerksbetriebes kommen die Aufnahme und die Gewährung von Darlehen häufig vor. Dabei geht es nicht nur um Bankdarlehen. Weitere Beispiele sind Darlehen von Freunden oder Familienangehörigen, aber auch Gesellschafterdarlehen bei GmbHs sowie Darlehen von Arbeitgebern an Mitarbeiter.

Grundsätzlich sind Gelddarlehen und Sachdarlehen zu unterscheiden. Beim Gelddarlehen verpflichtet sich der Darlehensgeber durch den Darlehensvertrag, dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen (§ 488 Abs. 1 BGB).

Es wird keine konkrete Sache überlassen, sondern nur ein Geldwert. Der Vertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande und bedarf keiner Form. Ausnahmen sind Verbraucherdarlehensverträge nach § 492 ff. BGB.

Die wichtigsten Inhalte eines Darlehensvertrages sind:

- genaue Bezeichnung des Darlehensgebers und des Darlehensnehmers
- Darlehensbetrag
- ein eventuelles Aufgeld (Agio) oder Abgeld (Disagio)
- Verzinsung
- Laufzeit
- Rückzahlung
- eventuelle Sondertilgungen
- Absicherung des Darlehens

Kaufvertrag

Handwerksunternehmer schließen fast täglich Kaufverträge ab – einerseits als Käufer mit Lieferanten oder anderen Unternehmern, andererseits als Verkäufer von Produkten und Leistungen. Der Kaufvertrag ist im Rechtsleben das häufigste Umsatzgeschäft. Es besteht im Austausch von Gegenständen gegen Geld.

Der Kaufvertrag ist die rechtliche Grundlage für einen entgeltlichen Warenaustausch sowohl im Geschäftsverkehr als auch zwischen Privatpersonen (§ 433 BGB). Ein Kaufvertrag wird geschlossen, wenn zwei aufeinander bezogene, inhaltlich übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot und Annah-



Tipp

Unter www.handwerk-bw.de/service/publikationen/arbeitsvertragsmuster können Sie verschiedene Arbeitsvertragsmuster herunterladen.

me) vorliegen. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Übereignung und Übergabe der Kaufsache. Der Käufer verpflichtet sich, die Kaufsache zu übernehmen und den Kaufpreis in voller Höhe zum vereinbarten Termin zu bezahlen.

Die Hauptpflicht des Käufers ist, dem Käufer die Kaufsache frei von Sach- oder Rechtsmängeln zu verschaffen. Die Kaufsache ist frei von Sachmängeln (§ 434 BGB), wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat. Fehlt eine solche Vereinbarung, dann gilt: Wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Ein Rechtsmangel liegt im Handwerk selten vor. Die Pflicht des Käufers ist die Bezahlung des vereinbarten Kaufpreises zum vereinbarten Zahlungstermin.



Tipp

Die Regelungen des Kaufrechts, insbesondere bei Mängeln, sind teilweise sehr kompliziert. Empfehlenswert ist es, den Rat eines Experten einzuholen.

Die Rechte des Käufers

Wenn eine Kaufsache einen Mangel hat, kann der Käufer die folgenden Rechte (§ 437 BGB) gegen den Verkäufer geltend machen:

- **Nacherfüllung.** Dies bedeutet die Beseitigung des Mangels oder Lieferung einer mangelfreien Sache. Der Käufer muss dem Verkäufer eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen. Das Recht auf Nacherfüllung ist vorrangig. Erst wenn das nicht erfüllt werden kann, können die anderen Möglichkeiten genutzt werden.
- **Rücktritt.** Danach erhält der Käufer den Kaufpreis erstattet und gibt die Kaufsache dem Verkäufer zurück.
- **Minderung des Kaufpreises durch den Verkäufer.** Der Käufer erhält einen Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Verkäufer.
- **Schadens- und Aufwendungsersatz.** In diesem Fall will der Käufer die Kaufsache nicht behalten und fordert einen Ersatz für den eingetretenen Schaden.

Der Käufer kann die genannten Rechte aber nur einfordern, wenn

- kein gesetzlicher Haftungsausschluss besteht,
- kein Haftungsausschluss zwischen den beiden Parteien vereinbart wurde,
- die Ansprüche des Käufers nicht verjährt sind.

Ein schriftlicher Vertrag ist nicht erforderlich, zumindest aber bei wertvollen Gegenständen dringend zu empfehlen.

Die wichtigsten Inhalte eines Kaufvertrags sind

- Namen des Verkäufers und Käufers
- Art, Beschaffenheit und Güte der Kaufsache
- Menge der Kaufsache
- Preis und die gültige Mehrwertsteuer
- ggf. Verpackung und Versand der Ware
- Lieferzeit
- Zahlungsbedingungen
- Erfüllungsort
- ggf. ein Eigentumsvorbehalt
- ggf. die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Verkäufers oder des Käufers

Der Kaufvertrag besteht nach deutschem Schuldrecht aus zwei aufeinander bezogenen, inhaltlich korrespondierenden Willenserklärungen (Angebot und Annahme), durch welche sich der Verkäufer zur Übereignung (vgl. § 929 BGB) der Kaufsache durch Einigung über den Eigentumsübergang und Übergabe der Kaufsache (auch „Lieferung“ genannt) und der Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises („Kaufsumme“) und zur Abnahme der Kaufsache verpflichtet (vgl. § 433 BGB). Kaufverträge können Rücktrittsklauseln enthalten. Es ist möglich und in der Rechtspraxis häufig, einen Kaufvertrag über einen Gegenstand abzuschließen, den der Verkäufer erst noch beschaffen muss oder der noch hergestellt und damit (umgangssprachlich) noch „bestellt“ werden muss, wie z. B. der Kauf eines PKW, der erst in einigen Wochen oder Monaten geliefert wird.

Die Grundform eines solchen Geschäfts war der Tausch. Die Weiterentwicklung zum Kauf setzt Geld als Zahlungsmittel voraus, das als jederzeit eintauschbare Verrechnungseinheit von feststehendem Wert einen Güterumsatz in nennenswertem Umfang überhaupt erst ermöglicht. Die enge Verwandtschaft zum Tausch zeigt § 480 BGB, wonach auf den Tausch die Vorschriften über den Kauf entsprechend anzuwenden sind.

Der Kaufvertrag ist in der Regel formfrei. Er kann also sowohl mündlich und schriftlich als auch durch konkludentes Handeln abgeschlossen werden. Nur bei bestimmten Kaufverträgen schreibt der Gesetzgeber eine besondere Form vor. Eine Notarielle Beurkundung ist nach § 311b Abs. 1 BGB erforderlich beim Kauf von Immobilien (Grundstücke, Wohnungseigentum), nach § 15 Abs. 4 GmbHG beim Kauf eines GmbH-Anteils oder nach § 2371 BGB beim Erbschafts Kauf.

Große und teure Sachen werden in der Praxis jedoch fast immer mit einem schriftlichen Vertrag verkauft, wie z. B. Fahrzeuge.

Eine Besonderheit des deutschen Rechts ist es, dass Verpflichtungsgeschäft und Verfügungsgeschäft streng unterschieden werden (Trennungsprinzip) und sogar in ihrer Wirksamkeit voneinander unabhängig sind (Abstraktionsprinzip). Das Eigentum an der Kaufsache geht nicht bereits durch den Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft) über, sondern muss durch einen gesonderten Vertrag, das dingliche Verfügungsgeschäft, übertragen werden. Entsprechendes gilt für den Kaufpreis. Nach deutschem Recht kommt es daher bei der Abwicklung eines normalen Barkaufs zu drei Verträgen: (schuldrechtlichem) Kaufvertrag, (dinglicher) Übereignung der Kaufsache und (dinglicher) Übereignung des Geldes. Dabei ist denkbar, dass allein das Verpflichtungsgeschäft (Kauf) unwirksam ist, das Verfügungsgeschäft (Übereignung) aber wirksam. Der Käufer kann dann wirksam Eigentümer geworden sein, wegen Fehlens eines Rechtsgrundes (wirksamer Kaufvertrag) kann aber ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen ihn bestehen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Ware ohne Mängel zu liefern. Er ist verpflichtet, die Ware an dem Lieferungsdatum zu liefern. Er ist verpflichtet, das Eigentum zu übertragen. Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis fristgemäß zu zahlen. Er ist wiederum verpflichtet, den von ihm gekauften Gegenstand entgegenzunehmen.

Die Verschaffung der Kaufsache frei von Sachmängeln und von Rechtsmängeln stellt eine Hauptpflicht des Verkäufers dar (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Seit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts stellt der Begriff des Sachmangels nicht mehr auf Fehler und das Fehlen zugesicherter Eigenschaften ab. Vielmehr gilt nach der Neuregelung: Die Kaufsache ist frei von Sachmängeln (§ 434 BGB), wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat; (bei Fehlen einer solchen Vereinbarung:) wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet; (sonst:) wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Eine solche Erwartung kann auch durch Äußerungen in der Werbung oder bei der Kennzeichnung über bestimmte Eigenschaften der Sache begründet sein.

Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein im BGB typisierter gegenseitiger schuldrechtlicher Vertrag (§ 535 BGB). Im Unterschied zum Kauf oder zur Schenkung, bei denen es um die Übereignung eines Gegenstandes geht, stellt die Miete wie die Pacht und die unentgeltliche Leihe einen Gebrauchsüberlassungsvertrag dar. Mögliche Mietgegenstände sind bewegliche und unbewegliche Sachen oder Sachteile, die gebrauchstauglich sind (z. B. auch eine Hauswand als Werbefläche). Für das Mietrecht gelten die §§ 535 bis 580a BGB.

Hauptpflicht des Vermieters ist die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Gebrauchsüberlassung) und sie während der Mietzeit hierin zu erhalten (Instandhaltungspflicht). Ihr Eigentümer braucht er nicht zu sein (Beispiel: Untermiete). Hauptpflicht des Mieters ist es, die vereinbarte Miete (vormals Mietzins) zu zahlen oder eine stattdessen vereinbarte Gegenleistung zu erbringen. Da er die Mietsache besitzt, treffen ihn Obhutspflichten.

Zum Abschluss eines Mietvertrages müssen sich die Parteien über Mietgegenstand, Gebrauchszweck und Entgeltlichkeit einigen. Ein schriftlicher Mietvertrag ist erforderlich, wenn Grundstücke, Wohn- oder Gewerberäume für längere Zeit als ein Jahr gemietet werden. Sonst gilt er für unbestimmte Zeit und ist schon nach dem ersten Jahr ordentlich kündbar (§ 550, § 578 BGB). Im Übrigen können die Vertragsparteien von den gesetzlichen Mietbestimmungen abweichen und den Mietvertrag im Rahmen der Vertragsfreiheit ihren Bedürfnissen anpassen.

Beim Mieten von Betriebsräumen ist zu beachten, dass im Mietrecht erhebliche Unterschiede zwischen einem privaten und einem gewerblichen Mietvertrag bestehen. Das BGB sieht einen Schutz des privaten Mieters gegen Willkür des Vermieters vor. Dies betrifft insbesondere die Kündigung, die Instandhaltung und Modernisierung, Mieterhöhungen und umlagefähige Kosten. Solche Schutzklauseln gibt es bei gewerblichen Mietverträgen nicht. Da gilt überwiegend Vertragsfreiheit. Deshalb ist es dringend zu empfehlen, dass beim gewerblichen Mieten ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen wird, in dem alle relevanten Details des Mietverhältnisses enthalten sind.

Dazu zählen insbesondere:

- die genaue Bezeichnung der Vertragspartner (z. B. Privatpersonen oder Firmen)
- die genaue Bezeichnung der Flächen
- der Beginn und das Ende des Mietverhältnisses
- Optionen zur Verlängerung
- Kündigungsrechte, Kündigungsgründe und Kündigungsfristen
- die Höhe der Miete und Mieterhöhungen
- Definition der umgelegten Nebenkosten
- Regelungen zu Reparaturen und Instandhaltung
- Kautions
- Pflichten des Mieters und des Vermieters
- Mietereinbauten
- Untervermietung
- Vertragsstrafen bei Verletzung des Vertrags
- Vorkaufsrecht
- Gerichtsstand

Pachtvertrag

Ein Pachtvertrag ist einem Mietvertrag sehr ähnlich. Der Pachtvertrag sichert dem Pächter im Gegensatz zur Miete nicht nur den Gebrauch der Pachtsache zu, sondern auch den Ertrag aus dieser, sofern die Nutzung der Pachtsache ordnungsgemäß erfolgt (sogenannte Nutzungen). Der Pächter entrichtet hierfür dem Verpächter den Pachtzins (Zinstag). Der Pachtvertrag ist in Deutschland in den Vorschriften der §§ 581-597 BGB geregelt (Pacht: §§ 581 ff. BGB, Landpacht: §§ 585 ff. BGB).

Anders als beim Mietvertrag kann der Pachtvertrag als gegenseitiger Vertrag nicht nur über Sachen, sondern zusätzlich auch über Rechte geschlossen werden. Ferner wird nicht nur der Gebrauch der Sachen beziehungsweise Rechte gestattet, mit dem Pachtvertrag ist auch die Ziehung der Früchte aus der Sache möglich. So kann im Pachtvertrag als Gegenleistung nicht nur (wie im Mietvertrag) ein fester monatlicher Betrag, sondern Zahlungen in Abhängigkeit vom Umsatz oder Ertrag vereinbart werden. Deshalb finden Pachtverträge heute überwiegend in der Gastronomie und der Landwirtschaft (Landpacht) Anwendung.

Genau wie die Miete ist die Pacht ein Dauerschuldverhältnis, das durch Ablauf der vereinbarten Dauer oder durch Kündigung beendet wird. Der Verpächter muss wie der Vermieter dem Pächter die Sache beziehungsweise das Recht zum Gebrauch überlassen. Der Pächter muss dafür die vereinbarte Pacht („Pachtzins“) entrichten. Hinsichtlich des Gebrauchs der Sache sind die Vorschriften über die Miete weitgehend anwendbar.

Der Pächter ist weiterhin berechtigt, das Inventar zu nutzen und auch verpflichtet, das Inventar nach Beendigung des Vertrages zurückzugeben.

Pachten kann sehr problematisch sein, wenn auch Maschinen und Einrichtungsgegenstände verpachtet werden. Wegen anfallender Reparaturkosten und eventuell notwendiger Ersatzinvestitionen gibt es häufig Streitigkeiten zwischen Pächter und Verpächter. Daher ist es sehr wichtig, hier im Pachtvertrag eindeutige Regelungen zu treffen.

Subunternehmervertrag

Auch im Handwerk hat sich in den vergangenen Jahren der Trend verstärkt, dass Unternehmer Teile eines Auftrags an Subunternehmer vergeben. Meist sind Handwerksbetriebe als Subunternehmer für Generalunternehmer tätig. Vermehrt vergeben aber auch Handwerksbetriebe Aufträge an Subunternehmer. Dies gilt vor allem in der Bauwirtschaft. Hinweis: Nachunternehmer und Subunternehmen sind keine synonymen Begriffe.

Ein Subunternehmen erbringt aufgrund eines Werkvertrages oder Dienstvertrages im Auftrag eines anderen Unternehmers (Hauptunternehmer) einen Teil oder die gesamte vom Hauptunternehmer gegenüber dessen Auftraggeber geschuldete Leistung. Subunternehmen bezeichnet ein zwar wirtschaftlich unabhängiges, jedoch vertraglich an einen Hauptunternehmer gebundenes Unternehmen.

Die Leistung, die der Subunternehmer erbringt, könnte der Generalunternehmer selbst erbringen, wenn er die Kapazitäten dazu hätte. Vergibt der Generalunternehmer aber einen Auftrag, den er selbst nicht ausführen könnte, weil ihm die Befähigung, Einrichtung oder Zulassung fehlt, dann beauftragt er einen Nachunternehmer. Nachunternehmer bezeichnet nicht etwa den Rechtsnachfolger eines Unternehmens, sondern eine niedrigere Hierarchiestufe.

Das Subunternehmen erbringt mit eigenem Fuhrpark, Personal oder Arbeitsgerät Leistungen an den Vertragspartner und ist dessen Erfüllungsgelhilfe. Es rechnet mit dem Auftraggeber ab, tritt andererseits aber auch diesem gegenüber in Gewährleistung. Der Kunde kann gegenüber dem Hauptunternehmen einen Sicherheitseinbehalt geltend machen, jedoch nur im Baurecht, bis die vollständige Leistung erfüllt ist und die Abnahme der Leistung durch den Auftraggeber erteilt wurde.

In der Art des Vertrages handelt es sich um einen Werkvertrag, da der Subunternehmer vom Hauptunternehmer wirtschaftlich unabhängig (selbstständig) sein muss.

Bei Mängeln wird sich der Auftraggeber (Kunde) zunächst an den Hauptunternehmer wenden, der die Mängelanzeige an seinen Subunternehmer weitergibt. Dieser muss dann nachleisten oder eine Preisminderung einräumen. Der Auftraggeber kann sich jedoch im Sprungregress direkt an den Subunternehmer wenden, um Nachleistung zu veranlassen. Ist ein Mangel nicht behebbar, steht zusätzlich noch Schadenersatz wegen Nichterfüllung im Raum.

Die Unterscheidung zwischen Subunternehmer und abhängiger Beschäftigung, vor allem, wenn der Subunternehmer keine Mitarbeiter beschäftigt, kann teilweise schwierig sein, ist aber wegen der möglichen Konsequenzen, wie die eventuelle Verpflichtung zur Nachzahlung von Sozialversicherungsbeiträgen, für den Auftraggeber wichtig (siehe Kapitel 6).

Ein enorm wichtiger Aspekt ist die Haftung des Generalunternehmers für den Sub- bzw. auch Nachunternehmer. Denn der Generalunternehmer haftet für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die damit verbundene Dokumentationspflicht. Somit ist er auch haftbar, wenn ein Sub- bzw. Nachunternehmer seine Mitarbeiter unterbezahlt, keine Beiträge an die Sozialkassen abführt oder auch in Insolvenz gerät und mit Lohnzahlungen in Rückstand ist.

Werklieferungsvertrag

Ein Werklieferungsvertrag ist eine besondere Form des Werkvertrages. Er ist ein Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat. Das Gemeinsame an den beiden Vertragsarten ist, dass es um die Erstellung eines konkreten Werkes geht. Ein Werklieferungsvertrag liegt vor, wenn der Unternehmer sowohl das Material liefert als auch die Arbeiten ausführt. Beispiel: Ein Fliesenleger liefert die Fliesen und fliest das Bad. Beschafft jedoch der Kunde die Fliesen und der Handwerker führt nur die Arbeiten aus, dann liegt ein Werkvertrag vor.

Werkvertrag

Ein wichtiger Vertragstyp im Handwerk ist der Werkvertrag (§ 631 BGB ff.). Er ist die typische rechtliche Grundlage, wenn Handwerker ihre Handwerksleistung entgeltlich erbringen. Dabei verpflichtet sich der Handwerksunternehmer zur Herstellung oder Veränderung einer Sache. Der Kunde (Besteller) verpflichtet sich, die vereinbarte Vergütung (Werklohn) zu bezahlen (in aller Regel in Geld, aber auch eine Naturalvergütung ist möglich).

Gegenstand typischer Werkverträge sind Bauarbeiten, Reparaturarbeiten, handwerkliche Tätigkeiten (z. B. Möbelfertigung, Installation, Tapezieren, Anfertigen eines Maßanzuges), Transportleistungen (z. B. Taxifahrt), Herstellung von künstlerischen Werken (z. B. Bilder, Skulpturen) oder die Erstellung von Gutachten und Plänen. Der Werkvertrag zielt auf ein festgelegtes Ergebnis.

Kostenvoranschlag

Üblicherweise vereinbaren die beiden Vertragsparteien die geschuldete Vergütung. Ist zwar die Leistung, nicht aber die Höhe des Werklohns noch vertraglich festgelegt, dann gilt die „übliche Vergütung“ als vereinbart. Eine große Bedeutung hat dabei der Kostenvoranschlag. Dies ist die Berechnung der voraussichtlichen Kosten eines Werkes. Der einfache Kostenvoranschlag ist unverbindlich, es sei denn, der genannte Wert wird garantiert. Der Wert des einfachen Kostenvoranschlags kann auch überschritten werden, wenn es mit dem Kunden abgesprochen ist. Ein Angebot dagegen ist verbindlich.

Ein Werkvertrag beinhaltet üblicherweise folgende Regelungen:

- detaillierte Aufgabenstellung
- Fertigstellungstermin
- Werklohn (Preis für die Leistung)
- Gewährleistungen
- Haftungsvereinbarungen
- Festlegungen zur Vertragskündigung
- Nutzungsrechte
- Zahlungsvereinbarungen

In Deutschland sind Werkverträge nach §§ 631 ff. BGB geregelt. Der Werkunternehmer ist dabei derjenige, der das Werk erstellt. Der Unternehmerbegriff im Werkvertragsrecht ist damit anders zu verstehen als im übrigen Recht.

Der Anspruch auf den Werklohn ist grundsätzlich mit der Abnahme des Werkes fällig (§§ 640, 641 BGB). Bei der Abnahme nimmt der Besteller das Werk entgegen und billigt es als „im Wesentlichen vertragsgemäß“ (§ 640 BGB). Mit der Abnahme beginnen auch die Verjährungsfristen, insbesondere für Mängel. Zudem geht auch die Leistungsgefahr auf den Auftraggeber über, d. h., wenn das Werk durch Zufall oder höhere Gewalt beschädigt wird, ist der Handwerker nicht mehr verpflichtet, den Schaden zu beheben. Bis zur

Abnahme tritt der Unternehmer mit der Erstellung des Werkes finanziell in Vorleistung, soweit nichts anderes vereinbart wurde (z. B. Anzahlungen oder Abschlagszahlungen).

Mangelhafte Leistung

Wenn das Werk Mängel aufweist, so entsprechen die gesetzlichen Regelungen weitgehend denen des Kaufrechts. Der Besteller kann den Werklohn verweigern, auf Nacherfüllung bestehen, vom Vertrag zurücktreten, Minderung und ggf. auch Schadensersatz verlangen. Wichtig ist, dass der Besteller dem Handwerker eine angemessene Frist setzt.

Mit Wirkung zum 01.01.2018 hat der Gesetzgeber das bislang einheitlich geregelte Werkvertragsrecht grundlegend geändert und verschiedene Vertragstypen gesondert geregelt. Das Werkvertragsrecht wird seither aufgeteilt in allgemeine Vorschriften und spezielle Regelungen, die den Bauvertrag und den Verbraucherbauvertrag betreffen. Ebenfalls wurden Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag und zum Bauträgervertrag hinzugefügt. Bedeutung für den Bereich des Handwerks enthalten insbesondere die Änderungen betreffend den Bauvertrag und den Verbraucherbauvertrag, da insofern neue Vorgaben und Aufklärungserfordernisse eingeführt wurden. Insbesondere besteht hinsichtlich des Verbraucherbauvertrages auch die Pflicht zur Aufklärung betreffend eines bestehenden Widerrufsrechts.

Die rechtlichen Grundlagen eines Werkvertrags können unterschiedlich sein. Ist der Besteller eine Privatperson, so gelten üblicherweise die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, ggf. auch die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Handwerksunternehmers. Ist der Besteller ein gewerblicher Kunde, so akzeptiert der Handwerker häufig die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kunden. Ist der Besteller ein öffentlicher Auftraggeber, so gilt häufig die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen). Die jeweiligen Regelungen unterscheiden sich v. a. bei den Verjährungsfristen, der Form der Abnahme und den Zahlungsmodalitäten.

Widerrufsrechte

Je nach Umstand des Vertragsabschlusses sind gegebenenfalls Widerrufsrechte des Vertragspartners zu beachten, jedenfalls, soweit es sich um Verbraucher handelt. Dies gilt insbesondere, wenn die Vertragsabschlüsse beispielsweise online oder außerhalb ihrer Geschäftsräume erfolgt sind. In letzterem Fall ist eine ausdrückliche Belehrung über ein Widerrufsrecht notwendig, ansonsten kann das Vertragsverhältnis innerhalb eines Jahres widerrufen werden.

Für Einzelheiten wenden Sie sich an die Rechtsberater Ihrer Handwerkskammer.