



Prüfsteine zum Bauvertrag

Mit den „Prüfsteinen zum Bauvertrag“ können Sie Lücken im Vertrag leicht erkennen.

1. Klarheit verschaffen über die Art des Vertrages

Die Vorstellungen privater Bauherren zum Hausbau sind sehr vielfältig. Das reicht vom Bausatz oder Selbstbauhaus, der schlüsselfertigen Errichtung des Hausobjekts, dem Bauen mit einem Bauträger bis zum Architektenhaus. Genauso unterschiedlich sind die Arten der Verträge und die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung.

Unser Rat: Prüfen Sie Vertragsangebote ohne Zeitdruck. Holen Sie sich Rechtsrat bei einem Anwalt Ihres Vertrauens. Beraten Sie sich mit einem unabhängigen Bauherrenberater. Bereiten Sie sich gründlich auf Vertragsverhandlungen vor.

2. Prüfen des Vertragspartners

Private Bauherren investieren durchschnittlich 225.000 Euro für Hausbau und Grundstückserwerb. Leider liegen bei Vertragsabschluss oft kaum ausreichende Informationen über den Baupartner vor. Dabei können Größe, Unternehmensstruktur, Leistungsangebot und Rechtsform sich deutlich unterscheiden. Häufig stimmen Angaben im Werbeprospekt nicht mit dem späteren Vertragspartner im Bauvertrag überein. Mancher Anbieter ist wirtschaftlich nicht mehr in der Lage, einen Bauvertrag zu erfüllen oder es droht sogar eine Firmeninsolvenz.

Unser Rat: Gründlich prüfen, bevor man sich bindet. Informieren Sie sich allseitig über Ihren künftigen Vertragspartner und über Referenzobjekte. Verlassen Sie sich nicht auf Werbeprospekte, sondern machen Sie einen Firmen-Check. Der Bauherren-Schutzbund e.V. bietet seinen Mitgliedern preiswert Wirtschaftsauskünfte über Firmen an.

3. Eindeutige Definition des Vertragsgegenstandes

Erhebungen des Bauherren-Schutzbundes haben ergeben, dass bei 47% der untersuchten Angebote der Vertragsgegenstand nicht eindeutig definiert ist. Oft lagen unvollständige Vertragsunterlagen und Geschäftsbedingungen vor.

Unser Rat: Prüfen Sie bereits Hausangebote sehr gründlich, fordern Sie detaillierte Preisangebote an und beziehen Sie einen unabhängigen Bauherrenberater ein.

4. Transparenz bei der Bau- und Leistungsbeschreibung

Bei jeder zweiten untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibung sind Leistungsumfang, Art und Güte der Baustoffe und Baumaterialien sowie der Ausstattungsstandard unvollständig dargestellt. Dabei wird verkannt, dass die Leistungsbeschreibung das grundlegende vertragliche Instrument für die genaue Bestimmung der geschuldeten Bauleistung bildet. Je konkreter die Bau- und Leistungsbeschreibung ist, umso höher ist die Rechtssicherheit für Bauherren.

Unser Rat: Alle Gewerke müssen mit Angaben über Qualität, Form, Abmessung, technische Parameter und Herstellerangaben so beschrieben werden, dass der geforderte Leistungserfolg eindeutig feststeht. Das ist zugleich Voraussetzung für die Ermittlung des Angebotspreises.

5. Preissicherheit durch Vertragspreis und Festpreisgarantie

Die Analysen des BSB ergaben, dass jeder fünfte Vertrag keine ausreichende Preissicherheit bot. Nachträgliche Vertragsänderungen verursachten bei der Hälfte der befragten Bauherren Mehrkosten von durchschnittlich 5.000 bis 7.500 Euro.

Unser Rat: Achten Sie darauf, dass vor Vertragsabschluss die vereinbarten Leistungen einschließlich aller Sonderwünsche konkret verhandelt werden. Von den meisten Bauherren wird ein verläSSLicher Pauschalpreis im Bauvertrag gewünscht. Wenn Sie einen Pauschalpreis vereinbaren, ist wichtig, dass der Leistungsumfang und die Art der Ausführung genau bestimmt und Änderungen bei der Bauausführung vermieden werden

6. Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellung terminlich fixieren

Bei mehr als jedem zweiten geprüften Vertrag fehlen verbindliche und eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin.

Unser Rat: Es ist dringend zu empfehlen, eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin zu vereinbaren.

Nur die Festlegung konkreter zeitlicher Eckdaten bietet vertragliche Sicherheit und mindert wirtschaftliches Risiko. Die Einhaltung von Bauzeit und Fertigstellungstermin sollte möglichst mit einer Vertragsstrafe gekoppelt werden. Außerdem hat es sich bewährt, einen konkreten Bauzeitenplan zum Vertragsbestandteil zu machen.

7. Zahlung nach Baufortschritt und nach mängelfreier Leistung

Bei Bauvorhaben gehen ca. 95% der befragten Bauherren in Vorleistung. Durchschnittlich überzahlen die Bauherren ihren Zahlungsplan mit 15.000 bis 25.000 Euro. Oftmals sind nicht einmal die Orientierungen der Makler- und Bauträgerverordnung für die Entgegennahme der Vermögenswerte der Bauherren durch die Firmen eingehalten worden, obwohl diese nur Mindestorientierungen beim Bauträgervertrag darstellen.

Unser Rat: Legen Sie bei der Vertragsgestaltung besonderen Wert auf Abschlagszahlungen bzw. Zahlungsraten nach tatsächlich erreichtem Baufortschritt.

8. Unverzügliche Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer

Jeder kontrollierte Neubau wies nach Erhebungen des BSB im Durchschnitt mindestens 10 bis 20 Baumängel auf. Allein ein Viertel der Bauschäden hat einen Wertumfang von 15.000 bis 50.000 Euro. Erst jeder dritte Bauherr macht bei Mängeln vom Zurückbehaltungsrecht Gebrauch. Die VOB/B räumt den Bauherren bereits vor Abnahme das Recht ein, die Beseitigung von Mängeln zu verlangen. Auch die BGB-Rechtssprechung billigt dies zu. Nach erfolglosem Ablauf der eingeräumten Frist zur Nacherfüllung kann der Bauherr den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen oder von weiteren Mängelrechten gemäß § 634 BGB Gebrauch machen.

Unser Rat: Nutzen Sie die Instrumentarien der VOB/B und des BGB sowie der dazu ergangenen Rechtssprechung, um die Auftragnehmerseite zur unverzüglichen Mängelbeseitigung zu zwingen. Beim Auftreten von Mängeln und der damit verknüpften Rechtsfolgen ist es empfehlenswert, sich an einen unabhängigen Bauherrenberater bzw. an einen Anwalt Ihres Vertrauens zu wenden.

9. Fertigstellungsgarantie des Auftragnehmers

Bei Insolvenz des Auftragnehmers betrug der finanzielle Verlust der Bauherren durchschnittlich 15.000 bis 20.000 Euro. Bei fast 95% der ausgewerteten Verträge wurde den Bauherren dafür keine Sicherheitsleistung angeboten. Andererseits verlangen Auftragnehmer aber regelmäßig von den Bauherren Sicherheiten für die geschuldete Bauvertragssumme, häufig als Bankbürgschaft oder beim Erwerb vom Bauträger als verbindliche Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank.

Unser Rat: Es ist empfehlenswert, über eine Fertigstellungsgarantie hart zu verhandeln und Sicherheitsleistungen (in der Regel einer Bank oder einer Versicherung) des Auftragnehmers einzufordern. Ratsam ist, sich den Text der Bürgschaft vor Vertragsabschluss aushändigen und von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

10. Vertragsstrafe bei schuldhafter Überschreitung der Bauzeit

Bei mehr als einem Viertel der untersuchten Bauvorhaben wird die Bauzeit überschritten. Die Mehrkosten für Bauherren liegen zwischen 2.500 und 5.000 Euro. Im Einzelfall können sie auch weit darüber hinausgehen.

Unser Rat: Bei Leistungsverzug kann der Bauherr gemäß § 286 BGB Ersatz des Verzögerungsschadens und unter bestimmten Voraussetzungen auch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Mitunter bereitet die Geltendmachung dieser Rechte aber Schwierigkeiten. Ratsam ist deshalb, Vertragsstrafen zu vereinbaren. Das kann entweder im Individualvertrag geschehen oder in allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Bestandteil eines Bauvertrages geworden sind. Dabei gilt: Vereinbarung einer Vertragsstrafe und Vereinbarung einer konkreten Bauzeit und des Fertigstellungstermins gehören untrennbar zusammen.

11. Förmliche Abnahme des Bauvorhabens

Die Rechtswirkung der Endabnahme wird hinsichtlich der Fälligkeit der Schlussrate, der Umkehr der Beweislast und des Beginns der Verjährungsfrist jedoch von vielen Bauherren unterschätzt.

Unser Rat: Vereinbaren Sie unbedingt eine förmliche Endabnahme. Vor der Endabnahme bzw. zum Termin sollte der Bauherr möglichst einen unabhängigen Bauherrenberater hinzuziehen, damit vorhandene Mängel am Bauvorhaben erkannt und im Abnahmeprotokoll zur Mängelbeseitigung festgehalten werden. Eine Konsultation mit dem Anwalt des Vertrauens ist vor Abnahme im Einzelfall empfehlenswert.

12. Vereinbarung einer fünfjährigen Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Viele Schäden zeigen sich erst nach der Fertigstellung. Das BGB-Werkvertragsrecht sieht eine fünfjährige Verjährungsfrist gesetzlich vor. Anders regelt die VOB/B nur eine Verjährungsfrist von vier Jahren.

Unser Rat: Drängen Sie möglichst auf eine fünfjährige Verjährungsfrist.

13. Gewährleistungsbürgschaft des Auftragnehmers

95% der geprüften Verträge beinhalten kein Angebot für Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers.

Unser Rat: Versuchen Sie bei den Vertragsverhandlungen eine Gewährleistungsbürgschaft (in der Regel von einer Bank oder einer Versicherung) oder einen Sicherheitseinbehalt zu vereinbaren. Lassen Sie sich den Text der Bürgschaft aushändigen und von einem Rechtsanwalt prüfen.

14. Vertragsvorbehalte zur Minderung des Bauherrenrisikos

Oftmals ist der Bauherr bei der Vertragsunterzeichnung noch nicht im Besitz eines Baugrundstücks, verfügt über noch keine bestandskräftige Baugenehmigung, kann noch keine Darlehenszusage vorweisen oder die Fertigstellungsbürgschaft wurde ihm noch nicht ausgehändigt.

Unser Rat: Bestehen Sie in solchen Fällen im Bauvertrag auf ein kostenloses Rücktrittsrecht.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2007