



Grafiken: NLshop/Fotolia.com

So wird Ihr Bauvertrag rechtssicher



Bauherren sollten Bauverträge sorgfältig und nicht ohne Expertenrat abschließen, denn die Tücke steckt bekanntlich im Detail. Rechtsanwältin Dr. Dr. Elke Heera, Vertrauensanwältin des Bauherren-Schutzbundes, weiß mehr.

Bauherren haben in der Regel nicht den bautechnischen oder baujuristischen Wissensstand wie ihr Firmenpartner. Es gilt daher, im Bauvertrag auf verschiedene Fallstricke zu achten, die sich oft in unklar oder mehrdeutig formulierten Klauseln verstecken. Auch im Weglassen von eigentlich nötigen vertraglichen Regelungen steckt ein Gefahrenpotenzial.

Vertragsgegenstand

Beim traditionellen Bauvertrag stellt der Bauherr ein baureifes Grundstück zur Verfügung. Darauf errichtet der Unternehmer das Haus. Zum baureifen Grundstück gehört, dass der Bauherr ein Baugrundgutachten einholt – es sei denn, der Unternehmer hat diese Aufgabe bereits übernommen. Aber, wie die Praxis und eine durch das Institut für Bauforschung Hannover (IfB) im Auftrag des Bauherren-Schutzbundes (BSB) durchgeführte Untersuchung zeigt, war das lediglich bei 27 von 100 untersuchten Bauverträgen

aus den Jahren 2009 und 2010 vereinbart. Deshalb sollte im Bauvertrag konkret geregelt werden, dass ein Baugrundgutachten eingeholt und der Planung zugrunde gelegt wird. Der Vertragsgegenstand sollte nicht nur die Verpflichtung des Unternehmers enthalten, einen Bau zu errichten, sondern auch dessen Planungsleistung – sofern die Planung nicht an ein externes Planungsbüro vergeben wird. Um nach Fertigstellung des neuen Heims nicht ohne Baudokumentation dazustehen, sollte im Bauvertrag die Übergabe von einzelnen Planungsunterlagen und technischen Nachweisen vereinbart werden – und zu welchem Zeitpunkt sie geschuldet sind. Anders als gemeinhin angenommen, ist eine solche Übergabe nicht automatisch Pflicht des Unternehmers, sondern muss vertraglich geregelt sein. Für die Verletzung dieser Vertragspflicht kann zudem eine Sanktion in den Vertrag aufgenommen werden. Wie wichtig das ist, demonstriert die IfB-Studie ebenfalls. Zu diesem Punkt waren

immerhin in 84 von 100 untersuchten Bauverträgen Regelungen entweder überhaupt nicht vorhanden oder unklar!

Detailliert vereinbaren

Häufig fühlen sich Bauherren enttäuscht, weil sie am Schluss des Bauvorhabens nicht jene Qualität und jenen Leistungsumfang erhalten haben, den sie sich vorgestellt hatten. Damit das nicht passiert, muss der Bau- und Leistungsbeschreibung als Herzstück des Bauvertrags vor Vertragsunterzeichnung größte Aufmerksamkeit gewidmet werden. Obwohl der BSB als Verbraucherschutzorganisation schon vor Jahren Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen publiziert hat, ergab die Untersuchung des IfB, dass diese in 46 von 100 untersuchten Verträgen nicht den Mindestanforderungen entsprachen. Um nicht enttäuscht zu werden, wird Bauherren dringend empfohlen, sich für die Bau- und Leistungsbeschreibung genügend Zeit zu neh-

men. Sowohl von den Qualitätsmerkmalen als auch vom Leistungsumfang her muss sie detailliert abgefasst sein. Eigene Vorschläge, Konkretisierungen und Ergänzungen sind möglich, schließlich beruht ein Vertrag auf Gegenseitigkeit. Mehr- und Minderleistungen sowie Zusatzwünsche sind von vornherein einzubeziehen. Anderenfalls kann es zum Ende des Baus ein böses Erwachen geben, weil ungeplante Sonderleistungen die Baukosten in die Höhe treiben.

Vertragspreis & Bauzeit

In den vom IfB untersuchten 100 Bauverträgen wurde in 97 Fällen vorgegeben, dass ein Pauschalpreis garantiert ist. Allerdings waren die vorgefundenen Regelungen oft nicht transparent. Sie waren an Bedingungen geknüpft, deren Eintreten für den Bauherrn nicht ohne weiteres einschätzbar ist. Problematisch ist ein Anknüpfen der errechenbaren Bauzeit an die Baugenehmigung, wenn der Unternehmer die Genehmigungsplanung leistet und nicht festschreibt, wann er diese vorlegt. Hier bedarf es bindender juristischer Formulierungen. Das gilt auch für die vertragliche Gestaltung des Fertigstellungstermins. Insgesamt 65 Prozent der untersuchten Verträge enthielten jedoch keine Regelung über eine Vertragsstrafe des Werkunternehmers, falls er die einberaumte Bauzeit überschreitet.

Zahlungsplan & -modalitäten

Um nicht in die Falle unausgewogener Zahlungspläne zu tappen, bei denen der Bauherr in finanzielle Vorleistung tritt, ohne die entsprechende Bauleistung bereits vorzufinden, müssen Zahlungsmodalitäten genau geprüft werden. Formulärmäßig vom Unternehmer vorgegebene Zahlungspläne müssen dem Baufortschritt entsprechen und den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und der Rechtsprechung angemessen sein. Die im Auftrag gegebene IfB-Studie zeigte

außerdem, dass sich in den Zahlungsplänen häufig versteckte Vorauszahlungspflichten für den Bauherrn verbergen.

Sicherheitsleistungen

Seit Jahresbeginn 2009 ist im BGB für Verbraucher eine Fertigstellungssicherheit in Höhe von fünf Prozent der vereinbarten Vergütung vorgesehen. Die Studie des IfB zeigt, dass dieses gesetzliche Leitbild in vorformulierten Vertragsbedingungen grob missachtet wird. Nur in 19 von 100 untersuchten Verträgen war eine derartige Sicherheit für die Fertigstellung zu finden! Um Insolvenzrisiken vorzubeugen, sollten zudem Sicherheiten in Form einer Fertigstellungsbürgschaft oder einer Fertigstellungsversicherung verhandelt und vertraglich vereinbart werden.

Während der Gewährleistungszeit ist für den Bauherrn auch die Absicherung etwaiger Mängelbeseitigungsansprüche wichtig, damit sich Risiken, die sich zum Beispiel aus der Insolvenz des Unternehmers ergeben können, minimieren lassen. Um sicherzugehen, sollten vor Vertragsunterzeichnung entweder ein Sicherheitseinbehalt, eine Gewährleistungsversicherung oder Gewährleistungsbürgschaft vereinbart werden. Eckpunkte müssen sowohl für die Gewährleistungsbürgschaft als auch für die Fertigstellungsbürgschaft bereits im Vertragstext festgelegt sein, damit sie sich später in der Bürgschaftsurkunde wiederfinden.

Generell gilt: Um alle Punkte im Bauvertrag zu beachten, um Fallstricke aufzudecken, klare juristische Formulierungen und so ein vollständiges und konkretes Vertragswerk als Grundlage für einen konfliktfreien Bauablauf zu erhalten, sollten sich Bauherren immer Expertenrat holen! Als BSB-Mitglieder bekommen sie Unterstützung in technischen und juristischen Fragen durch von der Verbraucherschutzorganisation berufene BSB-Bauherrenberater und -Vertrauensanwälte.

Bauherren-Schutzbund e.V. **Info 0871**



Endlich Zuhause

Heimkommen und sich wohl fühlen. Für Ihr schönstes Zuhause hat Novoferm die richtigen Lösungen. Zum Beispiel Sektionaltore, die nicht nur praktisch sind, sondern auch richtig gut aussehen. Genau wie Sie es sich wünschen. Sehen Sie selbst: www.novoferm.de

Jetzt Kataloge anfordern
(0 28 50) 9 10-0 · vertrieb@novoferm.de
oder anschauen bei
www.novoferm.de



Info 0871



Wir machen das Tor!

