

Der Bauvertrag

Priate Bauherren investieren in Deutschland rund 225 000 € (Quelle: HPI) für den Hausbau und für den Erwerb des Grundstücks. Prüfen Sie also ganz genau Ihre Partner, mit denen Sie sich vertraglich binden wollen. Bedenken Sie dabei stets, dass Sie als Bauherr auch auf Herz und Nieren geprüft wurden, um ein Darlehen zu erhalten. Manch ein Bauunternehmen ist wirtschaftlich reinweg überfordert, ganz zu schweigen von der fachlichen Kompetenz, einen Bauvertrag in Ihrem Sinne zu erfüllen.

Der Bauvertrag ist das wichtigste Instrument einer Baumaßnahme. Was hier nicht konkret vereinbart wird, also schriftlich im Vertrag festgehalten ist, führt im Verlauf der Baumaßnahme zu erheblichen Schwierigkeiten und zu massiven Streitigkeiten, die nicht selten vor Gericht enden. Beschwichtigende Äußerungen, wie etwa „das werden wir schon regeln“ helfen später keinem Bauherrn, wenn es letztendlich um die Bezahlung oder schlicht um Leistungen geht, die fehlen oder mangelhaft ausgeführt wurden! Denken Sie daran: Was nicht vereinbart ist, wird auch nicht ausgeführt!

Zwölf Prüfkriterien für einen seriösen Bauvertrag

1. Neben dem Bauvorhaben und Gewerk sind die beiden Vertragsparteien, Auftragnehmer und Auftraggeber, mit ihren vollständigen Anschriften zu nennen; gegebenenfalls sind weitere Teilnehmer der Vertragsverhandlung aufzuführen.

2. Vertragsart: Hier wird angegeben, wonach die Leistung abgerechnet wird (z.B. Einheits- oder Pauschalpreis). Des Weiteren wird der geprüfte Angebotspreis als Vertragssumme inklusive Mehrwertsteuer eingetragen. Preissicherheit erhalten private Bauherren z.B. durch einen Vertragspreis (verlässlicher Pauschalpreis) mit Festpreisgarantie (z.B. ein Jahr), so dass keine Aufmaße erforderlich sind.

3. Ausführungsunterlagen: Welche Ausführungspläne werden Vertragsbestandteil? Hierzu können auch Mengen- und Massenermittlungen gehören. Je konkreter die Bau- und Leistungsbeschreibung ist, umso höher ist die Rechtssicherheit für Bauherren.

4. Ausführungsfristen: genauer Baubeginn, Ausführungsdauer, eventuell Zwischentermine (Rohbauabnahme - Richtfest) sowie die genaue Fertigstellung des Bauvorhabens (z.B. Kalenderwoche!). Grundlage hierfür ist das Erstellen eines realistischen Bauzeitenplanes (Bauablaufplan) in Zusammenarbeit der am Bau Beteiligten. Bei Nichteinhaltung einzelner Termine sollte die Vertragsstrafe, bei schuldhafter Überschreitung der Bauzeit, als wirksames Mittel vereinbart werden!

5. Unverzügliche Mängelbeseitigung: Die VOB/B räumt den Bauherren bereits vor der Abnahme das Recht ein, die Beseitigung von Mängeln zu verlangen. Das BGB lässt das über die Beweissicherung zu. Nutzen Sie die vorhandenen Instrumentarien, um die Auftragnehmerseite zur unverzüglichen Mängelbeseitigung zu zwingen, in dem Mängel schriftlich gerügt werden (vorbehaltlich einer Vertragsstrafe) damit keine Folgeschäden auftreten (z.B. kaschierte fehlerhafte Abdichtung!)

6. Abrechnungsmodalitäten: Zwischenrechnung, Endabrechnung inklusive prüffähigem Aufmaß (bei Pauschalpreis nicht erforderlich!). Verwenden Sie das Werkzeug der bautechnischen Abnahme für einzelne Gewerke! Vereinbaren Sie in jedem Fall eine „Förmliche Abnahme“ zum Ende der Baumaßnahme. Unverzichtbarer Bestandteil der förmlichen Abnahme ist das Abnahmeprotokoll, in dem zu behebbende Mängel (mit Vorbehalt der Sanktionen) und Restarbeiten aufgelistet werden. Nach der Abnahme kehrt sich nämlich die Beweislast um.

7. Zahlungsplan vereinbaren: Abschlagszahlungen (z.B. nach einer Zwischenabnahme), immer nur nach Baufortschritt zahlen. Schlusszahlung mit Vorbehalt für Mängelbeseitigung. Für den privaten Bauherrn gilt, im Vertragstext eine Sicherheit sowohl für die Dauer der Vertragserfüllung als auch für den Zeitpunkt nach der Abnahme bis zum Eintritt der Verjährung für die Mängelansprüche zu vereinbaren. Dringend zu empfehlen ist, dass die Verjährungsfrist für die Mängelansprüche nach der Abnahme – abweichend von der VOB/B (vier Jahre) – auf das gesetzliche Maß (BGB) von fünf Jahren vereinbart wird.

8. Fertigstellungsbürgschaft: Insolvenzen am Bau sind an der Tagesordnung. Deshalb bestehen Sie vor Abschluss des Vertrages auf eine Fertigstellungsbürgschaft und auf Sicherheitsleistungen (Bank

oder Versicherung) des Auftragnehmers, die beinhalten, dass die Arbeiten vollständig, rechtzeitig und mangelfrei zu erbringen sind. Der Abschluss einer Fertigstellungsgarantie-Versicherung ist zu prüfen!

9. Vereinbaren Sie darüber hinaus eine Gewährleistungsbürgschaft (Bank oder Versicherung) oder einen Sicherheitseinbehalt. Lassen Sie sich den Text aushändigen!

10. Vertragsvorbehalte: Vereinbaren Sie ein kostenloses Rücktrittsrecht. Darüber hinaus sollte auch ein Vertragsvorbehalt zur Baugenehmigung vereinbart werden, der das Bauherrenrisiko begrenzt.

11. Benennen Sie einen Bauleiter, damit Sie immer einen kompetenten Ansprechpartner haben. Der Bauleiter ist der auch Baubehörde zu nennen!

12. Stempel, Datum und Unterschrift des Auftraggebers (Bauherr) und Auftragnehmers (Bauunternehmer).

Private Bauherren brauchen vor allem Kostensicherheit. Wo diese fehlt, müssen Unternehmen auf dieses Kostenrisiko hinweisen. So können etwa durch die Anwendung von Einheitspreisen (nicht transparent) die Kosten am Ende deutlich höher ausfallen als vormals zugesagt. Eine Verpflichtung zur Kostentransparenz oder zum Hinweis auf mögliche Kostenrisiken für Bauherren existiert allerdings in der VOB/B nicht. Ein verlässlicher Pauschalpreis mit Festpreisgarantie zwingt das Bauunternehmen zu einer detaillierten Kostenaufstellung, weil der Endpreis feststeht. Es dürfen somit keine Arbeiten vergessen werden, was wiederum bedeutet, dass die Baumaßnahme gut vorbereitet wird.

Realistische Planungsgröße: Die Fertigstellung des Rohbaus sollte rund 50 Prozent des Gesamtwerklohns ausmachen!

Wichtiger Hinweis: Nach der modifizierten DIN 276 (Kosten im Hochbau - 11/2006) kann der Bauherr eine Kostenvorgabe benennen. Die Preisvorgabe kann entweder als bindende Kostenobergrenze (Festpreis) oder als ungefähre Zielgröße festgelegt werden. Nachdem der Auftragnehmer die Machbarkeit der Vorgabe überprüft hat, kann sie anschließend vereinbart werden.

Beachte: Vereinbaren Sie klare Zahlungsbedingungen: Nutzen Sie das Instrument der bautechnischen Abnahme. Vorsicht bei Teilabnahmen: Beweislastumkehr und Beginn der Verjährungsfrist! Erklären Sie den Zahlungsplan zum Vertragsbestandteil. Vereinbarte Abschläge haben stets in einem angemessenen Verhältnis zur erbrachten Leistung zu stehen!

Die VOB/B (2006) sieht auch Abschlagszahlungen vor, wenn die entsprechende Leistung nachgewiesen wird! Bedenken Sie den Sicherheitseinbehalt von ca. 10 bis 15 Prozent, der erst nach kompletter Fertigstellung, also erst nach der Mängelbeseitigung mit Vorbehalt, zu entrichten ist. Dabei hat der Bauherr das Recht, von seinen Zahlungen prozentuale Teilbeträge als Sicherheit einzubehalten. Bei einem VOB-Bauvertrag ist er dann gemäß § 17 Nr. 6 VOB/B aber grundsätzlich zur Einzahlung dieser Teilbeträge auf ein Sperrkonto verpflichtet.

Hinweis: Sofern das Unternehmen den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) unterliegt, regelt diese Verordnung den Zahlungsplan.

Beachte: Die VOB muss immer als Ganzes vereinbart werden. Eine Vertragspartei darf sich nicht nur die für sie vorteilhaften Punkte herauspicken. Zulässig ist in jedem Fall, eine längere Gewährleistungsfrist als vier Jahre, also die BGB-Regelung von fünf Jahren zu vereinbaren.

Der Sachwalter des Bauherrn, der Architekt, kann nur dann einen Vertrag abschließen, wenn er
- namens des Bauherrn auftritt oder
- in Vollmacht des Bauherrn handelt.

Der Umfang der Vertretungsmacht sollte genau im Vertrag festgehalten werden.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind als Vertragsgrundlage zu vereinbaren, denn nur was klipp und klar definiert worden ist, kann auch beim Qualitätscheck, der den Hauptbestandteil dieses Werkes ausmacht, eindeutig interpretiert werden. Jeder Fachmann, der sich als solchen ausgibt, weiß, was unter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verstehen ist.