



Prüfsteine zum Bauvertrag

Mit den „Prüfsteinen zum Bauvertrag“ können Sie Risiken im Vertrag leichter 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

Bei Vertragsabschluss liegen leider 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. 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 rd. der Hälfte der Angebote der Vertragsgegenstand nicht eindeutig definiert ist. Oft liegen unvollständige Vertragsunterlagen und intransparente Geschäftsbedingungen vor. Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts am 01.01.2018 muss der Unternehmer dem Bauherrn vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung stellen. Die-

se muss mindestens die groben Eckdaten des zu errichtenden Gebäudes, den Leistungsumfang im Hinblick auf zugehörige Planungsleistungen, Arbeiten am Grundstück und ähnliches, Gebäudedaten und Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Angaben zum Energie- und Schallschutzstandard, Informationen zu den konstruktiven Details der wesentlichen Gewerke, eine Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen und der Ausstattung in den Bereichen Sanitär- und Elektroinstallation und Außenanlagen sowie besondere Qualitätsmerkmale enthalten. Zum Schutz des Verbrauchers hat der Gesetzgeber geregelt, dass bei fehlenden Angaben in der Baubeschreibung auch auf Prospektmaterial und ähnliches zurückgegriffen werden kann. Unser Rat: Prüfen Sie bereits Hausangebote sehr gründlich, fordern Sie detaillierte Preisangebote an und beziehen Sie einen unabhängigen Bauherrenberater ein.

4. Baubeginn, Bauzeit

Der Verbraucherbauvertrag muss verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt der Bauleistungen oder zumindest Angaben zur Dauer der eigentlichen Bauausführung enthalten. Häufig hängt ja der Start der Baumaßnahme von der Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens ab. Unser Rat: Erkundigen Sie sich nach den Rahmenbedingungen des Baugrundstücks. Bestehen Sie auf einen definierten Fertigstellungs- und Einzugsstermin.

5. Preissicherheit durch Vertragspreis und Festpreisgarantie

Etwa jeder fünfte Vertrag bietet keine ausreichende Preissicherheit. Nachträgliche Vertragsänderungen verursachen häufig 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 Leis-

tungsumfang und die Art der Ausführung genau bestimmt und Änderungen bei der Bauausführung vermieden werden. Achten Sie auf versteckte Ausschlüsse und nicht erfasste Kosten. Solche finden sich häufig bei den vorausgesetzten Baugrundverhältnissen, notwendigen Versicherungen, der Versorgung der Baustelle mit Wasser und Strom, bei Hausanschlüssen sowie Baugenehmigungsgebühren.

6. Zahlung nach Baufortschritt und nach mängelfreier Leistung

Zwei Drittel der Bauherren gehen bei Bauvorhaben finanziell in Vorleistung. Der Verbraucher-Bauherr hat laut Gesetz einen Anspruch darauf, dass vor Zahlung der ersten Abschlagsrate eine fünfprozentige Sicherheit durch den Unternehmer gestellt wird, die die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel absichert. Wenn eine solche nicht vorgelegt wird, können sofort fünf Prozent der Gesamtvergütung einbehalten werden. Unser Rat: Legen Sie bei der Vertragsgestaltung besonderen Wert auf Abschlagszahlungen bzw. Zahlungsraten nach tatsächlich erreichtem Baufortschritt. Lassen Sie durch einen Bauherrenberater prüfen, ob die einzelnen Raten dem Wert der damit abgerechneten Teilleistungen leidlich entsprechen. Auch im Abschlagsbereich kann der Bauherr wegen bereits erkannter Mängel der erbrachten Leistungen die Zahlung kürzen. Obwohl dem Bauherrn in der Bauphase noch keine unmittelbaren Mängelbeseitigungsansprüche zustehen, sollten Leistungsdefizite angezeigt werden, verbunden mit einer Aufforderung, diese zu beseitigen.

7. Vertragsstrafe bei schuldhafter Überschreitung der Bauzeit

Bei mehr als einem Viertel der Bauvorhaben wird die Bauzeit überschritten. Die Mehrkosten für Bauherren liegen schnell bei mehreren Tausend Euro. Im Einzelfall können sie auch weit darüber hinausgehen. Unser Rat: Bei Leistungsverzug kann der Bauherr gemäß § 286 BGB Ersatz des Verzögerungsschadens einfordern. Mitunter bereitet der Nachweis des Schadens aber Schwierigkeiten. Ratsam ist deshalb, Vertragsstrafen zu vereinbaren. Dabei gilt: Vereinbarung einer Vertragsstrafe und Vereinbarung einer konkreten Bauzeit und des Fertigstellungstermins gehören untrennbar zusammen.

8. Förmliche Abnahme des Bauvorhabens

Die Rechtswirkung der Abnahme wird hinsichtlich der Fälligkeit der Schlussrate, der Umkehr der Beweislast und des Beginns der Verjährungsfrist von vielen Bauherren unterschätzt. Unser Rat: Vereinbaren Sie unbedingt eine förmliche Abnahme, also eine gemeinsame Begehung mit dem Bauunternehmer und Ihnen. Bereits vorher sollte der Bauherr möglichst einen unabhängigen Bauherrenberater hinzuziehen, damit vorhandene Mängel der Bauleistung erkannt und im späteren Abnahmeprotokoll zur Mängelbeseitigung festgehalten werden. Eine Konsultation mit dem Anwalt des Vertrauens ist vor der Abnahme im Einzelfall empfehlenswert.

9. Übergabe technischer Unterlagen

Der Verbraucher-Bauherr hat einen Anspruch gegenüber dem Unternehmer, dass dieser die Planungsunterlagen und sonstigen Belege/Berechnungen übergibt, die der Bauherr benötigt, um zu belegen, dass die Bauleistung den staatlichen Vorgaben (beispielsweise der EnEV) entspricht. Gleiches gilt etwa

für die von der KfW verlangten Nachweise im Hinblick auf die verschiedenen Förderprogramme. Bereits im Vertrag sollte zusätzlich geregelt werden, dass der Unternehmer Bedienungsanleitungen, Wärmebedarfsberechnungen und sonstige Unterlagen insbesondere zur zunehmend komplexer werdenden Gebäudetechnik, die im Laufe der jahrzehntelangen Nutzung eines Hauses benötigt werden könnten, mit der Abnahme zur Verfügung stellt.

10. Nutzung der fünfjährigen Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Viele Mängel zeigen sich erst nach der Fertigstellung des Bauwerks. Sie können innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist nach der Abnahme gegenüber dem Unternehmer beanstandet werden. Der Unternehmer ist zur kostenlosen, fachgerechten Nacherfüllung verpflichtet. Unser Rat: Zeigen Sie auch während der Verjährungsfrist auftretende Mängel an und fordern Sie den Unternehmer zur Mängelbeseitigung auf. Führen Sie im letzten Jahr vor Ablauf der Verjährungsfrist gemeinsam mit einem Bauherrenberater eine Ortsbesichtigung durch und machen Sie Ihre Ansprüche auf Mängelbeseitigung geltend. Hierbei genügt eine schriftliche Mahnung nicht, um den Ablauf der Verjährungsfrist zu verhindern. Suchen Sie rechtzeitig einen Rechtsanwalt auf, damit dieser vor Ablauf der fünf Jahre gerichtliche Maßnahmen zur Verjährungshemmung einleiten kann, sollte der Unternehmer auf Mängelrügen nicht reagieren.

11. Gewährleistungsbürgschaft des Auftragnehmers

Die meisten Verträge beinhalten kein Angebot für Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers hinsichtlich der Ansprüche des Auftraggebers auf Mängelbeseitigung in der fünfjährigen Gewährleistungsfrist. Unser Rat: Versuchen Sie bei den Vertragsverhandlungen eine Gewährleistungsbürgschaft (in der Regel von einer Bank oder einer Versicherung) oder einen Sicherheits-einbehalt für diese Zeit zu vereinbaren. In der Baubranche sind hier fünf Prozent des Gesamtpreises durchaus üblich. Lassen Sie sich den Text der Bürgschaft aushändigen und von einem Rechtsanwalt prüfen.

12. Widerrufsrecht zur Minderung des Bauherrenrisikos

Oftmals ist der Bauherr bei der Vertragsunterzeichnung noch nicht sicher im Besitz eines Baugrundstücks, verfügt über noch keine bestandskräftige Baugenehmigung oder kann noch keine Darlehenszusage vorweisen. Insbesondere in solchen Fällen hat das gesetzlich verankerte Widerrufsrecht bei einem Verbrauchervertrag besondere Bedeutung. Dem Verbraucher steht ein zweiwöchiges Widerrufsrecht ab Unterzeichnung des Vertrages durch Auftraggeber- und Auftragnehmerseite zu. Der Bauunternehmer ist verpflichtet, vor dem endgültigen Vertragschluss den Bauherrn über dieses Widerrufsrecht zu belehren. Der Widerruf bedarf keiner Begründung. Die Widerrufsbelehrung muss klare Angaben zur Frist und zum Adressaten eines erklärten Widerrufs enthalten. Fehlt die vollständige Belehrung läuft die Widerrufsfrist maximal 1 Jahr und 14 Tage. Möglicherweise in dieser Zeit bereits geleistete Zahlungen des Bauherren muss der Unternehmer erstatten. Wenn in der Frist schon Bauleistungen erbracht worden sind, die nicht zurückgegeben werden können, muss der Bauherr Wertersatz leisten. Vor Ausübung des Widerrufs ist zu empfehlen, einen Rechtsanwalt zu konsultieren.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2018