



DER BAUVERTRAG

Rechtsstreitigkeiten beim Hausbau vermeiden

Trotz gestiegener Preise ist der Wunsch vieler Familien nach einem selbst gebauten Eigenheim ungebrochen. Um ihren Traum zu verwirklichen, entscheiden sich die meisten angehenden Häuslebauer dafür, einen sogenannten Generalunternehmer mit der schlüsselfertigen Errichtung eines Hauses zu beauftragen und schließen mit diesem einen Bauvertrag. Dabei liegt es im Interesse beider Seiten, alle Vertragsdetails möglichst konkret zu regeln, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und zu verhindern, dass aus dem Traum vom Eigenheim ein Alptraum wird.

ABGRENZUNG ZUM BAUTRÄGERVERTRAG

Bei einem Bauvertrag handelt es sich um einen Werkvertrag zwischen einem Bauherrn und einem Bauunternehmer über die Erbringung von Bauleistungen auf einem Grundstück des Bauherrn. Anders als der sogenannte Bauträgervertrag, bei dem der Bauträger in Eigenregie Wohnungen oder Häuser auf eigenem Grund errichtet und anschließend verkauft, bedarf der Bauvertrag nicht der notariellen Beurkundung, da kein Grundstück mitverkauft wird. Auch die strengen Schutzvorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung finden auf ihn keine Anwendung. Für die Vertragsparteien bringt dies einerseits mehr Gestaltungsfreiheit, andererseits aber auch ein erhöhtes Risiko unvollständiger, unklarer und schlimmstenfalls unwirksamer Vertragsklauseln mit sich.

VERTRAG UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG GENAU PRÜFEN

Inhalt des Bauvertrages mit dem Generalunternehmer ist die schlüsselfertige Errichtung des Hauses gemäß der dem Vertrag beigefügten Leistungsbeschreibung. Bauvertrag und Leistungsbeschreibung werden dem Bauherrn in der Regel durch den Bauunternehmer zur Verfügung gestellt. Sie stellen dann sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen dar, die

unwirksam sind, wenn sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligen. Dies ist schon der Fall, wenn das Vertragswerk in sich widersprüchlich ist.

Die Praxis zeigt, dass auf die Abfassung und Anpassung der Vertragsmuster auf den konkreten Einzelfall häufig zu wenig Sorgfalt verwandt wird. Um spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollte der Leistungsinhalt jedoch im Interesse beider Parteien nach Umfang und Qualität so genau wie möglich geregelt werden. Alle die Vertragsmuster ergänzenden oder hiervon abweichenden Absprachen sind schriftlich zu dokumentieren. Hierzu bedarf es in den meisten Fällen der Unterstützung durch einen Rechtsanwalt und einen Bausachverständigen. Zwar ist dies mit zusätzlichen Kosten verbunden, im Vergleich zu den Mehrkosten, die anfallen können, wenn der Bauvertrag und die Baubeschreibung wichtige Punkte nicht (wirksam) regeln, sind diese Kosten jedoch gering.

WICHTIGE VERTRAGSKLAUSELN

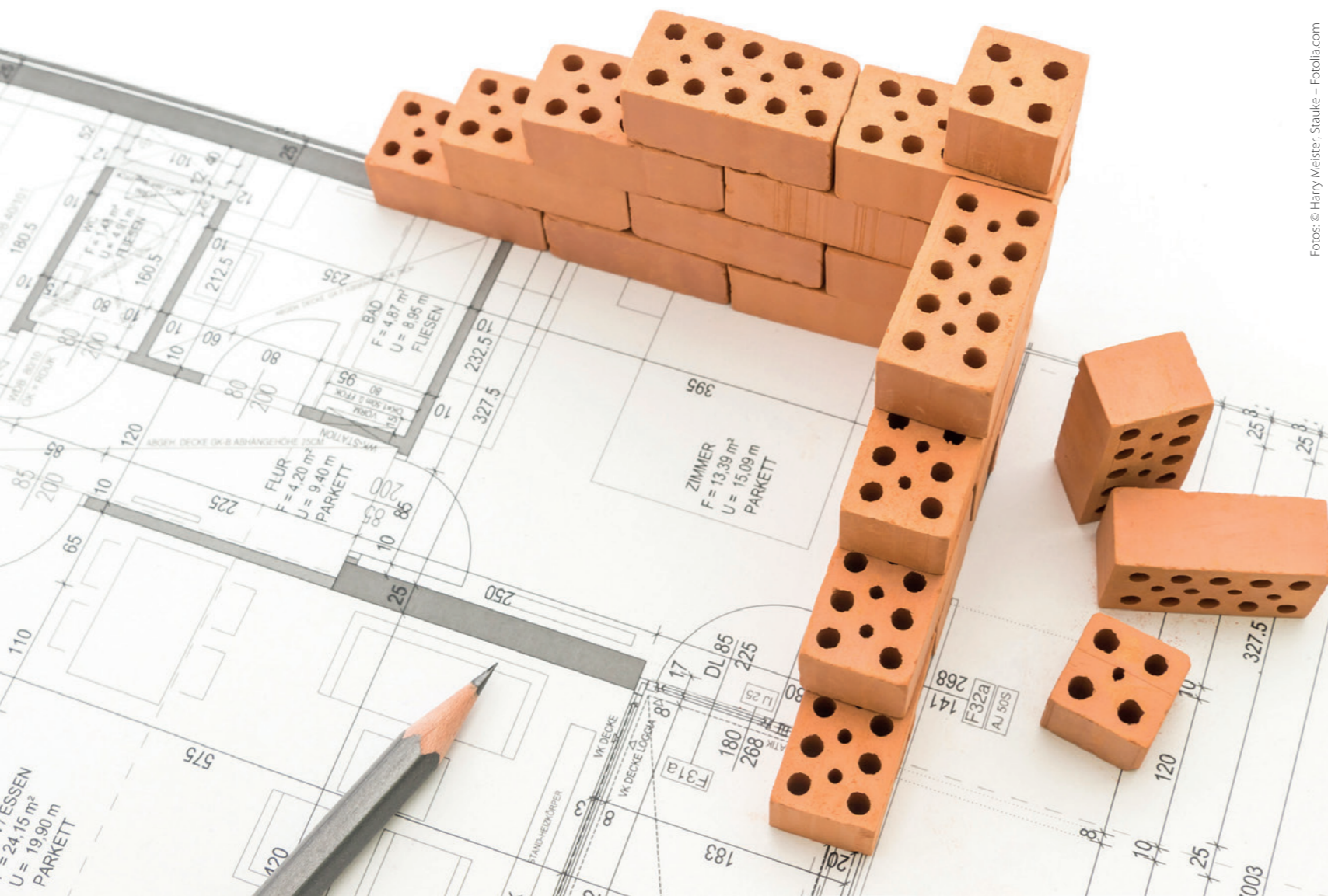
Um beiden Seiten Planungssicherheit zu geben, sollten im Bauvertrag klare Terminabsprachen getroffen werden. Diese sollten nicht nur Baubeginn und Fertigstellung, sondern auch wichtige Zwischentermine verbindlich regeln. Dabei ist es

durchaus üblich, dass für den Fall von vom Bauunternehmer zu vertretenden Terminverzögerungen Vertragsstrafen vereinbart werden. Wichtiger Bestandteil eines jeden Bauvertrags ist auch der Zahlungsplan. Aus diesem ergibt sich, welcher Teil des Werklohns wann zu zahlen ist. Üblicherweise orientiert sich der Zahlungsplan am Baufortschritt. Die Raten sollten so festgelegt werden, dass einerseits der Bauherr nicht in Vorleistung gehen, andererseits der Bauunternehmer aber auch nicht unnötig lange nach Abschluss der Arbeiten auf seine Bezahlung warten muss. Um etwaige Gewährleistungsansprüche des Bauherrn abzusichern, wird in der Regel vereinbart, dass die letzten 5% des Werklohns vom Bauherrn entweder bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist einbehalten werden können oder nur gegen Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft an den Bauunternehmer auszuzahlen sind. Als Gewährleistungsfrist sollten mindestens fünf Jahre vereinbart werden.

FAZIT

Die Erfahrung lehrt, dass auf die Prüfung und genaue Ausgestaltung des Vertragswerks gar nicht genug Sorgfalt verwandt werden kann. Die Vertragsparteien sollten sich nicht scheuen, hierzu juristische und bausachverständige Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Dies schafft Rechtssicherheit und dient damit beiden Seiten.

Fotos: © Harry Meister, Stauke – Fotolia.com



Dr. Enno Engbers

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.