

Der Bauvertrag

Wichtige Tipps zum Bauvertrag:

1. Vereinbarungen schriftlich fixieren

Obwohl ein Bauvertrag grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden kann, empfiehlt es sich aus Sicht des Bauherren, unbedingt auf einer schriftlichen Vereinbarung zu bestehen. So fällt es Ihnen leichter, im Streitfall die getroffenen Vereinbarungen zu belegen.

2. Leistungen genau beschreiben

Die Erstellung eines genauen Leistungsverzeichnisses im Bauvertrag ist unverzichtbar. Hier sollten sämtliche vom Bauunternehmer durchzuführenden Einzelleistungen inklusive detaillierter Leistungsbeschreibungen schriftlich hinterlegt werden. So minimieren Sie die Gefahr, während des Baus mit Nachforderungen durch den Bauunternehmer für nicht im Vertrag enthaltene notwendige Leistungen konfrontiert zu werden. Legen Sie auch unbedingt die zu verwendenden Materialien genau fest, damit nicht mit billigeren Baustoffen „getrickst“ werden kann.

3. Fertigstellungsfristen vereinbaren

Erstellen Sie einen genauen Terminplan, welche Arbeiten wann abgeschlossen sein sollen. Jede Bauverzögerung kann Sie bares Geld kosten!

4. Vertragsstrafen festschreiben

Für den Fall der Nichteinhaltung der Fertigstellungsfristen sollten Sie Vertragsstrafen vereinbaren. Rechtlich gültige Vertragsstrafe-Klauseln sind jedoch recht kompliziert, so dass das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands hierfür empfehlenswert ist.

5. Abnahmemodalitäten festlegen

Die Abnahme der einzelnen Bauleistungen ist ein oft unterschätzter Prozess. Als Abnahme bezeichnet man die Entgegennahme und Billigung einer Bauleistung oder eines gesamten Bauwerks.

Legen Sie im Bauvertrag bereits fest, dass die Bauabnahme durch Sie förmlich und schriftlich erfolgen muss. So stellen Sie sicher, dass der Bauunternehmer sich nicht auf eine stillschweigende Bauabnahme berufen kann.

Die Bauabnahme hat für den Bauherren nämlich weit reichende Konsequenzen. Mit ihr erkennt der Bauherr die Leistung des Bauunternehmers förmlich an. Als Folge wird mit der Abnahme auch die Zahlung fällig. Zudem geht das Risiko von Beschädigungen Ihrer Immobilie durch äußere Einflüsse vom Bauunternehmer auf Sie selbst über.

Auch für Ihre Rechte aus der Mängelgewährleistung durch den Bauunternehmer ist die Bauabnahme ein einschneidender Punkt. Zum einen beginnt mit dem Zeitpunkt der erklärten Abnahme die Verjährungsfrist für Baumängel (siehe auch Abschnitt „Verjährungsfrist für Baumängel“), zum anderen dreht sich die Beweislast um: Muss vor der Bauabnahme der Bauunternehmer nachweisen, dass ein von Ihnen entdeckter Mangel keiner ist, so muss nach erfolgter Bauabnahme der Bauherr das Vorhandensein von Mängeln beweisen.

6. Zahlungsmodalitäten klären

Legen Sie im Bauvertrag die Zahlungsmodalitäten genau fest. Agiert der Vertragspartner als Generalunternehmer für verschiedene Subunternehmungen und ist Ihr einziger Vertragspartner am Bau, so empfiehlt es sich, die Zahlungen in verschiedenen, von vorab festgelegten Baufortschritten abhängigen Abschlagszahlungen plus Schlusszahlung bei Bauabnahme aufzuteilen.

Vereinbaren Sie wenn möglich einen Sicherheitsbehalt. Dies ist ein festgelegter Prozentsatz vom Leistungspreis, den Sie als Bauherr einbehalten und erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen an den Bauunternehmer auszahlen. So verringern Sie das Risiko finanzieller Schäden bei einer eventuellen Insolvenz des Bauunternehmers.

7. Gewährleistungsausschlüsse verhindern

Für Mängel, die durch Verschulden des Bauunternehmers entstehen, muss dieser dem Gesetz nach grundsätzlich auch haften. Akzeptieren Sie im Bauvertrag keine Klauseln, die die Gewährleistungspflichten des Bauunternehmers in irgendeiner Art und Weise einschränken. Entdecken Sie Baumängel noch während der Bauphase, setzen Sie dem Bauunternehmer schriftlich eine Frist zur Beseitigung dieser Mängel. Kommt der Unternehmer dieser Aufforderung nicht nach, kann der Bauherr nach einer weiteren Nachfrist die Mängel auf Kosten des Bauunternehmers beheben lassen. Dokumentieren Sie für den Fall eventueller Streitigkeiten die Mängel auf Foto oder Video.

Werden die Baumängel erst nach Abschluss der Bauarbeiten entdeckt, so steht dem Bauherr innerhalb der geltenden Verjährungsfristen das Recht auf Beseitigung der Mängel sowie Schadensersatz für eventuell anfallende zusätzliche Aufwendungen wie Zinsen für Bankkredite etc. zu.

8. Verjährungsfristen für Baumängel vertraglich absichern

Welche Fristen für die Verjährung von Baumängeln gelten, hängt davon ab, ob für den Vertrag das Bürgerliche Gesetzbuch oder die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) gelten.

Nach BGB verjähren Ansprüche aus der Gewährleistungspflicht des Bauunternehmers für Bauwerke 5 Jahre nach der Bauabnahme, nach VOB/B verjähren Sie bereits nach 4 Jahren. Innerhalb dieser Fristen müssen Sie als Bauherr schriftlich die Beseitigung der entsprechenden Mängel verlangen.

Akzeptieren Sie auf keinen Fall Klauseln, die die Verjährungsfrist für den Bauunternehmer verkürzen!

9. Vertragserfüllungsbürgschaft/ Mängelbürgschaft einfordern

Um sich vor einer Insolvenz des Bauunternehmers während der Bauphase zu schützen, empfiehlt es sich, vom Kreditinstitut des Bauunternehmers eine Vertragserfüllungsbürgschaft ausstellen zu lassen. Mit dieser verpflichtet sich das Kreditinstitut für den Fall einer Insolvenz des Bauunternehmers, für die Erfüllung des Vertrags durch andere Bauunternehmungen finanziell aufzukommen. Ist das Kreditinstitut nicht dazu bereit, so steht es wohl um die Solvenz Ihres potenziellen Partners nicht zum Besten! Alternativ können Sie auch eine Fertigstellungsversicherung akzeptieren, die der Bauunternehmer für Ihr Objekt abgeschlossen hat. In diesem Fall wird er Ihnen allerdings die Kosten für diese Versicherung in Rechnung stellen. Eine Mängelbürgschaft springt für die Behebung von während der Gewährleistungsfrist entdeckten Mängeln ein, wenn der Bauunternehmer bis dahin insolvent sein sollte. Üblich sind in der Regel etwa 5% des Leistungspreises. Eine Alternative zu einer solchen Mängelbürgschaft ist der Sicherheitsbehalt.

10. Anwendbarkeit von BGB oder VOB/B klären

Grundsätzlich fällt der Bauvertrag als Werkvertrag in den Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Oft fallen Bauverträge aber unter die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B). Diese VOB/B sind Allgemeine Geschäftsbedingungen, können aber an die Stelle des BGB-Rechts treten, wenn sie ausdrücklich Bestandteil des Vertragswerks und auch für den Bauherren einsehbar sind.