



Damit das neue Zuhause tatsächlich so aussieht, wie man es sich erträumt, sollten sich Bauherren intensiv mit den Inhalten von Bauleistungsbeschreibung und Bauvertrag auseinandersetzen – und im Zweifelsfall vor Unterschrift den Rat eines Baurechtsexperten in Anspruch nehmen.

Foto: Fotolia/Sergey Peterman

Das rechtliche Fundament

Das Kleingedruckte in den Verträgen müsste eigentlich ganz großgeschrieben werden – auch in vielen Bauverträgen. Damit Ihr Bauvorhaben auch rechtlich auf einem guten Fundament steht, erklärt Ihnen Rechtsanwalt Andreas Renz, worauf Sie bei der Ausgestaltung Ihres Bauvertrags achten sollten.

Ein Haus bauen die meisten Menschen nur einmal im Leben. Daher sollte nicht nur das bauliche Fundament stabil sein. Auch der zugrunde liegende Bauvertrag muss eine solide rechtliche Grundlage bilden und das Vorhaben gegen alle Eventualitäten absichern. Da aber eine bauspezifische rechtliche Regelung fehlt, braucht ein Bauvertrag besondere Sorgfalt.

Prinzipiell könnte ein Vertrag über den schlüsselfertigen Bau eines Eigenheims „per Handschlag“ wirksam geschlossen werden. Denn einen speziell auf den privaten Hausbau oder -kauf ausgerichteten rechtlichen Rahmen gibt es nicht. Vielmehr basiert das geltende Baurecht auf verschiedenen Quellen. Eine davon ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Es regelt diverse unterschiedliche Rechtsgebiete.

Ein und dieselben Paragraphen des BGB gelten sowohl für das Einfamilienhaus, eine Autoreparatur und einen Maßanzug. Bauspezifische Aspekte wie Bauzeit, Sicherheiten oder Ablaufstörungen gibt es nicht. Probleme sind damit vorprogrammiert.

Lange Zeit behalf man sich mit einem ursprünglich aus den 20er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammenden Klauselwerk: der VOB/B. Diese Vergabe- und Vertragsordnung verwenden vor allem öffentliche Auftraggeber, die quasi institutionell Bauleistungen einkaufen. Für private Vorhaben ist die VOB/B aber nur beschränkt brauchbar. Es sind verschiedenste Abweichungen von den gesetzlichen Grundregeln enthalten, die den Verbraucherschutz vernachlässigen und damit keine Gültigkeit haben kön-

nen. Bereits 2008 hat der Bundesgerichtshof ein entsprechendes Urteil gefällt.

Zwei fundamentale Faktoren im Bauvertrag sind Baukosten und -zeit. Zu beiden sollte es konkrete und eindeutige Regelungen geben. Während Bauherren gerne bei fehlerfreier Übergabe des Hauses einen Festpreis zahlen, drängen Bauunternehmen darauf, nach Baufortschritt gestaffelte Abschlagszahlungen zu vereinbaren. Hier ist Vorsicht geboten.

Bei fast allen marktüblichen Zahlungsplänen beanstanden Juristen eine sogenannte Kopflastigkeit. Das heißt, dass der Unternehmer etwas mehr abrechnet, als die tatsächliche Leistung auf der Baustelle wert ist. Dies führt vor allem dann zu Problemen, wenn das Objekt nicht ordnungsgemäß und zeitgerecht fertiggestellt

Kopflastigkeit vermeiden

Anschriften Seiten 82-83



Der Autor, Rechtsanwalt Andreas Renz, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht.

wird. Noch schlimmer ist es, wenn das Unternehmen nach Beginn der Bauarbeiten Insolvenz anmeldet. Wenn der Bauherr in diesem Fall bereits für nicht erbrachte Leistungen bezahlt hat, ist das Geld wirtschaftlich in aller Regel verloren. Der Weiterbau ist dann schwierig und kostet zusätzlich Geld. Abgesehen von den üblichen Abwicklungsschwierigkeiten, die sich hier auftun.

Endabnahmen sind wesentliche Eckpunkte der Bauabwicklung. Beide Parteien tun gut daran, eine förmliche Abnahme zu vereinbaren. Die Vertragspartner begehen das fertiggestellte Haus und protokollieren detailliert alle Mängel, Restarbeiten und ähnliches.

Die gesetzliche Gewährleistung – der richtige Begriff ist seit 2001 Sachmängelhaftung – beträgt fünf Jahre. Sie bedeutet nicht, dass für ein Haus eine fünfjährige Garantie gegeben wird, wie sie bei Autos gängig ist. Vielmehr verpflichtet die Sachmängelhaftung Bauunternehmen zum Zeitpunkt der Abnahme dazu, dass das Objekt nach den vertraglichen Vereinbarungen und den anerkannten Regeln der Technik im Wesentlichen mängelfrei ist.

In der Praxis geraten Bauherren und Unternehmen häufig aneinander, wenn es darum geht, die erbrachte Bauleistung qualitativ zu bewerten. Maßgabe ist hier immer die Leistungsbeschreibung. Gerade weil viele verschiedene Bauweisen denkbar sind, muss die gewünschte Leistung in Qualität und Umfang so genau wie möglich beschrieben sein. Es gibt Einfamilienhäuser, die in Holzständerwerk-Rahmenbauweise errichtet werden, andere Anbieter propagieren das klassische zweischalige Mauerwerk, man kann mit und

ohne Keller bauen. Es gibt unterschiedlichste energetische Qualitätsstufen, vorgeschrieben ist die Einhaltung der Energiesparverordnung EnEV, in aller Munde sind auch die sogenannten KfW-Effizienz-Häuser, bei den mit Erreichung besonderer Qualitätsstandards, Finanzmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden können. Das sogenannte Passivhaus zeichnet sich dadurch aus, dass keine oder nur wenig Energie zur Temperierung des Eigenheims aus externen Quellen herangezogen werden muss. Auch bei der Ausstattung sind der Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Bodenbeläge, die technische Ausstattung bis hin zu einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Qualität und Optik von Türen, Fenstern, Sanitärgegenständen, Dacheindeckungsmaterialien und ähnliches müssen definiert werden. Manche Baubeschreibungen glänzen mit vollmundigen Adjektiven wie „handwerksgerichtet“ und „mit ausgesuchten Materialien errichtet“, die eine Qualitätskontrolle und einen Preisvergleich nicht zulassen. Seit einigen Jahren sind Leistungsbeschreibungen zunehmend mit Beispielfotos ausgestattet. Auch diese helfen nur begrenzt. Aufnahmen irgendwelcher Sanitär-Ausstattungen oder Design-Schalterserien haben bezüglich der Qualität und Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses wenig Aussagekraft.

Der Gesetzgeber hat sich aktuell eines Teils dieser Probleme angenommen und das BGB um eine echte Verbraucherschutzvorschrift ergänzt. Nach § 632 a Abs. 3, BGB, der seit 2009 gilt, muss das Bauunternehmen dem privaten Bauherren vor Entgegennahme der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des vereinbarten Gesamtpreises gewähren, in der Regel als Bürgschaft. Oder es wird vereinbart, dass der Bauherr stattdessen ei-



Foto: Fotolia/Wesol

nen entsprechenden Einbehalt vornimmt, bis das Objekt zeit- und qualitätsgerecht errichtet und abgenommen ist.

Voraussichtlich noch im Laufe dieses Jahres stimmt der Gesetzgeber über ein neues Bauvertragsrecht ab, das gegebenenfalls 2017 in Kraft treten wird. Der Gesetzesentwurf ist darauf ausgerichtet, die Rechte privater Bauherren besser zu schützen. Die enthaltenen bauspezifischen Regelungen sollen den juristischen Teil privater Bauvorhaben vereinfachen. Beispielsweise gewährt das neue Recht dem Bauherren ein sogenanntes Anordnungsrecht, so dass dieser nach Vertragsschluss noch Änderungen und Leistungsergänzungen anordnen kann. Zudem müssen Unternehmer dem Bauherren rechtzeitig vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung stellen, in der die wesentlichen Eigenschaften der Leistung in klarer und verständlicher Weise dargestellt sind. Auch eine verbindliche Angabe zur Bauzeit ist hier niederzuschreiben. Zudem enthält der Entwurf des neuen Bauvertragsrechts genaue Regelungen, wie Baubeschreibungen im Sinne des Verbraucherschutzes auszulegen, also zu interpretieren sind. Ergänzend soll dem Verbraucher ein Widerrufsrecht für nicht notariell beurkundete Bauverträge eingeräumt werden – ähnlich wie man es bei anderen Rechtsgeschäften, z. B. vom Kauf im Internet bereits kennt.

Um das Abenteuer Eigenheimbau erfolgreich zu meistern, bedarf es also einer gründlichen Vorbereitung. Dabei müssen Bauherren eine Flut von Entscheidungen treffen und diverse Aspekte bedenken. Welche Grundkonzeption soll das Eigenheim haben? Welche generelle Baukonstruktion soll zum Einsatz kommen? Und vor allem: Wie viel darf es kosten?

Neues Recht in Sicht

Professionelle Baubegleitung empfohlen

Eine Stolperfalle stellen sich private Bauherren oft selber: Sie überschätzen die Eigenleistung, die sie erbringen können. Da der Einzug in einen erweiterten Rohbau mit nur wenig provisorisch nutzbar gemachten Zimmern wenig Freude bereitet, empfiehlt sich eine gründliche Überlegung, was realistisch zu schaffen ist.

Für einen Vertrag mit solcher Tragweite muss der potenzielle Vertragspartner, der Bauunternehmer, kritisch beäugt werden. Umsatzzahlen sind bei großen Unternehmen im Internet zu recherchieren und auch Referenzen sind ein wichtiges Stichwort. Schlüsselfertigunternehmer, die ein gutes Gewissen haben, geben Kontaktdaten zufriedener Bauherren weiter und ermöglichen direkte Gespräche.

Wenn die Bauleistung der Vollendung entgegengeht, ist es für den Bauherren ohne Architekten- oder Ingenieurstudium schwierig, die Qualität zu prüfen. Der klassische Bauvertrag, wie er bis vor einigen Jahrzehnten üblich war, beinhaltete, dass der Bauherr einen Ingenieur oder Architekten an seiner Seite hatte, der einerseits die Auftragserteilung an einzelne Handwerker vorbereitete, andererseits deren Leistung vor Ort überwachte. Diese Kontrollinstanz fällt beim Schlüsselfertigbau ebenso wie bei der Bauträger-Vertragskonstellation weg. Eine baubegleitende Qualitätskontrolle ist daher zum Schutz des Bestellers wichtig. Einige Architekten und Ingenieure bieten solche Leistungen teilweise in Zusammenarbeit mit Verbraucherschutzverbänden und gemeinnützigen Organisationen an. Diese baubegleitende Qualitätskontrolle beginnt mit der Überprüfung der Leistungsbeschreibung und setzt sich mit der Bauleistung vor Ort fort.

Gerade wenn keine juristische Kontrolle durch die notarielle Beurkundung des eigentlichen Vertragswerks stattfindet, ist auch eine vorherige Überprüfung des in aller Regel vom Bauunternehmer vorbereitete vorgelegten Bauvertrags dringend anzuraten. Seit rund zehn Jahren gibt es innerhalb der Anwaltschaft eine ausgewiesene Kompetenz, indem der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht geschaffen wurde. Anwälte, die diesen Titel führen, haben nicht nur mehrjährige praktische



Viele Bau- und Leistungsbeschreibungen weisen Mängel auf oder lassen große Spielräume bei der Wahl der Baumaterialien und Ausstattung. Die Folge können hohe Zusatzkosten für Bauherren sein. Hilfe bei der Angebotsprüfung bietet der Ratgeber „Die Muster-Baubeschreibung – Hausangebote richtig vergleichen“

der Verbraucherzentrale NRW. Das Buch informiert über die verschärften Anforderungen der neuen Energiesparverordnung und welche anderen gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind. Es widmet sich allen einzelnen Bauabschnitten vom Keller bis zum Dach sowie der Haustechnik und Ausstattung. 85 Seiten detaillierter Checklisten helfen dabei, eine Baubeschreibung in allen Feinheiten zu prüfen. Der Ratgeber kann unter www.vz-ratgeber.de für 19,90 Euro zzgl 2,50 Euro Versandkosten bestellt werden.

Erfahrung mit einem Schwerpunkt in diesem Rechtsgebiet nachgewiesen, sondern auch durch Lehrgänge und Prüfungen ihre besonderen Kenntnisse belegt. Die Prüfung eines Schlüsselfertig-Haus-Bauvertrags löst überschaubare Kosten aus und eine solch neutrale, fachkundige und kritische Prüfung kann Schlimmeres bereits vor Vertragsunterzeichnung verhindern. Am Bau passieren auch mal Fehler. Der Bauunternehmer hat zunächst das Recht der Nacherfüllung. Wenn Mängel festgestellt werden, ist ihm Gelegenheit zu geben, diese zu beseitigen. Kommt er der Beseitigungspflicht nicht nach, kann der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen selbst aktiv werden. Ggf. kann die in § 632 a Abs 3 BGB geregelte Sicherheit in der Erfüllungsphase herangezogen werden. Im Gewährleistungsfall wird es aufwendiger.

Sollte es zum Streit kommen, muss nicht immer der Gang zum Gericht folgen. Berufsverbände wie die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Architektenrecht vermitteln Kontakte zu ausgebildeten Schlichtern, deren Ziel ist, eine Lösung zu vermitteln, um einen teuren, nervenaufreibenden Rechtsstreit zu vermeiden. Denkbar ist auch, dass man sich bei unterschiedlicher Meinung über die Leistungsqualität oder die Verantwortung festgestellter Mängel gemeinsam einem Gutachter anvertraut. Auch bei solchen Maßnahmen stehen Baurechtsanwälte begleitend zur Seite. ab ■

Auf der Homepage der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein, www.argebaurecht.com, finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps rund ums rechtssichere Bauen, z.B. die Schlichterordnung SO Bau (www.t1p.de/SoBau) oder den 10-Punkte-Plan Bauvertrag (www.t1p.de/10-Punkte-Plan)



Foto: Fotolia/vege