

# 10-Punkte-Plan Bauvertrag

Ein Bauvertrag regelt die Erbringung von Bauleistungen und bezieht sich auf die Herstellung eines noch nicht existierenden Objektes. Um die damit verbundenen Risiken zu minimieren, sollten bauvertragliche Vereinbarungen so konkret wie möglich formuliert sein. Dazu hat die Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein diesen Leitfaden erstellt. Der Verband baurechtlich spezialisierter Rechtsanwälte möchte damit allen Baubeteiligten einen möglichst störungsfreien Bauablauf ermöglichen.

## 1. Vertragspartner

Am Anfang eines Bauvorhabens müssen Bauherren entscheiden, ob sie Planungs- und Bauleistungen an einen oder mehrere Partner vergeben wollen. Der „Klassiker“ ist es, Architekt und Bauunternehmen getrennt zu beauftragen. Dabei können alle Bauleistungen an einen sogenannten Generalunternehmer oder als Einzelgewerke an verschiedene Bauunternehmer vergeben werden. Bauherren können sich aber auch für einen so genannten Generalübernehmer entscheiden, der Planungs- und Bauleistung gemeinsam erbringt. Eine weitere Option ist die Beauftragung eines Bauträgers, der neben Planung und Bau auch noch den Grundstückserwerb regelt. Mit der Trennung von Bau- und Planungsleistungen sind Bauherren etwas näher, mit Generalübernehmer oder Bauträger etwas weiter weg vom Geschehen. Wichtiger als diese Varianten sind die Vertragspartner. „Hier empfehlen wir eine kritische Prüfung“, sagt Dr. Birgit Franz, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und Mitglied im Vorstand der ARGE Baurecht. „Dazu gehört es, die Rechtsform der beteiligten Unternehmen, deren Referenzen oder auch die finanzielle Leistungsfähigkeit unter die Lupe zu nehmen, um den richtigen Partner für das geplante Bauvorhaben zu finden“, erläutert Franz.

## 2. Leistungsbeschreibung

Die Beschreibung der zu erbringenden Bauleistungen ist das Kernstück des Bauvertrags. Hierbei ist der Gefahr zu begegnen, dass die Planung nicht alle zur Herstellung eines funktionsfähigen Objekts notwendigen Leistungen berücksichtigt. Die Leistungsbeschreibungen können detailliert oder funktional erfolgen. Werden die Leistung detailliert beschrieben, sollten alle Einzelleistungen exakt, zweifelsfrei und vollständig fixiert werden. Auch Baunebenleistungen wie etwa die Absicherung der Baustelle oder der Anschluss an die Wasserversorgung gehören dazu. „Was die detaillierte Leistungsbeschreibung nicht beinhaltet, kostet im Nachhinein extra“, betont Franz. „Oftmals müssen im Bauablauf Leistungen erbracht werden, die weder beschrieben noch kalkuliert waren. Diese so genann-

ten Nachtragsleistungen treiben Bauzeit und Kosten in die Höhe. Mit einer qualifizierten, abgeschlossenen Planung und einem auf dieser Grundlage erstellten vollständigen und präzisen Leistungsverzeichnis, lässt sich dieses Risiko minimieren“. Alternativ kann der Bauherr die Leistungen funktional beschreiben, zum Beispiel ‚ein 3-Sterne-Hotel, schlüsselfertig‘. In diesem Fall sind von der vereinbarten Vergütung alle Leistungen umfasst, die erforderlich sind, um das Objekt funktionsfähig innerhalb der vorgegebenen Qualitätsanforderungen herzustellen. Damit gibt der Bauherr die Planung insoweit in die Hände des Bauunternehmers, als dieser die Verantwortung der Ausführung innerhalb der vorgegebenen Anforderungen trägt.

### **3. Vergütung**

Die Vergütung kann entweder in Form eines Einheitspreis- oder eines Pauschalpreisvertrags geregelt werden. Voraussetzung für die Preis-pro-Einheit-Variante ist ein detailliertes Leistungsverzeichnis. Fehlt dieses, kommt nur eine Pauschalpreisvereinbarung in Betracht. „Mit einer Pauschalpreisvereinbarung überträgt der Bauherr dem Bauunternehmer das Mengenrisiko. Eine Anpassung der Preise kann nur dann verlangt werden, wenn die Mengen sich gegenüber den bei Vertragsschluss zu Grunde gelegten Annahmen gravierend ändern“, so Franz. Im Zuge eines Einheitspreisvertrags werden die erbrachten Leistungen zu einem pro Einheit (z. B. Gewicht oder Stück) vereinbarten Preis nach den tatsächlich erbrachten Mengen abgerechnet. Wichtig: Bauherren sollten darauf achten, dass der vereinbarte Einheitspreis nicht nur für die vertraglich vereinbarte Bauzeit sondern einen angemessenen Zeitraum darüber hinaus gültig bleibt, um Preiserhöhungen im Falle der Bauzeitüberschreitung zu vermeiden.

### **4. Vertragsbedingungen**

Für Werkverträge gelten zunächst einmal die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Es sei denn, es wurde etwas anderes vereinbart. „Insbesondere wenn ein Partner Vertragsklauseln ohne Einflussmöglichkeit des Bauherren vorformuliert, ist Vorsicht geboten“, so Franz. „Solche Inhalte sollten genauestens geprüft werden, da sie die rechtlichen Grundlagen des Vertrags verändern und unter Umständen unwirksam sein können“. An dieser Stelle müssen Vertragspartner auch entscheiden, ob die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) in den Bauvertrag einbezogen werden soll. Die VOB/B wurde ursprünglich für Bauvorhaben der öffentlichen Hand konzipiert, wird aber zwischenzeitlich regelmäßig für komplexere Bauvorhaben und im unternehmerischen Geschäftsverkehr vereinbart. Für private Bauvorhaben wird meist das BGB zugrunde gelegt, welches – anders als die VOB/B – aber nicht konkret auf Bauleistungen zugeschnitten ist und daher beispielweise kein Recht des Bauher-

ren zur Anordnung geänderter Leistungen enthält. „In der Regel empfehlen wir, die VOB/B auch im privaten Bereich zu vereinbaren“, so Franz, „und zwar als Ganzes ohne inhaltliche Abweichungen.“ Ist dies nicht der Fall, werden also einzelne Vorschriften vereinbart, unterliegt jede davon einer Wirksamkeitskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). In diesem Fall ist zu prüfen, ob Vertragspartner hierdurch gegenüber den Regelungen des BGB unangemessen benachteiligt werden.

## **5. Fristen**

Bauzeitverzögerungen großer Vorhaben in Deutschland sind immer wieder in den Medien. Sie spielen auch bei deutlich kleineren Projekten eine große Rolle. Daher sollten in einem Bauvertrag alle Fristen genau festgelegt sein. „Wesentlich sind hier Ausführungsbeginn und Fertigstellung sowie eventuelle Zwischentermine des Bauvorhabens“, so Franz. Dazu gehört auch die Regelung der Konsequenzen, wenn Fristen nicht eingehalten werden (s. 6.).

## **6. Vertragsstrafen**

Halten Auftragnehmer vereinbarte Fristen nicht ein, kommen im Bauvertrag festgelegte Vertragsstrafen zum Tragen. „Hier haben Bauherren nur sehr begrenzten Spielraum. Laut aktueller Rechtsprechung dürfen für die schuldhafte Überschreitung der Fertigstellungsfrist nur 0,15 Prozent pro überschrittenen Arbeitstag maximal jedoch 5 Prozent der Nettoauftragssumme als Vertragsstrafe beansprucht werden“, schränkt Franz ein. Als effektiver Anreiz für die Einhaltung vereinbarter Fristen bieten sich auch positive Bonusregelungen an, so dass der Unternehmer für die rechtzeitige Leistungserbringung eine zusätzliche Vergütung erhält.

## **7. Abschlagszahlungen**

Ein solider Bauvertrag sollte die Zahlungsmodalitäten und hier insbesondere die Leistung von Abschlagszahlungen konkret regeln. Üblich sind vom Baufortschritt abhängige Abschlagszahlungen plus Schlusszahlung nach Bauabnahme. Hier gilt der Grundsatz, dass der Bauherr jeweils nur in der Höhe einen Abschlag leisten muss, in der er durch die Bauleistung einen entsprechenden Wertzuwachs erlangt hat.

## **8. Abnahme**

End- und Zwischenabnahmen sind wesentliche Eckpunkte der Bauabwicklung. Im Bauvertrag sollte geregelt sein, dass Abnahmen förmlich erfolgen müssen. Zudem sollte jede Abnahme inklusive aller festgestellten Mängel schriftlich protokolliert werden. „Die Abnahme der vom Unternehmer erbrachten Leistungen bezeichnen wir gerne als ‚Dreh- und Angelpunkt‘ des Werkvertrags“, sagt Franz.

„Da sie unter anderem die Fälligkeit der Vergütung sowie den Beginn der Gewährleistungsfristen auslöst.“ Aufgrund der herausragenden Bedeutung der Abnahmen sollten Bauherren erwägen, sich von einem bausachkundigen Berater begleiten zu lassen.

## **9. Sicherheiten**

Die Vereinbarung über Sicherheitsleistungen bezieht sich auf die Vertragserfüllung und die Gewährleistungsphase. In der Praxis vereinbaren die Parteien einen Einbehalt in Höhe von 10 Prozent der Vertragssumme für die Vertragserfüllung und in Höhe von 5 Prozent für die Gewährleistung. Die Einbehalte können durch Bürgschaften abgelöst werden.

## **10. Gewährleistung**

Bauunternehmen schulden die mangelfreie Erbringung der vereinbarten Leistung. Da Mängel an einem Bauvorhaben häufig erst lange nach der Fertigstellung der Leistungen zu Tage treten, sieht das BGB für bauwerksbezogene Leistungen eine gesetzliche Gewährleistungsfrist von fünf Jahren vor. Die VOB/B hingegen differenziert je nach Art der erbrachten Bauleistung zwischen zwei und maximal vier Jahren, lässt jedoch auch abweichende Vereinbarungen zu. „Bei der Verlängerung der Gewährleistungsfristen ist Vorsicht geboten, da zu lange Gewährleistungszeiträume eine unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers darstellen und daher unwirksam sein können“, so Franz.

## **Über die ARGE Baurecht**

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.900 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com)

*Stand: 10. Dezember 2015*