

Der Abschluss von Bauverträgen - eine wesentliche Grundlage zur Verwirklichung des Eigenheims

Wenn Finanzierung, Planung und Baugenehmigung des gewünschten eigenen Hauses feststehen, ist der nächste wesentliche Schritt zur Ausführung des Bauvorhabens zunächst die Beauftragung eines oder mehrerer Unternehmer mit der Erbringung der jeweiligen Bauleistung. Darin wird festgelegt, welche Rechte und Pflichten die jeweiligen Vertragsparteien haben, weshalb schon in diesem Stadium besondere Aufmerksamkeit der inhaltlichen Gestaltung des Vertrages gewidmet werden sollte.

Der Anzeiger sprach über dieses Thema mit Wolfgang Greilich, Rechtsanwalt und Notar, gleichzeitig Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, in Gießen.

Müssen Verträge zwingend schriftlich geschlossen werden ?

Greilich: Grundsätzlich ist auch ein mündlich geschlossener Vertrag wirksam. Dennoch empfiehlt sich in jedem Fall zur Vermeidung späterer Beweisschwierigkeiten und inhaltlicher Streitigkeiten der Abschluss eines schriftlichen Vertrags. Wichtig ist dies besonders beim Abschluss von Bauverträgen, die eine schlüsselfertige Errichtung eines Hauses beinhalten. Diese Verträge sollten immer auch eine detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung umfassen. Sofern die jeweiligen Gewerke für die Errichtung des Hauses gesondert an den ausführenden Unternehmer vergeben werden, sollte mindestens ein schriftliches Angebot vorliegen, welches ggf. durch Unterzeichnung beauftragt wird.

Worauf muss der Bauherr inhaltlich achten ?

Greilich: Inhaltlich gibt es in Bauverträgen zahlreiche Klauseln, deren Bedeutung im Einzelfall geprüft und ggf. an die jeweiligen Wünsche der Bauherren angepasst werden muss. Allgemein kann man sagen, dass der Bauherr darauf achten sollte, dass eine fünfjährige Gewährleistungsfrist vereinbart wird und nicht lediglich die vierjährige Frist, die in der VOB/B vorgesehen ist. Wichtig kann unter Umständen auch die Vereinbarung eines verbindlichen Fertigstellungstermins sein, wenn z.B. ein Mietverhältnis zu kündigen ist. Beachtet werden sollte außerdem bei Vereinbarung eines Zahlungsplanes, dass die Abschlagszahlungen dem jeweiligen Baufortschritt entsprechen. Wichtig ist vor allem aber auch eine eindeutige Preisabsprache: was kostet was?

Was ist die VOB/B ?

Greilich: Die VOB/B, die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B, ist ein Regelwerk, welches gegenseitige Rechte und Pflichten der Bauvertragsparteien vom Vertragsschluss bis zur Erfüllung aller wechselseitigen Vertragspflichten

regelt. Dies sind für beide Seiten, auch für Bauherren, teilweise nachteilige Abweichungen von der gesetzlichen Regelung.

Ist die VOB/B automatisch Grundlage eines Bauvertrages ?

Greilich: Nein. Es handelt sich bei der VOB/B nicht um ein Gesetz, sondern um Allgemeine Vertragsbedingungen. Deshalb gilt die VOB/B nur dann, wenn sie ausdrücklich in den Bauvertrag einbezogen wird, also die Vertragsparteien sich darauf einigen, dass der einem entsprechenden Vertrag beizufügende Text der VOB/B Bestandteil des Vertrages sein soll.