

Das Wichtigste rund um den Bauvertrag

Zum Frühjahr befassen sich wieder viele Bauherren mit der Errichtung ihres Einfamilienwohnhauses. Rechtsanwalt Dr. Thomas Mronz, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zeigt auf, was bei Abschluss eines Bauvertrages unbedingt beachtet werden sollte:

1. Kümmern Sie sich rechtzeitig um eine Baugenehmigung und beginnen Sie den Bau keinesfalls in der Erwartung, „dass die Baugenehmigung schon noch kommen wird“. Um eine Baugenehmigung für das gewünschte Vorhaben zu erhalten, müssen zum Beispiel Vorschriften eines bestehenden Bebauungsplanes beachtet werden.
2. Holen Sie sich mehrere Angebote ein und lassen Sie sich Referenzobjekte zeigen. Ggf. kann die Ausstattung eines Referenzobjekts auch als Vertragsbestandteil vereinbart werden.
3. In einer Leistungsbeschreibung, die Vertragsbestandteil wird, sollte möglichst genau aufgeführt sein, welche Leistungen die Baufirma schuldet. Eine detaillierte Leistungsbeschreibung („vom Wasserhahn bis zur Farbe des Außenputzes“) vermeidet Streit während oder nach der Bauphase, ob die geschuldete Qualität auch tatsächlich verbaut wurde.
4. Nehmen Sie im Vertrag den zu erreichenden Mindestenergiestandard auf und lassen Sie sich den zu erwartenden Energie-Jahresverbrauch zusichern.
5. Vereinbaren Sie in jedem Fall eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren (nach dem BGB).
6. Vereinbaren Sie für eine schlüsselfertige („fix und fertige“) Errichtung des Hauses einen pauschalen Festpreis, der insbesondere sämtliche Leistungen aus der Leistungsbeschreibung abdeckt. Die Zahlungen bzw. die Abschlagszahlungen an die Baufirma sollten nach Baufortschritt im Vertrag festgeschrieben werden.
7. Die (technische) Abnahme der Bauleistung sollte ggf. durch einen von Ihnen beauftragten Architekten oder – wenn kein
8. Die Vereinbarung eines konkreten Fertigstellungstermins sollte im Vertrag aufgenommen sein, um für Sie größtmögliche Planungssicherheit zu schaffen. Evtl. kann eine Vertragsstrafe für eine nicht fristgerechte Fertigstellung vereinbart werden.
9. Dokumentieren Sie während der Bauphase mittels Fotos/ Video die Ausführung der Arbeiten (z. B. Leitungsverläufe/ Kellerabdichtung vor dem Verfüllen mit Erdreich etc.)

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

Architekt beauftragt ist – durch einen geeigneten Sachverständigen begleitet werden. Ferner empfiehlt es sich, auch während der Bauphase für die sensiblen, schadensträchtigen Gewerke einen Sachverständigen hinzuzuziehen, da viele Leistungen zum Zeitpunkt der Endabnahme nicht mehr überprüft werden können (z. B. fachgerechte Abdichtung des Kellers).

Da man im Regelfall im Leben nur einmal baut, sollte der Bauvertrag richtig ausgestaltet und juristisch „möglichst wasserdicht“ sein. Lassen Sie sich deshalb vor Abschluss eines Bauvertrages rechtlich beraten.