

Das Wichtigste zur Kostensicherheit beim Bauvertrag

Viele Bauherren werden bei der Endabrechnung von Kosten überrascht, mit denen sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrages nicht gerechnet haben. Dies kann - insbesondere dann, wenn das Bauvorhaben „auf finanzieller Kante genötigt ist“, fatale Folgen haben.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth, erläutert, was beim Abschluss des Bauvertrages beachtet werden sollte, um nachteilige finanzielle Überraschungen möglichst auszuschließen:

1. Der Bauherr sollte für die schlüsselfertige („fix und fertige“) Errichtung des Hauses einen pauschalen Festpreis vereinbaren, der alle Leistungen aus der Leistungsbeschreibung abdeckt. Darüberhinaus empfiehlt es sich, vertraglich zu vereinbaren, dass mit diesem Festpreis auch alle Leistungen abgegolten sind, die zur schlüsselfertigen Errichtung notwendig und erforderlich sind, unabhängig davon, ob diese Leistungen einzeln in einer Baubeschreibung oder im Vertrag aufgeführt sind oder nicht.
2. Im Regelfall wird in Bauverträgen festgelegt, dass der Bauherr das Baugrundrisiko trägt. Es ist dringend anzuraten, vor Abschluss des Bauvertrages ein Baugrundgutachten anfertigen zu lassen, um abschätzen zu können, welche Bodenverhältnisse für den Bau vorliegen. Dies spielt u.a. bei der vorzunehmenden Abdichtung des Bauvorhabens (z.B. Abdichtung mit Schweißbahn oder Ausführung eines Kellers mit wasserundurchlässigem Beton) eine entscheidende - auch finanzielle - Rolle.
3. Sollten Sie ein älteres Objekt kaufen und sanieren wollen, empfiehlt es sich, vor dem Kauf einen Gutachter zu beauftragen, der die Gebäudesubstanz prüft und auf ggf. substanzgefährdende Mängel hinweist. In diesem Zusammenhang sollte der Gutachter auch dazu befähigt sein, Schadstoffe im Gebäude zu erkennen (z.B. Asbest/Holzschutzmittel/giftige Parkettkleber etc.), die die Sanierung erheblich verteuern können.
4. Sollten Sie ein Bauvorhaben im Zusammenwirken mit einem Architekten errichten, ist darauf zu achten, dass im Architektenvertrag eine Kostenobergrenze eindeutig definiert wird.
5. Vereinbaren Sie im Bauvertrag einen verbindlichen Fertigstellungstermin.
6. Im Bauvertrag sollte vereinbart werden, dass für den Fall, dass Leistungen notwendig werden, die vom Vertragsumfang nicht umfasst sind, vor (!) Ausführung der Leistung

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

eine entsprechende schriftliche Nachtragsvereinbarung getroffen wird. Damit soll vermieden werden, dass der Bauherr während der Bauausführung erkennt, dass der Unternehmer eine Vielzahl von Leistungen ausführt, die im Vertrag nicht enthalten sind, da man schnell den Überblick über die entstehenden Mehrkosten verlieren kann.

7. Ziehen Sie schon während der Bauphase für schadensträchtige Gewerke (z.B. fachgerechte Abdichtung des Kellers) einen Sachverständigen hinzu, da viele Leistungen zum Zeitpunkt der Endabnahme nicht mehr ordnungsgemäß überprüft werden können. Sollten sich während der Bauphase bereits Mängel zeigen, kann der Unternehmer sogleich zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden.
8. Beauftragen Sie für die Endabnahme der Werkleistung ebenfalls einen geeigneten Sachverständigen, um ggf. Mängel feststellen zu können, bevor Schlussrechnungen bezahlt werden. Im Regelfall haben Sie die Möglichkeit bis zur Beseitigung der Mängel den doppelten Mangelbeseitigungsbetrag von dem Schlussrechnungsbetrag des Unternehmers einzubehalten.

Die Baukosten stellen für den Bauherren ein erhebliches finanzielles Risikopotential dar. Sie sollten sich bei Abschluss des Bauvertrages juristisch beraten lassen, um gegen überraschende Kostensteigerungen möglichst abgesichert zu sein.