



WAS BAUHERREN BEIM HAUSBAU BEACHTEN SOLLTEN

UM BÖSE ÜBERRASCHUNGEN ZU VERMEIDEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

DER TREND ZUM EIGENEN HAUS IST UNGEBROCHEN. ANGESICHTS UNGEBREMST STEIGENDER IMMOBILIENPREISE ENTSCHEIDEN SICH VIELE FAMILIEN DAFÜR, EIN GRUNDSTÜCK ZU ERWERBEN UND SELBST ZU BAUEN. DIE GESTALTUNG UND ABWICKLUNG DER HIERZU ABZUSCHLIESSENDE VERTRÄGE IST JEDOCH TECHNISCH UND JURISTISCH ANSPRUCHSVOLL. DIE MÖGLICHEN SCHWIERIGKEITEN WERDEN OFT UNTERSCHÄTZT. NACHFOLGEND SOLLEN DAHER EINMAL DIE WICHTIGSTEN PUNKTE DARGESTELLT WERDEN, DIE ES AUS ANWALTSSICHT BEI DER GESTALTUNG VON HAUSBAUVERTRÄGEN ZU BEACHTEN GILT.

Bild: © Robert Kreschke - stock.adobe.com

K

KLARE DEFINITION DER SCHNITTSTELLEN UND KOORDINATION DER LEISTUNGEN

Häufig ist es zwar finanziell günstiger, die für die Errichtung des Hauses erforderlichen Gewerke gesondert bei verschiedenen Unternehmen in Auftrag zu geben. Dieses Vorgehen hat jedoch den gravierenden Nachteil, dass beim Auftreten von Problemen oft Streit darüber entsteht, in wessen Verantwortungsbereich diese fallen und welcher Unternehmer auf was hätte hinweisen müssen. Diese Schwierigkeit wird durch die Beauftragung eines Generalunternehmers vermieden, der sich zur Erbringung sämtlicher erforderlicher Bauleistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Hauses verpflichtet und dem Bauherrn für alle bei der Leistungserbringung auftretenden Probleme haftet.

PRÄZISE BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Auf die möglichst genaue Definition des vom Bauunternehmer geschuldeten Leistungsumfanges kann gar nicht genug Sorgfalt verwendet werden. Zwar muss dem Bauherrn bei einem sog. Verbrau-

cherbauvertrag vom Bauunternehmer vor Vertragsabschluss eine Bauleistungsbeschreibung übergeben werden. Deren Mindestinhalt ist gesetzlich jedoch nur grob definiert. In der Praxis liegt der Teufel meist im Detail. Die geschuldeten Leistungen und Materialien sollten nach Art, Qualität und Menge so genau wie möglich beschrieben werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Fehlt für die Prüfung der Bauleistungsbeschreibung die eigene Fachkunde, empfiehlt sich die Zuziehung eines Bausachverständigen oder Architekten.

VORLEISTUNGEN

Anders als beim sog. Bauträgervertrag kann die Anzahl der Abschlagszahlungen beim Verbraucherbauvertrag frei vereinbart werden, ist aber der Höhe nach auf insgesamt 90 % der Gesamtvergütung begrenzt. Üblicherweise orientiert sich der Zahlungsplan am Baufortschritt. Die Raten sollten so festgelegt werden, dass einerseits der Bauherr nicht mit hohen Summen in Vorleistung gehen, andererseits der Bauunternehmer aber auch nicht unnötig lange nach erbrachter Teilleistung auf seine Bezahlung warten muss. Bei einem Verbraucherbauvertrag ist

dem Verbraucher vom beauftragten Bauunternehmen bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die vertragsgerechte Herstellung des Hauses in Höhe von 5 % der Gesamtvergütung zu leisten. In der Regel geschieht dies durch Einbehalt dieses Betrages von der ersten Abschlagszahlung.

BAUÜBERWACHUNG UND ABNAHME

Da sich die ordnungsgemäße Bauausführung nach Abschluss der Arbeiten nur noch sehr eingeschränkt kontrollieren lässt, empfiehlt es sich, wichtige Arbeitsschritte bereits baubegleitend durch einen Bausachverständigen kontrollieren zu lassen, eventuell festgestellte Mängel zu dokumentieren und das Bauunternehmen zur Mängelbeseitigung aufzufordern. Auch bei der Schlussabnahme sollte sich der Bauherr nicht scheuen, sich bei den Vorbegehungen oder bei der Abnahmebegehung durch einen Sachverständigen unterstützen zu lassen. Sämtliche bei der Abnahme noch bestehenden Mängel oder noch ausstehende Restarbeiten sind im Abnahmeprotokoll schriftlich festzuhalten. Ist nach Auffassung des Bauherrn eine vereinbarte Vertragsstrafe verwirkt, muss auch diese im Abnahmeprotokoll vorbehalten werden.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Das Münchener Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmananten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.



Fazit

»Die Gestaltung und Abwicklung von Hausbauverträgen birgt zahlreiche Fallstricke. Um böse Überraschungen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, sollten Bauherrn, aber auch Bauunternehmen bereits bei der Ausgestaltung des Vertragswerks juristische und bausachverständige Unterstützung in Anspruch nehmen. Die Praxis lehrt, dass Versäumnisse bei der Vertragsgestaltung beide Seiten später teuer zu stehen kommen können. Der Verzicht auf vermeintlich teure fachkundige Beratung erweist sich dann als Bumerang.«

Bilder: © Robert Kreschke - stockadobe.com; Thomas Moeller (Portrait); Omid Majdavi (rechte Seite; Außenansicht)