

Der Bauvertrag

– der erste wichtige Schritt
in Richtung Eigenheim.



Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme steht immer der Abschluss eines Bauvertrages. Dieser Vertrag ist das wichtigste Handwerkszeug zur Klärung jeglicher Ansprüche. In diesem Vertrag wird genau geregelt, was der Bauherr bekommt bzw. was der Auftragnehmer leisten muss.

Leider sind diese Verträge in vielen Fällen inhaltlich nicht vollständig. Nur was von Anfang an genau schriftlich geregelt und festgehalten wird, lässt keine Zweideutigkeiten zu. Je genauer und detaillierter ein Vertrag geschlossen wird, desto geringer ist der Auslegungsspielraum für die beauftragten Firmen bzw. den Bauträger.

Die häufigsten Fallstricke im Bauvertrag liegen nicht im „Kleingedruckten“, sondern in dem was nicht drin steht!

Viele Bauträger halten ihre Leistungsbeschreibung sehr kurz. Dies lässt wiederum einen großen Interpretationsspielraum zu. Eine ungenaue Leistungsbeschreibung bringt in vielen Fällen Mehrkosten mit sich, welche im Budget der Bauherren meist nicht einkalkuliert sind.

Sobald Sie den Vertrag unterschrieben haben, sind Sie in gewissem Maße ausgeliefert. Geben Sie sich nicht mit mündlichen Versprechen und Zusagen im Vorfeld zufrieden. Hier gilt die alte Weisheit: "Wer schreibt der bleibt!".

In vielen Bauverträgen werden Zahlungspläne vereinbart, welche nicht dem tatsächlich vorhandenen Leistungsstand auf der Baustelle entsprechen. Das bedeutet wiederum, dass man selbst in Vorkasse geht. Aber was passiert mit meiner Vorauszahlung wenn der Generalunternehmer vor Fertigstellung der Maßnahme Insolvenz anmeldet? Zudem verlieren Sie so ein wirksames Druckmittel um z. B. eine Mängelbeseitigung während der Bauphase nachdrücklich durchsetzen zu können.

Ein üblicher Passus im Bauvertrag lautet: „Leistungen können jederzeit aus Fortschritts- und Konstruktionsgründen, unabhängig der vereinbarten Leistungen im Bauvertrag, abgeändert werden“. Können Sie beurteilen, ob diese Änderung tatsächlich gleichwertig ist? Dieser Passus bietet dem Bauträger ein hübsches Schlupfloch, um sich aus der Verantwortung zu ziehen.

Ein Bauvertrag kann viele solcher Tücken haben, die durch Bau-Laien allerdings schwer einschätzbar sind. Gleichzeitig bietet er aber auch die Chance auf eine von Anfang an problemlose Bauabwicklung, wenn er technisch einwandfrei formuliert ist.

Sichern Sie sich ab und lassen Sie Ihren Bauvertrag von einem unabhängigen Bau-sachverständigen auf technische Plausibilität und Vollständigkeit prüfen.



Dipl.-Ing.(FH)

OLIVER HABERER

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Telefon: 09407-810 596 | Fax: 09407-810 597

info@baugutachten-haberer | www.baugutachten-haberer.de