

DER BAUVERTRAG

Die Vorbereitung - Leistungsbeschreibung - so präzise wie möglich

DIE AUSSCHREIBUNGEN DER BAULEISTUNGEN - WICHTIGE PUNKTE IM ÜBERBLICK:

- Vor der Ausschreibung - lassen Sie die Vollständigkeit der Unterlagen durch einen Fachmann, z.B. Architekt prüfen. Achten Sie hierbei auf die gewünschte Qualität der Baustoffe sowie auf den Ausstattungsstandard.
- Prüfen Sie bei individuellen Projekten - z.B. wenn Sie ein Holzhaus errichten wollen- die Fachrichtungen der an der Ausschreibung beteiligten Bauunternehmen.
- Beteiligen Sie mehrere Baufirmen an der Ausschreibung.
- Optimal - lassen Sie die Angebote zur Ausschreibung von einem Fachmann, z.B. Architekt prüfen.

VOR DEM VERTRAGSABSCHLUSS

- Nach getroffener Auswahl, jedoch vor Vertragsabschluss, prüfen Sie in einem persönlichen Gespräch die Qualifikation der Baufirma. Dringend anzuraten ist hier ebenfalls einen Fachmann, z.B. Architekt ihrer Wahl am Gespräch teilhaben zu lassen.
- Lassen Sie sich eine Liste mit Referenzprojekten geben.
- Suchen Sie das persönliche Gespräch mit anderen Bauherren dieser Baufirma.
- Lassen Sie, ggf. über Ihren Anwalt, die wirtschaftliche Stabilität der Firma überprüfen.
- Überprüfen Sie, ob der Bauträger zuvor unter anderen Namen insolvent war.
- Prüfen Sie den Bauvertrag, hierbei sollte es sich immer um einen individuellen, auf Ihr Projekt zugeschnittenen Bauvertrag handeln. Finger weg von Musterverträgen!
- Folgendes gilt bei individuellen Eigenheimplanung sowie auch bei der Errichtung eines Fertighauses: Legen Sie im Bauvertrag fest, dass ein qualifizierter Fachmann Ihrer Wahl, den Bauvorschritt auf dem Baugelände, die Ausführung der Arbeiten sowie die Qualität der Materialien kontrollieren kann. Gleichfalls sollte er auch befugt sein, bei berechtigten Mängeln, die nicht sofort zu beheben sind, einen Baustopp anzuordnen.
- Grundsätzlich ist bei der individuellen Eigenheimplanung eine Bauüberwachung in Form z.B. eines Architekten dringend zu empfehlen. Dieser sollte zuvor durch den Bauherren bestimmt und mit allen notwendigen Vollmachten, die für eine laufende Kontrolle und fachgerechte Umsetzung der Bauausführung erforderlichen sind, ausgestattet sein. Zu berücksichtigen ist hierbei, die Bauüberwachung sollte unabhängig sein und keine wirtschaftliche oder geschäftliche Verbindung zum Bauunternehmer haben sowie gehabt haben.
- Achten Sie auch auf die Zahlungsmodalitäten. Grundsätzlich gilt: Zahlung nach Baufortschritt sowie nach Abnahme der Arbeiten. Die Abnahme sollte immer protokolliert werden.
- Legen Sie einen Bauzeitplan fest. Dieser sollte konkrete Daten zum Baubeginn sowie zur Fertigstellung enthalten. Besprechen Sie einen finanziellen Ausgleich beim verschuldeten Bauverzug durch den Bauträger.
- Treffen Sie klare Regelungen im Umgang mit Nachträgen. Hierbei ist der Focus auf Leistungen zu legen, die in der Ausschreibung mit aufgeführt sind, jedoch im Bauvertrag seitens der Baufirma nur halbherzig berücksichtigt wurden. Verbinden Sie Ihre Unterlagen zur Ausschreibung mit dem Bauvertrag. Schließen Sie eine Haftung aus, die es der Baufirma ermöglicht, sich nur auf den Vertrag und nicht auf die Ausschreibungsunterlagen zu beziehen.
- Nehmen Sie in ihrem Bauvertrag eine Erfüllungsbürgschaft (Bankbürgschaft der Bauträgers) mit auf – seriöse und finanziell gut gestellte Bauträger sollten hier keine Einwände vorbringen
- Lassen Sie den Bauvertrag notariell beurkunden (Notarvertrag). Achten Sie hierbei darauf, dass alle Leistungen Vertragsbestandteil sind.
- ...und sollte es dennoch zu Unstimmigkeiten kommen, nehmen Sie den Ort des Gerichtsstandes mit in dem Vertrag auf. Er sollte sich an Ihrem Wohnort orientieren.

