



Initiative  
**kostengünstig**  
**qualitätsbewusst**  
**Bauen**  
umweltgerecht  
innovativ  
bezahlbar

## **Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren**

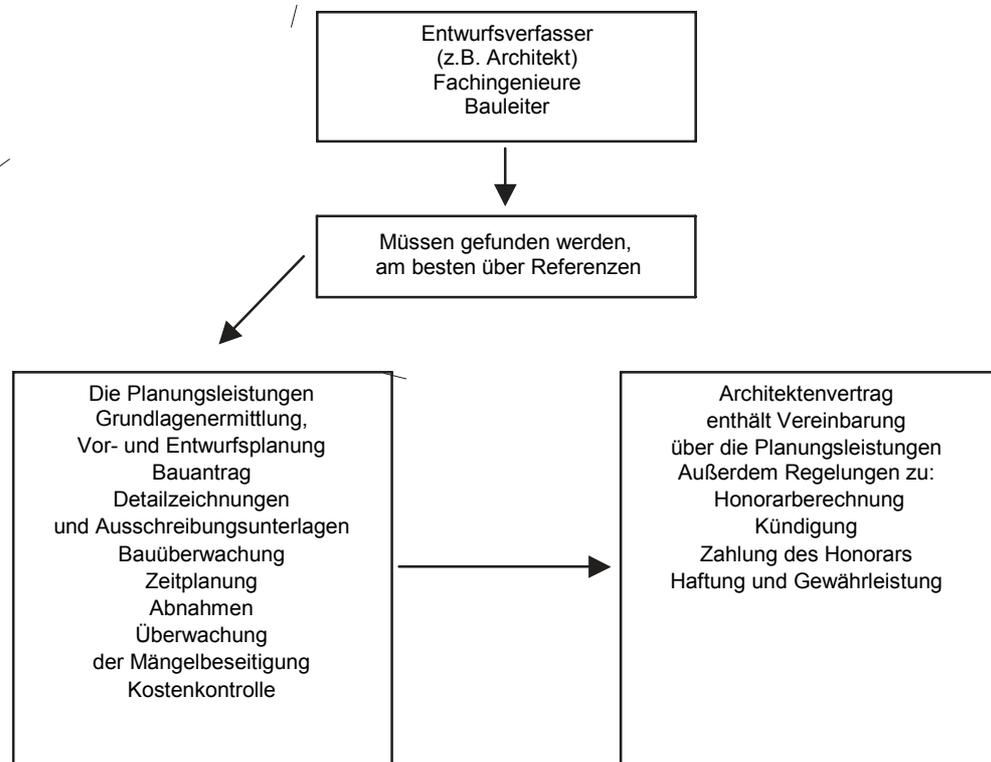
- **Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren**
- **Der Bauwerksvertrag**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren</b>	<b>2</b>
1.1	Entwurfsverfasser	2
1.2	Fachingenieure	2
1.3	Bauleiter	3
1.4	Aufgaben des Bauherrn	3
1.5	Bauwesenversicherung	3
1.6	Wie finden Sie einen geeigneten Bauplaner und Bauleiter?	3
1.7	Die Aufgaben des Planers und Bauleiters	4
1.8	Vertrag und Honorar für Entwurfsverfasser und Bauleiter	7
<b>2</b>	<b>Der Bauwerksvertrag</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Gewährleistung und Mängelhaftung von Selbst- und Mitbauhäusern</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Wichtige Vertragsbestandteile und -klauseln</b>	<b>15</b>

## 3.3 Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren

### 1 Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren



Sie können natürlich Ihr Haus nach eigenen Vorstellungen planen und bauen lassen. Dazu benötigen Sie einen Entwurfsplaner, ggf. einen Statiker und möglichst einen Bauleiter.

#### 1.1 Entwurfsverfasser

Als Entwurfsverfasser stehen Ihnen Architekten und Bauingenieure zur Verfügung. Diese müssen „bauvorlageberechtigt“ sein, um eine Bauvorlage oder einen Bauantrag erstellen und auch beim Bauamt einreichen zu können. Bauvorlageberechtigt kann neben Architekten auch ein Bauingenieur sein, wenn er ein Bauingenieurstudium absolviert hat, mindestens zwei Jahre als Planer tätig war, in der Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure bei der Ingenieurkammer geführt wird und eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung nachweisen kann. In einigen Bundesländern (z.B. Bayern, Hessen) darf auch ein erfahrener Maurermeister (für Mauerwerksbauten) oder ein Zimmermeister (für Holzbauten) den Bauantrag mit den Bauvorlagen für kleinere Bauvorhaben zusammenstellen und einreichen.

#### 1.2 Fachingenieure

Die Standsicherheit des Gebäudes wird in der Regel durch den Tragwerksplaner (Statiker) ermittelt und nachgewiesen. Dieser führt üblicherweise auch den Nachweis des Wärme- und Schallschutzes durch. Bei komplizierteren Gebäuden sollten weitere Fachingenieure z.B. für Heizungs- und sonstige Haustechnik hinzugezogen werden.

### 1.3 Bauleiter

Die Bauüberwachung kann der Planer, aber auch ein anderer Fachmann, z.B. ein qualifizierter Handwerker, übernehmen, wenn er über geeignete Erfahrungen verfügt. In einigen Bundesländern ist eine Bauleitung nach der Landesbauordnung nicht mehr vorgeschrieben. Das bedeutet aber nicht, dass man einfach darauf verzichten kann oder dass Sie selbst die Bauleitung problemlos übernehmen können, denn dazu bedarf es ausreichender Erfahrung am Bau.

### 1.4 Aufgaben des Bauherrn

Beim Bauen mit freien Planern kommen einige Aufgaben auf Sie zu, die nicht zum Verantwortungsbereich der Auftragnehmer (Planer oder bauausführende Firmen) gehören und die deshalb bei der Kostenkalkulation nicht übersehen werden dürfen. Dazu zählt die Herrichtung der Baustelle: Sie müssen die Lieferung von Baustrom und -wasser beantragen (und bezahlen), Zufahrtswege für die Baufahrzeuge sicherstellen, die Hausanschlüsse für Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon und Fernsehkabel beantragen. In jedem Falle sollten Sie sich dabei von Ihrem Planer oder einem anderen Fachmann beraten lassen.

### 1.5 Bauwesenversicherung

Auch der Abschluss einer Bauwesenversicherung ist Ihre Aufgabe. Sie übernimmt Schäden am Bauwerk etwa durch Vandalismus oder Unwetter und heißt oft auch Bauleistungsversicherung. Sie ist nicht zu verwechseln mit der Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Schäden an anderen auf der Baustelle (z.B. durch ein umgestürztes Gerüst) übernimmt. Der freiwillige Abschluss einer solchen Versicherung ist ratsam.

### 1.6 Wie finden Sie einen geeigneten Bauplaner und Bauleiter?

Sie finden Adressen von Architekten und Bauingenieuren in den Handbüchern bzw. Listen der Architekten- und Ingenieurkammern oder in den „Gelben Seiten“ zu Ihrem Telefonbuch.

An einen Architekten sollten Sie sich dann wenden, wenn Ihnen die Gestaltung und das Raumprogramm Ihrer Projektes besonders am Herzen liegen: Viele Bauinteressenten glauben, dass Planung nicht gelernt sein muss und nur überflüssige Kosten verursacht. Bedenken Sie aber, dass eine durchgearbeitete kostenorientierte Planung die wichtigste Voraussetzung für das gute Gelingen des gesamten Bauvorhabens ist und viel Geld sparen kann.

## Referenzen

Lassen Sie sich von den jeweiligen Bauplanern mehrere Referenzen geben. Besichtigen Sie noch im Bau befindliche und fertiggestellte Häuser und sprechen Sie mit den Hausbauern über deren Erfahrung mit der Planung und Bauüberwachung. Sie können auch in Neubaugebieten nach Vorbildern suchen und die Eigentümer dort nach den jeweiligen Entwurfsverfassern, Bauleitern und ihren Leistungen befragen:

#### **Fragen bezüglich der Referenzobjekte:**

- War die Entwurfs- und Ausführungsplanung so detailliert und gründlich, dass keine erneuten Planungen und damit zusätzlichen Kosten während der Bauzeit auftraten?
- Hat der Planer eine stufenweise Kostenplanung durchgeführt und die Kostenberechnung eingehalten?
- Gab es während der Planungs- und Bauphase wesentliche Terminüberschreitungen?
- War der Bauleiter oft genug auf der Baustelle?
- Enthielt die Honorarvereinbarung Anreize zur Einsparung von Baukosten?
- Wie viele Mängel wurden festgestellt, und hat sich der Bauleiter um die Mängelerkennung und -beseitigung - auch nach der Fertigstellung - gekümmert?

Handelt es sich um größere Planerbüros, so betreuen häufig verschiedene Mitarbeiter die Projekte. Sie sollten darauf achten, dass für Ihr Bauvorhaben ein und derselbe Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Soweit Sie den Vertrag mit einem namhaften Architekten abschließen, so ist damit noch nicht gewährleistet, dass dieser selbst die Betreuung des Vorhabens übernehmen kann.

Erst wenn Sie ausreichende Informationen über Planer und Bauleiter zusammengetragen haben, sollten Sie die Auswahl treffen und den schriftlichen Vertrag abschließen.

### **1.7 Die Aufgaben des Planers und Bauleiters**

Planung und Bauleitung lassen sich in verschiedene Leistungsphasen aufteilen. Sie können in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI, ausformuliert und vereinbart werden.

#### **Von der Idee bis zur Auftragsvergabe - die einzelnen Planungsschritte**

Der Planer hilft Ihnen, Ihre Ideen zu konkretisieren und in genehmigungsfähige und ausführbare Pläne umzusetzen.

#### **Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung**

Nach Ermittlung und Klärung Ihrer Vorstellungen im Hinblick auf Umsetzbarkeit, Flächen- und Raumbedarf sowie Kosten stellt der Planer mehrere Planungsalternativen vor, erarbeitet erste Planskizzen und führt Verhandlungen mit den Behörden über die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens. Haben Sie sich dann für eine Planungsalternative entschieden, erarbeitet er daraus den Entwurf. Diese Arbeiten entsprechen den Teilleistungen 1-3 der HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung).

#### **Bauantrag**

Auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird das amtliche Verfahren für das Bauvorhaben eingeleitet (Leistungsphase 4 nach HOAI). In vielen Ländern sind kleinere Bauvorhaben von einer Baugenehmigung freigestellt. Als Beispiel für ein solches Verfahren kann Nordrhein-Westfalen genannt werden:

Bauen Sie ein Ein- bis Zweifamilienhaus, und befindet sich Ihr Bauplatz im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (B-Plan), muss nur der Antrag auf Freistellung nebst

Bauvorlagen eingereicht werden (diese entsprechen denen des Bauantrages). Wird der Freistellung vom Baugenehmigungsverfahren nicht innerhalb eines Monats vom Bauamt widersprochen, können Sie mit dem Bauen beginnen. Die Bauvorlagen werden Ihnen dann ungeprüft zurückgeschickt. Der Standsicherheitsnachweis, der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis müssen dem Bauamt nicht vorgelegt werden, sie liegen allein in der Verantwortung des Entwurfsverfassers. Hat der Planer ausreichend Erfahrung in der Berechnung der Statik und übernimmt er die Verantwortung dafür, muss auch kein Statiker hinzugezogen werden.

Liegt Ihr Bauplatz nicht in einem B-Plan-Gebiet oder wird der Freistellungsantrag nicht genehmigt, dann wird das „vereinfachte Baugenehmigungsverfahren“ durchgeführt. Dazu muss der Bauantrag eingereicht werden. Vor Baubeginn auch die Nachweise für den Wärme- und den Schallschutz sowie für die Statik. In diesem Fall muss der Standsicherheitsnachweis von einem Statiker erbracht werden. Dieser Nachweis wird vom Bauamt nicht überprüft.

Soweit der Ablauf in Nordrhein-Westfalen. Der Verfahrensablauf ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Auf jeden Fall sollten Sie sich daher vor Planungsbeginn von der zuständigen Genehmigungsbehörde beraten lassen, welche Unterlagen und welches Prozedere für Ihr Bauvorhaben notwendig sind.

## Detailzeichnungen und Ausschreibungsunterlagen

Die Entwurfsplanung ist noch nicht detailliert genug, damit Bauunternehmer und Handwerker danach arbeiten können. Dazu muss der Planer Konstruktions- und Detailzeichnungen erstellen (Leistungsphase 5 nach HOAI), in denen nun alle Detaillösungen des Hausbaus in dem dafür angemessenen Maßstab dargestellt werden. Damit lassen sich gute Voraussetzungen schaffen, um eine qualitätsgerechte Bauausführung zu erreichen.

Mit Hilfe dieser Detailzeichnungen kann der Planer nun die Ausschreibungsunterlagen, die sog. Leistungsverzeichnisse, für Bauunternehmer und Handwerker erstellen. Für jedes Gewerk (also die einzelnen Handwerksbereiche wie Zimmerer- und Klempnerarbeiten) werden die erforderlichen Baumaterialien aufgeführt, Mengen- und Massenangaben ermittelt und Qualitäten vorgegeben. Diese Leistungsverzeichnisse mit gewünschtem Terminplan und den Zeichnungen verschickt der Planer an jeweils mehrere Baufirmen oder Handwerker und erbittet Angebote mit Bindefristen, bis zu denen der Preis gelten soll. Mindestens drei Angebote sollten pro Leistungsverzeichnis vom Planer eingeholt, geprüft und miteinander verglichen werden. Das Ergebnis wird in einem Preispiegel festgehalten und mit der bisherigen Kostenschätzung verglichen. Mit Empfehlungen versehen, wird Ihnen das Ausschreibungsergebnis zur Entscheidung vorgelegt. Sie wählen aus, erhalten vom Planer Bauvertragsentwürfe und erteilen die Aufträge (Leistungsphase 7 der HOAI).

In der Planungsphase sollten Sie stets ein offenes Ohr für Veränderungsvorschläge Ihres Planers haben, nachdem Sie Ihre Wunschvorstellungen entwickelt und vorgestellt haben. Fordern Sie ihn ausdrücklich auf, zu Details der Planung kostengünstigere Alternativen vorzustellen. Sehen Sie aber nach Abschluss jeder Planungsphase strikt von weiteren Änderungen ab - dies würde zu erheblichen Kostensteigerungen führen.

## Die Bauüberwachung

Mit Baubeginn überwacht der Bauleiter die Bauausführung. Wird die **Bauüberwachung** nicht durch den Entwurfsverfasser durchgeführt, dann sollte der beauftragte Bauleiter bereits ab der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) der HOAI das Bauvorhaben begleiten.

## Zeitplanung

Der Bauleiter sollte unbedingt einen Zeitplan erstellen, danach den zeitlichen Bauablauf organisieren und die einzelnen Gewerke koordinieren. Eine gute Zeitplanung ist nicht nur erforderlich, um einen Fertigstellungstermin abzusichern, sondern auch um Mehrkosten durch Bauzeitverzögerungen zu vermeiden. Die Aufgabe des Bauleiters ist es auch, zu gewährleisten, dass die baurechtlichen Vorgaben und Auflagen der Baugenehmigung eingehalten werden und nach den Ausführungsplänen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik mängelfrei gebaut wird. Gute Hilfe bietet dabei ein Bautagebuch, in dem alle Besonderheiten und Absprachen festgehalten und von den Beteiligten jeweils gegengezeichnet werden.

## Abnahmen

Zusammen mit Ihnen als dem Bauherren und den bauausführenden Firmen führt er schließlich die Abnahme der einzelnen Gewerke durch und erstellt darüber ein schriftliches Protokoll, das alle Beteiligten akzeptieren und unterschreiben sollten. In diesem Protokoll werden alle Besonderheiten bei der Bauausführung sowie alle noch festgestellten Mängel festgehalten. Nach Vorlage der Rechnungen prüft der Bauleiter deren Richtigkeit. Falls Sie bei Mängeln Zahlungen zurückhalten, sind für die ordnungsgemäß ausgeführten Leistungsteile entsprechende Abschlagszahlungen zu leisten.

## Überwachung der Mängelbeseitigung

Schließlich überwacht der Bauleiter die Beseitigung der im Protokoll festgehaltenen Mängel und vergleicht die tatsächlichen Gesamtkosten mit den Kostenvoranschlägen und -berechnungen (Leistungsphase 8 - Bauüberwachung - der HOAI).

Auch während der anschließenden Verjährungsfrist für Mängelansprüche betreut der Bauleiter die Beseitigung auftretender Mängel. Vor Ablauf der Verjährungsfristen sollte er für Hausbegehungen zur verbliebenen Mängelfeststellung hinzugezogen werden.

Während der Bauzeit sollten auch Sie die Baustelle täglich besuchen. Sehen Sie sich als rechte Hand des Bauleiters, vier Augen sehen mehr als zwei! Machen Sie ggf. Fotos, und führen Sie ein **eigenes Bautagebuch**, indem Sie alle Besonderheiten festhalten und dann mit dem Bauleiter besprechen. Treffen Sie Absprachen nur schriftlich, und lassen Sie diese von den Beteiligten gegenzeichnen. Überprüfen Sie auch die Ihnen vom Bauleiter „sachlich und rechnerisch geprüft“ vorgelegten Rechnungen lieber noch einmal selbst, denn schließlich ist es Ihr Geld.

## Von der Kostenschätzung zur Kostenfeststellung - so behalten Sie den Überblick

Der Planer ist verpflichtet, **Kostenermittlungen** durchzuführen. Analog zu den einzelnen Planungsschritten schätzt der Planer bei der Vorplanung die zu erwartenden Baukosten. In der Entwurfsplanung kann er sie mit Hilfe von Erfahrungswerten, u.a. aus Datenbanken, bereits berechnen. Dann ermittelt er den genauen Kostenumfang anhand der Angebote der Handwerker und Bauunternehmen und stellt schließlich mit der Fertigstellung des Gebäudes die endgültigen Kosten fest.

Entsprechend der laufend konkretisierten Planung und Bauausführung nähert sich die Kostenermittlung Schritt für Schritt den tatsächlichen Kosten an. Jeder Kostenplanungsschritt sollte dabei mit dem vorherigen verglichen werden, um festzustellen, wo sich versteckte Kostentreiber befinden und wo noch eingespart werden kann. Beispiel: Ein bestimmtes Baumaterial, das am Markt gerade sehr teuer ist und ohne Qualitätseinbuße ersetzt werden kann.

Vergessen Sie bei Ihrer Kostenkalkulation nicht das Honorar für den Statiker und ggf. für Fachingenieure. Diese werden ebenfalls nach HOAI bezahlt. Auch die Erstellung des Wärmeschutznachweises wird separat berechnet.

**Achtung: In der Baupraxis ist es immer noch nicht üblich, eine sehr detaillierte Kostenplanung zu betreiben. Bestehen Sie bei Ihrem Planer unbedingt darauf, um Kostenüberschreitungen bei der Vorlage der Angebote der einzelnen Gewerke entgegenwirken zu können.**

## 1.8 Vertrag und Honorar für Entwurfsverfasser und Bauleiter

Beim Bau ist es zwar immer noch möglich, Vereinbarungen und Absprachen per Handschlag zu treffen. Mehr Sicherheit und Transparenz für beide Seiten bietet allerdings ein schriftlicher Vertrag. Mündlich ausgehandelte Absprachen sind zwar nicht weniger gültig, sie lassen sich aber später selten nachweisen. Sie sollten also immer auf der Schriftform bestehen.

### Architektenvertrag

Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Ein solcher gilt natürlich auch für Bauingenieure.

Einen Mustervertrag - erstellt von der Bundesarchitektenkammer - können Sie im Fachbuchhandel erwerben oder sich von Ihrem Architekten vorlegen lassen. In ihm sind die Aufgaben und Pflichten des Architekten festzulegen, die Berechnungsgrundlagen für das Honorar festzusetzen und die Bauzeit zu vereinbaren. Angaben zur Haftungssumme, zur Verjährungsfrist für Mängelansprüche und zur Haftpflichtversicherung des Architekten sind ebenfalls aufzuführen.

Lassen Sie sich das Vertragsmuster vom Planer erläutern oder informieren Sie sich bei den Architekten- bzw. Ingenieurkammern. Dann konkretisieren Sie die Aufgaben des Architekten, die im Vertragsmuster anformuliert sind und der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) entsprechen. Die HOAI gliedert die einzelnen Aufgabebereiche von der Grundlagenermittlung bis zur Betreuung der Mängelbeseitigung während der Gewährleistung - als prozentuale Anteile des finanziellen Gesamtaufwandes von Planung und Bauüberwachung. Dabei sind für alle Leistungsphasen entsprechende Anteile festgelegt:

Leistungsphasen	Bewertung der Grundleistungen in % des Honorars
1. Grundlagenermittlung	3
2. Vorplanung	7
3. Entwurfsplanung	11
4. Genehmigungsplanung	6
5. Ausführungsplanung	25
6. Vorbereitung der Vergabe	10
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4
8. Objektüberwachung	31
9. Objektbetreuung und Dokumentation	3

Sparen Sie, wenn Sie Ihr Haus nach eigenen Vorstellungen gebaut sehen wollen, nicht bei der Planung. Unausgereifte Planungen und Planungsänderungen während der Bauausführung können Sie teuer zu stehen kommen. Vereinbaren Sie stattdessen - und das ist möglich - eine kostensparende Planung, indem Sie eine **Obergrenze** für die **Baukosten** und für den Architekten ein Erfolgshonorar festlegen. Das Erfolgshonorar kann bis zu 20 % der vom Architekten zusätzlich eingesparten Kosten betragen. Der Ausgangswert zur Ermittlung der Einsparungen sollte die von Ihnen vorgegebene Kostenobergrenze sein. Die Formulierung im Vertrag kann so lauten:

*„Der Auftragnehmer erhält als Erfolgshonorar 20 von Hundert der durch besondere Leistungen eingesparten Kosten unter 1000 Euro Gebäudekosten (nach DIN 276) je m<sup>2</sup> Wohnfläche, soweit diese Leistungen nicht zu einer Verminderung der Standards führen.“*

In der Praxis erprobt wird auch eine Erfolgshonorierung, die nicht als fester, sondern als mit der Einsparsumme steigender Prozentsatz vereinbart wird. Eine solche Progression der Leistungsprämie trägt dem Umstand Rechnung, dass eine weitgehende Einsparung auch überdurchschnittliche Anstrengungen erfordert, die durch einen linearen Prämiensatz nicht abgedeckt werden.

Planungskosten bis zu 50 % können Sie sparen, wenn Sie vom Architekten den Entwurf eines bereits gebauten Hauses übernehmen und es genauso errichten lassen (§ 22 HOAI).

## Honorarberechnung

Die Honorarberechnung nach HOAI ist leider kompliziert. Je nach Planungsaufwand und Schwierigkeitsgrad des Gebäudes wird eine bestimmte Honorarzone festgelegt und der Honorarberechnung zu Grunde gelegt - bei durchschnittlichen Wohngebäuden ist das in der Regel die Honorarzone 3 - und mit einem Honorarsatz (innerhalb einer bestimmten Spanne) versehen. Über diesen Honorarsatz können und sollten Sie verhandeln. Ist bei der Auftragserteilung nichts anderes schriftlich vereinbart, dann gilt der Mindesthonorarsatz.

Das Honorar wird auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten des Objektes ermittelt: je höher die Baukosten, umso höher das Honorar. In der HOAI können die jeweiligen Honorare den speziellen Honorartafeln entnommen werden. Liegen die Gebäudekosten für die Honorarzone 3 bei 102.000 €, so wird sich das Honorar zwischen dem Mindestsatz von 11.560 € und dem Höchstsatz von 14.674 € bewegen. Hinzu kommen die Nebenkosten für Lichtpausen, Telefon, Fahrtkosten usw., die meistens pauschal mit 5-7 % des Honorars vereinbart werden, zuzüglich Mehrwertsteuer.

Für Umbauten und Modernisierungen wird ein Zuschlag von etwa 20 % auf das Honorar berechnet.

Wie bereits beschrieben, müssen nicht alle Leistungsphasen für die Erstellung eines Hauses mit einem Planer vereinbart werden. Sie können Entwurfsplanung und Bauleitung trennen oder auch nur einen Vorplanungsvertrag abschließen, der die Grundlagenermittlung und Vorplanung umfasst. Dann können Sie nach Vorlage der Vorplanungsergebnisse entscheiden, ob Sie Ihr Haus von diesem Architekten weiter durcharbeiten lassen oder die Entwurfsplanung usw. an andere Planer vergeben. Diese Freiheit haben Sie allerdings nur bis zum Vertragsabschluss.

## Kündigung

Sie können den Vertrag und dem Planer und/oder dem Bauleiter jederzeit kündigen (sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde). Kündigen Sie aus wichtigem Grund, weil der Entwurfsverfasser seinen Aufgaben nicht gerecht wird oder nicht nachkommt - im juristischen Sinne heißt das, wenn er „die **Kündigung** zu vertreten hat“ - und dies müssen Sie nachweisen können, dann hat er nur Anspruch auf Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen. Kündigen Sie vorzeitig, und haben Sie die „Kündi-

gung zu vertreten“, dann steht ihm das volle vertraglich vereinbarte Honorar zu, abzüglich ersparter Aufwendungen. Die Höhe dieser ersparten Aufwendungen richtet sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalles; die bis 1996 geltende Rechtspraxis, wonach die ersparten Aufwendungen pauschal mit 40 % des Honorars angesetzt wurden, ist heute überholt. Liegen Sie im Streit mit Ihrem Entwurfsverfasser, dann können Sie sich mit der Bitte um Schlichtung auch an die Schiedsstellen der jeweiligen Kammern wenden, denn Schlichten ist besser als Richten. In jedem Fall ist zu empfehlen, die Kündigung eines Planers/Bauleiters nicht ohne anwaltliche Beratung durchzuführen. Insbesondere die Kündigung des Bauleiters führt in der Regel zu erheblichen Bauzeitverlängerungen, die die beauftragten Baufirmen zu Mehrforderungen/Schadenersatz berechtigen können.

## Zahlung des Honorars

Die Zahlung des Honorars wird fällig, wenn der Planer die Leistungen vertragsgemäß erbracht und dafür eine prüffähige Honorarrechnung überreicht hat. Der Entwurfsverfasser kann auch für die einzelnen erbrachten Leistungsphasen Abschlagszahlungen verlangen. 5 % dieser einzelnen Zahlungsraten sollten Sie als Sicherheit allerdings einbehalten und mit der letzten bzw. der Honorarzahlung für die Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) verrechnen. Das Honorar für die Leistungsphase 9 „Objektbetreuung und Dokumentation“ wird erst nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche von fünf Jahren fällig.

## Haftung und Mängelansprüche

Der Planer muss eine Haftpflichtversicherung vorweisen können, die bei schriftlichen Verträgen auch der Höhe nach verhandelt werden kann. Nur so können Sie sicher sein, dass der Entwurfsverfasser auch tatsächlich für eine Schadensbeseitigung aufkommen bzw. Schadensersatz leisten kann. Die Haftungs- bzw. Deckungssumme für Personenschäden sollte mindestens 2 Mio. DM (entspricht ca. 1.023.000 Euro) betragen, für sonstige Schäden mindestens 300.000 DM (entspricht ca. 153.400 Euro).

Die Verjährungsfrist für Entwurfsverfasser beträgt fünf Jahre nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Sie beginnt mit der Abnahme seiner Leistung, spätestens mit der Abnahme der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung).

## Verträge mit Bauunternehmern und Handwerkern

Die Bauleistungen (zusammengefasst in „Gewerken“) werden meistens an spezialisierte **Handwerksunternehmen** wie Zimmerer, Dachdecker u.a. vergeben. Beim Einfamilienhaus sind es in der Regel zehn bis zwölf Unternehmen. Die Koordination übernimmt der Bauleiter der auch zur Kosteneinsparung auf eine strikte Termineinhaltung achten muss. Es gibt aber auch die Möglichkeit, alle Leistungen an einen **Generalunternehmer** zu vergeben, der dann allein für sämtliche Bauleistungen verantwortlich ist, auch wenn er Gewerke an Subunternehmer weiterleitet. Beide Vergabemöglichkeiten haben ihre Vor- und Nachteile. Der Vorteil bei der Vergabe an einzelne Handwerker ist, dass eine gezielte Vergabe nach Preis und Qualifikation möglich ist. Die Subunternehmer des Generalunternehmers sind in der Regel nicht bekannt. Andererseits gibt es beim Bauen mit dem Generalunternehmer nur einen Vertragspartner, eine Fertigstellungs- und eine Mängelverjährungsfrist, während bei Vergabe an mehrere Handwerker viele Termine und Fristen zu koordinieren sind. Beim Bauen mit Handwerkern ist der Aufwand für die Bauleitung höher, während der Generalunternehmer die Koordinierungsaufgaben selbst in die Hand nimmt. Das lässt er sich natürlich ebenso bezahlen wie die Haftung für Mängelansprüche für die Subunternehmerleistungen, so dass das Bauen mit einem Generalunternehmer in der Regel teurer wird. Allerdings ist der Preis frühzeitig fest kalkulierbar, da Generalunternehmer in der Regel zu Pauschal- bzw. Festpreisen arbeiten.

Verzichten Sie nicht auf eine eigene Bauleitung, auch wenn Sie mit einem Generalunternehmer arbeiten. Außerdem sollten Sie auch mit einem Generalunternehmer nicht nur eine förmliche Endabnahme vereinbaren, sondern Teilabnahmen.

Zur Erzielung von Bauleistungen gibt es aber auch **Bietergemeinschaften**. Darunter versteht man Handwerksunternehmen, die ihre Leistungen unter Federführung eines Unternehmers gemeinsam anbieten. Die Vor- und Nachteile entsprechen denen einer Ausführung durch den Generalunternehmer, haben aber unter Umständen nicht den Nachteil der Verteuerung durch einen höheren Verwaltungs- und Koordinierungsaufwand, da dieser von den Bietern gemeinsam getragen und auch die Haftung für Mängelansprüche von den einzelnen Unternehmen gesondert übernommen wird.

Verträgen mit Bauunternehmern oder Handwerkern wird in der Regel die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) zu Grunde gelegt.

Neben den Allgemeinen Vertragsbedingungen der VOB sind in diesen Verträgen für Ihr spezielles Bauvorhaben noch besondere Vertragsbedingungen festzulegen. Wichtig sind z.B. Vereinbarungen über Ausführungsfristen, eventuelle Vertragsstrafen bei Terminüberschreitungen. Ebenso sollte eine förmliche Abnahme in Anwesenheit aller Beteiligten schriftlich festgehalten werden. Dies alles wird in dem schriftlichen Auftrag (dem sog. Zuschlag) festgehalten, den Ihr Planer vorbereitet. Sie unterschreiben, wenn sich aus dem Vergleich aller Angebote ein annehmbares herausstellt, das sich an der Kostenobergrenze orientiert und auch sonst Ihren Vorstellungen entspricht.

Die Bauleistungen werden entweder auf der Grundlage von Einheitspreisen oder von Pauschalpreisen vereinbart. Einheitspreise beziehen sich auf Mengen- oder Maßangaben bzw. Stückzahlen, z.B. auf laufende Meter Kupferrohr oder Kubikmeter Bauholz oder Stück Fenster. Sie beinhalten die Material- wie die Arbeitskosten. Für eine geringe Anzahl zusätzlicher Arbeiten sind die Stundensätze für Meister, Gesellen, Lehrlinge aufzuführen. Die Gesamtsumme im Angebot beruht auf einer Schätzung. Abgerechnet wird dann „nach Aufmaß“, d.h. nach Abmessung der tatsächlich verbauten Materialien etc. Es können aber auch Pauschalsummen für die ausgeschriebenen Bauleistungen vereinbart werden. Das ist dann empfehlenswert, wenn die Leistung nach Art und Menge genau festliegt und keine Änderungen zu erwarten sind.

Es kann durchaus vorkommen, dass nach Auftragserteilung Änderungen in der Planung vorgenommen werden, die die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung ändern. Nach der VOB ist dann ein neuer Preis vor der Ausführung zu vereinbaren.

Verlangen Sie Teilabnahmen, wenn Bauleistungen in der weiteren Bauausführung verdeckt werden und dann bei einer Endabnahme nicht mehr sichtbar sein werden, z.B. bevor der Dachstuhl oder bestimmte Sanitäranlagen durch die Ausbauarbeiten verdeckt werden. Alle Abnahmen sollten, wie bereits dargestellt, schriftlich protokolliert werden.

Führen auch Sie Buch über alle Abnahmetermine und Verjährungsfristen für Mängelansprüche, damit Sie bei auftretenden Mängeln nicht versehentlich die Verjährungsfristen verstreichen lassen.

## 2 Der Bauwerksvertrag

### Unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten

Vor Abschluss eines Bauwerksvertrages sollten Sie sich überlegen, wie Sie die Errichtung Ihres Eigenheims organisieren wollen. Soll z.B. ein Haus nach Ihren individuellen Wünschen nach den Planungen eines Architekten errichtet werden, könnten die Bauausführungsleistungen durch einen einzigen Unternehmer (Generalunternehmer) oder gewerkweise durch eine Anzahl an Handwerksbetrieben erfolgen. Die unterschiedlichen Organisationsformen haben Auswirkungen auf die Gestaltung des Bauwerksvertrages. Die Risiken und Vorteile der unterschiedlichen Formen der Ausführung sind im Vertrag zu berücksichtigen.

Wird ein Haus als Fertig- oder Typenhaus errichtet, erfolgt regelmäßig die Beauftragung eines Generalunternehmers. Verträge über Selbstbauhäuser sind wiederum anders gestaltet, da dort regelmäßig das kaufrechtliche Element im Vertrag überwiegt.

### Rechtliche Bindung

Der Bauwerksvertrag

- sollte schriftlich abgeschlossen werden,
- die Unterschrift erzeugt rechtliche Bindung und
- Änderungen und Rücktritt sind nur in Ausnahmefällen möglich.

Unterschreiben Sie den Bauvertrag - im juristischen Sinne meist ein **Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** - für ein Haus erst, wenn Sie das Baugrundstück erworben haben, der Grundstückskauf notariell beurkundet, die Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen und die Finanzierung gesichert ist. Ist dies nicht möglich, sollten Sie zumindest ein kostenloses Rücktrittsrecht im Bauvertrag vereinbaren, falls der geplante Grundstückskauf nicht zu Stande kommt oder die beantragte Förderung nicht genehmigt wird.

Bis zum Vertragsabschluss haben Sie alle Trümpfe in der Hand. Zugeständnisse in Preis, Gewährleistung, Lieferzeit, Ausführung und dergleichen können Sie nur erwarten, solange Sie den Vertrag noch nicht unterzeichnet haben. Unterschreiben Sie den Bauvertrag auch deshalb nicht zu schnell, weil es kein generelles Rücktrittsrecht gibt. Sollten Sie - nach dem Kauf - vom Vertrag zurücktreten wollen oder müssen (z.B. wegen Nichterteilung der Baugenehmigung), können hohe Rücktrittskosten (für die Erstellung der Baugenehmigungsunterlagen, Schadensersatzansprüche) anfallen.

### Die Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile:

- Kauf- (bzw. Bau-) und Liefervereinbarung
- ggf. Zusatzvereinbarungen
- Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Bau- und Leistungsbeschreibung
- Vereinbarung mit den Sonderwünschen

Typenhäuser werden regelmäßig durch Generalunternehmer angeboten.

Der Bauvertrag für ein Typenhaus (ohne Grundstückskauf) wird dem Käufer in der Regel vom Anbieter vorformuliert vorgelegt und muss - anders als der Grundstücksvertrag - nicht von einem Notar beglaubigt werden. Er besteht in der Regel aus verschiedenen Vertragsbestandteilen:

- der Kauf- (bzw. Bau-) und Liefervereinbarung (Formularvertrag) mit ergänzenden vertraglich ausgehandelten Zusatzvereinbarungen
- evtl. den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters oder der Verdingungsordnung für Bauleistungen VOB (Teil B)
- der Bau- und Leistungsbeschreibung
- der Vereinbarung mit den Sonderwünschen des Käufers
- den technischen Merkblättern

**Absprachen sollten immer schriftlich in den Vertrag aufgenommen werden.**

## Vertragsgestaltung

Bei Vertragsgestaltung beachten:

- Übersichtlicher Vertragsaufbau
- Vorrangklausel

Achten Sie unbedingt darauf, dass die Vertragsgestaltung für Sie übersichtlich bleibt. Verwendet der Anbieter Standardformulare mit diversen Anlagen (wie Merkblätter für die Herrichtung der Baustelle bzw. für den Kellerbau), können die Merkblätter ebenfalls vertragliche Verpflichtungen enthalten. Dann kann es vorkommen, dass sich durch die Vielzahl unterschiedlicher Anlagen Widersprüche in den Vertragsklauseln ergeben. Achten Sie deshalb darauf, dass die Verträge Vorrangklauseln enthalten, mit denen eine Rangfolge der Vertragsbestandteile festgelegt wird, um klarzustellen, welcher Vertragsbestandteil bei widersprüchlichen Regelungen vorrangig gilt. Grundsätzlich gelten, wie oben ausgeführt, für den Bauvertrag die Bestimmungen des BGB.

Da das BGB aber nur die wesentlichsten Pflichten der Vertragspartner regelt, geben Hausanbieter in den meisten Fällen zusätzliche Vertragsbedingungen vor, die als Einzelklauseln im Formularvertrag enthalten oder auch - als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ gekennzeichnet - gesondert beigelegt sind.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

AGB

- müssen wirksam vereinbart werden (Möglichkeit der Kenntnisnahme)
- dürfen Vertragspartner des Verwenders (Bauherrn) nicht unangemessen benachteiligen.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Hausverkäufers gelten nur dann, wenn sie wirksam in den Vertrag einbezogen sind. Nach § 305 Abs. 2 BGB muss der Anbieter auf seine AGB vor Vertragsabschluss hinweisen. Sie müssen also die Möglichkeit gehabt haben, sie zu lesen, und Sie müssen damit einverstanden sein. Werden keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart, gilt das BGB „pur“. Die hierbei

vorgegebenen wesentlichen Pflichten sollten Sie durch Ihre konkreten Vorstellungen vertraglich ergänzen.

Nach §§ 307 ff BGB sind solche Klauseln unwirksam, die den „Vertragspartner des Verwenders“ (hier: Hausverkäufer) unangemessen benachteiligen. So erklärte z.B. der Bundesgerichtshof 1991 eine Klausel für unzulässig, nach der ein Anbieter 60 % des Kaufpreises für ein Fertighaus am Aufstellungstag, weitere 30 % bei Inbetriebnahme der Heizungsanlage und die restlichen 10 % nach Fertigstellung des Hauses verlangte. Hier wurde eine Vorauszahlung in Höhe von 100 % des Kaufpreises vor der Abnahme gefordert. Ob eine Klausel unwirksam ist oder nicht, muss im Streitfall gerichtlich geklärt werden.

Damit es erst gar nicht zum (Rechts-)Streit über die Wirksamkeit einzelner Klauseln kommt, sollten Sie die einzelnen Vertragsbestandteile und -klauseln unbedingt vor Unterzeichnung des Vertrages genau prüfen und - falls Sie mit bestimmten Punkten nicht einverstanden sind - darüber verhandeln. Sind Sie bei einzelnen Klauseln unsicher, so legen Sie den Vertragsentwurf einem auf privates Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt<sup>1</sup> vor und besprechen Sie, welche Folgen und Verpflichtungen die einzelnen Vertragsklauseln für Sie haben können.

## Mängelansprüche

Für Typenhäuser wird eine Verjährungsfrist für Mängelansprüche von fünf Jahren nach dem BGB oder von vier Jahren nach der VOB angeboten (s.u.). Manche Holz-Fertighausfirmen geben darüber hinaus eine besondere Mängelverjährungsfrist von bis zu 30 Jahren für die Tragkonstruktion.

## Sonderproblem Kellerbau

Für den Kellerbau muss bei Typenhäusern i.d.R. ein separater Vertrag abgeschlossen werden, wenn dieser von einem anderen Anbieter errichtet wird. Dem Kellerbauvertrag sind unbedingt genaue Anleitungen des Hausanbieters zu Grunde zu legen, also Ausführungspläne, technische Merkblätter etc.

## Der Bauvertrag - mit oder ohne VOB?

In vielen Fällen sieht der Hausanbieter vor, dem Vertrag die **Verdingungsordnung für Bauleistungen** Teil B<sup>2</sup> zu Grunde zu legen. Die VOB Teil B ist als Allgemeine Geschäftsbedingung anerkannt. Sie ist kein Gesetz, hat aber einen besonderen Status. Sie gilt als ausgewogenes Vertragswerk, das beiden Vertragspartnern gerecht wird - allerdings unter der Voraussetzung, dass es sich bei beiden um fachkundige Vertragspartner für Bauleistungen handelt.

Dies ist für Sie problematisch, da die VOB in vielen Bereichen erhebliche Kenntnisse der Vertragspartner voraussetzt, d.h. den Verbrauchern Mitwirkungspflichten auferlegt und Verhandlungsspielräume bietet, die Sie in der Regel nicht kennen und deshalb auch nicht erfüllen oder nutzen können.

Voraussetzungen der wirksamen Vereinbarung:

- VOB Teil B muss als Ganzes vereinbart werden
- Individuelle Vereinbarung der Geltung im Vertrag
- Kenntnissnahme der VOB Teil B in zumutbarer Weise vor Vertragsabschluss

<sup>1</sup> Die Rechtsanwaltskammern und Anwaltsvereine können Auskunft darüber geben, welcher Anwalt auf welchem Gebiet spezialisiert ist.

<sup>2</sup> Die VOB besteht aus drei Teilen: Teil A behandelt die Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von öffentlichen Bauleistungen, Teil B die Allgemeinen Vertragsbedingungen und Teil C die Allgemeinen Technischen Vorschriften (das sind DIN-Normen etc.). Den Bauverträgen eines Typenhauses wird in der Regel nur Teil B zu Grunde gelegt.

Wenn der Hausanbieter die VOB wirksam vereinbaren will, muss er folgende Bedingungen einhalten:

- Teil B der VOB muss vom Hausanbieter immer „als Ganzes“ vereinbart werden. Verwendet der Unternehmer nur einzelne Klauseln der VOB - z.B. die im Vergleich zum BGB kürzere Gewährleistungsfrist von vier Jahren - oder verändert er wesentliche VOB-Klauseln, die nicht verändert werden dürfen, dann gilt automatisch nur noch das BGB und damit auch die längere Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

Diese Einbeziehungsvoraussetzungen sind allerdings so kompliziert, dass Sie hierzu einen auf die VOB spezialisierten Juristen zu Rate ziehen sollten.

- Die VOB/B muss außerdem individuell vereinbart werden, d.h. der Hausanbieter kann sich nur dann auf sie berufen, wenn Sie ausdrücklich auf sie hingewiesen wurden, von ihrem Inhalt „in zumutbarer Weise“ Kenntnis nehmen konnten und sie akzeptieren. Sonst gilt ebenfalls nur das BGB. Viele Hausanbieter händigen deshalb den Text der VOB/B den Hauskäufern aus.

Im Vergleich zum Werkvertragsrecht des BGB regelt die VOB die Auftragsabwicklung detaillierter. In mehreren Bestimmungen weicht sie von den gesetzlichen Regelungen des BGB ab.

In der VOB gibt es auch so genannte „dispositive“ Regelungen, die durch Vereinbarung beider Vertragspartner geändert werden können. Dazu gehören z.B. die schon genannten Verjährungsfristen für Mängelansprüche oder die Abnahmeregelungen nach VOB.

**Fazit: Eine Zugrundelegung der VOB/B bei Bauverträgen hängt vom konkreten Bauvorhaben ab.**

Hauskäufer und -bauer sollten sich unbedingt die VOB vorlegen lassen, sie ggf. schriftlich anfordern und „das Kleingedruckte“ genauestens durchlesen und prüfen. Fragen Sie auch Fachleute zur Verwendung der VOB, und ziehen Sie ggf. auch einen Rechtsanwalt zu Rate, der sich mit der VOB auskennt.

### 3. Mängelhaftung von Selbst- und Mitbauhäusern

#### Verjährungsfristen für Mängelansprüche sind unterschiedlich

Für Selbstbauhäuser werden häufig verschiedene Verjährungsfristen für Mängelansprüche angeboten, z.B. fünf Jahre für die Lieferung der Baumaterialien und vier Jahre nach VOB für die Durchführung von Bauarbeiten. Ein Vertrag über ein Selbstbauhaus enthält also verschiedene Vertragselemente, bezogen auf das Material einerseits und die vom Unternehmer zu erbringende Bauleistung andererseits.

Für Standard-Ausbaumaterialien - wie z.B. Sanitärobjekte, Heizkessel, Warmwasserbereiter, Steckdosen - wird manchmal nur eine Mängelhaftung von sechs Monaten (nach dem Kaufvertragsrecht für bewegliche Sachen) angeboten. Da die Bausätze insgesamt in der Regel nicht katalogmäßig genormt und serienmäßig produziert werden, liegt ein Werklieferungsvertrag über eine „nicht vertretbare Sache“ vor. Dann gilt wie nach dem Werkvertragsrecht des BGB eine Mängelhaftung von fünf Jahren für das Material oder von vier Jahren, wenn die VOB vereinbart wird.

Für die Ausführung von Bauleistungen durch den Hersteller haben Sie - je nach Vereinbarung - eine Mängelhaftung von vier Jahren nach VOB/B oder fünf Jahren nach BGB. Soweit sind die Verjährungsfristen für Mängelansprüche noch relativ einfach zu trennen - theoretisch jedenfalls.

Übernimmt der Bausatzanbieter auch die Bauleitung des Selbstbauhauses, so haftet er bei Überwachungsfehlern wie jeder Bauleiter auf einer Baustelle. Manche bieten nur eine Baubetreuung zur Organisation des Bauablaufs, zur Problembesprechung und

Einweisung an und erwarten vom Selbstbauer, dass er die Bauleitung an den Architekten vergibt, der auch den Bauantrag erstellt. Teilweise vermitteln die Firmen Architekten. Die Bauleitung muss der Hauskäufer dann separat bezahlen. Da z.B. in einigen Bundesländern nach der jeweiligen Landesbauordnung kein Bauleiter bestellt werden muss, werden viele Selbstbauer darauf verzichten - und sparen Geld am falschen Ende.

Aber auch wenn Bausatz-Anbieter keine verantwortliche Bauleitung übernehmen, können sie im Schadensfall zur Verantwortung gezogen werden. Die Baubetreuung durch die Hersteller von Bausätzen wird juristisch nicht als Gefälligkeit, sondern als Übernahme „rechtsgeschäftlicher Pflichten“ gewertet. Daraus erwächst die Erwartung gegenüber dem Hersteller, dass er bei Besichtigungen auch die entsprechenden Eigenleistungen des Bauherrn auf Mängel überprüft. Wenn diese Prüfung fehlerhaft erfolgt und damit der Hinweis auf Ausführungsfehler ausbleibt, muss der Hersteller dafür haften. Ob und wie die unterschiedlichen Mängelansprüche wegen des Baumaterials und der Ausführung seitens des Herstellers einerseits und des Selbstbauers andererseits in der Baupraxis und im Schadensfall auseinander zu halten sind, ist lediglich von baurechtlichen Experten zu beurteilen.

In den Bau- und Leistungsbeschreibungen vieler Anbieter finden sich zu den Haftungsfragen und den Verjährungsfristen im Einzelnen leider keine oder nur sehr vage Aussagen. Klären Sie diese Fragen unbedingt vor Vertragsabschluss!

## Vertrag ist Vertrag - oder?

### 4. Wichtige Vertragsbestandteile und -klauseln

#### Die Bau- und Leistungsbeschreibung

Bau- und Leistungsbeschreibung

- als Vertragsbestandteil verbindlich
- auf Vollständigkeit - auch im Detail - achten

Anhand der **Bau- und Leistungsbeschreibungen**, die Ihnen in standardisierter Form auf Anfrage ausgehändigt werden, sollte festzustellen sein, welche Lieferungen und Leistungen für den jeweiligen Festpreis zu erwarten sind. Leider sind sie nicht einheitlich systematisch aufgebaut, so dass sie nicht miteinander verglichen werden können; häufig sind sie in ihren Angaben ungenau und unvollständig, Detail-Preisangaben fehlen ganz. Es kommt vor, dass Leistungen, die für den Hausbau notwendig sind, nicht im Standardangebot und im Festpreis enthalten sind. Denn jeder Anbieter kann die Angaben in der Bau- und Leistungsbeschreibung benennen, die er für notwendig erachtet. Deshalb gibt es Bau- und Leistungsbeschreibungen, die nur zwei Seiten umfassen, während andere das Musterhaus auf zehn Seiten beschreiben. Wenn Sie also zusätzliche Kosten während der Bauzeit vermeiden wollen, müssen Sie selbst die Vollständigkeit und Qualität aller notwendigen Bauleistungen im Festpreis ermitteln.

Deshalb ist die Bau- und Leistungsbeschreibung von zentraler Bedeutung, wird sie doch Bestandteil des abzuschließenden Vertrages und damit rechtsverbindlich. Im Streitfall über den Liefer- und Leistungsumfang wird sie Grundlage für die gerichtliche Urteilsfindung. Fragen Sie deshalb nach, lassen Sie sich ausführlichere Darstellungen schriftlich geben und lassen Sie die standardisierte Bau- und Leistungsbeschreibung an Ihr zukünftiges Haus anpassen und erst dann als Vertragsbestandteil ausweisen. Verlangen Sie möglichst genaue Material-, Mengen- und Qualitätsangaben, die Bezeichnung der Inhaltsstoffe der verwendeten Materialien und Bauteile sowie Einheitspreise und/oder Gesamtpreise für Bauteile oder für einzelne Gewerke.

## Wie fest ist der Festpreis?

Der Festpreis wird bei Vertragsabschluss festgelegt. Je nach den Veränderungen am Haustyp, an der Grundfläche, Dachform, Ausbaustufe etc. weicht er mehr oder weniger vom Preis des ausgewählten Musterhauses ab. Mit dem Festpreis sollen Hauskäufer einen Überblick über die Gesamtkosten ihres Hauses erhalten, um einen realistischen Finanzierungsplan zu erstellen und, so sagen die Anbieter, genauer kalkulieren zu können als bei einem frei geplanten Haus. Gleichzeitig erhalten die Käufer damit eine Preisgarantie, die Festpreisbindung, für meistens vier bis zwölf Monate.

Allerdings verspricht der Festpreis oft mehr, als er hält. Da es sich hierbei um keinen geschützten Begriff mit einheitlicher Definition handelt, sind somit auch die dem Festpreis zu Grunde liegenden Kostengruppen bzw. der Leistungsumfang nicht einheitlich vorgegeben. Daher sind Preisvergleiche mit erheblichem Aufwand verbunden.

Ermitteln Sie also, ob die Gebäudekosten vollständig im Festpreis enthalten sind, welche Planungsleistungen enthalten sind und welche zusätzlichen Kosten hinzukommen.

Die **Festpreisbindung** ist bei verschiedenen Herstellern unterschiedlich befristet und wird von Vorleistungen des Hauskäufers abhängig gemacht. Überlegen Sie, ob Sie Auflagen im Kleingedruckten akzeptieren können wie *„72 Monate, wenn der Auftraggeber die Liefervoraussetzungen jeweils vier bis fünf Monate im Voraus erfüllt hat und sich in diesem Zeitraum die Listenpreise nicht erhöht haben“*: Sonst müssen Sie verhandeln! Vereinbaren Sie beim schlüsselfertigen Hauskauf (bzw. Ausbauhaus) eine bedingungslose Festpreisbindung möglichst bis zur Abnahme, mindestens aber von 15 Monaten. Beim Kauf von Bausätzen sollte die Festpreisbindung bis zur letzten Teillieferung gelten.

Vereinbaren Sie notfalls auch, wieviel mehr gezahlt werden muss, falls der Festpreis vorher seine Gültigkeit verliert.

### Festpreisvereinbarungen

- sind unterschiedlich ausgestaltet und
- enthalten nicht zwingend alle Gebäudekosten.
- Daher bedingungslose Festpreisbindung vereinbaren.

## Bankbürgschaften

Die meisten Hausanbieter bestehen darauf, dass die Bezahlung durch eine **Bankbürgschaft** (oft auch als Finanzierungszusage, Finanzierungsbestätigung oder Zahlungszusage bezeichnet) sichergestellt werden muss. Entscheidend ist hier nicht die formale Bezeichnung der Zusage, sondern ihre rechtliche Qualität als Bürgschaft oder Schuldversprechen. Die Firmen legen Ihnen dazu Formulare vor, die Ihr Kreditgeber - in Absprache mit Ihnen - unterschreiben soll. Mit dieser Bürgschaft (= Schuldversprechen) erhalten die Firmen einen Anspruch auf Auszahlung durch das Kreditinstitut. Dies lassen sich die Banken mit 1 bis 3 % der Kreditsumme bezahlen.

Diese Zusatzkosten können Sie vermeiden, wenn Sie dem Unternehmer einen mit Ihrer Bank geschlossenen Darlehensvertrag vorlegen und eine Abtretungserklärung Ihrer Bank übergeben. Sie gewährleistet ebenfalls, dass die Zahlungen Ihrer Bank direkt an den Unternehmer oder auf ein von ihm benanntes Konto fließen werden.

Dies bietet dem Hausverkäufer ausreichende Sicherheit und verursacht Ihnen keine zusätzlichen Kosten. Nachteil ist jedoch, dass Zahlungen möglicherweise gegen Ihren Willen erfolgen können.

Manchmal wird in diesen Bankbürgschaftsformularen auch das Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht aberkannt. Danach können Sie in Anerkennung dieser

Bürgschaft kein Geld zurückbehalten, wenn die vereinbarte Bauleistung nicht erbracht ist oder wenn Mängel auftreten. Mit solchen Klauseln sollten Sie nicht einverstanden sein.

Lassen Sie sich auch Ihrerseits von Ihrem Vertragspartner eine Bankbürgschaft bzw. Sicherheitsleistung für die Fertigstellung und die Gewährleistungszeit geben, um sich im Konkursfall der Firma vor hohen Verlusten zu schützen. Einige Unternehmen weisen in ihren Verträgen diese zusätzliche Absicherung aus, meist ist sie jedoch nur auf besondere Nachfrage zu bekommen.

## Liefer- und Fertigstellungstermine

### Fertigstellungstermine

- Feste Fristen vereinbaren
- Keine „ca.“ Angaben im Vertrag nennen.
- Keine Nachfristen gewähren.

Wenn es Ihnen darauf ankommt, sollte ein verbindlicher Fertigstellungstermin ausdrücklich vertraglich vereinbart werden. Da der **Liefertermin** allerdings von verschiedenen Faktoren wie der Baugenehmigung oder der Kellerfertigstellung abhängt, sollten Sie ihn daran binden (z.B. „8 Wochen nach Erhalt der Baugenehmigung“) und den Fertigstellungstermin daraufhin abstimmen. Vorsicht: ein in den Unterlagen ggf. enthaltener Bauzeitplan ist nur bei besonderer Vereinbarung verbindlich.

Setzen Sie für Überziehungen eine **Vertragsstrafe schriftlich** fest, üblich sind täglich 0,25 % der vereinbarten Vergütung oder ein pauschaler Betrag z.B. in der Höhe von 100 €/Tag. Lassen Sie sich beim Liefertermin nicht auf „ca. ...“-Angaben ein, und gewähren Sie keine **Nachfristen** von sechs bis acht Wochen.

## Betreten der Baustelle verboten!

In vielen Baurägerverträgen ist Ihr Besuch auf der Baustelle ausgeschlossen oder stark eingeschränkt. Grundsätzlich kann der Bauträger ein Hausrecht geltend machen, da er ja noch Eigentümer des Grundstücks ist. Um aber den Baufortschritt kontrollieren und dann die Raten bezahlen zu können, müssen Sie die Baustelle betreten. Lassen Sie eine solche Klausel aus dem Vertrag streichen.

## Zahlungsraten

Achten Sie darauf, dass im Vertrag die Zahlungsraten so bemessen sind, dass sie wirklich dem Baufortschritt entsprechen, also nicht an Liefertage gekoppelt sind. Vermeiden Sie Voraus- oder Anzahlungen. Vereinbaren Sie für jede Zahlung eine **Teilabnahme**, damit Sie prüfen können, ob die Leistung mängelfrei erbracht wurde. Sie können auf jede Abschlagszahlung einen Sicherheitseinbehalt von 5 % vereinbaren, der mit der Schlussrechnung verrechnet wird. Achten Sie darauf, dass die Schlussrate bei Übergabe so bemessen ist, dass Sie auch noch bei der Endabnahme einen nennenswerten Betrag für die Mängelbeseitigung einbehalten können. Dies sollten etwa 10 bis 15 % des Kaufpreises sein.

Vereinbaren Sie für die Verjährungsfrist von Mängelansprüchen einen Sicherheitseinbehalt von etwa 2 bis 3 % des Kaufpreises, oder lassen Sie sich vom Anbieter über diesen Betrag eine entsprechende Bankbürgschaft geben, damit Sie Mängelbeseitigungen während der Verjährungsfrist ohne Schwierigkeiten verlangen und durchsetzen können.

**Aber:** Zahlen Sie berechnete und fällige Vergütungsansprüche der Werkunternehmer sofort. Sie kommen nach § 286 Abs. 3 BGB auch ohne Mahnung spätestens 30 Tage nach Rechnungseingang in Verzug. Der gesetzliche Verzugszinssatz ist mit z.Z. 6,22 % im Jahr erheblich, so dass auf pünktliche Zahlung geachtet werden sollte.

## Abnahme und Mängelansprüche

Grundsätzlich kann das Hausbauunternehmen die Abnahme erst dann verlangen, wenn das Bauwerk fertig gestellt, also wenn es vertragsgerecht und mängelfrei vollendet ist. Sie müssen dann eine schriftliche Mitteilung der Fertigstellung und/oder eine Schlussrechnung erhalten.

### Wirkungen der Abnahme

- Vertrag ist erfüllt
- Fälligkeit der Vergütung
- Umkehr der Beweislast
- Mängelansprüche auf bekannte Mängel entfallen (wenn nicht vorbehalten)
- Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Abnahme bedeutet, dass Sie die erbrachten Leistungen des Unternehmers prüfen und als „im Wesentlichen vertragsgerecht“ anerkennen.

Die Abnahme ist entscheidend für Sie, weil damit eine Reihe von Pflichten und Rechtsfolgen auf Sie zukommt:

- Mit der Abnahme wird der Anspruch des Unternehmers auf Bezahlung fällig, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- Vor der Abnahme besteht für den Hauskäufer der Anspruch auf Neuherstellung bei mangelhaften Leistungen, in Verträgen unter Hinzuziehung der VOB allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Mangel erheblich ist und eine sachgerechte Nachbesserung keinen hinreichend sicheren Erfolg verspricht. Beispiel: Ein Fenster schließt nicht ordentlich, eine Reparatur würde Undichtigkeiten zurücklassen.
- Vor der Abnahme muss der Hausverkäufer bzw. Bauunternehmer beweisen, dass er die vereinbarte Bauleistung ordnungsgemäß ausgeführt hat. Nach der Abnahme tritt eine „Umkehr der Beweislast“ ein, dann muss der Hauskäufer nachweisen, dass ein Mangel vorliegt, den der Anbieter zu vertreten hat.
- Gewährleistungsansprüche auf bekannte Mängel entfallen, wenn sie bei der Abnahme nicht beanstandet werden. Sie dürfen also bei der Abnahme nicht vergessen, einen bereits bekannten Mangel in das Protokoll mit aufzunehmen.
- Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist.

Solange Mängel vorliegen, können Sie die Abnahme verweigern, aber nur, wenn es sich um wesentliche Mängel handelt, also wenn z.B. die Heizung nicht funktioniert oder die Sanitärobjekte noch nicht angebracht sind.

In der VOB wird darüber hinaus zwischen einer förmlichen und einer so genannten fiktiven Abnahme unterschieden (VOB/B, §12). Die förmliche Abnahme beinhaltet, dass beide Vertragspartner (vor Ort) die Übergabe des Hauses, „den Befund“ „in gemeinsamer Verhandlung schriftlich niederlegen“. Wird keine förmliche Abnahme vereinbart und durchgeführt, so kommt die fiktive Abnahme zum Tragen. Reagiert der Hauskäufer nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung des Hauses oder Vorlage der Schlussrechnung nicht innerhalb von zwölf Werktagen durch Verweigerung der Abnahme oder durch das Verlangen einer förmlichen Abnahme, dann gilt die Leistung nach zwölf Werktagen als abgenommen. Sie gilt sogar schon nach sechs Werktagen als abgenommen, wenn der Hauskäufer das Haus bereits „in Benutzung genommen“ hat, also eingezogen ist. Diese Fristen sind unbedingt zu beachten!

Sicherer ist es, Sie vereinbaren im Vertrag ausschließlich eine förmliche Abnahme. Jede Abnahme, sei sie - soweit vereinbart - die Zwischen- oder Teilabnahme einzelner Bauschritte oder die Schlussabnahme, sollte in Form einer gemeinsamen Hausbegehung durch Sie, den Bauleiter und einen unterschreibungsberechtigten Beauftragten des Bauunternehmens durchgeführt werden. Sie sollten sich bei der Prüfung ggf. durch einen Bausachverständigen oder eine sonstige fachkundige Person Ihres Vertrauens unterstützen lassen. Vereinbaren Sie sicherheitshalber bereits im Bauvertrag, dass Sie eine solche Vertrauensperson hinzuziehen werden, um einen späteren Streit über das Mitspracherecht dieser Person von vornherein auszuschalten. Lassen Sie über diese Begehung ein schriftliches Protokoll anfertigen. Dies ist üblicherweise die Aufgabe des Bauleiters bzw. des Architekten. Nehmen Sie in das **Abnahmeprotokoll** all das auf, was Ihnen auffällt, missfällt und ggf. noch nachgebessert werden muss, auch Bagatellbeanstandungen. Zusicherungen des Bauleiters, diese oder jene Punkte würden „selbstverständlich“ noch erledigt, das bräuchte man nicht extra aufzuschreiben, werden manchmal sehr schnell vergessen. Das Abnahmeprotokoll muss dann von allen Beteiligten unterschrieben werden.

Vor dem Abnahmetermin sollten Sie das Haus selbst schon einmal kritisch unter die Lupe genommen haben. Nehmen Sie dazu, wenn Sie schlüsselfertig kaufen, Freunde oder besser noch einen erfahrenen Architekten oder Bauingenieur mit, denn vier Augen sehen mehr als zwei. Diese für eine professionelle Hilfe anfallenden Kosten - die HOAI sieht Stundensätze zwischen 38 und 82 € vor - rentieren sich angesichts der zusätzlichen Sicherheit bei der Abnahme schnell, wenn auch nur ein nennenswerter Mangel zusätzlich aufgedeckt wird. Suchen Sie nicht nur nach Baumängeln, sondern überprüfen Sie die Funktionstüchtigkeit der Bauteile und haustechnischen Anlagen: Lassen sich Fenster und Türen einwandfrei öffnen und schließen, funktioniert die Heizung, läuft das Wasser zu und ab?

**Mängelansprüche** kommen zum Tragen, wenn nach der Abnahme Mängel festgestellt werden. **Mängel** liegen vor, wenn das Haus nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufweist.

Beispiel: Ein Flachdach wird undicht, es bilden sich Feuchtigkeitsflecken unter der Decke.

Die **Verjährungsfrist** für Mängelansprüche beim Kauf von Sachen, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet werden und bei Bauwerken beträgt nach BGB 5 Jahre (§§ 428 Abs. 1 Nr. 2 und 634a). Für Verträge auf der Grundlage der VOB gilt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche von vier Jahren für Bauwerke sowie zwei Jahren für Arbeiten am Grundstück und für die „vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen“. Sie können und sollten allerdings auch bei einem VOB-Vertrag über eine Verjährungsfrist von fünf Jahren verhandeln.

Im Unterschied zur BGB-Regelung beginnt nach der VOB bereits mit der schriftlichen Aufforderung zur Mängelbeseitigung eine neue Verjährungsfrist von zwei Jahren - unabhängig davon, ob eine Mängelbeseitigung in Betracht kommt. Damit soll für die Mängelprüfung ausreichend Zeit zur Verfügung stehen.

Sie haben nach **Werkvertragsrecht** Anspruch auf eine vertragsgemäße Leistung. Wird ein Mangel beanstandet, so können Sie Nacherfüllung verlangen (§ 635 BGB). Erst wenn der Unternehmer nicht innerhalb einer angemessenen Frist, die Sie gesetzt haben, nacherfüllt, können Sie den Mangel selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 637 BGB). Alternativ können Sie nach Ablauf dieser Frist auch vom Vertrag zurücktreten (§§ 636, 323, 326 Abs. 5 BGB) oder die Vergütung des Bauunternehmers mindern (§ 638 BGB) oder Schadenersatz statt der Leistung verlangen (§§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB). Die Fristsetzung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen entbehrlich, z.B. wenn der Unternehmer die Nacherfüllung endgültig verweigert hat.

Wurde ein Bauvertrag nach der **VOB** geschlossen, so müssen Sie die Mängelbeseitigung schriftlich verlangen. Falls eine **Mängelbeseitigung** unmöglich erscheint oder

einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten würde, ist nach VOB nur ein Preisnachlass möglich. Schadenersatz kann nur bei wesentlichen Mängeln verlangt werden. Ein Anspruch auf Rücktritt vom Vertrag besteht nicht.

### **Mängelansprüche gegenüber Subunternehmern**

Achten Sie darauf, dass der Hausanbieter Ihre Mängelansprüche nicht an die Subunternehmer abtritt, weil er sich z.B. nicht selbst darum kümmern will. Sie hätten es dann mit einer Vielzahl von Handwerkern zu tun, die Sie bisher nicht kannten, die sich die Mängel vielleicht „gegenseitig in die Schuhe schieben“ und dann die Mängelbeseitigung verweigern könnten.