

VERTRAGS - CHECKLISTE



Checkliste Vertragsprüfung (mit Beispielformulierungen für Vertragszusätze)

Der Bauvertrag ist das wichtigste Dokument beim Hausbau. Die Grundlage bilden die Regelungen des Verbraucherbaugesetzes nach BGB. Allerdings heißt das noch nicht, dass die Vertragsklauseln automatisch bauherrenfreundlich oder für eure individuelle geeignet sind.

Deshalb solltet ihr jeden Bauvertrag gut prüfen und dabei auf folgende Punkte achten:

- Rangfolge der Dokumente beachten (diese sind im Vertrag aufgelistet)**
 - alles was in den Plänen dargestellt ist, muss auch im Angebot auftauchen, sonst habt ihr keinen Anspruch darauf (plane zählen meist nachrangig)
 - E-Mails sind idR kein Vertragsbestandteil, also sind auch Preise und Versprechen, die in E-Mails genannt wurden nicht verbindlich (immer als Zusatzvereinbarung zum Vertrag aufnehmen oder im Angebot festhalten)
- Festpreisbindung (wie lang und an welche Bedingungen geknüpft?)**
 - sollte zur angegebenen Bauzeit passen plus Puffer für unvorhergesehene Verzögerungen
- Bauzeitangabe (wie lange dauert die Bauausführung ab Erfüllung der Liefervoraussetzungen?)**
 - „Ab Erfüllung der Liefervoraussetzungen beträgt die Ausführungszeit bis Fertigstellung des Hauses 8 Monate“
- Zahlungsplan**
 - Zahlungen sollten immer nach erbrachten Leistungen fällig sein, Bsp: 1. Rate nicht nach Auftragsbestätigung, sondern nach Erhalt Bauantrag.
 - Rohbaurate sollte „nach Fertigstellung Rohbau“ fällig sein, nicht bei Anlieferung
 - Rohbaurate auf maximal 60% verhandeln (sonst sind 80% des Hauses bezahlt, wenn gerade mal der Rohbau steht)
 - Schlussrate auf mindestens 10% verhandeln

Beispiel für einen guten Zahlungsplan:

1. Rate: 5% nach nach Fertigstellung Bauantrag
2. Rate: 50% nach Fertigstellung Rohbau inkl Fenster und Dacheindeckung
3. Rate: 15% nach Fertigstellung Rohinstallation und Estrich
4. Rate: 20% nach Fertigstellung Innenausbau
5. Rate: 10% Schlussrate nach Hausabnahme

- Änderungen vorbehalten?**
 - „Vor Änderungen der Ausstattung ist die Zustimmung der Bauherren einzuholen“
- Hausrecht am Grundstück?**
 - „Die Bauherren erhalten einen Schlüssel ab Baubeginn und haben uneingeschränkten Zugang zum Haus“
- Liefervoraussetzungen: welche sind zu erfüllen und welche Fristen gelten?**
 - hier bzgl Festpreisbindung abstimmen (auf das verhandeln, was für das Grundstück und die eigene Situation nötig ist. Bspw wenn die Baugenehmigung in eurer Stadt 9 Monate dauern kann, dann sollte das mit der Baufirma besprochen werden)
- Abnahme: welche Frist wird gesetzt?**
 - „Der Termin für die Hausabnahme wird mit den Bauherren mindestens 14 Tage im Voraus abgestimmt“
- Vertragserfüllungsbürgschaft und Gewährleistungsbürgschaft**
 - „Die Bauherren erhalten eine Vertragserfüllungsbürgschaft i. H. v. 10% der Bruttovertragssumme, welche von Baubeginn bis Hausabnahme gültig ist. Die Kosten trägt der Auftragnehmer“
 - „Die Bauherren erhalten eine Gewährleistungsbürgschaft i. H. v. 5% der Bruttovertragssumme. Diese ist befristet auf die Dauer der Gewährleistung. Die Bürgschaft wird im Rahmen der Schlussabnahme ausgehändigt. Die Kosten trägt der Auftragnehmer“

- **Grundstück und Baugrundrisiko**
 - "Das Grundstück ist dem Auftragnehmer bekannt und alle Kosten für Lieferung und Montage des Hauses wurden passend im Angebot kalkuliert"
- **Kündigung des Vertrages: welcher Schadensersatz wird gefordert?**

Rücktrittsrechte festlegen, um besser abgesichert zu sein, falls ihr kündigen müsstet:

 - „Der Bauherr kann bis zur Finanzierungsbestätigung kostenlos vom Vertrag zurücktreten. Schadensersatz entsteht nicht“
 - „Der Bauherr kann bis zur Vorlage der Baugenehmigung kostenlos vom Vertrag zurücktreten. Die bis dahin erbrachte Planungsleistung wird (Name der Baufirma) pauschal mit 4.000€ bezahlt. Weiterer Schadensersatz entsteht nicht“.
- **Finanzierungssicherstellung (was fordert die Baufirma von euch?)**
 - Bürgschaft kostet Gebühren bei Bank, dies also klären und Kosten einplanen oder verhandeln, dass eine Finanzierungsbestätigung ausreicht (genügt vielen Baufirmen)
 - vorab auch klären, was in der Finanzierungsbestätigung genau stehen soll (Vordruck) und dies frühzeitig mit der Bank besprechen, damit es später nicht zu unnötigen Verzögerungen kommt
 - prüfen, wann die Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden muss und diese Frist an die eigene Situation anpassen lassen/verhandeln
- **Versicherungen: welche sind bei der Baufirma enthalten?**
 - ihr benötigt: Feuerrohbauversicherung Bauleistungsversicherung und Bauherrenhaftpflicht
 - ggf kann auch eine Baurechtsschutzversicherung sinnvoll sein
- **Klausel zu höherer Gewalt enthalten?**
 - am besten streichen
- **Klausel Eigentumsvorbehalten**
 - am besten streichen
- **Teilabnahmen**
 - eine Abnahme am Ende ist besser bzgl der Gewährleistung/Haftung
 - wenn Teilabnahme, sollten beide Parteien zustimmen müssen
- **Leistungsumfang prüfen** (einige Punkte findet man nicht in Angebot/Baubeschreibung, sondern im Werkvertrag oder den Allgemeinen/Technischen Hinweisen):
 - Beispiel 1: für welchen Zeitraum ist das Baugerüst enthalten?
 - Beispiel 2: Verbleibt mineralischer Schutt (Dachsteine, Estrich, Betonreste) auf dem Grundstück oder werden diese entsorgt?
- **Leistungsminderung: fallen Mehrkosten an, wenn ihr bei der Bemusterung etwas rausnehmt?**
 - vorab klären
- **Einbehalte**
 - Einbehalte (bspw für fehlenden Außenputz bei Hausabnahme) werden auf der Baustelle verhandelt
 - Klauseln im Vertrag hierzu sind nicht relevant

Wie geht es jetzt weiter?

Am besten fasst hier die gefundenen Punkte und Beispielformulierungen in einer Mail zusammen und sendet diese an den Berater der Baufirma „vorbereitend für unseren nächsten Termin, hier die Punkte, die wir noch besprechen möchten“.

Dann kann der Berater im Vorfeld die Punkte klären und ihr könnt euch beim Termin auf den nächsten Schritt konzentrieren: die Preisverhandlung.
