

Das Eigenheim

Traum oder Alptraum?

Der Bau eines Einfamilienhauses stellt für eine Familie sicherlich eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben dar. Nicht nur aufgrund des finanziellen Volumens einer solchen Angelegenheit, sondern auch wegen den juristischen Schwierigkeiten ist hier größte Achtsamkeit geboten. Für jeden Bauherren selbstverständlich ist die Beiziehung eines Architekten. Schlaue und umsichtig ist ein Bauherr, wenn er nicht nur die technischen Gegebenheiten durch den Architekten regeln und überprüfen lässt, sondern auch die rechtlichen und wirtschaftlichen Probleme durch einen qualifizierten Rechtsanwalt bearbeitet werden. Viele Rechtsanwälte bieten insofern günstige Pauschalsummen für die Betreuung vor, während und nach der Bauabwicklung an, die im Vergleich zu den weiteren Kosten sogar als unerheblich zu bezeichnen sind. Unter Berücksichtigung etwaiger Schäden und der allseits bekannten „Horrorszenarien“ erscheint es sogar fahrlässig ohne rechtliche Beratung ein solch großes Unterfangen durchzuführen. Besonders wichtig dabei und Grundelement eines Bauvorhabens ist der sogenannte Bauvertrag. Egal ob ein Einfamilienhaus, ein Wintergarten oder ein anderes Bauwerk errichtet werden soll, müssen in diesem Bauvertrag oder wenigstens innerhalb der Anlagen alle Punkte geregelt werden, die zur Abwicklung des gesamten Bauvorhabens relevant sein können. Im Zweifel ist hier mit größtmöglicher Sorgfalt, Tiefe und Genauigkeit zu arbeiten, um nicht später feststellen zu müssen, dass der Schaden beim Bauherren liegt, der eventuell etwas vergessen oder gutgläubig nicht geregelt hat.

Zu unterscheiden sind zwei übliche Arten der Herstellung von einem Bauwerk. Der erste und sicherlich klassische Weg ist die Einschaltung eines Architekten und zusätzlich einer Baufirma bzw. mehrerer Baufirmen. Juristisch betrachtet hat der Bauherr einen Vertrag mit dem Architekten, der die Leistungsstufen gemäß Honorarordnung für

Architekten und Ingenieure umfassen kann. Regelmäßig werden die Leistungsstufen 1 – 8 insofern vereinbart, so dass der Architekt von der Vorplanung über die Ausführungsplanung- und Überwachung bis zur Abwicklung tätig wird. Zwischen dem Bauherren und den einzelnen Baufirmen bestehen dann einzelvertragliche Regelungen, die durch den Architekten und den Bauherren überwacht werden. Wie man schon an den vorgenannten Darstellungen ersehen kann, so stellt diese Art des Vorgehens höhere Ansprüche an den Bauherren, da er eine Vielzahl von Vertragspartnern koordinieren bzw. häufig Rücksprache mit seinem Architekten halten muss, um die notwendigen Einzelentscheidungen treffen zu können.

Eine weitere Vorgehensweise wäre der sogenannten Bauträger- oder Generalunternehmervertrag. Hierbei erfolgt ein Vertrag zwischen dem Bauherren und einem Generalunternehmer oder Bauträger, der sämtliche Arbeiten gemäß Bauvertrag durchführt.

Dieser Bauträger- bzw. Generalunternehmer erstellt sämtliche Leistungen gemäß Bauleistungsverzeichnis und Bauvertrag selbst oder lässt sie durch Subunternehmer erstellen. Ansprechpartner für den Bauherren ist insofern nur ein Unternehmer. Der auch hier begleitende Architekt prüft die fachliche und technische Ausführung des Werkes hat aber häufig in Bezug auf den Generalunternehmer oder den Bauträger nur kontrollierende und nicht gestaltende Eingriffsmöglichkeiten.

Bei beiden Realisierungsformen ist wichtig – gemäß dem Vorgenannten – sämtliche offenen Sachverhalten und rechtliche Folgen umfangreich in dem Bauvertrag zu regeln. Der Bauvertrag ist unabdingbar schriftlich abzufassen. Mündliche Bauaufträge sollten niemals erteilt werden. Es empfiehlt sich sogar schriftlich festzuhalten, dass mündliche Bauverträge zwischen den Parteien nicht geschlossen werden können; anderenfalls läuft ein Bauherr Gefahr, dass er in einem Prozess beweisbelastet bleibt und die Angestellten des Bauunternehmers als Zeugen eine Beauftragung behaupten. Wichtig ist bei dem schriftlichen Bauvertrag weiter, dass dieser in einer Urkunde mit

Anlagen zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt abgeschlossen wird; in jedem Fall vor Beginn der Tätigkeit. Nachträge sollten schriftlich als Zusatzvereinbarung schnellstmöglich hinzugefügt werden, da auch bei dem besten Bauvertrag Regelungslücken vorhanden sein können. Wichtig für jeden Bauherren weiterhin ist Kenntnis über den Vertragspartner. Nicht nur der Name, die Historie und die weiteren Umstände in Bezug auf die Baufirma/Vertragspartner sind wichtig, sondern auch deren Leumund, Erfahrungen früherer Bauherren und gegebenenfalls Bankauskünfte sollten eingeholt werden. Insbesondere aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungsfristen nach Abnahme von 5 Jahren ist die Langjährigkeit und die Rechtsform (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) der Bauunternehmung beachtenswert.

Ein junges Unternehmen in Form der GmbH ist nicht notwendigerweise noch in 4 – 5 Jahren am Markt, um so gegebenenfalls Gewährleistungsmängel kostenlos reparieren zu können.

Wenn man also bei Dritten Informationen über den Vertragspartner, das heißt das Bauunternehmen eingeholt hat sollte man die weiteren Vertragspunkte umfassend besprechen und schriftlich vereinbaren. Aufgrund des Umfangs und der Schwierigkeit einer solchen Vereinbarung kann hier nur stichpunktartig eine Aufzählung erfolgen. Juristisch wichtig ist, ob man als Vertragsgrundlage das Bürgerliche Gesetzbuch oder die sogenannte VOB vereinbart hat, denn beide gesetzliche Grundlagen enthalten teilweise erhebliche Unterschiede, die sich auch zu Lasten des Bauherrens auswirken können. Zentraler Punkt und damit häufigster Streitpunkt zwischen Bauherr und Bauunternehmen ist die Festlegung des sogenannten Bausolls. Unter Bausoll bezeichnet man die durch den Bauunternehmer geschuldete Leistung, die in dem Bauvertrag und in der Bauausführungsbeschreibung dezidiert enthalten sein muss. Sowohl der betreuende Architekt wie auch Rechtsanwalt sind durch den Bauherren hinzuzuziehen, um böse Überraschungen am Ende der Bauphase zu vermeiden.

Wichtiger weiterer Punkt ist der Fertigungszeitraum und die Folgen/Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung. Der Bauherr hat hier besondere Aufmerksamkeit an den Tag zu legen, um gegebenenfalls doppelte Mietzahlungen, Umzugsverschiebungen, etc. zu vermeiden. Auch die Vergütung des Bauunternehmers gilt es zu beachten. Streitigkeiten über die Vergütung ergeben sich häufig aus der Abfassung des zugrundeliegenden Bauvertrages und deren Nichteindeutigkeit. Auch Streitigkeiten über sogenannte Zusatzleistungen finden sich in der anwaltlichen Praxis regelmäßig wieder.

In einem ordentlichen Bauvertrag werden selbstverständlich auch vertragliche und gesetzliche Sicherheiten für die Vertragspartner geregelt, da sowohl der Bauherr wie auch die Baufirma großes wirtschaftliches Interesse in Bezug auf die Zahlungsmodalitäten hat, nicht nur aufgrund eventueller Zahlungsschwierigkeiten beim Bauherren, Akontozahlungen, usw.. Regelmäßig werden Abschlagszahlungen nach Baufortschritt zwischen den Parteien festgelegt und auch ein Sicherheitseinbehalt bis zum Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist nach Abnahme.

Neben den vorgenannten Punkten sind etliche weitere Regelungen in einem guten und fairen Bauvertrag enthalten. Jeder Bauherr sollte sich daneben auch über Versicherungen wie z. B. die Bauleistungsversicherung, Bauhaftpflichtversicherung, etc. – frühestmöglich Gedanken machen.

Zieht man rechtzeitig noch einen qualifizierten Architekten und Rechtsanwalt hinzu, so kann der Traum von einem eigenen Heim problemlos und professionell Wirklichkeit werden.

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/ Ober Eschbach.