

Stiftung
Warentest

test



In Kooperation
mit dem
Verband Privater
Bauherren e.V.



Unser Bauherren- Handbuch

Praxismappe Verträge

Mit ausführlichen Checklisten für Grundstückskauf-,
Bau- und Architektenverträge



INHALT

6 EINLEITUNG

- 6 Rechtlich abgesichert: Der Weg zum eigenen Traumhaus

9 VOR DEM HAUSBAU

- 10 Grund und Boden für das Traumhaus
- 28 Hilfe bei der Suche: Makler beauftragen
- 33 Gute und seriöse Baupartner finden
- 38 Sicherheit am Bau: Gefahr und Haftung

45 EIN HAUS RECHTSSICHER PLANEN

- 46 Fertighaus, Architekt oder Bauträger?
- 47 Verbraucherbauprojekt: Rechte beim Bau eines Massiv- oder Fertighauses
- 54 Individualität pur: Der Architektenvertrag
- 64 Bauvertragsvertrag: Das „schlüsselfertige“ Haus

71 WÄHREND DER BAUPHASE

- 72 Unterstützung am Bau: Baubegleiter beauftragen
- 75 Buch führen: Bau kontrollieren und dokumentieren
- 79 Komplikationen: Probleme während des Baus

87 NACH DEM HAUSBAU

- 88 Abnahmen: Alles in Ordnung?
- 95 Eskalation: Ärger mit Bauunternehmen (vermeiden)
- 100 Bezahlen und einziehen: Das Traumhaus ist fertig

102 SERVICE

- 103 Register
- 105 Impressum

Sie können die
Formulare auch kostenlos
online abrufen. Den Link und
einen QR-Code finden Sie
auf Seite 107.

- 106 VERTRAGS-CHECKS UND
FORMULARE**
- 108** Vertrags-Check
Grundstückskaufvertrag
 - 115** Vertrags-Check
Verbraucherbauvertrag
 - 126** Vertrags-Check Architekten-/
Ingenieurvertrag
 - 137** Grundleistungen und Beson-
dere Leistungen beim Archi-
tektenvertrag
 - 143** Vertrags-Check
Bauträgervertrag
 - 156** Musterschreiben
Angebotsanforderung
 - 157** Musterschreiben
Vertragsstrafe
 - 158** Musterschreiben
Schadensersatz
 - 159** Nachbarvereinbarung

RECHTLICH ABGESICHERT: DER WEG ZUM EIGENEN TRAUMHAUS

Das Bauvertragsrecht ist für viele Bauherren ein Buch mit sieben Siegeln. Dennoch sollten Sie sich unbedingt damit beschäftigen, wenn Sie bauen möchten, damit der Bau des eigenen Traumhauses nicht zu einem Albtraum wird. Diese Praxismappe informiert Sie leicht verständlich und am Prozess – von der Planung bis zur Abnahme – orientiert über alles Wissenswerte rund um Verträge beim Hausbau.

Rechtsstreitigkeiten verursachen sehr hohe Kosten

Durchschnittlich 26 000 Euro beträgt der Streitwert für Verbraucher bei Baurechtsstreitigkeiten, so das Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung baurechtlicher Mandate von Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und dem Institut für Bauforschung e.V. Hannover (IfB) aus dem Jahr 2016. Eingeflossen in diese Untersuchung sind 1 344 abgeschlossene baurechtliche Mandate mit Verbrauchern aus den Jahren 2014 und 2015. In 42 Prozent der Fälle kam es demnach zu Streitigkeiten mit Bauträgern. In 18 Prozent war der Architekt der Gegner. Bei einem selbstständigen Beweisverfahren können sich, so die Studienautoren, schnell Kosten von über 9 000 Euro ergeben.

Viele Fehler werden weit vor der eigentlichen Bauphase gemacht, nämlich bei der Auswahl und Kontrolle geeigneter Vertragsmodelle und Baupartner. Während beim Handyvertrag fast jeder Verbraucher mehrere Tarife vergleicht, wird beim Bau des eigenen Hauses oftmals unkritisch den werblichen Aussagen von Verkäufern vertraut. Bedenken Sie daher eines, bevor Sie einen Bauvertrag

abschließen: Der Bau Ihres Traumhauses ist für Ihre Baupartner ein knallhartes Geschäft. Nicht selten nutzen unseriöse Firmen die Leichtgläubigkeit von Laien aus. Ihnen werden ungünstige Vertragsbedingungen diktiert und sie werden mit Druck zu einem vor-schnellen Vertragsschluss gedrängt. Und oft haben solche Firmen leichtes Spiel: Wenn es um die eigene Immobilie geht, setzen viele Bauherren die rosarote Brille auf. Gehen Sie lieber sehr rational mit Ihrem Hausbau um. Diese Praxismappe hilft Ihnen dabei, Ihr Traumhaus umzusetzen – und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Projekt für Sie erfolgreich und auch interessant wird.

Vor dem Hausbau: Planung ist das halbe Bau-Leben

Die größte Schwierigkeit liegt oft darin, überhaupt ein geeignetes Grundstück für den Hausbau zu finden. Nicht überall ist der Bau eines Einfamilienhauses überhaupt erlaubt, nicht immer kann eine Baugenehmigung erteilt werden. Im Grundstück und auch virtuell in Form von Rechten und Pflichten im Grundbuch können sich viele kostspielige Tücken verbergen.

Mancherorts sind schlicht keine geeigneten Grundstücke zu finden: Vielleicht kann hier ein Makler helfen? Schon jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, sich um die Seriosität von Baupartnern Gedanken zu machen – und ein paar Überlegungen zur Verkehrssicherheit und den notwendigen Versicherungen für das erworbene Grundstück und die spätere Baustelle anzustellen. Das Kapitel „Vor dem Hausbau“ informiert darüber praxisorientiert.

Architekt, Bauträger oder Fertighaus?

Soll Ihr Haus lieber individuell vom Architekten geplant oder doch komplett „schlüsselfertig“ zum festgesetzten Termin vom Bauträger erstellt werden? Auch Fertighausanbieter buhlen um Grundstücksbesitzer und werben nicht nur mit einer sehr kurzen Bauphase. Alle Vertragsmodelle haben ihre Vor- und Nachteile. Wenn eine Wahlmöglichkeit besteht, ist es gut, diese zu kennen. Das Kapitel „Ein Haus rechtssicher planen“ hilft Ihnen dabei, das passende Modell zu finden, Verträge zu lesen und zu verstehen und an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Die Rechte privater Bauherren wurden mit dem seit dem 1. Januar 2018 gültigen Verbraucherbaurechtsrecht deutlich verbessert, auch für den Bauträgervertrag gibt es neue Regelungen. Dennoch liegen die Tücken weiterhin oft im Detail. Auch dazu finden Sie alles Wissenswerte im zweiten Kapitel.

Während der Bauphase: Unterstützung von Experten

Laien können nicht sicher beurteilen, ob die einmal vertraglich vereinbarten Leistungen während der Bauphase wirklich qualitativ umgesetzt werden. Wer bei Problemen frühzeitig zum Anwalt geht und nicht erst dann, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist, spart Nerven und Kosten. Das gilt auch für die Baubegleitung etwa beim schlüsselfertigen Hausbau: Sie müssen bei der Beschäftigung einer entsprechenden Fachfrau oder eines Fachmannes zwar mit Kosten von einigen tausend Euro rechnen – je nach Leistungsumfang. Aber das Geld haben Sie sehr gut investiert, denn damit stellen Sie sicher, dass das Haus genau so, wie Sie es wünschen, gebaut wird und auch weitestgehend mängelfrei ist. Übrigens: Baubegleiter und Fachanwälte soll-

ten bereits sehr früh eingesetzt werden, möglichst schon vor der Vertragsunterschrift.

Das Kapitel „Während der Bauphase“ unterstützt Sie hier mit wichtigen Informationen.

Nach dem Hausbau: Von Abnahmen und Gewährleistungen

Mit der Abnahme ändert sich das Verhältnis zwischen Baupartner und Bauherr gravierend: Die Beweislast für Mängel wird umgekehrt, der sogenannte Gefahrenübergang findet statt – die Haftung für diverse Dinge geht auf den Bauherrn über. Die Gewährleistungsfristen beginnen und der Baupartner wird eine Schlussrechnung stellen und möchte bezahlt werden. Mehr Infos dazu gibt es im Kapitel „Nach dem Hausbau“.

Verträge prüfen: Vertrags-Checks mit ausführlichen Informationen

Ab Seite 106 finden Sie detaillierte Vertrags-Checks zu den wichtigsten Verträgen: Grundstückskaufvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architektenvertrag und Bauträgervertrag. Damit können Sie die Ihnen vorgelegten Verträge auf Herz und Nieren prüfen. Wir sagen Ihnen, was enthalten sein muss, wo Verhandlungsspielraum besteht, wo Sie besonders aufpassen müssen und welche Klauseln ungültig sind.

Sollten Sie vermuten, dass Ihr Vertrag ungültige Klauseln enthält, können Sie sich an qualifizierte Einrichtungen (zum Beispiel die Verbraucherzentralen, den Verband Privater Bauherren oder den Bauherren-Schutzbund) wenden, die diese Klauseln prüfen und gegebenenfalls auch abmahnen beziehungsweise auf Unterlassung klagen, um private Bauherren vor unzulässiger Benachteiligung zu schützen.

Grundstückskauf als auch die Bauleistung vom Notar beurkundet werden –, lässt sich später nur schwer nachverhandeln. Auch sollten Sie auf Nebenabreden verzichten, also auf die Herausrechnung von bestimmten Beträgen aus dem Vertrag, die eigentlich Bestandteil sind – und auf jeden Fall das „verdeckte Bauherrenmodell“ (Seite 65) vermeiden. Und: Jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, mit Ihrem Rechtsanwalt noch einmal alle möglichen Fallstricke und nachteilige Klauseln des Vertrags zu erörtern und den Versuch zu unternehmen, diese herauszuverhandeln. Darauf sollten Sie auf keinen Fall verzichten, denn vom Notar werden Sie hier keine Hilfe erhalten.

Info **Vieles steht nicht im Kaufvertrag!**

Zwar ist der Grundstückskauf ein formaler und sehr ausdifferenzierter Akt. Allerdings bietet der notarielle Vorgang keine Sicherheit vor diversen Risiken, die mit dem Grundstückskauf verbunden sind. Mit dem Besitzübergang treten Sie in der Regel bereits in alle Rechte und Pflichten des Verkäufers ein, obwohl Sie noch nicht als Eigentümer im Grundbuch stehen und damit auch noch nicht Eigentümer sind. Hier wäre es fatal, wenn sich Dinge zeigen würden, die Sie als Käufer vorab hätten wissen müssen. Denn: In der Regel wird die normale Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit des Grundstücks ausgeschlossen und er haftet nur eingeschränkt, zum Beispiel für arglistig verschwiegene Mängel. Fatal wäre es auch, wenn Sie für Ihr Bauvorhaben auf dem gekauften Grundstück keine Baugenehmigung erhalten würden. Deshalb sollten Sie über eine Bauvoranfrage (Seite 15) schon vor dem Vertragsabschluss klären, ob das Bauvorhaben prinzipiell möglich ist. Je konkreter dabei Ihre Pläne sind, desto genauer kann die Anfrage auch beantwortet werden – damit haben Sie dann eine hohe Verbindlichkeit und Sicherheit, dass auch die Baugenehmigung erteilt wird.

In manchen Fällen, meist bei privaten Verkäufern, gibt es die Möglichkeit zu einem **Vorgespräch** beim Notar. Nutzen Sie diese! Das Vorgespräch müssen Sie nicht extra bezahlen, sondern es ist in den Notargebühren enthalten. In diesem Vorgespräch wird der Notar zum Beispiel erfragen, ob eine Grundschuld für eine Bank eingetragen werden muss und ob eine einzelne Person oder zum Beispiel Ehepartner gemeinschaftlich als Käufer eingetragen werden sollen. Auch der Übergabezeitpunkt und Details zur Zahlung werden hier geklärt, ebenso wie die Frage, ob irgendwelches Zubehör miterworben wird; denn auch das muss zwingend Bestandteil des Vertrags sein und darf nicht außerhalb des Notarvertrags erworben werden. Der Notar wird im Idealfall auch schon einen aktuellen Grundbuchauszug einsehen, um sich über die aktuellen Eigentumsverhältnisse und Lasten des Grundstücks zu informieren. So könnte zum Beispiel ein Wegerecht bestehen (zu Lasten im Grundbuch siehe Seite 12 f.). Über den Preis sollten Sie hier nicht mehr verhandeln, aber es ist natürlich immer noch der richtige Rahmen, um Fragen rund um den Vertrag zu klären. Auf Grundlage dieses Vorgesprächs verfasst der Notar den Vertragsentwurf. Bauen Sie mit einem Bauträger, ist ein Vorgespräch eher unüblich. Ein Bauträger benutzt für alle zu errichtenden Grundstücke oder Wohnungen in einem Projekt den gleichen Vertrag, lässt also alles über einen Notar abwickeln und schickt den Entwurf dem Interessenten vorab zu, nachdem die Daten abgefragt sind.

Es gilt in jedem Fall: Spätestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin beim Notar muss ein Verbraucher, sofern sein Vertragspartner Unternehmer ist, den **Vertragsentwurf** erhalten. Bei einem Vertrag zwischen zwei Verbrauchern ist diese Frist nicht zwingend. Man sollte sie aber trotzdem einhalten, um eine angemessene Prüfung des Vertragsinhalts zu ermöglichen.

Sie haben nun noch Gelegenheit, Veränderungswünsche einzubringen. Und es ist der Zeitpunkt, zu dem Ihr Rechtsanwalt den Vertrag noch einmal genau unter die Lupe nehmen sollte. Sie sollten auch selbst alle Inhalte genau überprüfen, denn der Notar ist dazu nicht verpflichtet: Sind die Namen aller Vertragsparteien enthalten? Stimmt die Grundstücksnummer im Kaufvertrag mit der Flurstücksnummer der von Ihnen gewünschten Parzelle im Katasterplan überein? Vertrauen Sie dabei auf keinen Fall blind Ihrem Bauträger. Es kommt vor, dass Bauherren am Ende das „falsche“ Grundstück kaufen, vielleicht ein weniger attraktives. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt ...

Bestehen ohnehin schon im Vorfeld Zweifel über das Grundstück und dessen Bemessung, sollten Sie über die Beauftragung eines Vermessungsingenieurs nachdenken. Hat der Notar das Grundbuch eingesehen? Sofern er sich mit einer Klausel im Kaufvertrag davon befreit, sollten Sie diese streichen und auf seine Einsicht bestehen. Denn es muss auch im Kaufvertrag festgehalten sein, ob noch Lasten an dem Grundstück bestehen (Abteilung II

Grundbuch) oder Grundschulden (Abteilung III Grundbuch) und ob diese gelöscht beziehungsweise übertragen werden können.

In einem fairen Vertrag ist auch geregelt, dass der Verkäufer **Erschließungskosten** für alle Bescheide bezahlt, die es schon gibt, und Sie dann die zukünftigen.

Vermeiden Sie unbedingt **Nebenabreden** zum Kaufvertrag. Diese können den Kaufvertrag nichtig werden lassen. Manchmal ist es auch wichtig, dass Sie sich noch ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zusichern lassen, nämlich dann, wenn noch gar nicht klar ist, ob der Bauträger für sein Projekt überhaupt eine Baugenehmigung erhält.

Am **Beurkundungstermin** wird der Notar den Vertrag vollständig verlesen. Allein die Tatsache, dass Ihnen eine dritte, neutrale Person den Vertrag vorliest, unterstreicht noch einmal die große Bedeutung dieses Rechtsakts. Notare haben für die Beurkundung ein eigenes Siegel, mancher unterschreibt seine Beurkundung mit einem besonders teuren Füller in einem speziellen, mondänen Siegelzimmer. Dennoch: Viel Zeit beim Vorlesen lassen sich die meisten Notare nicht, sie lesen

Kosten beim Notar (in Euro)

Kaufpreis	Notargebühren ¹	Grundbuchgebühren ²	Gerundete Summe
150 000	1 620,78	856,00	2 477,00
200 000	2 006,34	1 058,50	3 065,00
250 000	2 427,60	1 262,50	3 690,00
300 000	2 903,60	1 512,50	4 416,00
350 000	3 141,60	1 637,50	4 779,00
400 000	3 558,10	1 837,50	5 396,00

1 Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags und die Beurkundung der in der Regel notwendigen Grundschuld bzw. Hypothek. 19 Prozent Mehrwertsteuer sind inklusive. Nicht enthalten ist eine Aufwandsentschädigung des Notars für seine Telefon- und Portokosten. Die Auslagen dafür belaufen sich meist auf 50 bis 150 Euro.

2 Gebühren für Eintragung der Grundschuld bzw. Hypothek (hier: in Höhe von 80 Prozent des Kaufpreises), für die Umschreibung auf den neuen Eigentümer und für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Eine Vormerkung ist als Absicherung des Käufers bis zu seiner Eintragung als Eigentümer dringend zu empfehlen. Gerundet.

Erläuterung zur Tabelle: Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein sogenanntes Notaranderkonto würde zusätzlich Geld kosten, ist aber selten notwendig; durch spezielle Vertragsgestaltungen können höhere Kosten entstehen.

Stand: 10. Januar 2018, Quelle: Stiftung Warentest

Diese muss die erbrachten Leistungen in übersichtlicher Form auflisten. Empfindet der Bauherr die Schlussrechnung als nicht nachvollziehbar, hat er solche „Einwendungen gegen die Prüffähigkeit“ innerhalb von 30 Tagen zu äußern. Anderenfalls gilt die Rechnung als nachvollziehbar. Die Vergütung wird zudem nicht vor Abnahme fällig.

Immer wieder für Schwierigkeiten sorgt auch das Thema **Zahlungssicherheit**. Eine Sicherheit für die noch ausstehende Vergütung kann durch die Baufirma gemäß § 650 f Abs. 6 BGB zwar nicht automatisch verlangt werden, sofern ein Verbraucherbauprojekt oder ein Bauträgervertrag geschlossen wurden. Sie kann aber im Verbraucherbauprojekt

vertraglich vereinbart werden. Zumindest dann, wenn die Sicherheit bei Verlangen einer Abschlagszahlung 20 Prozent der Gesamtvergütung beziehungsweise die Höhe der nächsten Abschlagszahlung nicht übersteigt. Unabhängig davon kann der Bauunternehmer auch bei einem Verbraucher zur Sicherheit seiner noch ausstehenden Vergütung die sogenannte Bauhandwerkersicherungshypothek verlangen, also dass zu seinen Gunsten eine Hypothek im Grundbuch eingetragen wird (was nur bei einem noch unbelasteten Grundstück sinnvoll ist). Hat er aber bereits Abschlagszahlungen erhalten, sinkt der Anspruch auf Eintragung einer Hypothek um die entsprechende Summe.

INDIVIDUALITÄT PUR: DER ARCHITEKTENVERTRAG

Wer sein Haus mit einem Architekten plant, bekommt es bis ins Detail so, wie er es wünscht – allerdings liegt auch das Kostenrisiko komplett beim Bauherrn. Kostenobergrenzen können aber mit dem Architekten vereinbart werden.

Der Architekt ist der Sachwalter des Bauherrn auf der Baustelle. Er berät, plant und überwacht. Das muss aber nicht für alle Bereiche der Ausführung gelten; ein Architekt kann auch nur mit Teilleistungen beauftragt werden (siehe Seite 56 ff.).



Mit einem Architekten können Bauherren Verträge abschließen, die auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Zwei Grundmodelle sind üb-

lich: Entweder der Architekt übernimmt im Auftrag des Bauherrn alle Leistungsphasen. Für die Bauausführung werden unterschiedliche Baufirmen oder aber auch ein Bauunternehmen ausgewählt und beauftragt. Oder: Der Architekt erstellt ausschließlich die Planung und danach wird ein Bauvertragspartner für die Errichtung des Hauses gefunden (zum Beispiel ein Generalunternehmer mit eigenem Personal oder ein Generalübernehmer, der wiederum Subunternehmer beauftragt), ohne dass der Architekt die Leistung überwacht. Das birgt für den Bauherrn allerdings auch ein Risiko, weshalb eine separate Baubegleitung oder Bauüberwachung in einem solchen Fall empfehlenswert ist.

Ob mit mehreren Baufirmen und Begleitung durch einen Architekten oder mit vorgegebener Planung und Realisierung mit einem Bauunternehmen: Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile.

Info

Möglichkeit: Bauen in der Baugruppe

Insbesondere bei Reihenhäusern und ähnlichen Typen können sich Bauherren auch zusammenschließen und gemeinsam einen Architekten mit der Planung ihrer Häuser beauftragen. Dabei verbinden sie relativ individuell geplantes Bauen – man muss sich „nur“ innerhalb der Baugruppe über Grundsätzliches einig sein – mit den Kostenvorteilen, die sich aus einer gemeinschaftlichen Ausschreibung der Bauleistungen ergeben. Eine andere Möglichkeit ist es, dass umgekehrt der Architekt auf der Suche nach Bauherren ist, die einer Gruppe beitreten wollen. In einem solchen Fall wird allerdings die Bauausführung von Anfang an sehr stark durch den Architekten dominiert. Das Risiko beim Bauen mit einer Baugruppe besteht darin, dass sich die Teilnehmer der Baugruppe gegenseitig blockieren und zerstreiten. Der Vorteil kann sein, dass dadurch das Bauen günstiger wird, man geht hier üblicherweise von einer Ersparnis von 10 bis 20 Prozent der ortsüblichen Baukosten aus.

Einerseits bleibt bei der Abdeckung aller Leistungsphasen über den Architekten die Entscheidungshoheit über alle Fragen bis zuletzt beim Bauherrn und er hat mit dem Architekten bereits seinen Baubegleiter. Andererseits muss sich der Bauherr bei der späteren Einschaltung eines Generalunternehmers beziehungsweise -übernehmers nicht um die Koordinierung verschiedener Baufirmen kümmern – der Unternehmer hat aber dennoch individuelle Vorgaben zur Gestaltung des Hauses, es wird also nicht einfach ein Muster wiederholt.

Rollenverteilung: Bauherr, Architekt und Baufirmen

Bei einem Architektenhaus ohne Einsatz von Generalunternehmern ist der **Bauherr** verantwortlich für alle Abläufe vor Ort, weshalb es auch wichtig ist, dass er sich mit Fragen rund um die Versicherung (Seite 40 ff.) auseinandersetzt. Daneben haben weitere Personen und Institutionen wichtige Rollen inne:

Der **Architekt** selbst übernimmt im Auftrag des und in ständiger Rücksprache mit dem Bauherrn nicht nur die Planung, sondern auch die Bauüberwachung und Dokumentation. Er ist Dienstleister und gewährleistet die Errichtung eines sicheren Hauses. Er ist meist gleichzeitig der gegenüber der Baubehörde benannte Bauleiter.

Viele besondere planerische Tätigkeiten wird der Architekt aber nicht selbst übernehmen, sondern **Fachplanern** überlassen. Dazu gehören eigentlich immer die statische Berechnung (Tragwerksplanung) und die Planung der technischen Ausrüstung wie etwa Sanitär-, wärme- und lufttechnische Anlagen. Auch ein eventuell erforderliches Bodengutachten wird von einem Sachverständigen erstellt. Möglicherweise bietet Ihr Architekt die Fachplanungen vertragsgemäß mit an und beschäftigt dafür selbst Subunternehmer. Es kann aber auch sein, dass Sie sich als Bauherr darum selbst kümmern müssen. Sachverständige werden eigentlich immer in Absprache und Koordination mit dem Architekten direkt über den Bauherrn beauftragt. Für sie gelten üblicherweise ebenfalls die Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag laut BGB.

In allen Fragen rund um das Bauen und die Baugenehmigung ist der Architekt gegenüber den **Baubehörden** der zuständige Ansprechpartner. Er besitzt die sogenannte große Bauvorlagenberechtigung für alle Bauwerke (die daneben auch Bauingenieure haben können); auch deshalb ist der Bau eines indi-

schrieben sein. Oftmals beinhalten Verträge mit Baufirmen auch einen Starttermin. Doch häufig läuft nicht alles so, wie zuvor am grünen Tisch geplant. Auch deshalb muss der Bauleiter den Überblick behalten und ständig kontrollieren, wie der Stand der Dinge ist. Der Bauherr sollte darauf bestehen, dass er über Verzögerungen sofort unterrichtet wird.

Die **Bauzeitenplanung** wird laufend fortgeschrieben. Als wichtigstes Kontrollinstrument stellt sie dem Soll- den Ist-Zustand gegenüber. Es gibt eine ganze Reihe von Gründen, die die Abläufe und Zeiten stark beeinflussen können.

➤ Ein Muster eines Bauzeitenplans mit Erklärungen finden Sie in der Praxismappe „Alle Abnahmen“, S. 14/15.

Zunächst sollte in der Zeitplanung nicht vergessen werden, dass die Baustelle überhaupt eingerichtet werden und – dann auch im Verlauf der Bauarbeiten – die Verkehrssicherheit gewährleistet werden muss.

Bestimmte bautechnische Prozesse kosten ihre Zeit. So müssen nach bestimmten Arbeiten, zum Beispiel dem Verputzen, Mindesttrocknungszeiten eingeplant werden, in denen das nachfolgende Gewerk noch nicht mit der Arbeit beginnen kann und darf.

Viele Gewerke hängen voneinander ab. Das heißt: Gelingt die Fertigstellung des vorangegangenen Gewerks in notwendiger Qualität und Ausführung nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt, geraten die nachfolgenden Gewerke automatisch in Verzug. Ursachen können auch nachträgliche Sonderwünsche und zu spät geäußerte besondere Qualitätsansprüche sein.

Zu mitunter sehr starken Zeitverzögerungen sorgen die Konsequenzen aus Zwischenfeststellungen oder Abnahmen. Wurden dabei Mängel festgestellt, müssen diese beseitigt werden, bevor es planmäßig weitergehen kann. Noch schlimmer: Bauherr und Baufirma sind sich über die Mängel uneins – dann kann

es Streit geben und der kostet erfahrungsgemäß nicht nur Nerven, sondern ebenfalls viel Zeit.

Beruhigend: Der Bauherr ist bei Zeitverzögerungen nicht rechtlos. Er kann verschiedene Maßnahmen ergreifen, wie etwa, dass er die Baufirma in Verzug setzt (Seite 95).

Kontrolle: Teilabrechnungen prüfen

In allen für das private Einfamilienhaus üblichen Vertragsmodellen kann es zu Teilrechnungen/Abschlagszahlungen kommen, die der Bauherr bezahlen muss: Der Architekt wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bezahlt (Seite 56). Bauträger rechnen nach den vertraglich vereinbarten Raten ab, die auf der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) basieren.

Fertighausanbieter oder Totalunternehmer, die Massivhäuser anbieten, und auch weitere Baufirmen rechnen ebenfalls nach Bauleistungsfortschritt ab, sind aber in der Staffelung freier. Einige Gewerke rechnen komplett nach Abschluss der Leistung ab, andere nach bestimmten Leistungsstufen. Gebunden sind sie an das Bauvertragsrecht, bei der Verpflichtung zur Errichtung eines gesamten neuen Gebäudes oder erheblichen Umbaumaßnahmen an das Bauvertragsrecht für Verbraucher (Seite 47 ff.).

Nach Bauvertragsrecht (§ 650 g Absatz 4 BGB) sind alle Baupartner verpflichtet, eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen. Allerdings gilt diese Pflicht nicht für die Teilrechnungen/Abschlagszahlungen nach Bau-tenstand. Werden Abschlagszahlungen aufgrund von § 632 a BGB verlangt, so muss nach dessen Abs. 1, Satz 5 eine Aufstellung der Leistungen vorliegen, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglichen muss. Deshalb sollten Sie auf jeden Fall vereinbaren, dass die Teilrechnungen nur auf Grundlage eines **Bautenstandsberichts** ausgestellt werden.

Achtung: Das ist eine typische Vertragsfalle. Denn meistens ist das in den Bauverträgen vereinbart – aber eben nicht immer. Der Bautenstandsbericht soll nicht nur dem Bauherrn, sondern auch dem Finanzierer anzeigen, dass ein bestimmter Stand erreicht ist. Banken sehen dafür eigene Formulare vor.

Der Bautenstandsbericht enthält:

- ▶ Angaben zum Objekt;
- ▶ Angaben zum fertiggestellten Gewerk innerhalb eines Bauabschnitts beziehungsweise zum Anteil der Fertigstellung;

- ▶ gegebenenfalls Angaben zum Bauwert;
- ▶ Angaben zur erteilten oder beantragten Schlussabnahme;
- ▶ Versicherung der Richtigkeit der Angaben;
- ▶ Datum, Ort;
- ▶ Unterschrift des Bauleiters oder Architekten.

Die **Zahlungsfristen** oder auch eventuelle Skonto-Leistungen müssen vertraglich vereinbart werden. Nach dem BGB ist beim Bauvertrag der Werklohn nach Abnahme und Übergabe einer prüffähigen Schlussrechnung fällig.

KOMPLIKATIONEN: PROBLEME WÄHREND DES BAUS

Ein Hausbau ist ein hochkomplexer Vorgang. Fehler oder Versäumnisse können sich auf den gesamten Prozess auswirken und unerwartet gravierende Folgen haben. Wenn es dann darum geht, wer für den entstandenen Schaden verantwortlich ist, kann es rasch zum Streit kommen – für das Bauprojekt ist das fatal. Setzen Sie sich daher unbedingt mit den möglichen Komplikationen und ihren Folgen auseinander, um Probleme früh erkennen und angemessen reagieren zu können.

Nachschlag: Wenn Baufirmen weiteres Geld wollen

Es kostet doch alles mehr als gedacht und wenn die Arbeit auf der Baustelle weitergehen soll, muss Geld fließen: Auf solch eine pauschale Nachschlagsforderung sollten Bau-

herren keinesfalls eingehen. Die Basis für die Bezahlung sollte immer der tatsächliche Bautenstand sein und nicht eine vermeintliche Fehlkalkulation der Baufirma. Zwar sind durch das BGB beim Verbraucherbauvertrag bestimmte Mindestvorgaben zur Höhe der Abschlagszahlungen vorgegeben – so darf zum Beispiel die Schlussrate nicht kleiner als 10 Prozent der Gesamtsumme sein beziehungsweise beim Bauträgervertrag nicht unter 3,5 Prozent. Es ist aber dringend zu empfehlen, dass die konkreten Abschlagszahlungen vertraglich fixiert sind. Sofern der Bauherr nicht selbst für die Verteuerung der Bauleistungen verantwortlich ist – etwa, weil er doch andere Materialien oder Ausführungen präferiert als vertraglich vereinbart – ist eine Fehlkalkulation eigentlich auch nicht sein Problem, sondern das der Baufirma. In jedem Fall entsteht eine ungute Situation: Deshalb

REGISTER

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung 144
 Abnahme 73, 76, 78, 88, 122, 132, 151
 – unter Vorbehalt 91
 – fiktive 89, 134, 152
 – konkludente 89
 – stillschweigende 89
 –, Verweigerung 91
 Abnahmeprotokoll 89, 90, 151
 Abschlagszahlung 52, 53, 54, 61, 63, 68, 78, 79, 119
 Altlastenverzeichnis 18
 Anordnungsrecht 53, 56, 67, 120, 131, 147
 Anrechenbare Kosten 59
 Arbeitsschutz 38, 56, 123
 Architektenvertrag, Besondere Leistungen 58126, 137
 Auflassung 11, 12, 113, 154
 Auflassungsvormerkung 26, 110, 113
 Auskunfteien 33

B

Bankbürgschaft 53, 68, 81, 94
 Bauantrag 15, 51
 Baubegleiter 67, 72
 Baubehörde 55, 92
 Baubeschreibung 36, 37, 50, 52, 65, 66, 125, 145
 Baubetriebshaftpflichtversicherung 35
 Baugenehmigung 15, 16
 Baugruppe 55
 Bauhandwerkersicherungshypothek 54
 Bauhelfer 39, 43
 Bauherrenhaftpflichtversicherung 41
 Bauherrenmodell, verdecktes 24, 65
 Bauherrentagebuch 75
 Bauleistungsversicherung 42
 Baumangel 52
 Bäume 19
 Bauseits 46
 Baustelleneinrichtung 51

Bautenstandsbericht 53, 78
 Bauträger 24, 33, 36, 41, 46, 52, 53, 64, 88
 Bauvoranfrage 15, 24
 Bauvorbescheid 15
 Bauvorlagenberechtigung 55
 Bauwesensversicherung 42
 Bebauungsplan 16, 17
 Behinderungsanzeige 52, 77
 Belastungen 12, 15, 109, 148
 Bemusterung 23, 50, 52, 67, 69, 115, 145
 Benutzungsrecht 12
 Berufsgenossenschaft Bau 39, 43
 Beweislast 88
 Bodendenkmal 19
 Bodengutachten 18, 23, 28, 52
 Bodenrichtwert 21
 Bundesbodenschutzgesetz 17

C/D

Courtage 31
 Denkmalschutz 19
 Dienstbarkeiten, beschränkte persönliche 12
 Druckzuschlag 53, 92

E

Eigenleistung 43, 116
 Eigentumsübergang 22
 Einheitspreis 36, 118
 Erbbaurecht 10, 13, 14
 Erbbauzins 13, 14
 Erbengemeinschaft 11
 Erbfolge 11
 Ersatzvornahme 94
 Erschließung 20, 25, 47, 66, 112, 146
 Erwerbsrechte 12

F

Fachplaner 55, 58
 Fahrtkosten 80

Fertighaus 46, 47, 48
 Fertigstellungssicherheit 53, 68
 Fertigstellungstermin 52, 62, 65, 68, 77, 121, 146
 Feuerrohbauversicherung 42
 Flächennutzungsplan 16
 Forderungspfändung 99

G

Gefahrenübergang 40, 41, 88
 Gemeinschaftseigentum 144, 146, 151
 Generalübernehmer 33, 35, 46, 55, 88
 Generalunternehmer 33, 35, 46, 54, 55, 88
 Geschossflächenzahl 17, 21
 Gewährleistung 28, 88, 94
 Gewährleistungssicherheit 53, 68, 81, 88, 94, 100, 120
 Gewässerschadenshaftpflichtversicherung 42
 Gleichwertig 52
 Grundbuch 10, 108, 144, 148
 Grunddienstbarkeit 11, 12, 109
 Grundflächenzahl 17, 21
 Grundleistungen 58, 60, 126, 137
 Grundpfandrechte 13
 Grundschild 14, 25, 26, 109, 110
 Grundstückswert 13, 15
 Grundwasser 20
 Gutachterausschüsse 21

H

Haftpflichtversicherung 41, 42
 Haftung, Baustellensicherung 40
 Haftung, Grundstück 24, 41, 111, 152
 Heimfall 14
 Herrschvermerk 11
 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 57, 58, 60, 78, 126, 130
 Honorarzone 59
 Hypothek 13

I

Immobiliengutachter 22
 Immobilienmakler 28
 Immobilienwertverordnung 48
 Insolvenz 69, 83

K

Kosten, anrechenbare 59
 Kostenberechnung 59
 Kostenobergrenze 128
 Kostenschätzung 59, 127
 Kündigung 81, 84
 – Architektenvertrag 62, 132
 – Bauträgervertrag 69, 84, 154
 – Verbraucherbaupvertrag 122
 Kürzung 81

L

Leibgeding 13
 Leibrente 13
 Leistungsausschreibung 35
 Leistungsbeschreibung 37, 77
 – Architekt 58, 127
 Leistungsphasen 56, 58, 59, 63,
 137

M

Mahnbescheid 99
 Makler 28
 Makler- und Bauträgerverordnung
 (MaBV) 65, 78
 Maklerklausel 32, 113
 Maklerprovision 29, 31, 32, 113
 Maklervertrag 29
 Mangel 53, 72, 81, 89, 90, 91, 92,
 111, 123, 134, 152
 Mängelansprüche, Verjährung 94,
 120, 153
 Mängelrüge 82, 92, 95
 Massivhaus 46, 47, 48
 Mediation 96
 Muskelhypothek 43

N

Nachbarvereinbarung 20
 Nachträge 37, 60, 66

Naturschutz 19
 Nebenabreden 24, 25
 Nebenkosten 36, 131
 Nießbrauch 13
 Normalherstellungskosten 64
 Notar 23, 24, 65
 Notaranderkonto 26

O/P

Oberkante 47, 51
 Pauschalpreis 36, 61, 118
 Personengesellschaften 33
 Planungsgrundlage 57, 127
 Prüffähigkeit 100

R

Reallasten 13, 26
 Rentenschuld 14
 Reservierungsgebühr 31
 Risikolebensversicherung 42
 Rücktritt 62, 67, 84, 110, 122,
 132, 154

S

Schadensersatz 68, 82, 93
 Schiedsgerichtsverfahren 97
 Schiedsgutachten 52, 97
 Schlechtwetter 47, 52, 147
 Schlichtungsverfahren 96
 Schlüsselfertig 37, 47, 51, 64, 66
 Schlussrechnung 53, 59, 78, 88,
 100
 Schwarzarbeit 39
 Selbstvornahme 93
 Sicherheitsleistung 80, 81, 119
 Sicherungseinbehalt 53, 81, 98,
 120, 149
 Skonto 79, 100
 Sondereigentum 144, 146, 151
 Sonderkündigungsrecht 57
 Stundensatz 36, 80, 132

T

Teilabnahme 72
 Teilungserklärung 144
 Toleranzen 93

Totalübernehmer 33, 46, 48, 88
 Totalunternehmer 33, 46, 48, 78,
 88

U

Unbedenklichkeitsbescheini-
 gung 26
 Unfallversicherung 43
 Unterlassungsanspruch 12
 Urheberrecht 135

V

Vergabe- und Vertragsordnung für
 Bauleistungen (VOB) 49, 115
 Vergleichsverfahren 21
 Verkehrssicherungspflicht 40
 Verkehrswertgutachten 22, 28
 Verteilungstermin 28
 Vertragserfüllungssicherheit 92
 Vertragsstrafe 66, 68, 82, 91, 96,
 121, 147
 Verzug 68, 78, 82, 95, 147
 Vollstreckung 98
 Vorauszahlung 80
 Vormerkung 11, 154

W

Wärmepumpe 20, 42
 Wegerecht 12, 24
 Widerrufsfrist 29
 Widerruf 50, 61, 67, 124, 136
 Wohngebäudeversicherung 42
 Wohnrecht 12
 Wohnungseigentumsrecht 11

Z

Zahlungsfristen 79
 Zahlungssicherheit 54
 Zustandsfeststellung 91
 Zutrittsrecht 65, 67, 72, 73, 76,
 117
 Zwangsversteigerung 11, 26
 Zwangsverwaltung 11
 Zwangsvollstreckung 32, 99
 Zwischenfeststellung 72, 73, 76,
 78, 81, 88, 117

Vertrags-Check Grundstückskaufvertrag

Aufgrund der Verpflichtung, Eigentum an dem Grundstück oder der zu erwerbenden Wohneinheit mit Miteigentumsanteil am Grundstück zu übertragen, ist der Vertrag vor einem Notar abzuschließen. Dieser bereitet den Vertrag vor und beurkundet ihn.

1. Die Vertragsparteien

Im Vertrag sind der Verkäufer und der Käufer zu benennen.

- Der Notar und die mit ihm verbundenen Rechtsanwälte dürfen mit der Angelegenheit zuvor nicht befasst gewesen sein. Der Notar soll unparteiisch den Vertrag beurkunden. Mit dem Vertrag bestätigen daher beide Parteien, dass dem so ist.

2. Kenntnis des Vertragsinhalts und seiner Bestandteile

Ein Grundstückskaufvertrag kann Anlagen enthalten, wie Verträge mit der Verwaltung, den Nachbarn et cetera.

- Zu prüfen sind daher nicht nur die Klauseln des Vertrags selbst, sondern auch die Bestandteile, die ebenfalls Vertragsinhalt werden.
- Achten Sie darauf, dass Sie den Vertrag rechtzeitig vor der Beurkundung (mindestens 14 Tage vorher) zur Prüfung erhalten, denn dies ist Ihr Recht als Verbraucher (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Eine Ausnahme gilt hier nur, wenn ein Verbraucher von einem anderen Verbraucher erwirbt. Sie sollen aber generell ausreichend Zeit haben, um den Vertrag mit seinen Regelungen und Bestandteilen zu prüfen.
- Der Notar hat dies zu berücksichtigen, weshalb solche Kaufverträge oft eine Klausel enthalten, dass der Käufer alle Vertragsunterlagen vor mehr als zwei Wochen erhalten hat.

3. Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand muss genau beschrieben sein.

- Achten Sie darauf, einen Grundbuchauszug vorab zu erhalten oder sicherzustellen, dass der vom Notar aktuell eingesehene Grundbuchstand im Vertrag wiedergegeben wird, zum Beispiel:

Abt. I: Wiedergabe von Grundstück und Eigentümer

Abt. II eingetragene Rechte zugunsten Dritter, zum Beispiel Wegerechte et cetera

Abt. III. Belastungen, eventuell Grundschulden der Bank des Verkäufers

Diese besichern die Darlehen, mit welchen der Verkäufer ursprünglich seinerseits gegebenenfalls das Grundstück finanziert hatte. Wird das Grundstück nun veräußert, fließt der Kaufpreis zumindest teilweise an diese Bank und im Grundbuch-

blatt des betroffenen Grundstücks werden die Belastungen in Abt. III gemäß dem Vertrag gelöscht.

Achten Sie darauf, dass der Grundstücksverkauf ohne Lasten in Abteilung II erfolgt, es sei denn, Sie sind mit solchen Lasten einverstanden (siehe 4).

Achten Sie darauf, dass hinsichtlich des Grundstücks versprochene Eigenschaften (zum Beispiel Ausweisung als Bauland) im Vertrag als ausdrücklich zugesichertes Beschaffenheitsmerkmal enthalten sind, damit Sie sich darauf berufen können und gegebenenfalls ein Recht zum Rücktritt haben, wenn diese Eigenschaften nicht vorliegen. Dies kann auch in Verbindung mit der Haftung des Verkäufers vereinbart werden (siehe 9).

4. Regelung zum Verkauf

Der Vertrag muss eine Regelung enthalten, dass der Verkäufer an den Käufer den konkret bezeichneten Grundbesitz (Kaufgegenstand) mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und etwaigem Zubehör verkauft. Werden bewegliche Gegenstände mitverkauft, sind diese aufzuführen.

- Erwirbt man ein Grundstück, erwirbt man damit immer auch ein sich dort befindliches Gebäude oder wesentliche Bestandteile. Wesentliche Bestandteile sind gemäß § 94 BGB alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Weiterhin gibt es Zubehör und sonstige bewegliche Sachen (zum Beispiel Gartenmöbel in einem Schuppen). Wenn also weitere bewegliche Dinge mitverkauft werden sollen, muss dies im Vertrag aufgeführt sein.
- Beachten Sie, dass die Grunderwerbsteuer nicht auf bewegliche Sachen und nicht auf jedes Zubehör anfällt (siehe 5).

Der Vertrag muss enthalten, dass Sie als Käufer den Kaufgegenstand lastenfrei in den Abteilungen II und III übernehmen, sofern sie nicht bestimmte Lasten (zum Beispiel ein Wegerecht) übernehmen oder selbst an der Bestellung von Belastungen mitwirken (zum Beispiel zugunsten Ihrer Bank Grundschulden eintragen lassen).

Fehlt diese Regelung, würden Sie ansonsten Rechte Dritter in Abteilung II und alte Belastungen in Abteilung III übernehmen.

Die Verträge sehen dann auch vor, dass die Parteien die Löschung aller Belastungen beantragen, soweit durch Sie nicht übernommen oder selbst durch Sie bestellt wird.

5. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird in voller Summe benannt. Werden bewegliche Sachen mit übernommen, sollte der darauf entfallende Teil des Kaufpreises extra benannt werden. Dies hat in der Regel Einfluss auf den Anteil des Kaufpreises, für den Grunderwerbsteuer gezahlt werden muss, denn einige Gegenstände als Zubehör und sonstige bewegliche Sachen sind Grunderwerbsteuerfrei.

Der Vertrag regelt, wann der Kaufpreis fällig ist und ob ein Teil wegen der Ablöse von alten Darlehen an das Kreditinstitut des Verkäufers zu zahlen ist.

3. Leistungspflicht des Auftragnehmers

Die Leistungspflicht bei Bauverträgen besteht in der mangelfreien und rechtzeitigen Errichtung des Bauwerks nach den vereinbarten Standards. Gibt der Bauunternehmer die Baubeschreibung vor und finden sich dort Lücken oder ist die Beschreibung in einzelnen Punkten unklar, dann muss der Bauunternehmer für diese Punkte eine Leistung erbringen, die dem Niveau der übrigen Bauleistung entspricht (§ 650k Abs. 2 BGB). Diese wird oft über dem ansonsten gültigen Mindestniveau (den anerkannten Regeln der Technik) liegen.

a) Abgrenzung zu eventuellen Eigenleistungen

Nicht immer werden mit der Baubeschreibung alle notwendigen Leistungen dem Auftragnehmer übertragen, weil der Bauherr einige Leistungen selbst vornehmen möchte oder durch eine andere Firma ausführen lässt.

- Achten Sie darauf, dass in der Baubeschreibung formulierte Leistungen des Auftragnehmers sauber getrennt werden können von Leistungen, die Sie oder eine andere Firma für Sie erbringen, und dass die Schnittstellen klar definiert sind.
- Vor allem die Abdichtung gegen Feuchtigkeit von außen muss eindeutig geklärt sein! Hier gibt es hohes Schadenspotenzial, da das Wasser teilweise über Jahre unbemerkt in den Bau eindringen kann. Möchten Sie etwa die Außenanlagen selbst erstellen und ist die Höhe des Erdreichs in Bezug auf die Abdichtung nicht definiert, riskieren Sie, dass Sie entweder selbst das Erdreich an die Höhe der Abdichtung oder umgekehrt nachträglich die Abdichtung an das Geländeniveau anpassen müssen, was mit hohen Kosten verbunden sein kann.
- Möchten Sie beispielsweise die Malerarbeiten selbst ausführen, sollte mit der Baubeschreibung sichergestellt sein, dass der Auftragnehmer die Putzarbeiten so erbringt, dass ein Auftragen der Farbe ohne vorherige Putz(ausgleichs)arbeiten erfolgen kann.

b) Leistungsänderungen durch den Auftragnehmer

Manche Auftragnehmer benutzen Klauseln, um eigenmächtig von der Leistung abweichen zu können. Dies sollten Sie vermeiden. Auch sind solche Klauseln oft unwirksam.

Unzulässig wäre etwa die folgende Klausel, sofern sie vom Auftragnehmer mit der Absicht der Mehrfachverwendung vorformuliert Bauherren gestellt wird (= unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung):

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Bauausführung zu ändern, wenn dies zur Durchführbarkeit des Bauvorhabens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zwingend erforderlich und dem Auftraggeber zumutbar ist.

Für eine nachträgliche Leistungsanpassung müsste ein triftiger Grund vorliegen. Die vage Rede von einem zwingenden öffentlich-rechtlichen Grund ist nach der Rechtsprechung kein ausreichender triftiger Grund und lässt völlig offen, wie weitreichend Leistungsänderungen dann vorgenommen werden könnten (so die Argumente BGH NJW-RR 2008, 134).

c) Hinweispflichten des Auftragnehmers

Auch ohne besondere vertragliche Vereinbarungen hat der Auftragnehmer recht weitreichende Prüf- und Hinweispflichten. Regelungen in Verträgen darüber, dass Sie der Auftragnehmer auf diverse Umstände unverzüglich und gegebenenfalls in Textform hinweisen muss (zum Beispiel bei Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik, Problemen mit der Baugenehmigung, Bedenken gegen Ihre Anordnungen/Wünsche, Bedenken wegen erhaltener Unterlagen, Leistungen Dritter oder anderer Umstände) können Sie zusätzlich schützen.

d) Koordinierung

Eine Regelung, die dem Auftragnehmer auferlegt, sich mit den anderen Beteiligten (Baubehörde, Fachplaner, Prüfingenieure etc.) zu koordinieren, schützt Sie ebenfalls.

e) Vom Auftraggeber beizustellende Unterlagen

Bauverträge enthalten oft Regelungen dazu, was der Bauherr beizubringen hat.

- Prüfen Sie genau, welche Unterlagen Sie als Bauherr besorgen müssen: Hier kann es sich zum Beispiel um (gegebenenfalls auf Ihre Kosten zu erstellende) Baugrundgutachten handeln oder um Genehmigungen, die Sie eventuell noch beantragen müssen.

f) Bauüberwachung

Als Eigentümer des Grundstücks haben Sie das Hausrecht. Allerdings sollten Sie aus Sicherheitsgründen auf der Baustelle vorsichtig und in Absprache mit dem Auftragnehmer agieren:

- Sie und Ihr Baubegleiter/Bauüberwacher haben das Recht, die Baustelle zu überwachen. Eine Regelung, dass Sie (in Absprache mit dem Auftragnehmer) die Baustelle hierzu betreten können, ist hilfreich.
- Prüfen Sie rechtzeitig Leistungen, die anschließend überbaut werden! Nehmen Sie zur Beweissicherung gemeinsame Zwischenfeststellungen mit dem Auftragnehmer vor, aber stellen Sie sicher, dass es sich dabei nicht um Teilabnahmen handelt.

Diese Klausel wäre als vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingung des Auftragnehmers unzulässig, weil sie den Bauherrn unangemessen benachteiligt:

Der Auftraggeber darf die Baustelle nur mit Genehmigung des Auftragnehmers betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen.

g) Subunternehmer (oder auch Nachunternehmer genannt)

Mit einer Vertragsregelung können Sie vereinbaren, ob der Auftragnehmer überhaupt Subunternehmer mit beauftragen darf bzw. welche.

- Achten Sie darauf, dass dann auch geregelt ist, ob dieser Subunternehmer wiederum berechtigt sein soll, seine Leistung ganz oder teilweise an Subunternehmer zu vergeben. Je länger diese Kette ist, desto störungsanfälliger ist sie (siehe auch 10. Mängelansprüche).