

## Kapitel 3 Was gehört in einen Bauvertrag?

| Aussagen im Bauvertrag   | Bemerkungen   |
|--|---|
| <p><b>Der "sichere" Bauvertrag</b></p>                                     | <p>Einen absolut sichereren Bauvertrag, der jegliche Unklarheiten und Streitigkeiten ausschließt, gibt es nicht. Ein solcher Bauvertrag wäre nicht praktikabel. Verträge, die alles regeln, geraten sehr schnell in Konflikt mit den Regelungen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und sind dann in weiten Teilen ungültig, da sie sich dann oft selbst widersprechen, das Risiko einseitig verlagern oder gesetzlichen Grundlagen widersprechen.</p> <p>In einem Bauvertrag sollte deutlich werden, was beide Vertragsparteien wollen. Dazu gehören vor allem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die genaue Beschreibung der Vertragsgrundlagen</li> <li>Zutreffende und ausreichende Planunterlagen</li> <li>Ein genaues Leistungsverzeichnis mit Massen</li> <li>Eine möglichst realitätsnahe Terminfestlegung</li> <li>Und eine Vereinbarung über den Preis.</li> </ul> <p>Alle anderen Regelungen werden weitgehend im BGB oder der VOB geregelt.</p> |
| <p><b>Minimallösung auf Grundlage des BGBs</b></p>                         | <p>Für <b>Kleinaufträge</b> mit privaten Bauherrn genügt meist ein Bauvertrag auf der Basis des BGBs. Dessen Zahlungsbedingungen, Gewährleistung und Abnahme werden damit übernommen, geklärt werden muss nur der Leistungsinhalt, der Zeitraum und der Preis meist in Form eines Angebotes. Dieses Angebot muss nicht unbedingt einzelne Positionen aufweisen, die Leistung und die Menge sollte jedoch deutlich erkennbar sein.</p> <p><b>Siehe Muster 1</b></p>  |
| <p><b>Bauvertrag auf der Grundlage der VOB für größere Bauvorhaben</b></p> | <p>Wenn die VOB als Vertragsgrundlage vereinbart werden soll, muss der komplette Text der VOB/B dem privaten Bauherrn ausgehändigt werden.</p> <p>Auch hier gilt, dass das Leistungsverzeichnis so exakt wie möglich sein soll, um Schwierigkeiten aus dem Weg gehen.</p> <p><b>Siehe Muster 2</b></p>  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Aktuelle<br/>Gerichts-<br/>entscheidungen</b>  |   |
| <b>Überschreitung<br/>eines Kosten-<br/>voranschlags</b><br>OLG Celle, 06.07.2000 – Az. 22<br>U 108/99, BauR 2000, 1493 | Wird ein Kostenvoranschlag eines Unternehmers um mehr als 10 – 15 % überschritten, sollte er den Bauherrn darauf hinweisen. Kann der Bauherr glaubhaft machen, dass er die Mehrkosten bei rechtzeitiger Bekanntgabe vermieden hätte (indem er z. B. die Leistung selbst ausgeführt hätte oder auf sie gänzlich verzichtet hätte), muss er lediglich die veranschlagte Summe plus 10% bezahlen und kann die darüber hinausgehende Summe als Schadensersatz gegenrechnen. |

# Muster 1 – "Kleiner Bauvertrag" auf Basis des BGB

## Bauvertrag

Zwischen.....

.....  
**als Bauherr und**

.....  
**als Auftragnehmer** wird folgender Vertrag abgeschlossen:

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Bauherr beauftragt den Auftragnehmer mit folgenden Arbeiten:

.....  
.....  
.....  
.....

### § 2 Vertragsgrundlagen

Als Vertragsgrundlage gilt das Angebot des Auftragnehmers, das als Anlage 1 beigefügt ist.

### § 3 Termine

Mit den Arbeiten ist am ..... zu beginnen. Die Fertigstellung muss bis zum

.....erfolgen.

### § 4 Pauschalvergütung

Für die beauftragten Leistungen erhält der Auftragnehmer eine Vergütung von pauschal

.....€

### § 4 Vergütung nach Einheitspreisen

Bauherr und Auftragnehmer vereinbaren für die geforderte Leistung einen vorläufigen Werklohn von

..... € zuzügl. MwSt.

Die endgültige Abrechnung erfolgt nach einem gemeinsamen Aufmaß.

....., den .....

Der Bauherr.....

....., den .....

Der Auftragnehmer.....

## Muster 2 – Bauvertrag auf Basis der VOB

### Bauvertrag

Zwischen.....

.....  
**als Bauherr und**

.....  
**als Auftragnehmer**

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

#### § 1 Vertragsgegenstand

1.1. Der Bauherr beauftragt den Auftragnehmer mit folgenden Arbeiten:

.....  
.....  
.....  
.....

1.2. Der genaue Umfang der Leistung ergibt sich aus dem beigefügten Angebot/Leistungsverzeichnis.

#### § 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind in folgender Reihenfolge:

- 2.1. Die Vereinbarungen dieses Vertrags
- 2.2. Die Planungs- und Ausschreibungsunterlagen vom .....
- 2.3. Die Baubeschreibung vom .....
- 2.4. Das Angebot vom .....
- 2.5. Die VOB/B und VOB/C in der jeweils neuesten Fassung

#### § 3 Vergütung beim Pauschalpreis

Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen einen Pauschalpreis in Höhe von

..... € zuzügl. MwSt.

#### § 4 Vergütung bei Einheitspreisen

Es wird für die Ausführung der Leistung ein vorläufiger Werklohn von

..... € zuzügl. MwSt. vereinbart.

Die endgültige Abrechnung erfolgt auf der Grundlage eines gemeinsamen Aufmaßes.

## § 5 Vertragstermine

Baubeginn ist in der .....Kalenderwoche, die Fertigstellung erfolgt bis zum

.....

## § 6 Vertragsstrafe

6.1. Erfolgt die Fertigstellung nicht bis spätestens zum ....., wird eine Vertragsstrafe je Werktag von 0,3 % der Auftragssumme, max. jedoch höchstens 5% der Auftragssumme fällig.

## § 7 Abnahme und Gewährleistung

7.1. Es wird eine förmliche Abnahme durchgeführt.

7.2. Gemäß § 13 VOB/B werden folgende Fristen für Mängelbeseitigung vereinbart:

- 4 Jahre für Bauleistungen
- 2 Jahre für Pflanz- und Rasenarbeiten.

Für die Dauer von 2 Jahren wird eine Sicherheit für Mängelansprüche in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme vereinbart, die auf ein Sperrkonto eingezahlt und verzinst wird. Diese Sicherheit kann durch eine Bürgschaft gem. § 17 VOB/B abgelöst werden.

## § 8 Versicherungen

8.1. Der Abschluss einer Bauwesenversicherung erfolgt durch den Auftragnehmer, der den Abschluss durch eine Deckungszusage des Versicherers nachweist. Der Abschluss einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung ist Sache des Auftragnehmers.

## § 9 Gerichtsstand

9.1. Die Parteien vereinbaren als Gerichtsstand

.....

## § 10 sonstige Vereinbarungen

.....

.....

....., den .....

(Ort)

Der Bauherr.....

....., den .....

(Ort)

Der Auftragnehmer.....