

Bauvertrag und Zahlungsplan

Der Bauvertrag ist eine der wichtigsten Unterlagen beim Hausbau:

Der Bauvertrag bildet beim Hausbau die wohl wichtigste Unterlage . Daher sollte man bei der Gestaltung und Inhalt des Bauvertrags sehr detailliert und gewissenhaft vorgehen.

Zwar gibt es auch im Internet diverse Muster und Vorlagen, jedoch sollte dieser Vertrag stets individuell auf das Haus und die zu erbringenden Leistungen der Baufirma zugeschnitten werden. Schliesslich beinhaltet er im Rahmen der [Leistungsbeschreibung](#) nicht nur alle Infos zur Ausstattung, er regelt auch alle Vertragsmodalitäten, Vertragsstrafen, Zahlungsplan, Kostenzusammenstellung sowie die allgemeine Baubeschreibung.

Im Bauvertrag sollte geregelt sein, welche Bauunterlagen und technischen Nachweise bei der Übergabe dem Bauherr ausgehändigt werden. Oftmals werden diese Unterlagen jedoch nicht zum Bestandteil des Vertrags. Darauf sollten Sie jedoch bestehen. Im Anhang dieses Videos findest du eine Liste mit den wichtigsten Punkten.

Vertragsstrafe

Prüfen Sie ganz genau welche Vertragsstrafen im Bauvertrag genannt sind. Es geht hier wohl weniger darum, die Baufirma an den Rand der Insolvenz zu treiben, sondern eher Sie als Bauherren davor zu bewahren. Das heißt die Absicherung ihrer Finanz- aber auch Wohnsituation sollte hier abgesichert sein.

Zwar sollte im Bauvertrag stets eine Dauer zur Fertigstellung bzw. Termin zur Hausübergabe genannt sein, aber was wenn dieser nicht eingehalten werden kann. Im Bauforen liest man hier und da von Bauherren die zu früh ihre alte Wohnung gekündigt haben aber noch nicht ins neue Haus können weil dieses durch Verzug noch nicht fertig gestellt ist. Wenn Sie in diesem Fall ihre Möbel zwischenlagern müssen und selbst ins Hotel ziehen – sollte das ihre Hausbau-Kosten nicht belasten.

Oder aber Sie dürfen zwar noch in der alten Wohnung bleiben, müssen durch einen Verzug jedoch eine [Doppelbelastung von Miete und Kredit-Zahlungen](#) stemmen.

Daher bietet es sich hier an, statt pauschaler geringer Summen (zb 500 Euro pro Kalendermonat) eine wirksame Absicherung für den Bauherren einfließen zu lassen (doppelte Miete, Zinsen etc). Auch nicht zuletzt, dass die Baufirma ein starkes Eigeninteresse daran hat das Haus fertig zu stellen.

Hier ein Vorschlag zur Formulierung im Bauvertrag:

Kommt der Auftragnehmer mit der Fertigstellung in Verzug, so schuldet er dem Auftraggeber je angefangenem Werktag der von dem Leistungsverzug betroffen ist eine Vertragsstrafe in

Höhe von 0,2% der Bruttobauvertragssumme, aber maximal 5% der Bruttobauvertragssumme.

Konkret bedeutet das, dass der Bauherr im Fall der Fälle ausreichend finanziellen Schadensersatz bekommt, die Baufirma durch die 5% aber auch nicht komplett ins Risiko läuft.

Anpassungen des Zahlungsplan im Bauvertrag

Oftmals hat die Baufirma einen Standard-Zahlungsplan hinterlegt. Augenscheinlich passt das auch, aber mit den Erfahrungen eines Beraters lässt sich der Zahlungsplan noch für den Bauherren optimieren. Und zwar in Richtung [Sicherheit](#) und Sicherungsleistung.

Da der Zahlungsplan zumeist nach Prozenten aufgeteilt ist, müssen sich die Raten auch durch Ausstattung und Mehrleistungen verlagern.

Ein Beispiel: Angenommen Sie haben einen Grundpreis von 200.000 Euro. Bei diesem wird für die Fundamentierung 10%, also 20.000 Euro fällig.

Jetzt lassen Sie sich durch die Hausbau-Firma noch weitere Ausstattungen einbauen ([Elektro](#), [Badezimmer](#), [Rolladen](#), [Treppe](#) etc) wodurch der vereinbarte Hauspreis auf 250.000 € steigt. Werden für das Fundament nun noch weiterhin die 10% fällig, dann liegen Sie hier plötzlich bei 25.000 Euro. In dem Fall würden Sie der Baufirma also einiges an Geld zu früh zahlen, d.h. unverhältnismäßig in Vorleistung gehen.

Denn in der Regel entstehen die [Mehrkosten durch Ausstattung und Extras](#) wie Rolladen erst in den letzten Bauabschnitten / gegen Ende der Bauphase/ und nicht zum Anfang.

Ein weiterer Tipp bei der Gestaltung des Zahlungsplan ist es die letzte Rate als sogenannte Sicherungsleistung bei Hausübergabe festsetzen zu lassen. Statt der vielleicht hinterlegten standard-2% sollten Sie hier besser auf 5% setzen, so haben Sie im Fall der Fälle noch etwas Spielraum.

Ein kleiner, aber wie wir finden dennoch sehr wichtiger Punkt, kann die Erweiterung der Zahlungsmodalitäten um den folgenden Punkt sein „ Die Zahlungen gelten nicht als Abnahme von Teilen des Bauwerkes

Der Bauvertrag hat natürlich auch Einfluss auf die [gesamten Baukosten beim Hausbau](#). Ein Beispiel wäre hier: Ist die Abfuhr der Erdarbeiten inkludiert? Wenn nein, wissen Sie, mit welchen Kosten Sie da rechnen müssen? Lassen Sie sich doch die pauschalen Kosten je Kubikmeter einfügen und wie viel Erde grob ca. anfallen könnte – so haben sie wieder ein kleines Stück mehr Kosten-Transparenz und keine bösen Überraschungen.

Bemusterung im Bauvertrag beachten

Um eine Bemusterung wird wohl niemand herum kommen. Und da müssen wir noch nicht mal von vielen Extras reden. Klassische Beispiele wären hier Türen, Fliesen, Sanitär, Fenster etc. die sicherlich laut Bau- und Leistungsbeschreibung inkludiert sind. Sie sollten aber dafür sorgen, dass nicht irgendwas eingebaut wird. Daher ist es ratsam folgenden Satz ergänzen zu lassen „Entsprechend der Bemusterung und Freigabe der Bemusterung durch den Bauherren“.

Ansonsten achten Sie darauf, dass bei enthalten Einbauten genau genannt ist was und wie viel Sie in welcher Beschaffenheit bekommen.

Hier ein einfaches Beispiel was es mindestens bei den Fenstern zu beachten gilt: Doppel oder Dreifachverglasung? Wie hoch ist der Wärmewert? Mit Sprossen oder ohne? Mit Weka-Schutzsystem?

Fazit: Gestaltung und Inhalt des Bauvertrag

Wie Sie sehen gibt es diverse kleine Hinweise und Tipps die Sie bei der Gestaltung und beim Inhalt des Bauvertrag beachten sollten. Auch wenn einige der Formulierungen bei den meisten Bauvorhaben vielleicht nicht eintreten werden, so ist es doch gut zu wissen das man abgesichert wäre und mögliche Streitfälle soweit wie möglich schon vorab geregelt sind. Letztlich dient das dann ja auch nicht nur der Sicherheit für den Bauherren sondern auch als Absicherung für die Firma, wenn alle Einzelheiten detailliert geklärt sind.