

### **Achtung beim Schlüsselfertigbau – Das sollten Sie beachten!**

Schlüsselfertiges Bauen bietet verlockende Vorzüge für Bauherren. Für einen vergleichsweise günstigen Preis erhält man Planung und Bau aus einer Hand. Doch unter wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten ist Vorsicht geboten. Denn der Schlüsselfertigbau birgt Risiken in sich. Nicht immer stimmt die Qualität, häufig kommt es zu vorschnellen Überzahlungen und eine Insolvenz des Bauunternehmers kann Bauherren ins Unglück reißen. Nicht zu vernachlässigen ist das Risiko einer fehlenden preislichen Deckungsgleichheit zwischen dem vom Bauherrn erwarteten und dem vom Unternehmer tatsächlich geschuldeten Leistungsumfang.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gestaltung der Bauverträge beim Schlüsselfertigbau eine besonders gewichtige Bedeutung zu. Aufgrund der Vielfalt rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten und Voraussetzungen, insbesondere für die Wirksamkeit des Bauvertrages, ist von der Verwendung von Standardverträgen dringend abzuraten. Vielmehr sollten Bauverträge individuell ausgehandelt werden und Baubeschreibungen hinterfragt werden. Auch bei der Auswahl ausführender Bauunternehmen sollte man sehr sorgfältig vorgehen.

Bauherren haben es beim schlüsselfertigen Bauen mit nur einem einzigen Vertragspartner zu tun. Tatsächlich erhalten Bauherren aber nicht alles aus einer Hand. Denn der Bauunternehmer kann für die Bauausführung andere Handwerker hinzuziehen. Deren Qualität und Qualifikation kann der Bauherr kaum kontrollieren. Um mögliche Nachteile zu vermeiden, sollten Bauherren auf bisherige Erfahrungen und Referenzen des Bauunternehmers achten. Eine Liste der Handwerker, die er beauftragen möchte zur Umsetzung des Bauvorhabens sorgt für zusätzliche Transparenz. Ein wichtiger Anhaltspunkt für die Seriosität des Bauunternehmers ist die Unternehmensform. Die „UG (haftungsbeschränkt)“ – also die Unternehmergesellschaft haftungsbeschränkt – kann, muss aber nicht, ein Indiz für eine schwache wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bauunternehmers sein.

Bei Vertragsschluss sollten Bauvertrag und Baubeschreibung genauestens unter die Lupe genommen werden. Von großer Bedeutung sind hier Regelungen über Abschlagszahlungen. Denn ansonsten besteht das erhebliche Risiko, dass Bauherren den Bauunternehmer während der Bauphase überbezahlen und im Falle einer zwischenzeitlichen Insolvenz des Bauunternehmers zu viel Geld für zu wenig Bauleistung gezahlt haben.

Bauherren sollten zudem ihre Erwartungen an die Bauqualität umfassend darlegen und darauf achten, dass diese im Bauvertrag unmissverständlich festgehalten werden. Das wird nur durch eine möglichst detaillierte Baubeschreibung erreicht. Ist sie lückenhaft, können zusätzliche Kosten entstehen, die schlimmstenfalls das Budget der Bauherren sprengen können.

Wir erleben in der täglichen Praxis häufig, dass Bauherren erst dann um Rat und anwaltliche Hilfe bitten, wenn der Bau ins Stocken geraten ist. Fehler, die bis dahin bereits gemacht wurden, z. B. bei der Vertragsgestaltung, der Auswahl des Bauunternehmers, Bestimmung des vertraglichen Leistungsumfangs, etc., lassen sich dann kaum noch beheben. Sehr häufig kommen Bauherren erst dann zu der Erkenntnis, dass es besser und sehr viel günstiger gewesen wäre, von Anfang an einen kundigen Baujuristen hinzuzuziehen.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter [www.khs-flensburg.de](http://www.khs-flensburg.de) nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**KH&S**

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg