

Schlüsselfertigbau – gewusst wie

Planen und bauen aus einer Hand, vergleichsweise günstiger Preis – schlüsselfertiges Bauen bietet einige verlockende Vorzüge für Bauherren. Bauherren sollten aber vorsichtig sein, da bestimmte rechtliche und wirtschaftliche Aspekte unbedingt beachtet werden sollten. Schlüsselfertiges Bauen ist für Bauherren nicht ohne Risiko: ungenügende Bauqualität, vorschnelle Überzahlung des Unternehmers oder gar seine Insolvenz können sich für Bauherren gravierend auswirken und sie selbst in wirtschaftliche Schieflage bringen. Außerdem sind der vom Bauherren erwartete und der vom Bauunternehmer geschuldete Bauleistungsumfang nicht immer deckungsgleich. Der Bauherr meint nur, ihm stünde eine bestimmte Leistung vertraglich zu, was der Vertrag aber gar nicht regelt.

Schlüsselfertiges Bauen setzt daher gute Bauverträge voraus. Bauherren sollten von Standardverträgen absehen. Empfehlenswert sind individuell ausgehandelte Verträge und Baubeschreibungen. Das Bauunternehmen sollte zudem besonders sorgfältig ausgewählt werden.

Beim schlüsselfertigen Bauen haben Bauherren mit nur einem einzigen Vertragspartner zu tun. Das bedeutet jedoch nicht, dass Auftraggeber tatsächlich alles aus einer Hand erhalten. Denn der Bauunternehmer kann die für die Bauausführung einzusetzenden Handwerker frei auswählen. Um mögliche Nachteile zu vermeiden, sollten Bauherren daher auf die bisherigen Erfahrungen und Referenzen des Bauunternehmers achten. Eine Liste der Handwerker, die beauftragt werden sollen, sorgt für zusätzliche Transparenz.

Zu guter Letzt sollten Auftraggeber das Vertragsregelwerk einschließlich der Baubeschreibung noch vor Vertragsschluss genau unter die Lupe nehmen. Zentral sind hierbei die Regelungen über die Abschlagszahlungen der Bauunternehmer, denn hier kommt es immer wieder zu Streitigkeiten. Vertragsmuster sehen häufig starre oder prozentuale Abschlagszahlungspläne vor. In § 632a BGB ist jedoch eine prinzipielle und eindeutige Regelung formuliert: Der Bauherr muss jeweils nur in der Höhe einen Abschlag leisten, in der er durch die Bauleistung einen entsprechenden Wertzuwachs erlangt hat. Eine Orientierung für die Bewertung der Bauleistungen kann der Zahlungsplan nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 MaBV geben.

Für Auftragnehmer wiederum sind individuell vereinbarte Sicherheitsleistungen besonders bedeutsam. Dafür ist die detaillierte Baubeschreibung entscheidend. Ist sie lückenhaft, können zusätzliche Kosten entstehen. Denn Bauunternehmer müssen nur die Leistungen zum vereinbarten Pauschalpreis erbringen, die in der vertraglichen Baubeschreibung fixiert sind. Fehlen Angaben über den Qualitätsstandard, kann der Bauherr in aller Regel nur mittlerer Art und Güte erwarten. Daher ist es sinnvoll, dass beide Seiten ihre Erwartungen umfassend darlegen und im Bauvertrag unmissverständlich fixieren. Nur so ist sichergestellt, dass der Auftraggeber seine Leistung in der gewünschten Qualität und zum vereinbarten Preis erhält.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter 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