

Ihre Ansprechpartnerin:

Carolin Schneider  
Telefon 0791/46- 2360  
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Presse und Information  
74520 Schwäbisch Hall

23. Februar 2016

## Bauherren-Rechte:

### Ohne Ärger in die eigene Immobilie

**Beim Bau der eigenen vier Wände lauert so mancher Stolperstein: Laut Bauherren-Schutzbund und dem Institut für Bauforschung ist das Mängelaufkommen bei privaten Bauvorhaben in den vergangenen Jahren um zehn Prozent gestiegen. Durchschnittlich 20 Mängel treten während des Bauverlaufs auf, bei der Schlussabnahme werden etwa zehn weitere entdeckt. Wie sich Bauherren schützen und wehren können, hat Rechtsexperte Stefan Bernhardt von der Bausparkasse Schwäbisch Hall zusammengefasst.**

Der Bau des Eigenheims beginnt mit der Unterschrift auf dem Bauvertrag. Dort sollte der **Baubeginn** explizit festgelegt werden. Wird er nicht eingehalten, kann der Bauherr mit dem Entzug des Auftrags drohen. Dasselbe gilt für **Fertigstellung und Übergabe**: „Ende Mai 2016“ ist kein verbindliches Datum, auf das sich Bauherren rechtswirksam berufen können. Idealerweise werden Ausführungsfristen für verschiedene Bauphasen vertraglich festgelegt, bei denen die erbrachten Leistungen vom Bauherren in einer Zwischenabnahme abgenommen werden. Für den Fall einer **verspäteten Fertigstellung** können Vertragsstrafen geregelt werden.

In vielen Angeboten taucht der Begriff „**schlüsselfertig**“ auf. Er besagt, dass das Objekt, nach „Drehen des Haustürschlüssels“ unmittelbar in Benutzung genommen werden kann. „**Bezugsfertig**“ hingegen bedeutet, dass alle wesentlichen Arbeiten erfolgt sind (Bundesfinanzhof, X B 213/96). Dafür müssen z. B. Türen und Fenster eingebaut und die Anschlüsse für Strom und

# Medieninformation

Wasser vorhanden sein. Der Erstanstrich der Wände und das Verlegen des Bodenbelags sind dagegen keine wesentlichen Arbeiten.

Baustellen ruhen im **Winter** nicht zwangsläufig. Allerdings können niedrige Temperaturen die Ausführung bestimmter Arbeiten verhindern oder den Rohbau sogar schädigen. Mit einer Beheizung der Baustelle lassen sich auch bei Kälte fast alle Arbeiten erledigen. Normales Winterwetter, also keine ungewöhnlich langen Perioden von Frost und Schneefall, gilt deshalb nicht als zulässiger Grund für Verzögerungen (Bundesgerichtshof, AZ VII ZR 196/72) – zumal, wenn bei Vertragsabschluss absehbar war, dass der Bau auch in die kalten Monate fällt. Kommt es dennoch zur **Verzögerung**, können Auftraggeber den ihnen hierdurch entstandenen Schaden geltend machen (z. B. Miete, die länger gezahlt werden muss).

Bald könnten Bauherren Rückenwind erhalten. Bundesjustizminister Heiko Maas legte im vergangenen September einen Gesetzesentwurf vor, um das **Bauvertragsrecht** und die **Mängelhaftung** zu überarbeiten. Unternehmer sollen zum Beispiel verpflichtet werden, Bauherren vor Vertragsabschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Auch ein fester Termin zur Fertigstellung darf dann in keinem Vertrag mehr fehlen.

## **Fünf „goldene Regeln“:**

1. Auf detaillierte Leistungs- und Baubeschreibung bestehen – inkl. der verwendeten Materialien
2. Bau in mehrere Abschnitte mit Zwischenabnahmen gliedern und dies vertraglich festhalten
3. Verbindliche Fertigstellungs-Termine und Vertragsstrafen vereinbaren
4. Abnahmebegehung immer in Begleitung eines Zeugen – idealerweise ein unabhängiger Fachmann
5. Aufgespürte Mängel inkl. Fotos protokollieren und den Bauleiter oder die Handwerker schriftlich darauf hinweisen

# Medieninformation

---

Bildunterschrift: „Morgen geht’s weiter“?! Bauherren sollten vertraglich festhalten, wann welche Bauphase beendet sein soll, um vor bösen Überraschungen gefeit zu sein. (Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall)