



# Rechtsanwälte & Fachanwälte

RAe Dr. Brezina & Kollegen Rosenheimer Straße 2/II 83512 Wasserburg/Inn

**Dr. Hermann Brezina**  
Rechtsanwalt

**Dr. Mathias Schmid**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Andreas Roder**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Dr. Matthias Meindl**  
Rechtsanwalt

**Wiebke Stüper**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht

**Dr. Wolf Herkner**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

140113 mm mo009

## Besser bauen - Bessere Bauverträge

1. Bauen ist ein Abenteuer. Abenteuer bedeutet: man weiß vorher nicht, wie es ausgeht.
2. Eines aber ist gewiss:  
Kein Bauvorhaben wird in zeitlicher, wirtschaftlicher, ästhetischer und technischer Hinsicht so fertig gestellt, wie die Beteiligten sich das bei Planungsbeginn und auch noch bei Baubeginn vorstellen.
3. Ein Bauvertrag ist kein Zauberbuch.  
Kein Bauvertrag kann diese Risiken des Bauens aus der Welt schaffen.
4. Ein guter Bauvertrag schafft eine Grundlage für das Bauen dadurch, dass für die Beteiligten und auch später hinzu kommende Dritte eine verständliche Ausgangsposition dokumentiert wird:  
wer hat was wann für wie viel Geld (oder welche sonstige Gegenleistung) zu tun?
5. Ein guter Bauvertrag regelt transparent den Umgang mit den bei Vertragsschluss bekannten Risiken.

Sparkasse Wasserburg/Inn  
BLZ 711 526 80  
Konto 10 975  
BIC BYLA DE M1 WSB  
IBAN DE 87 711 526 80 0000 010975  
USt-ID-Nr. DE131624202



Rechtsanwalt Roder ist



Bahnhofstraße 13/1  
85560 Ebersberg  
Telefon 08092/851 880-0  
Telefax 08092/851 880-8

(Zweigstelle)

Rosenheimer Straße 2/II  
83512 Wasserburg/Inn  
Telefon 08071/92 83-0  
Telefax 08071/92 83-83  
kanzlei@bsrm.de  
www.bsrm.de

6. Ein guter Bauvertrag ist ein Werkzeugkasten für den Umgang mit den während der Bauzeit erforderlichen Anpassungen.
7. Ein guter (Bau -) Vertrag ist erfolgreiche Kommunikation; ein schlechter (Bau -) Vertrag ist gescheiterte Kommunikation.
8. Ein guter Bauvertrag vermeidet die "Ratschläge für einen schlechten Bauvertrag".

### **Ratschläge für einen schlechten Bauvertrag**

1. Nehmen Sie niemals ein Angebot klar und ohne Vorbehalte an!  
Sorgen Sie unbedingt dafür, dass schon zu der Frage, ob und wenn ja, zu welchen Bedingungen und wann ein Bauvertrag (mit oder ohne VOB?) abgeschlossen wurde, beliebig viele Juristen beliebig lange Ausführungen machen können!
2. Es ist schwer, eine klare, widerspruchsfreie und transparente Regelung dessen zu treffen, was der vertraglich geschuldete Werkerfolg im konkreten Fall ist.  
Sparen Sie sich diese Mühe, welche Sie besser für unwirksame Vertragsstrafenvereinbarungen, Vereinbarungen über Sicherheitsleistungen und sonstige unwirksame Regelungen aufwenden!  
  
Schreiben Sie alles, was an Unterlagen und Regeln vorhanden ist und was Ihnen in den Sinn kommt, zusammen! Eine Bauleistung kann gar nicht genug durch beliebig viele unterschiedliche Unterlagen beschrieben werden!
3. Viel hilft viel, haben wir schon gesehen.  
Also: Sorgen Sie dafür, dass jeder Beteiligte noch zusätzliche Vertragsbedingungen einbringt!  
Vor allem müssen Ausschreibungstexten viele Seiten mit rechtlichen Bedingungen vorangehen, welche auf gar keinen Fall mit den Regeln in anderen Texten und dem späteren Vertragstext übereinstimmen!
4. Ein Vertrag ist in erster Linie dazu da, Risiken unter der Hand der anderen Seite aufs Auge zu drücken.  
  
Noch wichtiger: Er soll die Folgen eigener Versäumnisse und/oder Fehler dem Vertragspartner (Vertragsgegner) überlasten!
5. Vermeiden Sie es, für ein und denselben Begriff ein und dasselbe Wort zu verwenden.  
Sagen Sie einmal: Dachhaut, und dann: Dachdeckung, und das nächste Mal Dachplatten.  
Sprechen Sie zuerst vom Verzug, dann von der Verspätung und dann von der Verzögerung.  
Von solchen Feinheiten leben Juristen, das können Sie ruhig wörtlich nehmen.

6. Unterlassen Sie es, ein Thema zusammengefasst in einer Bestimmung zu regeln. Greifen Sie z. B. das Thema "Bauzeit" an vielen unterschiedlichen Stellen in unterschiedlichen Abschnitten auf und sorgen Sie dafür, dass Wortlaut und Inhalt so weit wie möglich voneinander abweichen.
7. Schaffen Sie Scheinsicherheiten für sich, z. B. durch Schriftformklauseln oder Bestimmungen, wonach die Gegenseite unübliche Überprüfungspflichten übernehmen soll oder ungewöhnliche Formen einhalten soll.
8. Gehen Sie unbedingt davon aus, dass das, was Sie sagen und formulieren, für den Rest der Welt vollkommen klar und verständlich ist und auch immer sein wird. Vermeiden Sie Erklärungen und Definitionen!
9. Vermeiden Sie es weiter unbedingt, Zeit und Gehirnschmalz (und ggf. Geld für Beratung) in einen einfachen, klar formulierten und widerspruchsfreien Vertrag zu investieren, der verständlich regelt, wer was wann für wie viel zu tun hat.  
Das ist anstrengend und macht keinen Spaß!  
Viel spannender ist es, innerhalb und außerhalb von Gerichtsgebäuden jahrelang viele Stunden damit zu verbringen, dem Rest der Welt (und sich selbst) zu erklären, was man eigentlich damals wirklich gemeint und gewollt hat!

(Januar 2014)

gespeichert unter 1-00-#-0178 140113 mm mo009