

# Sachverständigen Büro

Dipl.-Ing. Dieter Schlez

## Checkliste Bauvertrag

Ein Vertrag zwischen zwei Vertragsparteien kommt durch mindestens zwei Willenserklärungen (Angebot und Annahme) zustande. So auch bei einem Bauvertrag. Wollen Sie einen Bauvertrag abschließen, sollten sie dennoch nachfolgende Punkte mindestens bedacht oder besser noch geregelt haben.

Nicht jeder Vertrag muss gleich sein, dennoch hat sich unter den Baubeteiligten ein Vertrag unter Vereinbarung der VOB durchgesetzt, der die besonderen Probleme bei der Abwicklung eines Bauvorhabens sehr praxisnah und für Bauherr und Auftragnehmer ausgewogen regelt. Viele der nachfolgenden Punkte sind der VOB/B und VOB/C erfasst, so dass sie vertraglich, wenn die VOB Teil B und C vereinbart wurden, nicht gesondert geregelt werden müssen.

1. Namentliche Benennung der Vertragsparteien (Auftraggeber und Auftragnehmer)
  - a. bei juristischen Personen ist der gesetzliche Vertreter zu benennen
  - b. Vertreter und Bevollmächtigte, sowie deren Vollmachten
2. Ausführungsort
3. Art und Umfang der Leistung i.d.R. bestehend aus den Ausschreibungsunterlagen:
  - i. Vorbemerkungen
  - ii. Leistungsbeschreibung
  - iii. Leistungsverzeichnis
  - iv. Qualitätssicherungsplan
  - v. Planunterlagen
4. Grundlage des Vertrags
  - a. Festlegung der Reihenfolge der einzelnen Vertragsbestandteile
    - i. Vertrag
    - ii. Protokolle zu den Vertragsverhandlungen
    - iii. Angebot des Ausführenden
    - iv. Ausschreibungsunterlagen
      1. Leistungsbeschreibung
      2. Leistungsverzeichnis etc.
    - v. Baugenehmigungen
    - vi. DIN-Vorschriften,
    - vii. Regeln der Technik
    - viii. VOB/C
  - b. VOB Teil B und/oder C, BGB oder frei verhandelt
    - i. Sollen die Regelungen der VOB/B gelten, so sind Einschränkungen der VOB/B gesondert auf ihre Wirkung zu prüfen
  - c. Allgemeine Geschäftsbedingungen
  - d. Festlegung was bei Widersprüchen einzelner Vertragsteile vorgesehen ist
5. Terminliche Vereinbarungen, Bestimmung über die Ausführungszeiten
  - a. Baubeginn mit Übergabe des Baufeldes
  - b. Vereinbarung über die Übergabe der Ausführungsunterlagen ( z.B. Planunterlagen)
  - c. Einzelfristen für in sich abgeschlossene Teile der Leistung
  - d. Zwischentermine (Bauzeitenplan)
  - e. Fertigstellungstermin
  - f. Pauschalierung des Verzugs Schadens

Sachverständigen Büro für Baupreisermittlung und Bauablaufstörungen  
Dipl.-Ing. Dieter Schlez

Friedrichsfelder Straße 16/1  
69123 Heidelberg

Tel.: (0 62 21) 75 44 49  
Fax.: (0 62 21) 75 44 48

www.schlez.net  
e-mail: dieter@schlez.net

6. Baukoordination und Organisation
  - a. Beteiligte des Auftraggebers mit Funktion und Vollmachten
  - b. Bauleiter und Stellvertreter mit Vollmachten
  - c. Subunternehmer
    - i. Zulassung / Genehmigungserfordernis
    - ii. Nachweis der Eignung
    - iii. Abtretung von Ansprüchen gegenüber Subunternehmern
7. Vergütung, Zahlungsbedingungen
  - a. Einheitspreisvertrag, Pauschalpreisvertrag, Material- und Stundenlohnvertrag, Selbstkostenerstattungsvertrag
  - b. Aufschläge auf Stundenlohnarbeiten, Baustoffe, Geräte und NU-Leistungen
  - c. Vertragsstrafen
  - d. Beschleunigungsvergütung
  - e. Preisgleitklauseln
  - f. Mehrwertsteuerregelung (brutto – netto)
  - g. Freistellungserklärungen des Finanzamtes gem. §§ 48 ff. EStG
8. öffentlich-rechtliche Genehmigungssituation
  - a. Planfeststellung
  - b. Baugenehmigung
  - c. Genehmigungen bei Altlasten nach dem Bundesbodenschutzgesetz
  - d. Abfall- und Wasserrechtliche Genehmigungen
9. Besondere Vereinbarungen
  - a. Benutzung von Lager- und Arbeitsplätzen, Zufahrtswegen, Anschlussgleisen, Wasser- und Energieanschlüssen
  - b. Vereinbarungen über Schwarzarbeit,
  - c. abzuschließende Versicherungen
    - i. Bauleistungsversicherung
    - ii. Haftpflichtversicherung
  - d. Verkehrssicherungspflichten
  - e. Mitnutzung des Baugeländes und Rücksichtnahme auf Dritte
10. Besicherung
  - a. Vertragserfüllungsbürgschaft
  - b. Zahlungsbürgschaft
  - c. Gewährleistungsbürgschaft
11. Abnahme
  - a. formlose oder förmliche Abnahme
  - b. Teilabnahmen für in sich abgeschlossene Bauteile
  - c. Gewährleistung
12. Kündigung
  - a. durch den Auftraggeber
  - b. durch den Auftragnehmer
13. Gerichtsstand