

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Der private Bauvertrag - Vertragsschluss

11.1.2002 | Ratgeber - Baurecht, Architektenrecht

Mehr zum Thema: [Baurecht](#), [Architektenrecht](#) [Rubrik](#), [VOB](#), [Bauvertrag](#), [Hausbau](#), [Werkvertrag](#)



8



Bauträgerbau/Typenhaus

Legende:

Verbindungspfeile stellen vertragliche Beziehungen zwischen den jeweilig verbundenen Personen dar.

§ 433 = § 433 BGB = Kaufvertrag

BauGB = Baugesetzbuch, beinhaltet öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

§ 607 = § 607 BGB = Darlehensvertrag

§ 631 = § 631 BGB = Werkvertrag

VOB = Verdingungsordnung für Bauleistungen

Durch den Bauträgerbau werden die Hauptnachteile des Architektenbaus aufgehoben. Der **Bauherr** sucht sich einen **Bauträger**, der sich um alles kümmert, was mit der Bauleistung zu tun hat (Kaufvertrag mit Grundstücksverkäufer; **Werkvertrag** mit Architekt; Werkverträge mit Bauunternehmen). Er ist alleiniger Ansprechpartner für den Bauherrn, soweit es um die Bauleistung geht.

Der Bauherr selbst muss sich lediglich um die Finanzierung des Baus (Darlehensvertrag mit der Bank) und die Abwicklung mit der Gemeinde kümmern.

Durch diese Organisationsform entfallen allerdings die Vorteile des Architektenbaus.

Der Bauherr hat nunmehr lediglich mittelbaren Einfluss auf die Auswahl der Handwerker. Zugespitzt wird dieser Umstand nochmals durch die Tatsache, dass der Bauherr einzig den Bauträger für die Bauleistung bezahlt. Der Bauträger wiederum zahlt dann die einzelnen Bauunternehmer aus. Damit hängt der Verdienst des Bauträgers in hohem Maße von den Kosten ab, die er an die Bauunternehmen erstatten muss. Dies kann den Bauträger dazu veranlassen, an Kosten und damit an der Qualität zu sparen.

Eingedämmt werden kann dieses Phänomen durch die Vereinbarung einer bestimmten Vergütungsform zwischen Bauherrn und Bauträger.

Die oben genannte Problematik tritt beim so genannten Pauschalpreis auf. Ein Pauschalpreis liegt vor, wenn für die gesamte Bauleistung ein fester Preis vereinbart wurde. Er ist grundsätzlich unabhängig davon, welche Kosten tatsächlich auftreten. Ist ein Pauschalpreis vereinbart, so wird der Bauträger natürlich versuchen, die von ihm zu beschaffenen Leistungen so günstig wie möglich zu erlangen, um für sich einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen.

Umgangen werden kann dieses Problem zum Teil mit der Vereinbarung eines Einheitspreises. Beim Einheitspreis werden bestimmte Preise für bestimmte Leistungen festgelegt. Beim Einheitspreis werden für bestimmte Leistungen (beispielsweise für das Verputzen eines Quadratmeters einer Wand) feste Preise vereinbart. Es werden also Preise für Einzelleistungen festgelegt. Der Endpreis ergibt sich dann durch Multiplikation der Einzelpreise mit den tatsächlich angefallenen Arbeiten.



Wir
empfehlen

Kaufvertrag vom Bauträger prüfen

Hat Ihr Bauträgervertrag rechtliche Fallstricke oder ergeben sich für Sie Nachteile? Wir überprüfen für Sie Kaufverträge vom Bauträger und beraten Sie über mögliche rechtliche Risiken.

Jetzt loslegen

Beispiel:

Verputzen eines Quadratmeters Wand = Einheitspreis 50,- Euro.

Es wurden insgesamt 20 Quadratmeter verputzt.

Der Endpreis ist 1.000,- Euro.

Zwar hat der Bauträger in diesen Fällen immer noch die Möglichkeit, die Preise der Einzelleistungen zu "drücken" und sich damit einen Vorteil zu verschaffen. Dies dürfte jedoch aufgrund der Offenlegung der Einzelpreise an den Bauherrn schwieriger sein als bei der Pauschalpreisvereinbarung.



Seiten in diesem Artikel:

Seite 1: [Der private Bau-Vertrag](#)

Seite 2: [Phase I: Der Abschluss des privatrechtlichen Bauvertrages](#)

Seite 3: [Architektenbau](#)

Seite 4: [Bauträgerbau/Typenhaus](#)

Seite 5: [Bauherrenmodell](#)

Seite 6: [Die inhaltliche Ausgestaltung des Bauvertrages. VOB-Vertrag und Werkvertrag](#)

Diskutieren Sie diesen Artikel

[Kommentar schreiben](#)

Das könnte Sie auch interessieren

Baurecht, Architektenrecht

Die Abnahme beim Hausbau

Gesetzgebung

Die "Bibel der Juristen" wird reformiert

Vertragsrecht

Für den Handwerker: Die Fertigstellungsbescheinigung

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Baurecht, Architektenrecht

[Die Abnahme beim Hausbau](#)

[Der private Bauvertrag - Vertragsschluss](#)

[Schwarzbau und Bestandsschutz?](#)

[Der private Bauvertrag - Abnahme und Bezahlung](#)

[Der private Bauvertrag - Nachträgliche Schäden](#)

Andere Websites zum Thema

[Gesetzestext VOB/B \(dejure.org\)](#)

Rechtsberatung auf [123recht.net](https://www.123recht.net) - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

Notfall? Jetzt Anwalt fragen.