

Bauvertrag	
Bauvorhaben: _____	
Gewerk: _____	
Zwischen der hier aufgeführten Firma als Auftragnehmer:	
und dem hier aufgeführten Bauherrn als Auftraggeber:	
Teilnehmer bei der Auftragsverhandlung: _____	
1. Vertragsart:	
Einheitspreisvertrag/Pauschalpreisvertrag/Stundenlohnvertrag	
Vertragssumme	Euro _____
Mehrwertsteuer	Euro _____
Brutto	Euro _____
2. Vertragsgrundlagen:	
2.1 Dieser Bauvertrag	
2.2 Besondere/zusätzliche Vertragsbedingungen (BVB/ZVB)	
2.3 Technische Vorbemerkungen	
2.4 Pläne/Statik	
2.5 VOB	
2.6 Angebot des Auftragnehmers vom: _____	
3. Ausführungsunterlagen: _____	
4. Ausführungsfrist:	
Ausführungsbeginn: _____	
Ausführungsdauer: _____	
Zwischentermine: _____	
Fertigstellung: _____	
5. Abrechnung:	
Zwischenrechnung: _____	
Schlussrechnung: _____	
6. Zahlungsweise:	
Abschlagszahlungen: _____	
Schlusszahlungen: _____	
Skonto: _____	
7. Weitere Vereinbarungen: _____	
8. Als Fachbauleiter ist bestellt: _____	
Ort, Datum: _____	Ort, Datum: _____
Auftraggeber: _____	Auftragnehmer: _____

Vertrag ist nicht gleich Vertrag!

Das Gewicht der Bau- und Leistungsbeschreibung spiegelt sich auch in der Gestaltung des Vertrages wider. Bei Bauverträgen wird in der Regel zwischen Pauschal- und Einheitspreisvertrag unterschieden. Beide Kontrakte sind Leistungsverträge, also Leistungsverträge im Sinne des BGB § 631.

Der Einheitspreisvertrag:

Beim Einheitspreisvertrag wird im Gegensatz zum Pauschalpreisvertrag nach Aufmaß abgerechnet. Das heißt, für alle verbauten Teile und Leistungen wird ein fester Preis berechnet. Diese einheitlichen Teilleistungen werden dann nach Maß, Gewicht oder Stückzahl in die Leistungsbeschreibungen aufgenommen, kalkuliert und abgerechnet. Die Kosten ergeben sich dann aus der tatsächlich ausgeführten Leistung multipliziert mit dem vereinbarten Einheitspreis. Die Summe der so ermittelten Teilpreise ergibt dann den Gesamtpreis. Der Einheitspreisvertrag ist die übliche und zu empfehlende Form des Leistungsvertrages.

Der Pauschalpreisvertrag:

Beim Pauschalpreisvertrag werden nicht die Teilleistungen abgerechnet. Die Vergütung erfolgt vielmehr über einen Festpreis, der ohne Einzelabrechnung alle Leistungen umfasst. Das kann erfolgen, wenn sich ein Bauunternehmer bereit erklärt, vertraglich festgelegte Leistungen mit oder ohne detaillierter Baubeschreibung zu einem Pauschalpreis durchzuführen. Dementsprechend entfällt eine Endabrechnung der tatsächlich erbrachten Leistung. Zugleich trägt der Unternehmer das Risiko eventuell erforderlicher Mehrleistungen, Materialpreiszuschläge, Lohnsteigerungen und Ähnlichem.

Beachte: Der Pauschalpreisvertrag mag für den Bauherrn auf den ersten Blick den Vorteil haben, dass er genau weiß, zu welchem Preis sein Bauvorhaben insgesamt fertig gestellt wird. Er muss dabei aber sehr gut aufpassen, dass die Baubeschreibung nicht lückenhaft oder mehrdeutig ist, so dass er im Ergebnis nicht das gewünschte Haus erhält, sondern eines, bei dem er noch selbst nach Fertigstellung durch den Bauunternehmer weitere Arbeiten an Dritte vergeben oder selbst Hand anlegen muss. Eine exakte Bau- und Leistungsbeschreibung ist insbesondere bei einem Pauschalpreisvertrag von größter Wichtigkeit.

Stundenlohnvertrag:

Hierunter fallen in der Regel Bauleistungen geringeren Umfanges, die letztendlich als Stundenleistungen abgerechnet werden. Sie sollten in jedem Fall vorher abgestimmt werden.

Glossar:

- BVB - Besondere Vertragsbedingungen
- ZVB - Zusätzliche Vertragsbedingungen
- VOB - Verdingungsordnung für Bauleistungen
- Skonto - Preisnachlass
- brutto - ohne Abzug (z.B. Mehrwertsteuer)