

Ärger am Bau - vermeidbare Fehler beim Bauvertrag

Sowohl beim Bauvertrag wie während des Baus werden oft grobe Fehler gemacht, die sich durchaus vermeiden lassen.

Der Bauvertrag:

Er sollte schriftlich abgeschlossen werden und mindestens folgende Punkte regeln:

1) Leistungsbeschreibung

Festlegung, welche Leistung der Bauhandwerker erbringen soll.

.

2) Gegenleistung

Festlegung des zu zahlenden Entgelts. Über die sonst geltende ortsübliche Vergütung kann leicht Streit entstehen, der nur durch ein teures Sachverständigen- Gutachten geklärt werden kann.

Ein "Kostenvoranschlag" ist nicht ausreichend, da er den Preis nicht verbindlich festlegt.

3) Abrechnungsart

Es gibt 3 Abrechnungsarten:

a) Einheitspreisvertrag: Dies ist die übliche Abrechnungsart, die dann gilt, wenn nichts anderes vereinbart ist. Festgelegt wird nur der Preis pro m², m³ usw.. Nach Fertigstellung wird der Bau "aufgemessen" und danach die Leistung abgerechnet.

b) Stundenlohnvertrag: Hier rechnet der Unternehmer ausnahmsweise nach den nachgewiesenen Arbeitsstunden ab. Diese Abrechnungsweise ist risikoreich und muß ausdrücklich vereinbart werden.

c) Pauschalpreisvertrag: Die vertraglich definierte Leistung wird zu einem festen Endpreis ausgeführt. Wichtig ist die genaue Leistungsbeschreibung, da alles, was in ihr enthalten ist, unter die Pauschale fällt.

4) Leistungszeit: Beginn und die Dauer der Arbeiten sollte festgelegt werden.

5) Gewährleistung: Wenn nichts anderes vereinbart wird, gilt bei Arbeiten an Bauwerken die 5jährige gesetzliche Gewährleistung nach BGB. Die Vereinbarung der VOB führt zu einer auf 2 Jahre verkürzten Gewährleistung!

6) Sicherheitsleistung: Eine Sicherheitsleistung für eventuelle Gewährleistungsansprüche - üblicherweise 5% - ergibt sich nicht aus dem Gesetz sondern muß ausdrücklich vereinbart werden.

Die VOB/B:

Private Bauherrn sollten die VOB/B meiden, da sie für Fachleute gemacht und kompliziert zu handhaben ist! Ihnen gegenüber kann die VOB/B auch nur ohne Abänderungen und nur bei Aushändigung des VOB/B-Textes beim Vertragsschluß vereinbart werden.

Fälligkeit von Zahlungen:

Abschlagszahlungen können nach BGB nur für "in sich abgeschlossene Teile der Bauleistung" verlangt werden, und daher nicht für halbfertige Teilleistungen. Die Schlußzahlung ist erst nach vertragsgemäßer Erfüllung des Bauvertrages fällig und wenn die Arbeiten des Bauunternehmers vom Bauherrn "abgenommen" ,

d.h. als "im wesentlichen vertragsgerecht" gebilligt worden sind. Ein schriftliches Protokoll ist sehr zu empfehlen, in das etwaige Mängel und Restarbeiten aufgenommen und ausdrücklich vorbehalten werden müssen.

Wenn wesentliche Mängel vorliegen oder wesentliche Leistungsteile fehlen, sollte der Bauherr die Abnahme verweigern. Erst wenn auch diese Arbeiten erledigt sind, wird nach einer erneuten Abnahme die Schlußzahlung fällig.

Seit dem 1. Mai 2000 wird Zahlungsverzug teuer: Der gesetzliche Verzugszinssatz beträgt 5% über dem Basiszinssatz der EZB. Z.Zt. ergibt dies 8,62%.

Gewährleistung:

Nach dem BGB beträgt die Gewährleistungszeit für Bauarbeiten 5 Jahre ab Abnahme.

Nach Abnahme muß der Bauherr beweisen, daß Baumängel tatsächlich vorliegen. Um dies zu beweisen, wie auch, welchen Umfang sie haben und welche Kosten erforderlich sind, um sie zu beseitigen, bietet das Gesetz die Möglichkeit, ein gerichtliches Beweisverfahren einzuleiten, in dem ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger ein für beide Seiten verbindliches Gutachten über die streitigen Mängel erstellt.

Aufgetretene Baumängel kann der Bauherr nicht einfach auf Kosten des Bauunternehmers beseitigen. Er muß dem Bauunternehmer zuvor eine angemessene Frist setzen, den genau bezeichneten Mangel zu beheben. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, dies schriftlich per Einschreiben mit Rückschein zu tun. Nach Fristablauf kann der Bauherr den Mangel dann auf Kosten des Bauunternehmers beseitigen lassen. Bis zur Beseitigung kann der Bauherr das 3fache der hierfür erforderlichen Kosten zurückhalten.

Der Bauträgervertrag

Beim sog. "Bauträgervertrag", wenn Bau- grundstück und Bauleistung aus einer Hand von einem sog. Bauträger erworben werden, gelten die besonders strengen Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung, von denen nicht abgewichen werden darf und die insbesondere feste prozentuale Bauraten und weitere Sicherungen vorsehen. Es ist unzulässig, ungesicherte oder den Bautenstand über- steigende Abschlagszahlungen zu fordern.