

Bauen und Modernisieren

Zum Ende des Winters beginnen die Überlegungen zum Bauen und Modernisieren, wozu häufig die Hilfe von Handwerkern oder Bauträgern nötig ist. Bereits bei der Angebotserstellung und Vertragsunterzeichnung können die ersten teuren Fehler unterlaufen. Lassen Sie sich deshalb insbesondere beim Kauf eines Hauses rechtlich beraten, damit das Traumhaus nicht zum Alptraum wird.

Bei der Prüfung von Angeboten ist insbesondere darauf zu achten, dass alle gewünschten Arbeiten enthalten sind, um spätere Nachträge zu vermeiden. Hierzu ist es oftmals auch sinnvoll einen Pauschalpreis zu vereinbaren. Dann gehen Fehler beim Aufmaß, die bei der Angebotserstellung teilweise bewusst gemacht werden, um einen günstigen Preis zu erreichen, nicht zu Lasten des Auftraggebers. Der Konkurrenzdruck ist groß, sodass einige Firmen mit angeblich günstigen Preisen Kunden ködern. Ein Handwerker, der gewissenhaft sein Angebot erstellt hat, hat auch gegen einen Pauschalpreis nichts einzuwenden.

Die Gewährleistungszeit beträgt für Arbeiten an einem Bauwerk 5 Jahre und in den anderen Fällen in der Regel 2 Jahre. Zu den Arbeiten an einem Bauwerk zählt nicht nur die komplette Neuerrichtung, sondern auch einzelne Arbeiten an einem bereits bestehenden Bauwerk, wie etwa der Austausch einer Heizungsanlage. Nur wenn Sie im Baubereich erfahren sind, sollten Sie die sogenannte VOB/B in einem Vertrag akzeptieren. Dieses Regelwerk ist sehr formalisiert, sodass für baulich Unerfahrene erhebliche Schwierigkeiten bestehen, ihre Rechte durchzusetzen. Auch sind die Gewährleistungsfristen kürzer. Sie betragen für Arbeiten an einem Bauwerk nur 4 Jahre und bei Arbeiten an Grundstücken und an Feuerungsanlagen 2 Jahre.

Bei etwas größeren Bauvorhaben sollte im Vertrag für den Auftraggeber ein Sicherheitseinbehalt vereinbart werden. Üblich sind 10% Einbehalt bei den Abschlagszahlungen und 5% Einbehalt für die Gewährleistungszeit. Damit der Handwerker oder Bauträger zu seiner Gesamtvergütung gelangt, sollte vereinbart werden, dass dieser Gewährleistungseinbehalt durch eine vom Unternehmen zu stellende Bürgschaft abgelöst wird. In dieser Bürgschaft verpflichtet sich in der Regel eine Bank oder eine Versicherung zur Zahlung in Höhe eines bestimmten Betrages, wenn die Mängel durch den Handwerker nicht beseitigt werden. Die Bürgschaft darf nicht zeitlich beschränkt sein, damit Sie die Bank oder Versicherung noch in Anspruch nehmen können, wenn der Handwerker die rechtzeitig angezeigten Mängel nicht innerhalb der Gewährleistungsfrist beseitigt. Kann ein Bauträger oder Handwerker keine Bürgschaft vorlegen, so kann dies ein Zeichen dafür sein, dass die wirtschaftliche Situation dieses Unternehmens schlecht ist und die Insolvenz vor dem Ende der Gewährleistungszeit folgt, sodass Mängelansprüche nicht mehr durchgesetzt werden können.

Ralf Rothhaar
Rechtsanwalt