



Guten Tag sehr geehrte Kollegin und Kollege,
ihre Ausschreibung habe ich angeschaut. Dazu möchte ich Ihnen folgendes sagen und erklären ohne letztendlich ins Detail der Ausschreibung zu gehen. Wenn Sie diesen Vertrag abschließen wollen sollten Sie besonders auf folgende Dinge achten, die in Ihrem Vertrag nicht eingearbeitet werden müssen:

Bauüberwachung:

Der Generalunternehmer (GU) liefert die Leistungen nach HOAI von 1-9. Das heißt, er fertigt dieses Gebäude auf Ihrem Grundstück. Streng genommen, könnte er Ihnen bei Streitigkeiten Hausverbot erteilen und Sie dürften die Baustelle erst betreten, wenn er seine Arbeiten abgeschlossen hätte. Gleichfalls haben Sie während der Bauphase keine Möglichkeiten Unzulänglichkeiten anzuzeigen. Das können Sie erst nach Abschluss der gesamten Leistungen. Das muss im Bauvertrag (BV) noch nachgeschoben werden. Sie müssen die Möglichkeit haben, auch eigenständig auf Ihrer Baustelle eine Baukontrolle einzuführen, die berechtigt ist bereits im Rohbau Unzulänglichkeiten anzuzeigen.

Eigenüberwachung:

Der GU übernimmt wohl alle Leistungsfasen von 1-9 allerdings nicht als Erfüllungsgehilfe von Ihnen, sondern als Erfüllungsgehilfe für sich selber. Daher müssen Sie trotz dieser Bauleitung, die der GU übernimmt eine eigene Bauüberwachung einsetzen.

Frei von Mängeln:

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hat der GU nach § 433 Abs. 1 Ihnen eine Sache Mängelfrei verschaffen. Mängelfrei ist die Sache dann nur, wenn Sie dem entspricht, was Vertraglich vereinbart wurde. Und da sind wir jetzt bei diesem Vertrag schon an den Grenzen bzw. am vorprogrammierten Streit angekommen. Denn die Ausschreibung ist wohl sauber beschrieben, was alles geliefert wird nicht aber, wie diese Sache ausgeführt werden muss. Solange Sie nicht genau definiert haben, was Vertragsgegenstand ist, können Sie sich später auch nicht auf irgendwelche Leistungen berufen die Sie meinen, dass diese im Vertrag mit eingeschlossen sind.

Der Sockelanschluss:

Sie sehen, dass ein Keller ausgeschrieben ist und auch die Wände des Holzhauses beschrieben werden. Wie allerdings die Bauwerksabdichtungen hergestellt werden, bzw. ob Bauwerksanschlüsse überhaupt vertraglich vereinbart wurden, kann aus dieser Ausschreibung nicht erkannt werden. Dazu sollten Sie bei den geschädigten Bauherren den Fall 2 anschauen. Der gesamte Schaden ist dadurch entstanden, weil gerade in den Verträgen beispielsweise der Sockel und die Fensterabdichtungen nicht klar definiert waren.

Link zu Fall 2 der geschädigten Bauherren.

<http://www.baufachforum.de/index.php?Das-BauFachForum-und-angeschlossene-Firmen-helfen-bei-Pfusch-am-Bau>

Quellen:

Nr.	Beschreibung	DIN / ISBN
1.	www.BauFachForum.de	Allgemein
2.	Sammlung Planen und Bauen Ahrens/Art/Lindemann Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen für Architekten	Rudolf Müller/Beuth Verlag

Erstellungsdatum:	05.06.2014	08:03
Aktueller Ausdruck:	05.06.14	10:14

Leser Fragen der Sachverständige antwortet:

Leserfrage von heute:

Familie Gerda und Ullrich L aus Schwäbisch Hall:

Was muss ich denn bei der beiliegenden Ausschreibung für ein Fertighaus aus Holz beachten?

Was ist frei von Mängeln nach BGB?

http://www.baufachforum.de/data/unit_files/562/Mangel_frei.pdf

Angebot und Bauvertrag:

Sie können aus einem solchen Angebot keinen Vertragsabschluss fertigen. Eine Möglichkeit ist, Sie machen sich mit Ihrer Bauleitung eigene Detail-Pläne von den Bauwerksanschlüssen, wie die Arbeiten ausgeführt werden müssen und machen diese zur Vertragsgrundlage. Dann werden und müssen vom GU diese Leistungen auch so ausgeführt werden und es gibt keine Streitereien.

Oder, Sie vergeben vorab an den GU lediglich die Leistungsfasen 1-4, bei denen komplette Werkpläne enthalten sind, wie Ihr Haus später aussieht und auch gefertigt wird. Danach ist dann erst mal der Auftrag beendet. Das wäre die Leistung, die Sie jedem Architekten sonst auch vergeben würden. Danach können Sie dann entscheiden, ob das Haus von diesem GU gebaut wird, oder die Baugenehmigung und die Pläne von einer anderen Firma übernommen werden. Ob dann die Wandsysteme so aufgebaut sind wie bei diesem GU oder anders, ist dabei eine Kleinigkeit im Vertrag zu verankern.

Ein Tipp:

Lassen Sie sich jetzt schon, beim Angebot die Leistungsfasen aus dem Gesamtpreis herausrechnen. Also was kostet die Leistungsphase 1-3, die Leistungsphase 4 mit der Werkplanung und dann noch die Leistungsphase 5-9 mit der Bauüberwachung. Danach verhandeln Sie erst mit dem GU über eine Schrittweise Auftragsvergabe.

Ein praktisches Beispiel:

Der Schwellen-, Fenster- und alle Keller- und Dachanschlüsse, sind die Schlüsselstellungen im Bauen. Die Skizze zeigt jetzt, wie ein solcher Schwellenanschluss sicher und fachmännisch aussehen kann. Ist diese Skizze im Vertrag verankert, wird dieser Anschluss so zum Vertragsgegenstand. Wird diesbezüglich nichts vereinbart, kann auch eventuell eine Dachpappe lose unter die Wände gelegt Vertragsgegenstand sein. Sofern der GU sich dann im Schadensfall auf diese einfache Bauleistung aus billigem Ermessen aus dem § 315 BGB berufen wird. Daher müssen gerade diese Schlüsselstellungen bei Vertragsabschluss klar definiert sein. Dieses LV würde ich nicht in einem Bauvertrag unterschreiben.

