

Diese Checkliste soll privaten Bauherren eine erste Hilfestellung geben. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir freuen uns über Ihr Feedback und auch kollegiale Anregungen.

Das sollten Sie bei der Beauftragung von Leistungen beachten:

1. Beauftragen Sie stets schriftlich und möglichst auf Grundlage eines zuvor von Ihnen geprüften Angebotes. Der Leistungsumfang ist genau anzugeben, was nicht angegeben ist, muss grundsätzlich auch nicht erbracht werden.
2. Achten Sie darauf, dass evtl. Ergebnisse aus Nachverhandlungen oder sonstigen Besprechungen in das letzte Angebot oder in Ihre schriftliche Beauftragung mit eingeflossen sind.
3. Achten Sie bei Preisvereinbarungen darauf, dass Klarheit darüber besteht, ob es sich um Netto- oder Brutto-Preise (also inkl. MwSt.) handelt!
4. Stimmen Sie sich vor Auftragserteilung noch einmal zu Start- und Ausführungsterminen (zeiträumen) sowie zu der Person Ihres Ansprechpartners für die Umsetzung/Ausführung ab!
5. Gestalten Sie den Zahlungsplan so, dass Zahlungen erst nach entsprechender Leistung erfolgen UND dass Sie so einen entsprechenden Restbetrag noch offen haben, bevor die Abnahme der Gesamtleistung erfolgt. Der Auftragnehmer sollte zu keinem Zeitpunkt „überzahlt“ sein. Dem Auftragnehmer ist bei nachlaufender Abrechnung aber durchaus das Recht auf eine Zahlungsbürgschaft des Auftraggebers durch eine Bank oder Versicherung zuzugestehen.

Prüfen Sie ggf. die Möglichkeit der Vereinbarung eines Sicherungseinbehaltes aus der abgerechneten Leistung des Auftrages (üblich sind hier bis zu 10 %). Eine Vollausszahlung kann erfolgen, wenn der Auftragnehmer eine entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaft durch eine Bank oder Versicherung vorlegt. Ein Sicherungseinbehalt ist kein Gewährleistungseinbehalt! Aber auch ein solcher (üblich sind hier bis zu 5 %) kann für die Dauer der Gewährleistung vereinbart werden. Gegen eine Gewährleistungsbürgschaft des Auftragnehmers durch eine Bank oder Versicherung kann auch hier eine Vollausszahlung erfolgen. Die vorgenannten Regelungen finden in der Praxis zumeist erst Anwendung bei größeren Vorhaben.

6. Definieren Sie, wie mit evtl. Preiserhöhungen von Vorlieferanten während der Ausführungsdauer umgegangen werden darf. Achten Sie in den Positionen dann auf eine entsprechende Differenzierung zwischen Material und Lohn!
7. Legen Sie die technischen Standards/Regelwerke fest, nach denen die Arbeiten ausgeführt werden. Sorgen Sie für Klarheit, wonach gearbeitet werden soll und was dadurch „richtig“ oder „ausreichend“ ist!

8. Regeln Sie die Vertragsgrundlage! BGB oder VOB/B? (Gewerbliche Anbieter dürfen mit privaten Bauherren – wenn diese nicht über einen gewerblichen Bauleiter verfügen – grundsätzlich nur BGB-Verträge machen. Verträge auf Basis von VOB/B bedürfen entsprechender Fachkenntnis bei Auftragnehmer wie Auftraggeber.) Im BGB ist u.a. eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren geregelt, in der VOB/B sind 4 Jahre verankert. Sollten Sie Gewährleistungsausschlüsse, z.B. bei Beistellung von Material oder Erbringung von Eigenleistungen im Vorgewerk, vermeiden wollen, so sollten/müssen Sie sie im Vorfeld schriftlich ausschließen oder bedarfsgerecht regeln.

Sie wünschen Unterstützung bei der Abnahme von Bauleistungen oder die Betreuung von Mängelbeseitigungen? Gern sind wir für Sie da!