

Toilette ohne Anschluss, Dachdecke ohne Gerüst

Manche Bauunternehmen nehmen in ihren Verträgen wichtige Leistungen aus. Wer dies übersieht, muss mitunter kräftig draufzahlen

Endlich soll es losgehen. Die Behörden haben dem Bauplan zugestimmt, die Arbeitsaufträge sind erteilt. Da meldet sich eine Woche vor dem geplanten Baubeginn das Bauunternehmen beim Bauherrn und fragt, ob dieser für Strom, Wasser und eine Toilette gesorgt hat. Der fällt aus allen Wolken, ging er doch davon aus, das sei Sache des Auftragnehmers. Dieser ist auch bereit, diese Einrichtung der Baustelle zu übernehmen – gegen Zusatzbezahlung.

Solche Szenarien kommen häufiger vor. „Baufirmen versuchen, Aufgaben und Ausgaben auf den Bauherren abzuwälzen, die sie eigentlich selbst übernehmen sollten“, weiß Volker Wittmann, Sachverständiger im Verband Privater Bauherren in Regensburg. Wichtig ist daher, Angebote der Un-

ternehmen gut zu vergleichen und die Verträge so zu gestalten, dass keine böse Überraschung möglich ist.

Allerdings erkennen Bauherren die Fallen in den Verträgen oft nicht. Vor allem, wenn es um die Einrichtung der Baustelle geht. Dazu gehören etwa Zugang zu Strom und Wasser, die Absicherung oder eine Toilette. Kurz vor Baubeginn setzen die Firmen den Bauherren unter Druck, denn ein verspäteter Start kann die ganze Planung durcheinanderbringen. Die Unternehmen bieten dann in der Regel an, die Aufgaben zu übernehmen. „Natürlich zu einem entsprechend hohen Preis“, sagt Wittmann.

Bleibt ist auch, Wasser- und Stromrechnung auf den Bauherren abzuwälzen, oft mit der Formulierung „wird bauseits zur

Verfügung gestellt.“ Das kann teuer werden. Wittmann rechnet allein für Strom mit Kosten von bis zu 1500 Euro. Alle Positionen zusammen können dem Wert eines Mittelklassewagens entsprechen.

Vorsicht ist bei Begriffen wie „schlüsselbereit“ oder „Komplettangebot“ angebracht. Denn die sind nicht definiert. „Der Unternehmer kann beliebig viele erforderliche Positionen im Vertrag weglassen“, warnt Heinrich Schroeter, Präsident der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau in München. Er spricht aus Erfahrung, die Eigentümergemeinschaft des Objekts, in dem er seine Wohnung hat, wollte das Dach reparieren lassen. „Im Angebot des Handwerkers hat sogar das Gerüst gefehlt, obwohl „Komplettangebot“ darüber stand“,

erinnert sich Schroeter. Er ist überzeugt, dass viele Häuslebauer von der Vertragsgestaltung schlicht überfordert sind: „Manche Unternehmer machen sich einen Sport daraus, Bauherren, die wenig Ahnung haben, übers Ohr zu hauen.“

Es geht nicht nur um Geld, sondern ist auch eine Frage der Haftung. Vor allem, wenn es um die Absicherung der Baustelle geht. „Für die Allgemeinheit haftet der Bauherr, wenn beispielsweise Kinder auf der Baustelle verunglücken“, erklärt André Bethge, Anwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte in Hannover. Daher sollte die Umzäunung immer im Leistungsverzeichnis aufgeführt werden. Schroeter formuliert noch einen wichtigen Punkt: „Bauschutz geht ins Eigentum des Unterneh-

mers über und wird von diesem entsorgt.“ Sonst wird es im Falle einer Schadstoffbelastung teuer.

Das Leistungsverzeichnis ist Bestandteil des Vertrags. Es listet genau auf, welche Arbeiten mit dem vereinbarten Preis abgegolten sind. Juristisch ist es daher nicht zu beanstanden, wenn die Unternehmen Zusatzleistungen gesondert abrechnen. „Rechtlich ist das nicht fehlerhaft, moralisch aber fragwürdig“, sagt Bethge. Schließlich weiß ein Bauunternehmer genau, welche Arbeiten nötig sind. Bethge ist sich sicher, dass es den Firmen nicht nur um einen Zusatzverdienst geht: „Wer bestimmte Positionen nicht ins Leistungsverzeichnis aufnimmt, wirkt im Bieterverfahren auf den ersten Blick billiger.“ JBE

Beilagenredaktion
Telefon 089/21 83-305, Fax -77 76
sz-beilagen@sueddeutsche.de