
Checkliste

für alle zukünftigen Bauherren

Ohne diese vertraglichen Zusagen sollten Sie keinen Bauauftrag vergeben:

1. Verpflichtet sich der Auftragnehmer im Vertrag, kostenlos das Bauvorhaben während der Ausführungsphase durch einen unabhängigen und qualifizierten Gutachter (z.B. DEKRA, TÜV, VQC oder Bauherren-Schutzbund) mindestens 3 x (davon 1 x unmittelbar vor der Abnahme) überprüfen zu lassen?

2. Führt der Auftragnehmer unmittelbar vor der Abnahme kostenfrei ein Differenzdruck-Messverfahren (Blower-Door-Test; DIN EN 13829) durch?
Erhält der Auftraggeber/Bauherr ein Zertifikat über den bestandenen Test? (Hinweis: Das Zertifikat belegt nur dann einen erfolgreichen Test, wenn in dem Test eine Luftwechselrate von max. 1,5 h⁻¹ erreicht wird.)

3. Hat der Auftragnehmer vor Beginn der Planung bzw. Ausführung auf eigene Kosten ein Baugrundgutachten eingeholt? Hat er dem Auftraggeber/Bauherrn hiervon kostenlos eine Kopie überlassen?

4. Ist der Auftragnehmer – unabhängig von der gesetzlichen Verpflichtung (§ 632a Abs. 3 BGB) – nach dem Vertrag verpflichtet, dem Auftraggeber / Bauherrn eine (zusätzliche) Vertragserfüllungssicherheit für die fristgerechte und mängelfreie Fertigstellung des Bauvorhabens?
In welcher Höhe wird eine solche Sicherheit gestellt? Handelt es sich bei der Sicherheit um eine selbstschuldnerische, bis zur Abnahme bzw. Übergabe des Bauvorhabens befristete Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 20 % der Netto-Vertragssumme?
Wird diese Sicherheit schon bei Vertragsunterzeichnung gestellt?

5. Verpflichtet sich der Auftragnehmer im Vertrag verbindlich, bei Abnahme eine Mängel- / Gewährleistungssicherheit für etwaige Mängel, die nach Abnahme entstanden bzw. aufgetreten sind, einschließlich damit zusammenhängender Schadensersatzansprüche zu stellen?
Handelt es sich um eine selbstschuldnerische, auf 5 Jahre und 1 Monat nach Abnahme befristete Mängel-/Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von € 75.000,-?

An alle zukünftigen Bauherren:
Einige Hinweise für erfolgreiches Bauen

1. Qualitätskontrolle

Zwischen einem privaten Bauherrn und dem gewerblich tätigen Bauunternehmen besteht häufig nicht nur ein Wissensgefälle, ob eine Leistung mangelfrei ist oder nicht, vielmehr sind auch die Verhandlungspositionen und „Druckmittel“ der Vertragsbeteiligten ungleich verteilt. In dieser Konstellation hilft eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch eine unabhängige Institution, das Gleichgewicht zwischen den Vertragsparteien herzustellen. Auch für den Unternehmer bedeutet eine baubegleitende Qualitätskontrolle einen erheblichen Vorteil, denn häufig können frühzeitig erkannte Mängel mit einem geringeren Kostenaufwand behoben werden, als wenn später an einem bereits fertiggestellten Bauvorhaben nachgebessert werden muss.

2. Blower-Door-Test

Im Hinblick auf die erhebliche Bedeutung der Luftdichtheit eines Gebäudes, die auch durch die Regelungen in der EnEV (Energieeinsparverordnung) unterstrichen wird, und die widrigenfalls drohenden, erheblichen Schäden für die Bausubstanz und die Gesundheit der Bewohner sowie mit Rücksicht auf den Klimaschutz ist ein sog. Blower-Door-Test ein wichtiges Instrument um eine qualitativ hochwertige Ausführung des Bauvorhabens sicherzustellen und zu überprüfen. Der ausführende Bauunternehmer muss ebenfalls ein Interesse an einem bestandenen Blower-Door-Test haben: Denn ein Verstoß gegen die Vorgaben der EnEV stellt einen Mangel dar (OLG Brandenburg, Urt. v. 02.10.2008, Az.: 12 U 92/08).

3. Baugrundgutachten

Es hat sich herumgesprochen, dass der Baugrund erhebliche Risiken für die frist- und kostengerechte Erstellung eines Bauvorhabens birgt. Um dieses Wagnis – soweit wie möglich – einzugrenzen, bietet es sich an, bereits vor Planungs- bzw. Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen. Dies liegt im Interesse beider Parteien. Zum einen kann sich der Bauherr auf die notwendigen Maßnahmen bzw. Kosten einrichten und nerven- und zeitraubende Meinungsverschiedenheiten während der Ausführungsphase vermeiden. Zum anderen ist die Sicherheit eines Baugrundgutachtens auch für den Bauunternehmer von erheblicher Bedeutung, da Streitigkeiten aus dem Stoff „Baugrund“ gar nicht erst entstehen und der Bauunternehmer nicht zittern muss, ob der Bauherr die Nachfinanzierung für die notwendigen Maßnahmen „stemmen“ kann.

4. Vertragserfüllungssicherheit

Dass für den privaten Bauherrn gerade in einer etwaigen Insolvenz des Bauunternehmers ein Bedürfnis für eine Absicherung gegen Mehrkosten für die Fertigstellung oder Mängelbeseitigung besteht, hat zwischenzeitlich auch der Gesetzgeber erkannt. Dies führte zu der Einführung des § 632a Abs. 3 BGB durch das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG) für alle ab dem 01.01.2009

abgeschlossenen Werkverträge über die Errichtung oder den Umbau eines Hauses, soweit der Bauherr (Besteller) ein Verbraucher ist. Danach muss der Unternehmer dem Bauherrn eine Sicherheit (häufig eine Bürgschaft) in Höhe von 5 % der vereinbarten Vergütung stellen; auf Verlangen des Unternehmers kann der Bauherr die Sicherheit auch durch einen Einbehalt von den Abschlagszahlungen realisieren.

Zwar war der Deutsche Bundestag in seiner Begründung zum Gesetzesentwurf (BT-Drs 16/511) der Meinung, dass ein über 5 Prozent der Vergütung hinausgehendes Interesse des privaten Bauherrn an einer Sicherheit „derzeit nicht quantifizierbar“ sei. Allerdings zeigt die Praxis, dass dann, wenn der Bauunternehmer doch einmal in Insolvenz fallen sollte, dem Bauherrn für die Fertigstellung oder die Mängelbeseitigung rasch Aufwendungen entstehen, die 5 Prozent der Vergütung bei weitem übersteigen. Die jetzt gesetzlich eingeführte Sicherheit wird also regelmäßig nicht ausreichen, um sämtliche Schäden des privaten Bauherrn abzudecken.

5. Gewährleistungssicherheit

Bedauerlicherweise konnte sich der Gesetzgeber nur zur Normierung einer Vertragserfüllungssicherheit durchringen. Dabei ist unbestritten, dass der private Bauherr auch nach der Abnahme, d.h. während Gewährleistungsfrist, gerade im Falle der Insolvenz des Bauunternehmers ein Interesse und ein Bedürfnis hinsichtlich einer Sicherheit für etwaige Mängelbeseitigungskosten hat. Denn 5 Jahre (regelmäßige Verjährungsfrist bei Bauwerken, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) sind eine lange Zeit. Deshalb findet sich in der Regel in nahezu jedem Bauwerkvertrag, der im Rahmen eines Gleichgewichts der Parteien fair ausgehandelt wurde, eine vertragliche Vereinbarung über die Verpflichtung des ausführenden Unternehmers zur Stellung einer Mängel- bzw. Gewährleistungssicherheit. Da gesetzliche Vorgaben fehlen, ist eine vertragliche Vereinbarung zu dieser Frage dringend anzuraten.

Empfehlungen unseres Mitglieds RA Michael Müller, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, [Kanzlei ArneburgMüller](#), Augustaanlage 14 / 68165 Mannheim.