



Bauvertrag: Damit es später keinen Ärger gibt

Was man bei Verträgen über Bauleistungen beachten sollte

Bauverträge sind Verträge über jede Art von Bauleistungen. Als zivilrechtlicher Vertrag ist der Inhalt im Wesentlichen durch die Verhandlungsergebnisse der Vertragspartner bestimmt. Jeder Bauvertrag sieht daher ein wenig anders aus. Um einen gewissen Standard für Bauverträge zu gewährleisten, wurde die ÖNORM B 2110/2000 geschaffen, die sämtliche Bereiche eines Bauvorhabens regelt. Sie muss jedoch ausdrücklich vereinbart werden und ist beim Österreichischen Normungsinstitut (Tel.01/21 300-805) erhältlich. Ebenso sind auch jederzeit abweichende Regelungen möglich. Im Folgenden sollen einige wesentliche Punkte eines Bauvertrages dargestellt werden:

1. Vertragsgegenstand:

Ein wichtiger Punkt ist die Beschreibung der Arbeiten, die durch den Auftragnehmer zu leisten sind. Auf bestehende Pläne ist dabei Rücksicht zu nehmen, Besonderheiten der Baustelle sind festzuhalten. Je genauer die Beschreibung der Leistungen, desto eher können spätere Streitigkeiten über die Art der Ausführung oder über allfällige Mehrleistungen von vornherein verhindert werden.

2. Baubuch/Bautagesberichte:

Sinnvoll ist die vertragliche Vereinbarung eines Baubuches oder die Führung von Bautagesberichten durch den Auftragnehmer. Damit können alle Vorkommnisse, die die Ausführung der Arbeiten beeinflussen oder auch Feststellungen über den Baufortschritt festgehalten werden. Auch der Auftraggeber sollte das Recht haben, selbst Eintragungen in die Bautagesberichte zu machen.

3. Rechnungslegung/Fälligkeit:

Bei größeren Projekten werden während der Dauer der Arbeiten häufig mehrere Rechnungen gelegt, um die laufenden Kosten des Auftragnehmers abzudecken. Dafür sollte ein genauer Zeitplan vereinbart werden. Häufig werden dafür auch Abschlagszahlungen vereinbart, die einen Bruchteil des Gesamtentgelts ausmachen (z.B. 1/3 bei Vertragsabschluss, 1/3 bei Beginn der Arbeiten und 1/3 mit Schlussrechnung). Nach Vollendung des Werkes ist eine Schlussrechnung zu legen, die sämtliche vorangegangenen Rechnungen zu berücksichtigen hat, aber auch alle Vertragsstrafen, Prämien usw.

4. Deckungsrücklass und Haftrücklass:

Häufig werden Rücklässe in Bauverträgen vereinbart. Beim Deckungsrücklass wird ein bestimmter Prozentsatz von den jeweiligen Abschlagsrechnungen einbehalten (die Ö-Norm empfiehlt sieben Prozent). Er dient dazu, eine Sicherheit gegen Abrechnungsungenauigkeiten des Auftragnehmers zu haben und die Vertragserfüllung zu sichern. Er ist daher von der Schlussrechnung abzuziehen. Der Haftrücklass ist von der Schlussrechnung einzubehalten (laut ÖNORM 3%), und dient dazu, Gewährleistungsansprüche zu sichern. Er ist nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zu bezahlen, sofern sämtliche Mängel behoben wurden.

5. Vertragsstrafe:

Zu empfehlen ist die Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall, dass der Auftragnehmer mit der vereinbarten Leistung in Verzug gerät und nicht nachweisen kann, dass er für den Verzug nicht haftet. Sinnvoll ist, die Vertragsstrafe pro Tag bzw. Woche festzusetzen, so dass jede Verzögerung für den Auftragnehmer eine Reduktion des Werklohns bedeutet. Darin liegt für den Auftragnehmer ein Ansporn, die Arbeiten zügig voranzutreiben.

6. Gewährleistung und Schadenersatz:

Die Rechtsfolgen bei mangelhafter Erfüllung oder Verursachung eines Schadens sind grundsätzlich durch die gesetzlichen Bestimmungen ausreichend geregelt.

7. Übernahme:

Sind die Arbeiten beendet, empfiehlt sich eine förmliche Übernahme, bei der eine Niederschrift zu verfassen ist, die von beiden Vertragspartnern unterfertigt wird. In dieser Niederschrift sind alle beanstandeten Mängel, die Fristsetzung für deren Behebung, die Einhaltung oder Überschreitung der Leistungstermine, und die Fälligkeit von Vertragsstrafen festzuhalten.

(Quelle: Wohnen in Österreich/Raiffeisen)