

Mängelfrei Bauen

Hauptpflicht des Unternehmers ist die mängelfreie Herstellung des Werks. Die geschuldete Leistung sollte möglichst genau festgelegt werden, etwa durch Bezugnahme auf eine Baubeschreibung, Pläne oder ein Leistungsverzeichnis. Doch ehe der Auftraggeber, der Bauherr nämlich, auf diese Grundlage pochen kann, muss er seine Vorstellungen deutlich formuliert, das Vorhaben möglichst wasserdicht festgeschrieben haben – am besten in einem Bauvertrag.

Wie wichtig das ist, verdeutlicht Wolfgang Greilich, seit 2005 erster Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Mittelhessen, denn er kann inzwischen aus der langjährigen Erfahrung vieler Fälle schöpfen. Zum Beispiel das schlüsselfertige Bauen: ein Generalunternehmer, keine verschiedenen Vertragspartner, optimal für den Auftraggeber? Doch wer überwacht diesen einen Vertragspartner, der von der mängelfreien Erstellung des Bauwerks von der Planung bis zum Waschbecken zuständig

ist? »Niemand«, sagt Rechtsanwalt Greilich, und empfiehlt, eine Baumaßnahme nicht ohne qualifizierten und vom Generalunternehmer unabhängigen Ingenieur/Architekten zur Baubegleitung und Überwachung abzuwickeln, damit zeitliche Vorgaben ebenso eingehalten werden wie Festpreiszusagen, damit die Baubeschreibung genau umgesetzt wird. Mit Übergabe des Vertrages gehört ebenfalls ein Auszug aus der VOB, Vertragsordnung für Bauleistungen, in die Hand des Bauherrn, sofern die VOB gelten soll. Kollegin Jeanette Gorr – ebenfalls Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht – pflichtet bei, denn sie widmet sich in der Kanzlei GHC Greilich Hirschmann & Coll. ausschließlich dem Baurecht, der Vertragsprüfung und der Beratung über vertragliche Fragen. Die Streitvermeidung zählt ebenfalls dazu, wenn sich Konflikte abzeichnen und Lösungen gefunden werden müssen. Denn: Bauprozesse sind in der Regel sehr langwierig, der Gang vor Gericht



Die Fachanwälte Jeanette Gorr und Wolfgang Greilich kennen sich im Baurecht aus. (Foto: Schepp)

sollte zuletzt in Betracht gezogen werden. Wer sich für den Hausbau mit einem Architekten entschließt, sollte gezielt vorgehen: Informellen Vorgesprächen muss ein konkreter Vertrag folgen, in dem die Planungsaufgabe ebenso festgehalten wird wie das Kostenbudget, alles am besten deutlich formuliert auf Basis der HOAI, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die Honorarvereinbarung sollte bei der Auftragserteilung an den Architekten schriftlich

vorliegen. Werden diese Punkte im Vorfeld beachtet, so Greilich und Gorr, steht dem Traum vom eigenen Haus eigentlich nichts im Wege. C. Littau-Rust