

aktuell

Prüfsteine zum Handwerkervertrag

Für die tropfende Armatur, das verstopfte Rohr oder das neu zu deckende Dach ist schnelle Hilfe nötig, die vom Handwerk verlässlich geleistet wird. Was aber, wenn Termine nicht eingehalten werden, die Kosten deutlich höher sind als veranschlagt oder die Reparatur erfolglos bleibt? In diesen Fällen ist Ärger vorprogrammiert.

Unterschied zwischen mündlichem und schriftlichem Auftrag

Sobald Sie einen Handwerker beauftragen, kommt ein Werkvertrag zustande. Werkvertrag bedeutet, dass der Handwerker einen Erfolg schuldet. Kleine Reparaturaufträge werden in der Regel mündlich erteilt, wobei dringend zu empfehlen ist, selbst kleinere Aufträge schriftlich zu vereinbaren. Damit wird späteren Streitigkeiten über Inhalt und Umfang des Auftrags vorgebeugt. Auf jeden Fall aber wird geraten, umfangreichere Beauftragungen schriftlich zu vereinbaren. Soweit erhebliche Umbaumaßnahmen beauftragt werden, handelt es sich in der Regel um einen Verbraucherbaupvertrag. Bei einem solchen ist die Schriftform zwingend einzuhalten. Wichtig ist, dass bei der Vereinbarung der Leistungsumfang, der Fertigstellungstermin und die Höhe des Werklohnes eindeutig und verbindlich festgelegt werden. Sollten während der laufenden Arbeiten noch Zusatzarbeiten zu beauftragen sein, so hat dies auch stets schriftlich und nach vorheriger Angebotseinholung zu erfolgen.

Angebot einholen und besprechen

Vor dem Vertrag kommt das Angebot. Auch hier gibt es kein Schriftformerfordernis. Sie sollten aber darauf bestehen, dass ein schriftliches Angebot durch den Handwerker unterbreitet wird, in dem Leistungen und Materialien genau beschrieben sind, ebenso wie die Termine für Arbeitsbeginn und Fertigstellung. Lassen Sie sich vom Handwerker schriftlich bestätigen, dass alle Leistungen im Sinne einer ordnungsgemäßen fachlichen Arbeit im Angebotspreis berücksichtigt wurden. Damit lassen sich teure Nachtragsangebote von vornherein ausschließen. Änderungen der Ausführungen, die Sie wünschen, können allerdings Mehrkosten verursachen. Wenn Ihnen etwas unklar ist, suchen Sie das Gespräch mit dem Handwerker. So lässt sich Ärger am besten vermeiden.

Leistungen und Preise vergleichen

Referenzobjekte besichtigen und Kostenvoranschläge von mehreren Handwerkern einholen sind keineswegs vertane Zeit und Mühe. Kostenvoranschläge sind grundsätzlich kostenfrei, sofern nichts anderes vereinbart wird. Bei den Preisvergleichen ist vor

allem zu berücksichtigen, ob Leistungsumfang, Vollständigkeit und Qualität deckungsgleich sind. Achten Sie darauf, dass alle Einzelposten wie Arbeitszeit, Fahrt- und Materialkosten enthalten sind. Fragen Sie bei großen Preisunterschieden nach, ob tatsächlich die gleiche Leistung angeboten wird. Über ortsübliche bzw. angemessene Preise geben unter anderem die Innungen bzw. die Kreishandwerkerschaften Auskunft. Nur wenn das vorliegende Angebot Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie es bestätigen.

Vergütung vereinbaren

Im eigenen Interesse sollte auf die Verbindlichkeit von Angeboten Wert gelegt werden. Ein Kostenvoranschlag ist unverbindlich, sofern nicht ausdrücklich Verbindlichkeit zugesagt worden ist. Der Unterschied besteht darin, dass der Handwerker bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag den Preis um bis 25 Prozent überschreiten kann, was er allerdings plausibel begründen muss. Diese Spanne wird in der Rechtsprechung für vertretbar gehalten. Bei einem verbindlichen Preis gibt es keinen Spielraum. Der Handwerker ist verpflichtet, die vereinbarte Leistung mangelfrei und vollständig zu erbringen, um den vollen Werklohn zu erhalten.

Sonderwünsche vorab verhandeln

Achten Sie darauf, dass vor dem Vertragsabschluss die vereinbarte Leistung einschließlich Sonderwünsche konkret verhandelt wird. Eine Festpreisvereinbarung nützt nur dann, wenn Leistungsumfang und Art der Ausführung genau festgelegt und spätere Änderungswünsche vermieden werden. Erweitern Sie den Auftrag oder vereinbaren Sie eine Reduzierung des Auftragsvolumens, ist dringend eine Vereinbarung über die Preisdifferenz und die geänderte Ausführung schriftlich zu treffen.

Termine und Fristen festlegen

Handelt es sich um kleinere Reparaturaufträge, spielt der Zeitfaktor oftmals keine so große Rolle. Bei größeren Aufträgen empfiehlt es sich, konkrete Fristen und Termine zu vereinbaren und diese bei Nichteinhaltung mit einer Vertragsstrafe zu belegen. Auch hat es sich bewährt, einen Bauzeitenplan zum Vertragsbestandteil zu machen.

Kündigung möglich

Bei einer wesentlichen Überschreitung des Kostenvoranschlags räumt Ihnen das Gesetz ein außerordentliches Kündigungsrecht ein. Bei Kündigung des Auftrags steht dem Handwerker die Ver-

gütung der bis dahin erbrachten Leistungen zu. Als Berechnungsgrundlage sind die tatsächlich schon erbrachten Leistungen ins Verhältnis zur vereinbarten Gesamtvergütung zu setzen. Kündigen Sie grundlos, steht dem Handwerker laut Gesetz eine pauschale Vergütung der noch ausstehenden Werkleistung in Höhe von 5 Prozent zu. In dieser Angelegenheit sollten Sie auf jeden Fall fachlichen Rat bei einem Vertrauensanwalt einholen. Die Kündigung eines Bauvertrages bedarf der schriftlichen Form.

Abschlagszahlung und Schlussrechnung

Formulierungen wie „Zahlung bei Auftragsbestätigung“ sollten Sie im Vertrag nicht akzeptieren. Weil der Handwerker mit Material- und Personalkosten in Vorleistung geht, räumt ihm das BGB das Recht ein, dann Abschlagszahlung zu verlangen, wenn durch die Leistungen des Handwerkers ein Wertzuwachs erreicht worden ist. Es ist also stets zu prüfen, ob die Höhe der geforderten Zahlungsrate dem Wert der erbrachten Leistung entspricht. Sicherheit gibt ein Zahlungsplan mit festgelegter Abschlagszahlung, wobei aber auch hier stets zu beachten ist, dass durch Sie keine Vorleistung erfolgt, sondern immer entsprechend dem Leistungsstand gezahlt wird. Zu beachten ist auch, dass bei Verbraucherbauverträgen (also bei erheblichen Umbaumaßnahmen) ein Sicherungseinbehalt von 5% der vereinbarten Gesamtvergütung einzubehalten ist. Sind sämtliche Leistungen mangelfrei erbracht und abgenommen, wird der Handwerker die Schlussrechnung stellen. Diese muss dabei so aufgestellt sein, dass es Ihnen ohne Schwierigkeiten möglich ist anhand des Angebotes zu überprüfen, ob so abgerechnet worden ist wie vereinbart.

Mängel und Gewährleistung

Nur vollständig und mangelfrei erbrachte Leistungen können abgenommen und müssen bezahlt werden. Bei der Abnahme ist die Unterstützung von Experten - beispielsweise der unabhängigen Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbundes - hilfreich, denn der Handwerker muss den Nachweis erbringen, dass seine Arbeit mangelfrei ist. Nach der Abnahme kehrt sich die Beweislast um und Sie müssen den Nachweis führen. Stellen sich Mängel heraus, ist dem Handwerker ausreichend Gelegenheit zu geben, sie zu beseitigen. Eine Mängelrüge sollte immer schriftlich erfolgen. Darin sind die Mängel konkret zu benennen, ihre Beseitigung unmissverständlich zu fordern. Wichtig ist, dass Sie eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel setzen und dabei den genauen Kalendertag bezeichnen, bis zu dem die Arbeiten auszuführen sind. Erst mit Ablauf dieser Frist befindet sich der Handwerker in Verzug und Sie können gegen ihn weitergehende Ansprüche unter dem Gesichtspunkt des Verzuges verlangen. Sind Mängel vorhanden, sind Sie berechtigt in Höhe des doppelten Mängelbeseitigungsaufwandes ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber fälligen Zahlungsforderungen des Handwerkers geltend zu machen. Verweigert der Auftragnehmer die Nachbesserung oder schlägt sie fehl oder lässt er die ihm gesetzte Frist ergebnislos verstreichen, haben Sie das Recht, den Mangel auf seine Kosten beseitigen zu lassen, indem Sie einen anderen Handwerker mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen. Sie haben dann das Recht, den entsprechenden Mehraufwand, der Ihnen hierdurch entsteht, von dem Handwerker zu verlangen. Möglich ist auch, einen angemessenen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungsaufwendungen von dem Handwerker zu verlangen, der mangelhaft gearbeitet hat. Damit müssen Sie selbst nicht in Vorlage mit den Kosten für eine Mängelbeseitigung gehen, müssen allerdings die Ausgaben zur Mängelbeseitigung nach Erledigung belegen und abrechnen. Angesichts der Kompliziertheit der Materie empfiehlt sich hier anwaltlicher Rat. Vielfach befinden sich in den Geschäftsbedingungen von Handwerksunternehmen die Regelung „Gewährleistung nach VOB/B“ oder „es gilt die VOB/B“. In Verträgen von Verbrauchern sind solche Regelungen nicht wirksam. In Zweifelsfragen konsultieren Sie den Anwalt, auch zur Frage der Dauer der Gewährleistung.

Sie beträgt bei Arbeiten an einem Bauwerk in der Regel 5 Jahre nach BGB. Für bestimmte technische Teile gelten kürzere Fristen.

Reparaturauftrag und Wartungsvertrag

Beauftragen Sie den Handwerker mit der Reparatur einer Armatur oder schließen Sie zum Beispiel für eine Heizung einen Wartungsvertrag ab, so entsteht ebenfalls ein Werkvertrag. Der Handwerker schuldet Ihnen in jedem Fall einen Erfolg. Die Praxis bei Kleinaufträgen und Reparaturen ist, den Handwerker nach Gegenstand und Umfang der notwendigen Reparatur, Kosten und Termin zu fragen. Lassen Sie sich einen Stundenverrechnungssatz nennen und legen Sie eine Kostenobergrenze fest.

Wartungsverträge sind beispielsweise bei einer Heizung sinnvoll, weil sie Handwerker verpflichten, diese gegen eine bestimmte Pauschalsumme regelmäßig zu prüfen, einzustellen und darauf zu achten, dass sie funktionstüchtig bleibt. Benötigt er zur Herstellung der Funktionstüchtigkeit jedoch Ersatzteile, sind sie von Ihnen zu bezahlen. Um sicher zu sein, dass Sie den richtigen Handwerker beauftragt haben, sollten Sie den Wartungsvertrag mit der Option einer Kündigungsfrist für ein Jahr abschließen.

TIPPS IN SACHEN RECHTE UND PFLICHTEN

- Terminvorschläge wie am Vormittag oder späten Nachmittag eines Tages müssen Sie nicht hinnehmen. Vereinbaren Sie einen konkreten Zeitpunkt.
- Verspätet sich der Handwerker mehr als eine halbe Stunde, dann müssen Sie nicht warten. Der Handwerker kann die Kosten für An- und Abfahrt in diesem Fall von Ihnen nicht verlangen, wenn er sich bei Ihnen nicht gemeldet und die Verspätung angekündigt hat.
- Bei Verzögerung der Fertigstellung haben Sie nur Anspruch auf Schadenersatz, wenn Sie im Vorhinein einen festen Termin vereinbart haben. Es besteht kein Anspruch, wenn der Handwerker schwer erkrankt ist oder Vorarbeiten nicht beendet sind, auf die seine Arbeit aufbaut, er also die Verzögerung nicht zu vertreten hat.
- Um Unstimmigkeiten bei An- und Abfahrtskosten vorzubeugen, vereinbaren Sie im Voraus eine Fahrtkostenpauschale. Sie soll auch Fahrten einschließen, die notwendig werden, weil Material vergessen wurde oder die Handwerker nicht das richtige Material bei sich führen.
- Wenn vorab nicht anderes vereinbart, gelten die vor Ort üblichen Stundensätze. Das betrifft auch die Abrechnung pro angefangene Stunde. Für Angelernte oder Auszubildende darf nicht der gleiche Stundensatz berechnet werden wie für Gesellen oder Meister.
- Gute Handwerker werden den Arbeitsplatz besenrein hinterlassen. Die Mitnahme von Altgeräten sollte im Voraus vereinbart werden, da die Entsorgung unter Umständen Kosten verursacht.
- Werden für die Durchführung der Arbeit Strom, Wasser oder gar Reinigungsmittel benötigt, so hat der Auftraggeber diese bereitzustellen.
- Verursacht der Handwerker einen Schaden, hat er dafür aufzukommen. Die Firmen sind in der Regel versichert.
- Akzeptieren Sie keinen Pauschalpreis für Kleinteile, sondern vereinbaren Sie im Voraus einen Preis, der Ihnen plausibel erläutert wurde.