Checkliste: Schritt 5

Wie sieht Ihr grober finanzieller Rahmen aus?

- ☐ Eigenkapital: ..... Euro
- ☐ Mögliche zusätzliche monatliche Belastung: ..... Euro
- ☐ Reduzierung der monatlichen Nebenkosten durch die energetische Sanierung: ..... Euro
- ☐ Mögliche Kreditlaufzeit: ..... Jahre
- ☐ Finanzieller Puffer für Unvorhersehbares: ..... Euro

Welche Kosten sind bei Ihnen zu berücksichtigen?

- ☐ Energieberatung: ..... Euro
- ☐ Architekten- und Fachingenieure: ..... Euro
- ☐ Dämmung und Gebäudetechnik: ..... Euro
- ☐ Instandsetzungen baulicher Mängel: ..... Euro
- ☐ Altersgerechter Umbau: ..... Euro
- ☐ An-, Um- und Ausbau: ..... Euro
- ☐ Gebühren bei den Behörden: ..... Euro

Diese Fragen sollten Sie bezüglich der Fördermittel klären

- ☐ Welche Förderprogramme stehen für die Maßnahmen zur Verfügung?
- ☐ Sind die Förderprogramme noch aktuell?
- ☐ Muss der Förderantrag vor oder nach der Maßnahme gestellt werden?
- ☐ Gibt es technische Mindestanforderungen?

Sanierungs-Tipp

Stimmen Sie das Sanierungskonzept auf Ihr Budget ab und kontrollieren Sie die Kosten regelmäßig!

Schritt 6

Baurecht, Normen und Versicherungen

Gesetze kennen – richtig handeln

Zu einer guten Planung und erfolgreichen Umsetzung gehört die Einhaltung einer Vielzahl von Gesetzen und Normen. Planer und Handwerker sorgen für das Einhalten der Anforderungen des öffentlichen Baurechts und der technischen Baubestimmungen. Zu Ihren Aufgaben zählen das Abschließen der Bauverträge im Sinne des privaten Baurechts sowie die fristgerechte Information der Nachbarn und Mieter über Ihr Bauvorhaben. Auch der Gesetzgeber fordert oder empfiehlt das Abschließen der notwendigen Versicherungen.

Grundlagen für eine richtige Planung – das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht umfasst alle Rechtsvorschriften, die die bauliche Nutzung von Grund und Boden regeln. Im Gegensatz dazu steht das private Baurecht, das die Vertragsbeziehungen zwischen den Baubeteiligten beinhaltet.

Die Fragen, ob und wie Grundstücke unter städtebaulichen Gesichtspunkten baulich genutzt oder verändert werden können, werden bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Die baupolizeilichen Anforderungen an das Gebäude hingegen sind Ländersache und sind in den Landesbauordnungen (LBO) und den ergänzenden Verordnungen festgeschrieben. So definiert die LBO unter anderem Abstandsflächen vom Gebäude zu den Grundstücksgrenzen, Anforderungen an einzelne Baustoffe und Bauteile sowie Anforderungen an die einzelnen Räume und Wohnungen. Zusätzlich ist in der LBO festgelegt, welche Maßnahmen am Gebäude genehmigungspflichtig sind und wie die Anträge zu stellen sind.

Eine bedeutende Verordnung für das energetische Sanieren ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie definiert die energetischen Mindestanforderungen an die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik. Nehmen Sie Änderungen, Erweiterungen oder Ausbaumaßnahmen an der Gebäudehülle vor, wie an Dach, Fassade, Fenstern oder Kellerdecke, müssen die Anforderungen der EnEV eingehalten werden. Die EnEV legt fest, bei welchen Maßnahmen, zum Beispiel der Erneuerung der Dachdeckung, eine Dämmung gefordert wird und in welcher Qualität.

Achtung: Die EnEV beinhaltet Regelungen, die eingehalten werden müssen, selbst wenn keine Sanierung durchgeführt wird! So sind Sie beispielsweise als Eigentümer verpflichtet, bei Verkauf, Neuvermietung oder Neuverpachtung einen Energieausweis erstellen zu lassen. Ebenso

HALTEN GESETZE BEACHTEN

sind Sie verpflichtet, einzelne Bauteile energetisch nachzurüsten, wie beispielsweise die ungedämmte oberste Geschossdecke, Warmwasserleitungen oder das (geneigte) Dach. Ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser, von denen Sie eine Wohnung zum Stichtag 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben. Hier greift die Pflicht bisher nur bei Eigentümerwechsel. Informieren Sie sich bei Fachleuten, welche Anforderungen Sie betreffen.

Beim Austausch der zentralen Heizungsanlage ist in Baden-Württemberg das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) einzuhalten. Das EWärmeG schreibt vor, nach dem Austausch der zentralen Heizungsanlage zehn Prozent des Wärmebedarfs des Wohngebäudes über erneuerbare Energien abzudecken. Zur Erfüllung der Verpflichtung sieht das Gesetz eine Reihe von Möglichkeiten vor. Zur Wahl stehen Solarthermie, Geothermie, Nutzung von Umweltwärme einschließlich Abwärme durch Wärmepumpen sowie Biomasse. Ersatzweise wird auch die gesamte Dämmung der Gebäudehülle oder nur von Dach oder Außenwand angerechnet, wenn dabei sehr gute Dämmstandards erreicht werden.

Regelungen zu den maximalen Abgaswerten Ihrer Heizungsanlage, den erforderlichen Kontrollen durch den Schornsteinfeger und die Anforderungen an den Schornstein sind in der 1. BundesImmisionsschutzVerordnung (1.BImSchV) enthalten. So muss beispielsweise die Austrittsöffnung des Schornsteins bei einem neuen Pelletkessel eine Mindesthöhe zum eigenen Dach einhalten und zusätzlich alle Fensteröffnungen im Umkreis von 15 Metern um 1 Meter überragen.

Grundlagen für ein gutes Miteinander – das private Baurecht

Das private Baurecht regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen Ihnen und allen am Bau Beteiligten, von den beauftragten Firmen über die Nachbarn bis hin zu den Mietern.

Ihre Beziehung zu den Architekten, Fachingenieuren und Handwerkern regeln Sie vertraglich, durch den Abschluss eines sogenannten Werkvertrages. Dieser definiert, wie auch in Schritt 8 erwähnt, Regelungen zur Vergütung, Kündigung, Haftung, Abnahme und Gewährleistung. Bei einem Werkvertrag schuldet der Auftragnehmer im Gegensatz zum Dienstvertrag den Arbeitserfolg, sprich ein mangelfreies Gewerk oder Bauwerk. Vertragliche Grundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B).

Eine Sanierung ist meistens mit Lärm und Dreck verbunden, was an Ihren Nachbarn nicht spurlos vorüber gehen wird. Daher ist es empfehlenswert, diese frühzeitig über die Arbeiten zu informieren. Ist es für einzelne Maßnahmen erforderlich, das Nachbargrundstück zu betreten oder dort ein Gerüst aufzustellen, ist dies dem Besitzer entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zwei Wochen vor Beginn der Benutzung anzuzeigen. Der Nachbar hat die Arbeiten in der Regel zu dulden. Den eventuell entstandenen Schaden müssen Sie beheben.

Auch Ihre Mieter sollten Sie rechtzeitig informieren. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht vor, dass den Mietern drei Monate vor Beginn der Maßnahmen der voraussichtliche Umfang, der Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten sowie die zu erwartende Mieterhöhung in Textform, schriftlich angekündigt werden müssen. Der Mieter kann aber in diesem Fall den Vertrag binnen Monatsfrist außerordentlich kündigen. Führen Sie bauliche Maßnahmen durch, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, so können Sie die jährliche Miete um bis zu elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Holen Sie unbedingt vor dieser Ankündigung qualifizierten juristischen Rat ein.

Schritt 6

Baurecht, Normen und Versicherungen

Technisch korrekte Ausführung – Normen und Richtlinien

Die technisch korrekte Ausführung der Sanierungsmaßnahmen wird über zahlreiche DIN-Normen und Richtlinien geregelt.

Die Anwendung der Normen und Richtlinien ist im Gegensatz zum öffentlichen Baurecht freiwillig. Bindend werden diese erst, wenn sie vertraglich vereinbart werden oder der Gesetzgeber ihre Einhaltung zwingend vorschreibt.

So definiert beispielsweise die LBO, als Baupolizeirecht, in der „Liste der Technischen Baubestimmungen" technische Regeln, die obligatorisch einzuhalten sind. Von ihnen darf nur abgewichen werden, wenn den Anforderungen der LBO auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird.

Mit Ihren Planern und Handwerkern haben Sie im Werkvertrag die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vereinbart. Diese umfassen alle technischen Grundsätze und Regelwerke, die theoretisch richtig sind, von der Masse der Bauschaffenden mit Erfolg angewandt wurden und sich damit in der Praxis bewährt haben.

DIN-Normen entsprechen aus dieser Definition heraus nicht immer den anerkannten Regeln der Technik. Einige gehen über die Anforderungen hinaus, andere wurden von der Praxis überholt.

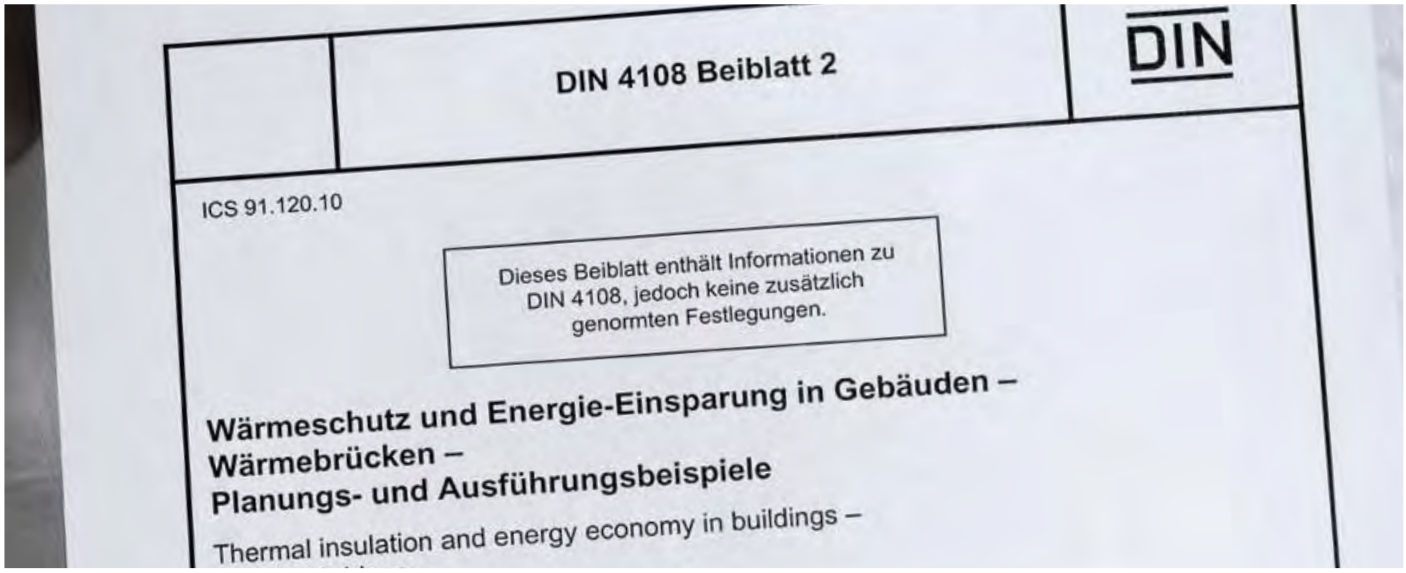
Hilfe bei Unfällen und Schäden – Versicherungen

Selbst bei der besten Planung und Überwachung können während der Bauphase Unfälle passieren oder Schäden auftreten. Sparen Sie daher nicht an den notwendigen Versicherungen.

Zu den wichtigsten Versicherungen zählt die Bauherrenhaftpflichtversicherung. Mit dieser versichern Sie sich gegen Schadensersatzansprüche von Dritten. Beschädigt beispielsweise herabfallendes Baumaterial ein parkendes Auto oder verletzt sogar einen Passanten, kann schnell eine hohe Forderung auf Sie zukommen.

Die Bauleistungsversicherung, früher Bauwesenversicherung, schützt Sie vor Schäden, die unvorhersehbar sind. Zu diesen zählen unter anderem Schäden durch höhere Gewalt wie Hochwasser oder Sturm und Vandalismus. Fragen Sie Ihren Versicherer, ob Schäden durch Feuer, Blitzeinschlag, Explosion oder der Diebstahl von Baumaterial von der Baustelle in den Versicherungsvertrag mit aufgenommen werden können.

Helfen Ihnen bei der Sanierung Freunde und Bekannte, sind Sie verpflichtet, die Helfer bei der Berufsgenossenschaft anzumelden und eine Bauhelferversicherung abzuschließen. Diese Regel greift unabhängig davon, ob diese gegen Bezahlung oder unentgeltlich arbeiten.



Checkliste: Schritt 6

Diese gesetzlichen Anforderungen haben Sie bedacht

- ☐ Bei Anbau oder größeren Veränderungen der Gebäudehülle ist eine Baugenehmigung erforderlich, die die Einhaltung des BauGB und der LBO bestätigen
- ☐ Bei energetischen Maßnahmen wie Dämmung und Heizungsaustausch sind die energetischen Mindestanforderungen der EnEV einzuhalten
- ☐ Bei Verkauf oder Neuvermietung ist nach EnEV ein Energieausweis zu erstellen
- ☐ Eventuelle Nachrüstpflichten nach EnEV wurden überprüft
- ☐ Beim Austausch der Heizung ist das EWärmeG zu erfüllen
- ☐ Beim Austausch der Heizung sind die Anforderungen der 1.BImSchV an die Abgaswerte und den Schornstein einzuhalten
- ☐ Werkverträge sind nach BGB oder VOB/B abzuschließen
- ☐ Die Nachbarn sind entsprechend NRG zu informieren
- ☐ Die Mieter sind entsprechend BGB zu informieren

Diese Versicherungen haben Sie abgeschlossen

- ☐ Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung zur Absicherung von Personen- und Sachschäden während der Bauzeit
- ☐ Eine Bauleistungsversicherung zum Schutz vor Schäden durch Hochwasser, Sturm oder Vandalismus
- ☐ Eine Bauhelferversicherung als Unfallversicherung für Freunde und Bekannte

Sanierungs-Tipp

Informieren Sie sich über die wichtigsten Gesetze und schließen Sie die notwendigen Versicherungen ab!

Notizen

Schritt 7

ZEIT

Ausführungsplanung, Eigenleistung und zeitlicher Ablauf

Eine gute Planung führt zum Erfolg

Wenn Sie die Entscheidung getroffen haben, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen und wie diese finanziert werden, geht es in die detailliertere Planung. Hier sollten Sie nichts dem Zufall überlassen. Die Ausführungsplanung ist die Grundlage für Planer und Handwerker bei der Umsetzung.

Überlegen Sie, welche Leistungen Sie in Eigenleistung umsetzen können und möchten und ob die Maßnahmen in einem Zug oder in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden sollen.

Auf welcher Grundlage erfolgt eine detaillierte Planung?

Die detaillierte Planung baut auf Ihren Vorüberlegungen auf.

Fachleute nennen diese Planung Ausführungsplanung. Die Basis für die ausführlichere Planung sind Ihre Entscheidungen und Berechnungen aus den sechs vorangegangenen Schritten.

In Schritt 1 haben Sie sich mit den Vorteilen einer energetischen Sanierung befasst, in Schritt 2 ein energetisches Konzept erstellen lassen, in Schritt 3 die erforderlichen Planer hinzugezogen, in Schritt 4 haben Sie ein ganzheitliches Konzept gemeinsam mit Ihren Planern erstellt. Ist mit dem fünften Schritt auch die Finanzierung geklärt und haben Sie sich über die Gesetze informiert, kann nun die Ausführungsplanung beginnen.

Warum ist die Ausführungsplanung so wichtig?

Die Ausführungsplanung ermöglicht ein gemeinsames Vorgehen aller Gewerke.

In einem Planungsprozess werden zu unterschiedlichen Zeitpunkten verschiedene Schwerpunkte bearbeitet. So werden in der Entwurfsplanung der Umfang und die Gestaltung der Maßnahmen festgelegt, in der Baugenehmigungsplanung die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen bestätigt und in der Ausführungsplanung die Umsetzung im Detail festgelegt.

Die Ausführungsplanung enthält alle Angaben, die für eine erfolgreiche Umsetzung erforderlich sind. Jedes Geschoss, jedes Bauteil und jeder Anschluss wird detailliert und soweit erforderlich zeichnerisch erfasst. Da auf der Baustelle

LICH PLANEN AUSFÜHREN

jeder Handwerker nur für eine bestimmte Leistung zuständig ist, für den Einbau der Fenster etwa oder die Dämmung der Fassade, muss jeder wissen, was die anderen Firmen vor und nach ihm machen und wie das Ergebnis zum Schluss aussehen soll. Nur so kann der Fensterbauer den Rahmen der Fenster für die spätere Dämmung der Leibung breit genug planen. Die Zeichnungen sind hierfür die gemeinsame Sprache, in denen gewerkeübergreifend alle Leistungen erfasst sind.

Was beinhaltet die Ausführungsplanung?

Die Ausführungsplanung beinhaltet vor allem Ihre Wünsche.

Schließlich entscheiden Sie über Materialien, Oberflächen und Qualitäten, beispielsweise aus welchem Material der Dämmstoff oder der Rahmen Ihres neuen Fensters ist und welche Farbe die Fassade erhält. Nehmen Sie sich Zeit, um gemeinsam mit Ihrem Planer die vielen Entscheidungen zu treffen.

Was soll in Eigenleistung umgesetzt werden?

Wände streichen oder Dielen abschleifen: Spätestens bei der Ausführungsplanung müssen Sie entscheiden, was in Eigenleistung erfolgen soll.

Viele verbinden mit der Eigenleistung die Möglichkeit, Geld zu sparen. Doch dies ist nicht immer der Fall. Daher sollten Sie Vor- und Nachteile im Vorfeld genauestens gegenüber stellen. Klären Sie, welche Kapazitäten Ihnen tatsächlich zur Verfügung stehen, wie viel Know-how Sie haben und wie zeitlich flexibel Sie die Arbeiten ausführen können. Wichtig ist: Der Bauablauf sollte durch die eigenen Arbeiten nicht unterbrochen werden.

Viele Maßnahmen, die Dämmung der Gebäudehülle oder der Einbau einer neuen Heizung beispielsweise, werden nur gefördert, wenn diese von Fachbetrieben ausgeführt werden oder die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen durch einen Sachverständigen bestätigt wird. Gefahrengeneigte Tätigkeiten dürfen zudem nur durch zugelassene Handwerksunternehmen ausgeführt werden.

Kosten durch Eigenleistungen sparen? Prüfen Sie genau Ihre zeitlichen Kapazitäten und Ihr handwerkliches Geschick.

Schritt 7

ZEIT

Ausführungsplanung, Eigenleistung und zeitlicher Ablauf

Bedenken Sie auch Fragen der Gewährleistung. Sollten später Schäden, zum Beispiel an der Abdichtung, auftreten, kommt es oftmals zu Haftungsstreitigkeiten.

Einige Arbeiten wie Malerarbeiten oder die Dämmung der Kellerdecke lassen sich jedoch mit entsprechender Fachkenntnis in Eigenleistung bewerkstelligen. Helfen Ihnen dabei Bekannte und Freunde, sollten Sie eine entsprechende Bauhelferunfallversicherung abschließen.

Alles auf einmal oder Schritt für Schritt?

Beides ist möglich: die Entscheidung, ob alle Maßnahmen in einem Rutsch durchgeführt oder über mehrere Jahre verteilt werden. Sie ist in der Regel abhängig von den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln.

Ohne Kredit kann die Sanierung oftmals nur in mehreren Schritten umgesetzt werden. Aber auch in diesem Fall sollten Sie planen, welche Maßnahmen über die Jahre hinweg realisiert werden sollen und welche Reihenfolge sinnvoll ist. So kann bereits bei der Sanierung des Daches der Dachüberstand oder beim Austausch der Fenster die Fensterbank breit genug gewählt werden, damit die Fassadendämmung später problemlos angebracht werden kann.

Wann müssen Entscheidungen getroffen werden?

In einem Planungsprozess treffen Sie viele Entscheidungen für die Zukunft Ihres Gebäudes und Ihr Wohlbefinden darin. Einige dieser Entscheidungen fallen Ihnen leichter, einige vielleicht schwerer. Wichtig ist, dass die Entscheidungen in der Planungsphase getroffen werden, das heißt, bevor Sie Firmen mit einer bestimmten Leistung beauftragen.

Sind Firmen beauftragt und bereits bei der Umsetzung, sind Planungsänderungen meist mit Mehrkosten verbunden.

Checkliste: Schritt 7

Folgende Grundlagen brauchen Sie für die Ausführungsplanung

- [ ] Ein energetisches Konzept
- [ ] Die erforderlichen Planer und Fachingenieure
- [ ] Ein ganzheitliches Konzept aus energetischen und zusätzlichen Maßnahmen
- [ ] Einen Finanzplan
- [ ] Je nach Art der Maßnahme eine Baugenehmigung

Haben Sie bei der Eigenleistung an alles gedacht?

- [ ] Stehen Ihnen zeitliche und physische Kapazitäten zur Verfügung?
- [ ] Haben Sie bereits Erfahrung mit den Arbeiten, die Sie selbst machen wollen?
- [ ] Was können Sie Ihren Freunden und Bekannten zumuten?
- [ ] Planen Sie die Eigenleistungen genau in den zeitlichen Ablauf ein
- [ ] Werden Firmen durch Ihre Tätigkeit von deren Gewährleistung entbunden?
- [ ] Wird die Maßnahme auch in Eigenleistung gefördert?
- [ ] Schließen Sie eine Bauhelferunfallversicherung ab

Sanierungs-Tipp

Nehmen Sie sich zusammen mit Ihrem Planer Zeit, um eine detaillierte Gesamtplanung zu erstellen!

Notizen

Schritt 8

Leistungsbeschreibung, Angebot und Bauvertrag

Das beste Angebot einholen

Sind im Zuge der Ausführungsplanung alle Maßnahmen im Detail geplant und die Materialien festgelegt, können Sie die Angebote einholen. Als Grundlage dient eine Leistungsbeschreibung. Je präziser die Beschreibung der gewünschten Leistung ist, umso leichter lassen sich die Angebote vergleichen. Die Leistungsbeschreibung und das Angebot sind Vertragsbestandteil für den Bauvertrag, den Sie mit den ausführenden Firmen schließen.

Was beinhaltet eine gute Leistungsbeschreibung?

Die Leistungsbeschreibung ist die textliche Ausfertigung der Ausführungsplanung.

In der Leistungsbeschreibung werden alle Entscheidungen bezüglich Material, Ausführung und Qualität mengenmäßig erfasst und in einzelnen Positionen beschrieben. Die Firmen erhalten wichtige Angaben zur Baustelle, ob Wasser, Strom und Lagerflächen vorhanden sind, ein Gerüst bereit steht und zu welchem Zeitpunkt die Arbeiten durchgeführt werden sollen.

Jede Angabe hilft den Firmen, die Kosten realistisch zu kalkulieren!

Welche Leistungen sogenannte Nebenleistungen sind und welche Leistungen gesondert vergütet werden müssen, regelt die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil C). Die VOB kann vertraglich zwischen Ihnen und den Firmen vereinbart werden.

Wann ist eine Leistungsbeschreibung erforderlich?

Je umfangreicher die Maßnahmen und damit die Investitionssumme werden, umso günstiger fahren Sie mit einer detaillierten Leistungsbeschreibung, da die Bauunternehmer dann sicher kalkulieren können.

Die Leistungsbeschreibung bietet Ihnen die Sicherheit, dass nur Leistungen angeboten werden, die Sie angefragt haben und ermöglicht einen exakten Vergleich der einzelnen Angebote. Empfehlenswert ist, auch für diesen Schritt einen erfahrenen Planer hinzuzuziehen.

UNGEN DEFINIEREN ANBIETEN

In der Regel führt ein Angebotsvergleich auf der Basis einer klaren Leistungsbeschreibung zu deutlich günstigeren Preisen.

Bei kleineren Maßnahmen, wie dem Austausch einzelner Fenster oder der Instandsetzung einer defekten Regenrinne, können Sie in der Regel direkt Angebote bei den Firmen einholen.

Was ist bei der Prüfung der Angebote zu beachten?

Holen Sie immer mehrere Angebote ein. Denn die Angebotssummen variieren teilweise erheblich.

Prüfen Sie die einzelnen Angebote auf Vollständigkeit. Manche Firmen bieten nicht die komplette Leistung an. So kann es sein, dass eine Firma Ihnen das Dach neu decken würde, jedoch die Dämmarbeiten nicht selbst ausführen kann.

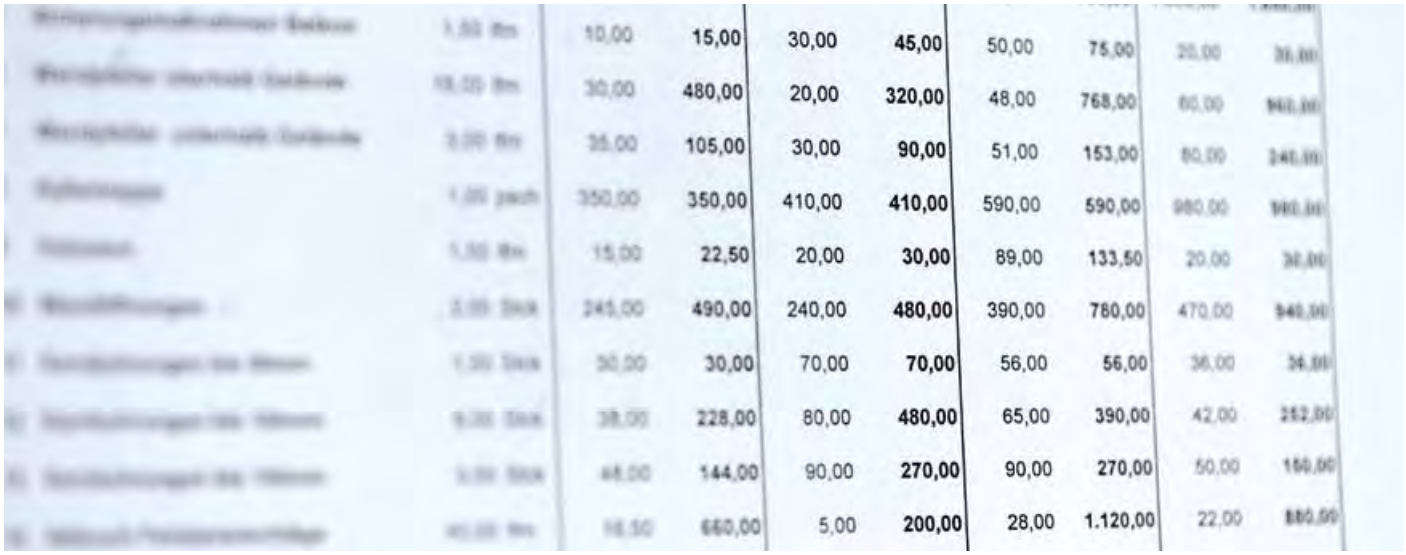
Planer erstellen bei der Prüfung der Angebote einen sogenannten Preisspiegel. Hier werden die unterschiedlichen Angebote Position für Position gegenüber gestellt und verglichen, auch im Hinblick auf die angebotenen Fabrikate.

Die Angebotssumme sollte im vorgegebenen Kostenrahmen der Kostenberechnung liegen.

Welche Firmen werden zu einem Vergabegespräch eingeladen?

Das günstigste Angebot ist nicht immer das Beste. Wenn Sie die Firmen nicht kennen, bitten Sie um Referenzen. Es ist immer hilfreich, bereits ausgeführte Projekte zu besichtigen und die Bauherren nach ihrer Zufriedenheit zu befragen. Wie hat die Firma gearbeitet? Wurden Termine eingehalten? Gab es im Nachhinein Beanstandungen und wurden sie zufriedenstellend behoben?

Die in der engeren Wahl stehenden Firmen laden Sie dann zu einem sogenannten Vergabegespräch ein. Hier werden die letzten Details besprochen, der Ausführungszeitpunkt festgelegt und die Zahlungsbedingungen verhandelt. Einige Firmen gewähren Skonto, einen Preisnachlass auf den Rechnungsbetrag, wenn Sie die Rechnungen innerhalb einer bestimmten Frist zahlen.



Nur eine detaillierte Leistungsbeschreibung ermöglicht einen guten Angebotsvergleich.

Schritt 8

Leistungsbeschreibung, Angebot und Bauvertrag

LEIST

Was ist beim Bauvertrag zu berücksichtigen?

Haben Sie sich für eine Firma entschieden, sollten Sie in jedem Fall einen Bauvertrag, einen sogenannten Werkvertrag, mit der Firma schließen. Der Vertrag verpflichtet die Firma zu einer mangelfreien Erbringung der vertraglich vereinbarten Bauleistung und Sie als Auftraggeber zu der vereinbarten Zahlung.

Sie können entscheiden, ob Sie den Vertrag auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) oder auf der Basis der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil B) schließen möchten. Beide regeln die Allgemeinen Vertragsbedingungen zur Vergütung, Kündigung, Haftung, Abnahme und Gewährleistung. Beide Vertragsgrundlagen haben Vor- und Nachteile. Lassen Sie sich von Ihrem Architekten und juristischen Beratern ausführlich informieren und entscheiden Sie in Ihrem speziellen Fall, welche Vertragsgrundlage besser erscheint. Treffen Sie keine Entscheidung, gilt das BGB.

Im Bauvertrag werden die Vertragsbestandteile, meist Angebot, Leistungsbeschreibung und Ausführungsplanung, festgehalten. Es wird festgelegt, ob die Vergütung zu einer Pauschalsumme erfolgt, oder am Ende der Maßnahme die real ausgeführten Mengen ermittelt und zu den angebotenen Einheitspreisen vergütet werden. Außerdem werden Ausführungsfristen und gegebenenfalls Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung sowie die Gewährleistungsfristen, Zahlungsbedingungen und Sicherheitseinbehalte vereinbart.