

Beauftragung eines Handwerkers

Vielen Haus- und Wohnungseigentümern sind die Schwierigkeiten bekannt, die bei der Beauftragung eines Handwerkers oder Bauunternehmers mit Arbeiten an der eigenen Immobilie entstehen können. Auch wenn die überwiegende Zahl der Handwerker zur vollen Zufriedenheit arbeitet, gibt es dennoch unrühmliche Ausnahmen. Manche Handwerker erscheinen nicht zum vereinbarten Termin, Haus und Wohnung werden durch dreckiges Schuhwerk verschmutzt, der vereinbarte Preisrahmen wird nicht eingehalten, die Arbeiten nicht rechtzeitig beendet, das Ergebnis der Arbeiten entspricht nicht der Vereinbarung oder ist gar fehlerhaft: Wunschgemäß verlaufen die Einsätze von Handwerkern nicht immer.

Die Auswahl des Handwerkers ist entscheidend

Wichtig ist es daher, bereits bei der Auswahl des Handwerkers besondere Sorgfalt walten zu lassen. Mit der Wahl des richtigen Handwerkers wird der Grundstein dafür gelegt, später Schwierigkeiten und Ärger zu vermeiden. Zur Auswahl eines Handwerkers sollten unbedingt verschiedene Angebote und Kostenvoranschläge eingeholt werden. Erst mehrere Angebote ermöglichen einen Preisvergleich und gewähren die Chance, ein überteuertes oder ein unvollständiges Angebot auch als ein solches zu erkennen. So verlockend es auch sein mag, niemals sollte allein auf die Vergütung geachtet werden, um das Angebot eines Handwerkers zu beurteilen. Gleichzeitig müssen die vom Handwerker als erforderlich angesehenen Leistungen in die Bewertung einbezogen werden. Denn nur auf diese Weise ist ein wirklicher Preis-Leistungs-Vergleich möglich.

Schriftlicher Vertrag

Zur Vermeidung von Streit über die Leistungen des Handwerkers ist es für den Auftraggeber ratsam, einige Punkte vorab mit dem Handwerker zu klären. Diese sollten – wenn möglich – schriftlich festgehalten und zum Gegenstand des Vertrags gemacht werden. Denn nur dann, wenn alles nachweisbar geregelt ist, können Streitigkeiten über diese Fragen vermieden werden. Auch wenn zusätzliche mündliche Vereinbarungen genauso wirksam Bestandteil des Vertrages werden, sollte darauf verzichtet werden, um nicht im Streitfall in Beweisnot zu geraten. Im Vertrag sollten vor allen Dingen folgende Punkte geregelt sein:

- Die Vergütung des Unternehmers, möglichst als Pauschalpreis
Wurde nicht über die Vergütung verhandelt, bedeutet dies nicht, dass der Handwerker gratis arbeitet. In diesen Fällen betrachtet das Gesetz eine Vergütung als stillschweigend vereinbart. Die Höhe richtet sich dann nach der „üblichen Vergütung“. Häufig wird in diesen Fällen (vom Gericht) ein Mittelwert aus der üblichen Spanne genommen. Mit dem niedrigsten Preis wird der Besteller folglich auf keinen Fall rechnen können.
- Beschreibung von Art und Umfang des Auftrags
Die Aufstellung einer konkreten Leistungsbeschreibung ist zentrale Voraussetzung für die erfolgreiche Durchführung eines Werkvertrages. Dies liegt daran, dass der Handwerker beim Werkvertrag nur einen bestimmten Erfolg, nicht aber bestimmte Teilerfolge oder Leistungen

schuldet, um diesen Erfolg zu erreichen. Wurde der Auftrag zu pauschal beschrieben, hat der Handwerker folglich einen weiten Auslegungs- und Gestaltungsspielraum.

- **Vereinbarung von Terminen**

Für den Auftraggeber empfiehlt es sich, feste Termine mit dem Handwerker im Vertrag zu vereinbaren.

Haus & Grund hat gemeinsam mit dem ZDB einen Handwerkervertrag erarbeitet. Dieser bietet alles, was aus Sicht von Haus & Grund bei der Beauftragung eines Handwerkers zu beachten ist. Den Vertrag mit einer ausführlichen Anleitung erhalten Sie kostenlos bei Ihrem Haus & Grund-Verein oder auf der Internetseite von Haus & Grund Deutschland (www.hausundgrund.de).

Auch während der Durchführung der Arbeiten kann es zu einer Reihe von Komplikationen kommen. Während der Unternehmer sich auf dem Grundstück oder im Haus oder der Wohnung des Auftraggebers befindet, muss er sich so verhalten, wie man es nach allgemeinen Umgangsformen von jedermann erwarten kann.

Von den Mitarbeitern kann erwartet werden, dass die Schmutz- und Lärmbelästigung auf ein Minimum reduziert wird, die Mitarbeiter des Betriebes sich vor Betreten des Hauses bzw. der Wohnung die Schuhe abtreten und schmutzige Kleidung von Baustellenschmutz reinigen.

Sollte dies den Arbeitern nicht bewusst sein, kann der Auftraggeber die Einhaltung dieser grundsätzlichen Verhaltensregeln einfordern. Keinesfalls sind der Handwerker oder seine Mitarbeiter berechtigt, im Haus oder in der Wohnung Zigaretten oder Alkohol zu konsumieren. Entsteht durch das fahrlässige Verhalten des Handwerkers ein Schaden an der Einrichtung des Auftraggebers (z. B. Verschmutzung des Teppichbodens durch schmutziges Schuhwerk), kann dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch zustehen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

