

Die Partner sollen im Vertrag ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten so konkret festlegen, wie das für seine ordnungsgemäße Erfüllung notwendig ist, um Streitigkeiten möglichst von vornherein auszuschließen. Dem dient § 190, der die grundlegenden Pflichten der Vertragspartner fixiert. So ist der Baubetrieb verpflichtet, die vereinbarten Leistungen termin- und qualitätsgerecht zu erbringen und dem Bürger das Eigentum an der Sache zu verschaffen, soweit dies für die Erfüllung des Vertrags notwendig ist. Der Bürger ist insbesondere verpflichtet, die zur Ausführung der Bauleistung notwendigen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und die hierfür erforderlichen staatlichen Genehmigungen einzuholen, die vertragsgemäß angebotene Leistung abzunehmen und den gesetzlich zulässigen Preis zu zahlen.

Darüber hinaus gibt § 190 Hinweise, welche Vereinbarungen insbesondere im Vertrag zu treffen sind. Dazu gehören Vereinbarungen über den Gegenstand, die Art und den Umfang der Bauleistung, über die Schaffung der Baufreiheit, über den Leistungsort und die Leistungszeit, über die Qualität der Leistung, über den Preis und seine Bezahlung und über die Garantieleistungen. Diese Hinweise sollen den Vertragspartnern bei der Gestaltung der Verträge eine Anleitung geben, wie sie die nach Art und Zweck der Leistung konkret erforderlichen Vereinbarungen über die verantwortungsbewußte Vorbereitung, den Abschluß, die inhaltliche Ausgestaltung und die Erfüllung der Bauleistungsverträge treffen können.

Eine wichtige Pflicht des Bürgers besteht darin, die zur ordnungsgemäßen Bauausführung erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Dazu gehören insbesondere die staatliche Genehmigung des Grundstückserwerbs nach § 2 der GrundstücksverkehrsVO, die Baugenehmigung bzw. die Zustimmung des Vermieters bei Baumaßnahmen des Mieters nach § 111 des ZGB-Entwurfs und die Genehmigung der Staatlichen Bauaufsicht.

Eine weitere wichtige Mitwirkungshandlung des Bürgers umfaßt die Maßnahmen, die er zur Schaffung der Baufreiheit zu treffen hat (§ 191). Damit schafft er die Voraussetzungen dafür, daß der Baubetrieb termingemäß mit den Arbeiten beginnen kann. Die Schaffung der Baufreiheit umfaßt z. B. die Bereitstellung von Lagerräumen und Lagerflächen für Baumaterialien, die Sicherung der An- und Abfahrwege für Baumaschinen und Baufahrzeuge, das Ausräumen von Zimmern für Malerarbeiten und die Versorgung mit Strom und Wasser. Wegen der beschränkten Baukapazität der Bau- und Baureparaturbetriebe muß die Schaffung der Baufreiheit unbedingt gesichert sein; anderenfalls hat der Bürger den Baubetrieb unverzüglich in Kenntnis zu setzen (§ 191 Abs. 2).

Besonderes Augenmerk verdienen die Vereinbarungen der Vertragspartner über den Umfang der Bauleistung. Ist z. B. von vornherein ersichtlich, daß der Leistungsumfang im einzelnen nicht bestimmt werden kann — und das ist bei Bauleistungen nicht selten der Fall —, dann sollen sich die Vertragspartner darüber einigen, wie der Leistungsumfang ermittelt werden kann. Die dazu erforderlichen Arbeiten wird in der Regel der Baubetrieb zu leisten haben. Sie sind auch dann vom Bürger zu vergüten, wenn er nach Kenntnis des Umfangs von der Bauleistung absieht (§ 192).

Zusätzliche Arbeiten können auch aus Auflagen der Staatlichen Bauaufsicht oder anderer staatlicher Organe entstehen, und zwar aus Gründen der Bausicherheit, der Verkehrssicherheit oder des Brandschutzes. In diesen Fällen hat der Baubetrieb unverzüglich die Zustimmung des Bürgers einzuholen, sofern nicht Rechts-

vorschriften die unbedingte Vornahme dieser Maßnahmen fordern. Bei Verweigerung der Zustimmung kann der Baubetrieb vom Vertrag zurücktreten. Bereits ausgeführte Leistungen hat der Bürger zu vergüten (§ 193).

Eine besondere Regelung trifft der Entwurf für den Fall der Überschreitung des vereinbarten Preises oder des Kostenvoranschlags. Stellt der Baubetrieb im Verlauf der Arbeiten fest, daß die Leistung nur ausgeführt werden kann, wenn der vereinbarte Preis oder der Kostenvoranschlag um mehr als 10 Prozent überschritten werden, dann ist er verpflichtet, den Bürger hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihn aufzufordern, sich innerhalb einer angemessenen Frist zu äußern. Ist der Bürger mit der Überschreitung nicht einverstanden, so kann der Baubetrieb den Vertrag nur dann kündigen, wenn die Überschreitung nicht durch eigenes vertragswidriges Verhalten verursacht wurde. Bei Kündigung durch den Baubetrieb hat der Bürger bereits erbrachte Leistungen abzunehmen und zu bezahlen, soweit sie für ihn nach dem Zweck des Vertrags verwendbar sind. Kommt der Betrieb seiner Mitwirkungspflicht nicht nach, so ist der Bürger nicht verpflichtet, einen höheren als den vereinbarten Preis oder einen den Kostenvoranschlag um mehr als 10 Prozent übersteigenden Preis zu zahlen (§ 195).

Der Entwurf regt damit die Vertragspartner an, nach der Mitteilung durch den Betrieb eigenverantwortlich eine Lösung zu finden, (die ggf. eine Vertragsänderung in bezug auf den Preis zur Folge hat. Unterläßt der Betrieb die Mitteilung, hat er die materiellen Folgen zu tragen.

Garantie für Bauleistungen

Für die Ansprüche aus nichtvertragsgemäßen Leistungen gelten mit Ausnahme der Garantiezeit die Garantieregelungen für hauswirtschaftliche Dienstleistungen und Reparaturen. Die Ansprüche richten sich nach § 179 und umfassen die Nachbesserung, die Minderung des Preises und unter bestimmten Voraussetzungen den Rücktritt vom Vertrag. Weitere Ansprüche sind der Ersatz von Aufwendungen (§ 182) und der Schadenersatz (§§ 93, 183, 330 f.). Insoweit gibt es zu den Garantieregelungen der hauswirtschaftlichen Dienstleistungen und Reparaturen keine Besonderheiten.

Die Garantiezeit für neu errichtete Bauwerke beträgt fünf Jahre, für andere Bauleistungen zwei Jahre. Für Bauleistungen, die bei bestimmungsgemäßem Gebrauch einem erhöhten Verschleiß unterliegen, wird die Garantiezeit nach der üblichen Gebrauchsdauer bestimmt; sie muß jedoch mindestens sechs Monate betragen (§ 196 Abs. 1).

Die Rechte der Bürger werden dadurch erweitert, daß diese nach § 196 Abs. 2 auch noch nach Ablauf der Garantiezeit Garantieansprüche geltend machen können, wenn die Bauleistung Mängel aufweist, die auf einen groben Verstoß gegen Grundsätze der Konstruktion, der Materialauswahl, der Fertigung und Montage, der Erprobung oder gegen andere anerkannte Regeln der Bautechnik zurückzuführen sind, und wenn die Bauleistung dadurch bei bestimmungsgemäßem Gebrauch keine ihrer Art angemessene Nutzungsdauer und Haltbarkeit hat. Die in den Vertragsbeziehungen der sozialistischen Wirtschaft bereits praktizierte ähnliche Garantieregelung (vgl. § 35 der 8. DVO zum Vertragsgesetz — Wirtschaftsverträge im Rahmen der Reproduktion der Grundfonds — vom 12. Januar 1972 [GBl. II S. 53]) wird dadurch auch für den Bürger innerhalb der zivilrechtlichen Beziehungen für anwendbar erklärt.