
Die Helfer am Bau

Bauen ist ein emotionales Thema, doch es sollte nüchtern betrachtet werden: Wer bauen will, braucht starke Nerven, Kapital und seriöse und vor allem unabhängige Berater.

Architekt und Bauingenieur

Klassische Helfer am Bau sind die sogenannten freischaffenden Architekten, nicht zu verwechseln mit gewerblichen oder angestellten Planern, die oft im Dienst von Behörden oder auch von Schlüsselfertigfirmen stehen. »Architekt« oder »Architektin« darf sich nur nennen, wer ein Fachstudium absolviert und praktische Erfahrung gesammelt hat. Danach kann er die Mitgliedschaft in der Architektenkammer beantragen und, sofern er zugelassen wird, die geschützte Berufsbezeichnung führen. Unter freischaffenden Architekten herrscht Kammerpflicht, als freischaffender Architekt darf nur auftreten, wer unabhängig und eigenverantwortlich tätig ist und mit der Bezeichnung »freischaffender Architekt« in der Architektenliste geführt wird.

Übrigens: Alle VPB-Baubegleiter sind entweder freischaffende Architekten oder beratende Bauingenieure mit entsprechender Kammerzugehörigkeit, Erfahrung und Versicherung.

Wer in eigener Regie baut, der sucht sich dazu einen Architekten, beauftragt ihn und bezahlt ihn für seine Leistung. Der Architekt ist Sachwalter

der Bauherren und sorgt dafür, dass deren Wünsche technisch korrekt und gesetzeskonform realisiert werden. Er achtet von der Ausschreibung bis zur Bauüberwachung auf Qualität und reelle Preise. Er ist derjenige, der die beim Bauen unvermeidlichen kleinen Mängel rechtzeitig entdeckt und beseitigen lässt. Ein guter Planer nimmt seinen Auftraggebern Sorgen und Arbeit ab.

Schlüsselfertiganbieter

Aus Sorge ums liebe Geld entscheiden sich viele Bauherren für ein Schlüsselfertigobjekt. Die Anbieter solcher Häuser werben mit »Festpreisen« und festen Einzugsterminen. Nahezu drei Viertel aller Neubauten heute sind Schlüsselfertighäuser. Die Schlüsselfertiganbieter unterteilen sich in drei Gruppen: die Bauträger (BT), die Generalunternehmen (GU) und die Generalübernehmer (GÜ).

Was viele nicht wissen: Als Schlüsselfertigerwerber haben sie nicht die gleichen Möglichkeiten wie Bauherren, die auf eigenem Grundstück mit eigenem Architekten bauen. Erwerber können beispielsweise keinen direkten Einfluss auf den Bauablauf nehmen. Stellen sie bei einem Besuch auf der Baustelle fest, dass die Fenster falsch montiert wurden oder der verkehrte Dämmstoff eingebaut wird, so können sie die Handwerker und Subunternehmer nicht einfach anweisen, den Mangel zu beheben, sondern müssen sich an den Schlüsselfertiganbieter wenden, der dann – hoffentlich – alles Weitere veranlasst.

Auch der »Bauleiter«, der von Rechts wegen den Bau betreut und für die Sicherheit der Baustelle Verantwortung trägt, steht im Lohn des Schlüsselfertiganbieters und nimmt vom Käufer keine Anweisungen entgegen.

Bauträger

Bauträger stellen innerhalb der Schlüsselfertiganbieter eine eigene Gruppe dar. Typisch für ihr Geschäftsmodell: Sie verkaufen stets Grund und Objekt aus einer Hand, also immer Grundstück, schlüsselfertigen Neubau, sanierten Altbau oder Eigentumswohnung zusammen.

Bauträger unterliegen der sogenannten Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und Bauträgerverträge müssen notariell beurkundet werden. Der Bauträger übernimmt sämtliche Arbeiten, von der Planung über die Einholung aller Genehmigungen bis hin zum schlüsselfertigen Objekt. Der Käufer zahlt von Beginn an Abschläge gemäß einem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan und wird erst nach Fertigstellung und Bezahlung des Objekts dessen Eigentümer. Wichtig ist dabei: Eine Insolvenz des Schlüsselfertiganbieters ist immer teuer und kompliziert, eine Bauträgerinsolvenz kann aber zum völligen finanziellen Desaster führen.

Wie bei allen Schlüsselfertiganbietern kommt es darauf an, was im Bauvertrag vereinbart wird. Dies schuldet der Bauträger – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Da der Bauträger auf seinem eigenen Grundstück baut – im Gegensatz zu GÜ und GU, die auf dem Grundstück des Kunden bauen –, ist der Bauträger auch offiziell der Bauherr. Das bedeutet: Im schlimmsten Fall kann der Bauträger dem Käufer sogar das Betreten der Baustelle verbieten – und zwar bis zur offiziellen Übergabe an den Käufer.

Generalunternehmer und Generalübernehmer

Wer ein eigenes Grundstück besitzt, aber nicht selbst bauen und Firmen beauftragen will, der beauftragt einen Generalunternehmer (GU) oder einen Generalübernehmer (GÜ). Der GU bietet alle Leistungen aus einer Hand. Meist übernimmt er selbst den Rohbau und vergibt alle weiteren Gewerke an sogenannte Nach- oder Subunternehmer. Der GÜ dagegen versteht sich lediglich als Koordinator, er baut nicht selbst, sondern vergibt und koordiniert sämtliche Bau- und Ausbauarbeiten bis zum schlüsselfertigen Objekt. Meist planen Generalunter- und -übernehmer auch für die Bauherren. Manche sprechen dann vom Totalunter- und -übernehmer.

Wie bei allen Schlüsselfertigobjekten schulden GU und GÜ den Bauherren nur, was die beiden vertraglich vorab vereinbart haben. Kontroversen gibt es bei allen Arten des Schlüsselfertigbaus immer wieder. Klassischer Streitpunkt ist der Begriff »schlüsselfertig«. Er ist gesetzlich nicht definiert. Die Bauherren, meist Laien, interpretieren den Begriff »schlüsselfertig« in der Regel als »bezugs- und gebrauchsfertig«. Tatsächlich schuldet der Schlüsselfertiganbieter aber nur, was im Bauvertrag vereinbart wurde. Nicht mehr – aber auch nicht weniger. Da beide Parteien Vertragsgestaltungsfreiheit genießen, können sie festlegen, was der Vertrag enthalten soll. Um private Bauherren davor zu schützen, dass im Prospekt angepriesene Festpreise und versprochene Einzugsstermine reine Werbung bleiben, müssen seit 2018 alle Schlüsselfertiganbieter dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung in Textform übergeben, die gesetzlichen Inhaltsanforderungen genügt und verbindliche

Angaben zur Bauzeit macht. Damit will der Gesetzgeber einen Qualitätswettbewerb, bei dem nicht der vermeintlich billigste Preis entscheidet. Bis sich diese Rechtslage in der Praxis durchsetzt, drohen den Bauherren aber weiter erhebliche Risiken, wenn die Bauherren sich nicht rechtzeitig Rat holen. Wie bei allen Investments, so müssen sie auch beim Hausbau und Hauskauf ihre Interessen selbst wahrnehmen und prüfen, was sie vertraglich vereinbaren. Dabei unterstützt sie der unabhängige Bausachverständige und Bauherrenberater.

Bausachverständige und Bauherrenberater

VPB-Bauherrenberater begleiten den Käufer von Beginn an durchs Baugeschehen. Sie unterstützen ihn bereits bei der Vertragskontrolle und den nötigen Vertragsverhandlungen. Sie übernehmen die laufende Qualitätskontrolle auf der Baustelle und prüfen immer wieder bei Ortsterminen, ob das entstehende Gebäude auch tatsächlich den Vorgaben im Bauvertrag wie auch den geltenden Gesetzen und Vorschriften entspricht. Läuft dabei etwas aus dem Ruder, weist der Bausachverständige zeitig darauf hin und prüft später auch, ob der entdeckte Mangel tatsächlich behoben wurde.

»Baubegleiter« ist keine geschützte Berufsbezeichnung, deshalb gibt es auf diesem Sektor auch selbst ernannte »Experten«. Hilfreich für Hausbesitzer und Bauherren ist zunächst die Prüfung, ob neben der ungeschützten Bezeichnung noch eine geschützte Berufsbezeichnung in einem sachlich einschlägigen Gebiet wie etwa »Architekt« verwendet werden darf. Neben Referenzen kommt es vor allem darauf an, ob jemand Drittes die Qualifikation und Unabhängigkeit des Experten prüft, wie es der VPB tut.

VPB-Bauherrenberater sind erfahrene Bausachverständige, immer freischaffende Architekten oder beratende Bauingenieure mit eigenem Büro und langjähriger Erfahrung. Sie bilden sich regelmäßig fort, stehen im fachlichen Austausch miteinander und beraten Bauherren immer firmen- und produktneutral. Darüber hinaus arbeiten sie im Netzwerk mit Sonderfachleuten wie Statikern, Baurechtsanwälten oder Energieberatern. VPB-Berater fühlen sich nur ihren Auftraggebern, den privaten Bauherren, verpflichtet.

Baubetreuer und Projektsteuerer

Baubetreuer und Projektsteuerer, früher eher Partner von Großinvestoren, umwerben zunehmend auch private Bauherren. Ihr Angebot zur »schlüsselfertigen Erstellung« eines Wohnhauses klingt verlockend, führt aber häufig zu Ärger, weiß der VPB. Ursache dieser Streitigkeiten sind die komplexen Verträge, die Projektsteuerer und Baubetreuer den Bauherren anbieten. Sie bestehen in der Regel aus einer Bauleistungsbeschreibung sowie einem Bauleistungsvertrag, der die verschiedenen Gewerke aufzählt. Vertragspartner wird allerdings nicht ein Bauträger oder Generalunter- oder -übernehmer, sondern der für das einzelne Gewerk zuständige Handwerker. Die Bauherren ketten sich damit also nicht nur an den Baubetreuer, sondern zusätzlich an eine Vielzahl von Handwerkern, die sie nicht einmal selbst ausgesucht haben. Daraus ergeben sich nach VPB-Erfahrung viele und schwerwiegende Probleme: Das ist nicht im Sinne der Bauherren, die ja Zeit und Nerven sparen und die Arbeit delegieren möchten. Auch hier ist es deshalb wichtig, den unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen, der den Vertrag prüft und den Bau laufend überwacht.