



Bauherrenberater

Vertrauen ist gut, Kontrolle besser

LAIEN SIND MIT DER PRÜFUNG EINES BAUVERTRAGS UND DER ÜBERWACHUNG EINES BAUVORHABENS VOR ORT MEIST ÜBERFORDERT. WER SICH HILFE BEI UNABHÄNGIGEN EXPERTEN HOLT, BEUGT ÄRGER UND BAUMÄNGELN VOR. DIE INVESTITION LOHNT SICH.

TEXT: Ute Schmidt

Eigentlich schien alles geklärt. Knapp 170.000 Euro sollte das Einfamilienhaus kosten, das sich die fünfköpfige Baufamilie in der Nähe von Rostock von einem Bauträger aufstellen ließ. Der Festpreis war im Vertrag fixiert, von möglichen Nachzahlungen war keine Rede. Doch nach einigen Wochen stockte der Bau, und die

Baufirma forderte immer mehr Geld an. Als sich die unerwarteten Mehrkosten auf 30.000 Euro zu summieren drohten, wurden die Bauherren stutzig. „Da hat mich die Familie gebeten, mir das Ganze mal vor Ort anzusehen“, sagt Torsten Matthäus. „Das habe ich getan und schon beim ersten Besuch auf der Baustelle rund vierzig

Baumängel entdeckt, noch ohne den Vertrag zu kennen. Da war einiges schief gelaufen.“ Eine solches Dilemma ist kein Einzelfall, wie der XXjährige Ingenieur, der seit zehn Jahren als Bauherrenberater für den Bauherren-Schutzbund e.V. in Berlin arbeitet, aus Erfahrung weiß. „Ich habe in all den Jahren noch keine Baustelle gesehen,

wo es nichts zu beanstanden gab“, sagt Matthäus. Die Statistik gibt ihm Recht: Eine neu errichtete Wohnhaus weist gemäß einer Studie der DEKRA im Durchschnitt 32 Baumängel auf. Die Beseitigung dieser Mängel schlägt mit rund 10.000 Euro zu Buche. Wer extra vor Gericht ziehen muss, um seine Forderungen durchzusetzen, kann sogar mit Folgekosten in dreifacher Höhe rechnen.

Ärger und Geld lassen sich sparen, wenn sich private Bauherren einen unabhängigen Experten zur Seite stellen, der die Bauüberwachung in die Hand nimmt und Kosten, Fristen und Termine im Auge behält. Auch juristische Fragen, etwa vor Abschluss des Bauvertrages, lassen sich mit fachlicher Hilfe besser klären. Nicht alle Berater bieten alles an. Und nicht jeder Berater ist wirklich ein Experte. Anbieter lassen sich im Internet, in Zeitungsanzeigen oder in den Gelben Seiten ausfindig machen. Wem diese Art der Suche zu aufwändig und zu ungewiss ist, kann sich auch an Verbraucherschutzvereine und Prüforga-

nisationen wenden, die eine professionelle Baubegleitung anbieten. Angebote zu einem Festpreis umfassen in der Regel eine festgelegte Anzahl von Baustellenbegehungen in bestimmten Bauphasen, etwa nach Fertigstellung des Rohbaus oder Abschluss der Ausbauarbeiten. Bei einer Abrechnung nach Stunden hängen die Kosten vom individuellen Aufwand ab. Treten beispielsweise Baumängel auf, können zusätzliche Baustellenbesuche den Druck auf den Unternehmer erhöhen, diese zu beseitigen, so auch beim Bauvorhaben in Rostock. „Die Fehler, die auf dem Bau gemacht werden, sind unabhängig vom Unternehmer fast immer die gleichen“, stellt Matthäus fest. „Und es sind erstaunlicherweise alles Sachen, bei denen die Normen längst bekannt sein sollten. Da frage ich mich immer, warum das nicht klappt.“

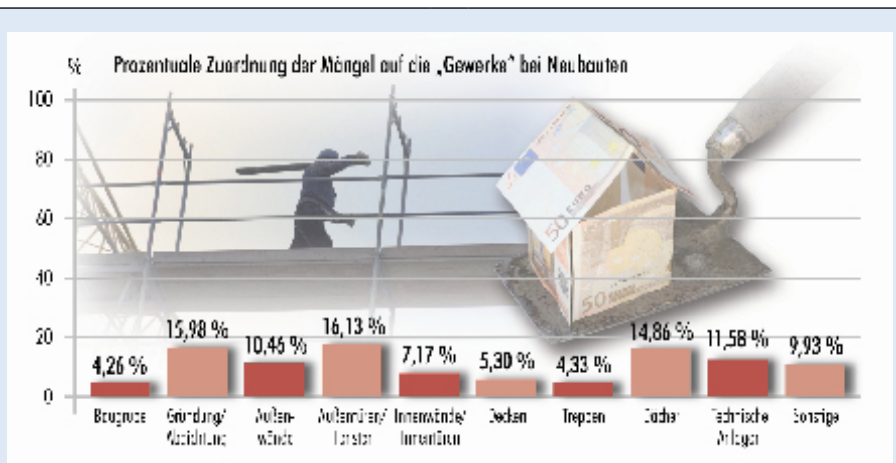
Bauherrenberater haben aber noch eine andere Wirkung. „Ich erlebe oft, dass Bauleiter Bauherren mit einer unglaublichen Arroganz begegnen, so als hätten diese überhaupt nichts zu melden“, sagt Matt-

EINE FRAGE DER KOMPETENZ DEN RICHTIGEN BERATER FINDEN

Auf dem Gutachtermarkt tummelt sich eine Vielzahl von Anbietern, die ihre Dienste als Bauherrenberater und Sachverständiger anbieten. Um Abzocker und „selbst ernannte“ Spezialisten von erfahrenen Experten zu unterscheiden, ist es ratsam, sich die Fachkompetenz nachweisen zu lassen oder Referenzen zu erfragen. Das Problem: Sachverstand ist nicht gleich Sachverstand - die Bezeichnung „Sachverständiger“ ist im Gegensatz zu offiziell erworbenen Titeln wie Ingenieur oder Architekt gesetzlich nicht geschützt. Hinweise auf die Qualität eines Anbieters liefern Zusatzbezeichnungen wie „staatlich anerkannt“ oder „zertifiziert“, deren Erhalt und Verwendung an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Nähere Informationen bietet unter anderem das Institut für Sachverständigenwesen e.V. in Köln (www.ifsforum.de). Sachverständige sind zudem Spezialisten. Daher sollte nicht nur die geprüfte Qualität stimmen, sondern auch die fachliche Ausrichtung. Private Bauherren sollten beispielsweise darauf achten, dass der Sachverständige Erfahrung mit der Bau begleitenden Qualitätskontrolle von Ein- und Zweifamilienhäusern hat, und nicht ansonsten eher Gewerbebauten begutachtet, bei denen er in der Regel mit anderen baulichen Schwierigkeiten zu kämpfen hat. Ratsam ist es auch, den Bauherrenberater in Eigenregie zu beauftragen und selbst zu bezahlen, um seine Unabhängigkeit zu gewährleisten. Verbraucherschützer machen immer wieder die Erfahrung, dass Berater, die häufig für ein- und denselben Bauträger arbeiten, Gefahr laufen, in der Routine Mängel zu übersehen, auch bei besten Absichten. Vor Fehlern ist grundsätzlich niemand gefeit. Daher sollte der Bauberater für den Fall der Fälle eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen haben.

BAUMÄNGEL VOM KELLER BIS ZUM DACH

Pfusch am Bau ist teuer. Und passiert leider immer häufiger. Mit einer Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch unabhängige Experten können private Bauherren dafür sorgen, dass die Leistungen wie im Vertrag vereinbart ausgeführt und Baumängel frühzeitig erkannt werden.



Schlampig gearbeitet wird oftmals bei der Abdichtung des Hauses, vor allem im Keller- und Sockelbereich sowie an Balkonen und Terrassen. Stellt sich heraus, dass Fenster und Türen nicht vernünftig eingebaut sind, ist dies meist auf man-

gelhafte Anschlüsse, Befestigungen oder Dichtungen zurückzuführen. Werden diese Mängel nicht in der Rohbauphase beseitigt, entstehen hohe Folgekosten. Auch am Dach lassen sich viele Baumängel feststellen, ebenso beim Wärmeschutz.

Foto: Institut für Bauforschung e.V./BSB



1 Ob ein Bauvorhaben fachgerecht ausgeführt wird, kann ein Laie oftmals nicht erkennen, ein unabhängiger Bauberater hat hier den besseren Durchblick **2** Treten Baumängel auf, kann es mit der Vorfreude auf das neue Haus schnell vorbei sein **3** Fortlaufende Kontrollen machen Mängel rechtzeitig sichtbar, so dass die Baufirma zur Beseitigung aufgefordert werden kann



Foto: BDF

Foto: BHW

„Viele Verträge, die mir als Bauherrenberater zur Prüfung vorgelegt werden, sind so nicht akzeptabel.“



Foto: BSB

häus. „Das darf man sich nicht bieten lassen, schließlich sind die Bauherren die Auftraggeber und zahlen viel Geld für die gewünschten Leistungen. Das muss ich vielen meiner Bauherren erst noch einmal klar machen.“ Sind die Fronten geklärt, läuft es meist besser, auch wenn sich viele Baufirmen anfangs wenig erfreut darüber zeigen, dass externe Experten auf der Baustelle nach dem Rechten sehen. „Einige Firmen sehen es ein bisschen als Kampfansage an“, weiß Matthäus. „Dabei kann unsere Arbeit dem Unternehmer nur helfen. Eigentlich sollten wir doch alle das gleiche

Ziel haben: einen glücklichen Bauherrn.“ Als privater Bauherr in eine professionelle Bauberaterung zu investieren, lohnt sich daher. Als Faustregel gilt: Für die Baubegleitung eines Einfamilienhauses fällt rund ein Prozent der Bausumme als Beraterhonorar an, durchschnittlich also etwa 1.000 bis 3.000 Euro. Wer sich die Mühe macht, mehrere Angebote verschiedener Anbieter zu vergleichen, kann durchaus Geld sparen. Die Zeitschrift Finanztest hat in einer aktuellen Untersuchung 20 einschlägige Organisationen um ein Angebot für die Bau begleitende Qualitätskontrolle

eines Einfamilienhauses mit 150 Quadratmeter Wohnfläche zu einem Baupreis von 200.000 Euro gebeten. Das Ergebnis: Die günstigste Baubegleitung kostete knapp 700 Euro, das teuerste Angebot lag bei rund 3.000 Euro. Am falschen Ende sparen nützt allerdings nichts. Unterm Strich zählt nicht nur der Preis, sondern auch die angebotene Beratungsleistung. Wer rund um den Bau Vorkenntnisse besitzt, kommt mit weniger Unterstützung über die Runden. Unabhängiger Expertenrat ist nicht nur für Neubauer, sondern auch für Sanierer und Modernisierer eine wertvolle Hilfe.

BERATUNG MIT SYSTEM

Prüforganisationen und Verbraucherschutzvereine bieten Bau begleitende Qualitätskontrolle zu unterschiedlichen Bedingungen an. Einige rechnen den Aufwand nach Stunden ab, andere kalkulieren über Festpreise. In das Leistungsspektrum je nach Anbieter gehören die Prüfung des Bauvertrags bzw. der Baubeschreibung, die Überwachung des Baufortschritts und Hilfe bei Verhandlungen zur Beseitigung von Mängeln.

Anbieter	Beratungsangebot und Kosten	bundesweit tätig	Kontakt
Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)	Umfassende Bauherrenberatung: Gebühren der Berater variieren je nach Region zwischen 60 und 90 Euro pro Stunde, zzgl. Kosten für Anfahrt je nach Vereinbarung Mitgliedschaft erforderlich: 25 Euro Aufnahmegebühr plus 7 Euro pro Monat	ja	Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) Chausseestraße 8 10115 Berlin Telefon: 030/27 89 01-0 info@vpb.de www.vpb.de
Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)	Umfassende Bauherrenberatung: Honorarsätze betragen bundesweit einheitlich 72 Euro pro Stunde, zzgl. Fahrtkosten (50 Cent pro Kilometer) und Nebenkosten (5 Prozent des Beratungshonorars); erste Stunde für Grundberatung kostenfrei Preis für juristische Vertragsprüfung durch Vertrauensanwalt: 250 bis 450 Euro (je nach Umfang); Erstberatungsgebühr: 175 Euro Mitgliedschaft erforderlich: 52 Euro Aufnahmegebühr plus 11 Euro pro Monat	ja	Bauherren-Schutzbund e.V. Kleine Alexanderstr. 9/10 10178 Berlin Telefon: 030/3 12 80 01 office@bsb-ev.de www.bsb-ev.de
Wohnen im Eigentum e.V.	Vor-Ort-Bauberatung: 100 Euro pro Stunde, jede weitere Stunde wird zeitanteilig mit 90 Euro berechnet; Fahrtkosten 1 Euro pro Kilometer Prüfung von Verträgen, Bau- und Leistungsbeschreibungen etc.: Festpreis 110 Euro (1,5 Stunden: davon 30 Minuten für Vorbereitung des Beraters plus 60 Minuten telefonische Beratung) Mitgliedschaft erforderlich: 48 Euro Jahresgebühr plus 6 Euro Aufnahmegebühr	ja	wohnen im eigentum die wohnigentümer e.V. Thomas-Mann-Straße 5 53111 Bonn Telefon 0228 / 72 15 86 1 info@wohnen-im-eigentum.de www.wohnen-im-eigentum.de
TÜV Süd	Leistungspaket Baucontrolling: u.a. Prüfung der relevanten Unterlagen, Baustellenbegehung während der Bauphase (3 Begehungen bei nicht unterkellertem Gebäude, 4 bei unterkellertem Gebäude) Festpreis: 3.190 Euro	ja	TÜV SÜD AG Westendstraße 199 80686 München Telefon 080/5791-0 info@tuev-sued.de www.tuev-sued.de
TÜV Nord	Baubegleitendes Qualitätscontrolling: u.a. Planungscheck, 4 Baustellenbegehungen Festpreis: durchschnittlich 2.600 Euro, abhängig von Größe und Art des Gebäudes	ja	TÜV NORD AG Am TÜV 1 30519 Hannover Telefon: 0511/986-0 info@tuev-nord.de www.tuev-nord.de
Dekra	Bau begleitende Qualitätsprüfung: u.a. 4 Baustellenbegehungen Festpreis: ca. 2.450 Euro (für unterkellertes Einfamilienhaus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche)	ja	DEKRA e.V. Handwerkstrasse 15 70565 Stuttgart Telefon 0711/7861-0 info@dekra.com www.dekra.de
TÜV Rheinland	5-Phasen-Check: u.a. inkl. Prüfung der Baupläne, 4 Baustellenbegehungen Festpreis: 3.240 Euro (typisches Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte)	ja	Am Grauen Stein 51105 Köln Telefon 0221/ 806-0 internet@de.tuv.com www.tuv.com
Verbraucherzentralen der Länder (VZ)	Die Angebote variieren in den Ländern: VZ NRW bietet z.B. nur die Prüfung von Bau- und Architektenverträgen an (Festpreis 300 Euro), VZ Thüringen bietet eine Baurechtsberatung (25 Euro/halbe Stunde) und eine Vor-Ort-Beratung (1. Stunde 100 Euro, folgende 25 Euro) zzgl. Fahrtkosten an	je nach Bundesland	Die Adresse der zuständigen Verbraucherzentrale ist im örtlichen Telefonbuch oder im Internet (www.verbraucherzentrale.de) zu finden