



Foto: Bauherren-Schutzbund e.V.

Vertrauen ist gut, Kontrolle besser!

**Bauherren
Schutz
Bund
e.V.**



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation



Bauherren haben das Recht auf eine vertragsgemäße und mangelfreie Planung und Bauausführung. Rainer Huhle, Geschäftsführer vom Bauherren-Schutzbund e.V., bietet mit der baubegleitenden Qualitätskontrolle Unterstützung an.

Bau- und Leistungsbeschreibungen müssen den Umfang der Leistungen, die Planung und Bauausführung, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie den technischen Ausstattungsgrad konkret beschreiben. Nur so lassen sich der Vertragsgegenstand und Qualitätsstandard eindeutig vereinbaren. Leider sind die meisten Bau- und Leistungsbeschreibungen unvollständig und zu allgemein. Bauherren sind daher gut beraten, wenn sie die Bau- und Leistungsbeschreibungen prüfen lassen und mit dem künftigen Vertragspartner hart verhandeln. Unabhängiger fachlicher Rat ist gefragt!

Häufig wird der Sachverständige erst gerufen, wenn schwerwiegende Baumängel aufgetreten sind. Dann ist es meist zu spät.

Bauschäden sind bereits vorhanden und das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherren und Unternehmer ist erheblich gestört. Soweit muss es nicht kommen.

Die vom Bauherren-Schutzbund angebotene baubegleitende Qualitätskontrolle umfasst bei einem Einfamilienhaus durchschnittlich acht bis zehn Baustellentermine, vom ersten Spatenstich bis zur Bauabnahme. Die Kontrolle beginnt bei den Gründungsarbeiten, umfasst Rohbauarbeiten vom Keller bis zum Dachgeschoss, die Dacheindeckung und Klempnerarbeiten, den Fenstereinbau und die Rohinstallation, Putzarbeiten und Dämmung, den Trockenbau, den Estrich, Fliesenarbeiten sowie die Haustechnik. Alle Baustellenbesuche werden dokumentiert. Somit erhält der Bau-

herr über jeden Termin eine Text- und Bildokumentation mit dem genau dargestellten Stand am Bau und der entdeckten Baumängel. Ob die festgestellten Mängel beseitigt sind, kontrolliert der Bauherrenberater beim nächsten Baustellentermin.

Die baubegleitende Qualitätskontrolle endet mit der Mitwirkung bei der Schlussabnahme. Empfehlenswert ist, das Objekt bereits vor der offiziellen Abnahme mit dem Berater zu begehen und die Schlussabnahme gründlich vorzubereiten. Im Abnahmeprotokoll müssen Restarbeiten und Mängel mit Fristsetzung dokumentiert und Vorbehalte – wie zur Vertragsstrafe – erklärt werden. Bei der Abnahme sollte der Bauherr auch die vertraglich vereinbarten technischen Nachweise und Zertifikate erhalten.

Immer noch sind die Mängel bei der Planung und der Bauausführung häufig und durchziehen alle Gewerke.

Kosten sparen

Während der Bauzeit treten in der Regel mindestens zwölf gravierende Mängel auf, bei der Bauabnahme erfahrungsgemäß noch mal acht. Zwischen 11.000 und 12.000 Euro Kosten für Schäden und ihre Beseitigung sparen private Bauherren im Durchschnitt, führen unabhängige Bauherrenberater des BSB eine baubegleitende Qualitätskontrolle beim Hausbau durch. Das ist das Fazit einer aktuellen Studie vom Bauherren-Schutzbund e.V. und dem Institut für Bauforschung e.V. (IfB) Hannover. Die Baupraxis zeigt: Nur durch unabhängige Kontrolle, rechtzeitiges Erkennen der Mängel und sofortige Mängelbeseitigung lassen sich hohe Bauschadenskosten vermeiden. Die Ersparnis übersteigt übrigens mehrfach die Honorare für eine baubegleitende Qualitätskontrolle.

Beratung bei Konflikten

Die baubegleitende Qualitätskontrolle beschränkt sich nicht auf ein technisches Controlling, sie umfasst baubegleitend auch Beratung und Betreuung. Während der Bau-

maßnahmen werden private Bauherren im Alt- und Neubau nicht nur mit Baumängeln konfrontiert, sondern oft auch mit Abweichungen von der Baubeschreibung, mit Bauzeitverzögerungen und Baukostenüberschreitung, mit einem nicht eingehaltenen Fertigstellungstermin und leider noch zu oft mit Firmeninsolvenzen. In solchen Situationen sind Bauherren oft überfordert – ohne einen Fachmann, der ihre berechtigten Interessen gegenüber dem Baupartner vertritt.

Unabhängige Berater

Typische Vertragspartner privater Bauherren sind Generalunternehmer und Bauträger. Nur etwa jeder zehnte Bauherr plant und baut mit einem Architekten. Deshalb brauchen Verbraucher unabhängige Berater mit Fachkompetenz an ihrer Seite. Der Berater muss die berechtigten Interessen des Bauherrn vertreten und darf nicht mit dem Baupartner „verheiratet sein“. Das gilt besonders auch für die baubegleitende Qualitätskontrolle. Der gemeinnützige Verbraucherschutzverein hat Bauingenieure, Architekten und Sachverständige als Bauherrenberater berufen, die sich zur Unabhängigkeit in der Beratung verpflichten sowie über hohe Fachkompetenz und umfangreiche Berufserfahrungen verfügen.

Voraussetzung für den Erfolg der Qualitätskontrolle ist, dass die Bauherren mitwirken und vertrauensvoll mit dem Bauherrenberater zusammenarbeiten. Die baubegleitende Qualitätskontrolle bietet der BSB im Rahmen einer Vereinsmitgliedschaft an. Leistungsumfang und Honorar müssen Sie für das Bauvorhaben individuell vereinbaren.

Text: Dipl.-Ök. Rainer Huhle, Geschäftsführer vom Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) [Info 080851](mailto:Info@080851.de)

Tipp

Das können Sie von einem unabhängigen Bauherrenberater erwarten:

- Er unterstützt Sie und kontrolliert das zu realisierende Bauvorhaben auf der Basis des Bauvertrages und der Bau- und Leistungsbeschreibung.
- Er hilft, den vertraglichen Anspruch auf fachgerechte, mängelfreie Ausführung der Leistungen durchzusetzen – gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik.
- Er hilft, den Bautenstand zu überprüfen.
- Er erkennt frühzeitig Baumängel und hilft, die Mängelbeseitigung durchzusetzen.
- Er hilft, die Einhaltung der Bauzeit zu kontrollieren.
- Er mindert die wirtschaftlichen Risiken für den Bauherren.
- Er strebt einen Interessenausgleich zwischen allen am Bau Beteiligten an.
- Er bietet fachtechnische Unterstützung bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten.

KOSTENERSPARNIS DURCH RECHTZEITIG ERKANNTEN MÄNGEL Baubegleitende Qualitätskontrolle – Auswertung von 25 Bauvorhaben*



*) baubegleitende Qualitätskontrollen BSB Einfamilienhäuser (Neubau)

Quelle: Gemeinsame Untersuchung vom Institut für Bauforschung e.V. Hannover und dem Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)