



Foto: Fotolia/kebox

Vom Bauwunsch zum eigenen Zuhause



Mehr als drei Viertel aller Bundesbürger träumen vom eigenen Haus –im Interview gibt Peter Mael, der erste Vorsitzende vom Bauherren-Schutzbund e.V., hilfreiche Tipps, wie sich dieser Traum ohne Stolpersteine planen und möglichst reibungslos verwirklichen lässt.

Welche Grundsteine müssen gelegt werden, um einen Hausbau richtig vorzubereiten?

Schon in der frühen Phase der Hausplanung sollte man sich unabhängiger Beratung versichern. Eine Verbraucherschutzorganisation wie der Bauherren-Schutzbund hilft ihren Mitgliedern bei der Beurteilung von Hausangeboten und der Wahl des passenden Baupartners, holt beispielsweise Wirtschaftsauskünfte über die ins Auge gefasste Baufirma ein und führt einen Firmencheck durch. Die Bauentscheidung wird von vielen Faktoren beeinflusst: Dazu gehören Vorgaben eines möglichen Bebauungsplanes für das zu erwerbende Grundstück und gegebenenfalls

sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften für die Bebauung, dazu Anforderungen an das Gebäude selbst – wie Ausbaureserven bei Familienzuwachs und eine barrierefreie Nachrüstung – oder zum Beispiel besondere Maßstäbe für energetisches Bauen.

Was gehört in einen Bauvertrag?

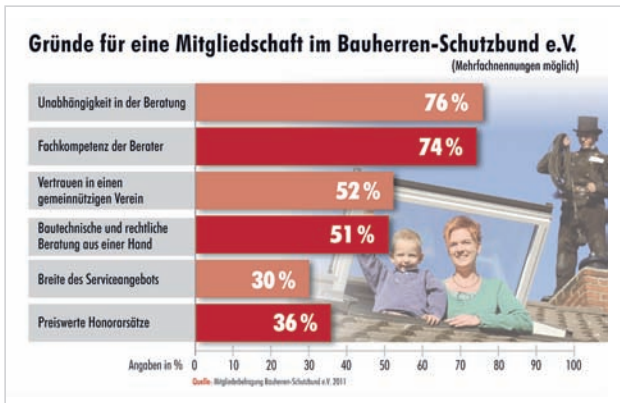
Voraussetzung für einen Bauvertrag ist, dass ein detailliertes Hausangebot erarbeitet wurde, das alle Wünsche und Sonderleistungen, Gutschriften für Eigenleistungen samt einem verbindlichen Preis umfasst. Eine komplette Bau- und Leistungsbeschreibung – das Herzstück jedes Bauvertrages – muss ausgefertigt sein, Grundrisse mit Bemaßung und Angaben

zur Wohnfläche müssen vorliegen und ein Zahlungsplan. All diese Unterlagen gehören in einen Bauvertrag und dienen auch der Bank zur Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten.

Wie kann ein Bauvertrag geprüft werden, auf welche Fallstricke muss besonders geachtet werden?

Da in der Regel Bauverträge mit vorformulierten Klauseln von den Baufirmen vorgegeben werden, sollte jeder Bauinteressent ausreichend Zeit auf ihre Prüfung verwenden und jedes Detail nachfragen. Spätere Änderungen sind grundsätzlich nur mit Einverständnis des Vertragspartners möglich und können im Zweifelsfall viel Geld kosten. Oft verbergen

Aktuelle Umfrage: Qualitätskontrolle, Fachkompetenz und eine neutrale Beratung – auf diese drei Punkte kommt es zukünftigen Hausbesitzern bei ihrem geplanten Bauvorhaben besonders an, wie eine Umfrage des Bauherren-Schutzbundes ergab.



sich in einzelnen Klauseln erhebliche Fallstricke für Bauherren. Als ein Beispiel wollen sich manche Baufirmen das Hausrecht auf der Baustelle vorbehalten, das heißt, Bauherren kann der Zutritt verweigert werden, sie können den Bauablauf demnach nicht kontrollieren. Da die meisten Bauherren baufachliche und juristische Laien sind, sind sie gut beraten, Bauverträge vor Unterschrift von Experten – wie sie der Bauherren-Schutzbund mit seinen Bauherrenberatern und BSB-Vertrauensanwälten hat – prüfen zu lassen. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sollten mit Konsequenz verhandelt werden, schließlich beruht ein Vertrag auf Gegenseitigkeit. Eine Baufirma, die darauf nicht eingeht, sollte nicht Ihr Partner werden.

Welche Sicherheiten für die Fertigstellung ihres Hauses können Bauherren einfordern?

Seit Jahresbeginn 2009 sieht das BGB für Verbraucher eine Fertigstellungssicherheit in Höhe von fünf Prozent der vereinbarten Vergütung vor. Um Insolvenzrisiken vorzubeugen, sollten zudem Sicherheiten in Form einer Fertigstellungsbürgschaft oder einer Fertigstellungsversicherung verhandelt und vertraglich festgeschrieben werden. Während der Gewährleistungszeit ist die Absicherung von Mängelbeseitigungsansprüchen wichtig, um Risiken aus einer eventuellen Insolvenz des Unternehmens zu minimieren. Vor Vertragsunterzeichnung sollten entweder ein Sicherheitseinbehalt, eine Gewährleistungssicherung oder auch eine Gewährleistungsbürgschaft vereinbart werden.

Wie lassen sich Qualitätsmängel am Bau aufdecken und beseitigen?

Dafür hat der BSB das Angebot der baubegleitenden Qualitätskontrolle entwickelt. Vom BSB berufene unabhängige Baufachleute kontrollieren im Auftrag der Bauherren in vereinbarten Abständen die Qualität des Bauvorhabens. Sie decken Mängel auf, bevor diese im weiteren Bauablauf etwa zugebaut werden und später größere Schäden verursachen. Sie fertigen ein fundiertes Mängelprotokoll. Auf dieser Grundlage können Bauherren konkret die Beseitigung von Baumängeln fordern.

Welche Rechte haben Bauherren bei Baumängeln? Wie sollten sie sich bei Konflikten auf der Baustelle verhalten?

Bauherren haben vertraglich das Recht auf ein mängelfreies Werk. Sollten sich im Bauablauf Mängel herausstellen, muss der Baupartner unter Fristsetzung aufgefordert werden, diese zu beseitigen. Reagiert er nicht auf diese Aufforderung oder verweigert er diese, sollten Bauherren handeln. So können sie bei wesentlichen Mängeln Zahlungen in zweifacher Höhe der voraussichtlichen Beseitigungskosten bis zur Behebung zurückhalten. Es gibt Möglichkeiten, vom zurückgehaltenen Geld andere Firmen zu beauftragen, im Ausnahmefall den Bauvertrag sogar zu kündigen. Aber alle diese Schritte ziehen auch erhebliche juristische Konsequenzen nach sich und sollten keinesfalls ohne das rechtzeitige Einbeziehen eines auf Baurecht spezialisierten Anwalts erfolgen. Andernfalls ist das Risiko für die Bauherren einfach zu groß.

Worauf ist bei einer Bauabnahme besonders zu achten?

Eine Bauabnahme kehrt die Beweislast um. Das Bauunternehmen übergibt das Bauwerk an den Bauherren, der mit der Abnahme das Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkennt. Abnahmefehler, bis dahin nicht erkannte Mängel, können gravierende Folgen haben. Eine so wichtige Rechtsbehandlung sollten Bauherren niemals ohne eigenen Sachverständigen vornehmen. Nur dieser kann einschätzen, ob das Bauwerk wirklich mängelfrei und der Leistungsbeschreibung entsprechend gebaut wurde. Noch vorhandene Mängel und eventuelle Restarbeiten werden im schriftlichen Abnahmeprotokoll festgehalten, Fristen zu ihrer Beseitigung vereinbart. Um die Schlussabnahme gut vorzubereiten, empfiehlt sich vor dem eigentlichen Abnahmetermin eine gemeinsame Objektbegehung.

Was passiert innerhalb der Gewährleistungsfrist?

Auch bei einer fünfjährigen Verjährungsfrist haben Bauherren die Möglichkeit, noch auftretende Mängel dem Unternehmer aufzuzeigen und Fristen für die Beseitigung zu stellen. Auf jeden Fall lohnt es sich, auch während der Gewährleistungsfrist Mitglied im Bauherren-Schutzbund zu bleiben und vor Ablauf der Frist vom Bauherrenberater einen Gewährleistungsscheck des eigenen, neu gebauten Hauses vornehmen zu lassen. ■

Interview: Bettina Erdmann/ Bauherren-Schutzbund e.V.