

aktuell



Baubegleitende Qualitätskontrolle im Alt- und Neubau

Wer eine Firma beauftragt, ein Haus zu bauen, zu modernisieren oder um- bzw. auszubauen, hat Anspruch auf eine vertragsgemäße, mangelfreie Planung und Bauausführung. Grundlage dafür ist der Vertrag sowie die Bau- und Leistungsbeschreibung. Um sicher zu sein, dass auch die Bauausführung sach- und fachgerecht erfolgt, ist jedem Bauherren, Sanierer oder Modernisierer eine baubegleitende Qualitätskontrolle zu empfehlen.

Komplettangebot mit baubegleitender Beratung

Die baubegleitende Qualitätskontrolle ist ein Kompaktangebot des Bauherren-Schutzbund e.V. Bauherren werden damit bei der Durchsetzung des vertraglichen Anspruches auf fachgerechte, mangelfreie Ausführung der Leistungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik unterstützt. Durch regelmäßige Kontrollen während des Bauablaufs wird einerseits Mängeln vorgebeugt. Frühzeitig erkannt, lassen sie sich andererseits unverzüglich beseitigen.

Die baubegleitende Qualitätskontrolle beschränkt sich aber nicht nur auf die Kontrolle der Ausführung, sie umfasst baubegleitend auch Beratung und Betreuung der Vereinsmitglieder bis zur Bauabnahme. Der Grund dafür ist, dass Bauherren während der Baumaßnahmen sowohl im Alt- als auch im Neubau nicht nur mit Baumängeln konfrontiert werden, sondern oft auch mit Abweichungen von der Baubeschreibung, mit Baukostenüberschreitungen und Terminverzögerungen sowie der Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins. Katastrophale Folgen kann eine Firmeninsolvenz haben. In solchen Situationen wissen Bauherren einen Partner zu schätzen, der einen Interessenausgleich zwischen allen am Bau

Beteiligten anstrebt und bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten fachtechnische Unterstützung anbietet.

Als Bauherrenberater werden Bauingenieure, Architekten und Sachverständige berufen, die sich aktiv für den Verbraucherschutz engagieren, sich zur Unabhängigkeit in der Beratung verpflichten und über hohe Fachkompetenz verfügen. Der Bauherr als Auftraggeber ist in der Regel kein Bau fachmann. Deshalb ist es wichtig, den Vertrag – ob für Neubau, Umbau, Modernisierung oder Sanierung – vor Unterzeichnung prüfen zu lassen.

Vor Vertragsabschluss beraten lassen

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass die Bau- und Leistungsbeschreibungen als wichtigster Bestandteil des Vertrages unvollständig und zu allgemein formuliert sind. Das liegt unter anderem darin begründet, dass es keine gesetzlichen Mindeststandards gibt. Werden Details in der Ausführung und Materialwahl erst nach Vertragsabschluss festgelegt, hat der Bauherr in den Nachverhandlungen wenig Spielraum. Er muss sich dann auf das Angebot der Firma einlassen und darüber hinaus gehende Wünsche, die er vor Vertragsabschluss als Standard hätte durchsetzen können, unter der Rubrik „Sonderwünsche“ teuer bezahlen.

Vertrauen in das eigene Geschick bei der Vertragsverhandlung und Kontrolle des Baugeschehens verdienen Anerkennung. Doch die Unterstützung der unabhängigen Bauherrenberater/innen, die Erfahrungen im Umgang mit der Bau- und Leistungsbeschreibung wie auch der Bauausführung haben, ist mit Sicherheit die bessere Lösung.

In der einstündigen kostenlosen Grundberatung verschaffen sie sich einen Überblick über die individuelle

Situation des Bauherren und erfassen den Beratungs- und Betreuungsbedarf. Gemeinsam mit dem Bauherren vereinbaren sie den Umfang der Betreuung – falls notwendig – unter Einbeziehung von Servicepartnern und Vertrauensanwälten des BSB.

Was zur baubegleitenden Qualitätskontrolle gehört

Zur Beratung vor Vertragsabschluss gehören neben der technischen und wirtschaftlichen Prüfung und Beurteilung der Bau- und Leistungsbeschreibung unter anderem die Auswahl und Auswertung der vorliegenden Angebote, die Prüfung von Plänen und Bauunterlagen sowie die Beratung bei Planungsfehlern, bei Bauanfragen und Bauanträgen. Informationen über die Spezifik von Baustoffen, Baumaterialien und Ausstattung, über Vor- und Nachteile dieser oder jener Bauweise sowie Empfehlungen zu Eigen- und Sonderleistungen helfen bei der Verringerung der Baukosten. Auszahlen kann sich auch eine Wirtschaftsauskunft über die ausgewählte Firma. Die Erfahrung zeigt: Je mehr Informationen Bauherrenberater/innen zum geplanten Bauvorhaben erhalten, desto besser kann die Baubegleitung sein.

Die baubegleitende Qualitätskontrolle orientiert sich weitgehend an dem mit der Baufirma abgeschlossenen Vertrag und der Bau- und Leistungsbeschreibung. Bei allen Unterschieden, die es dabei naturgemäß zwischen Neu- und Altbau gibt, ist die Herangehensweise in beiden Fällen gleich. Ausgehend von der Grundberatung werden Inhalt und Umfang der Baubegleitung festgelegt. Nicht zu den Leistungen von Bauherrenberatern/innen gehören die Ausführung von Planungsleistungen, das Ausführen und Vermitteln von Bauleistungen, die Übernahme und Ausübung von Bauleitertätigkeit, das Ausüben des Weisungsrechts gegenüber den am Bau Beteiligten, die Maklertätigkeit sowie die Rechtsberatung.

Angebot beim Neubau

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, erstreckt sich auf Rohbau, Dach- und Klempnerarbeiten, Fenstereinbau und Rohinstallation, Putzarbeiten und Dämmung, Trockenbau, Estrich und Fliesenarbeiten sowie auf die Haustechnik. Alle Baustellenbesuche werden dokumentiert. Damit erhält der Bauherr eine Text- und Bilddokumentation vom Stand des Baugeschehens und den beim jeweiligen Besuch festgestellten Baumängeln. Deren Beseitigung kontrolliert der Bauherrenberater bzw. die Bauherrenberaterin beim nächsten Baustellentermin. Die fachliche Unterstützung des Bauherren bei der Abnahme des

Bauvorhabens setzt den Endpunkt der baubegleitenden Qualitätskontrolle.

Im Abnahmeprotokoll müssen Restarbeiten und Mängel mit Fristsetzung dokumentiert und Vorbehalte zum Beispiel zur Vertragsstrafe erklärt werden. Bei der Abnahme sind dem Bauherren auch die vertraglich vereinbarten technischen Nachweise und Zertifikate zu übergeben.

Angebot beim Altbau

Anders ist es im Altbau. Meist entsprechen die Bauteilkonstruktionen und technischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Stand der Bau- und Energietechnik. Weil Planungsunterlagen lückenhaft oder gar nicht mehr vorhanden sind, bleibt nicht selten die ursprüngliche Konstruktion von Bauteilen im Dunkeln. Diverse, zum Teil nicht fachgerecht ausgeführte Um- und Ausbauten erschweren beabsichtigte Baumaßnahmen zusätzlich. Deshalb ist eine detaillierte fachlich fundierte Begutachtung und Beurteilung der Bausubstanz mit Kostenschätzung zwingend notwendig. Dafür hat der Bauherren-Schutzbund mit dem Modernisierungs-Check eigens für den Altbau ein Serviceangebot entwickelt.

Ein solcher Check gestattet Bauherrenberatern/innen eine Einschätzung der notwendigen Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen. Zugleich ist er zusammen mit der Energieberatung Voraussetzung für die baubegleitende Qualitätskontrolle im Altbau.

Vorhandene Planungsunterlagen, Leistungs- und Kostangebote für die Ausführung von Bauleistungen werden geprüft, Hinweise für die Vertragsgestaltung gegeben. Die Ausführung der vereinbarten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird entsprechend Baufortschritt und Sanierungsschwerpunkten auf der Baustelle kontrolliert. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Übereinstimmung von Sanierungserfordernis und Sanierungsmaßnahme.

Wie bei der baubegleitenden Qualitätskontrolle im Neubau werden die Ergebnisse der Kontrolle und Begutachtung in Begehungsberichten detailliert dokumentiert, Mängel im Einzelnen aufgezeigt und Empfehlungen zur Bauausführung gegeben. Bei der Abnahme der Bauleistungen als Abschluss der baubegleitenden Qualitätskontrolle stehen Bauherrenberater bzw. Bauherrenberaterinnen des BSB dem Bauherren beratend zur Seite.

Kostenersparnis durch rechtzeitig erkannte Mängel

Eine Studie von Bauherren-Schutzbund e.V. und Institut für Bauforschung e.V., Hannover, belegt, dass während der Bauzeit in der Regel mindestens zwölf gravierende Mängel auftreten und bei der Bauabnahme erfahrungsgemäß noch einmal acht hinzu kommen. Zwischen 11 000 und 12 000 € Kosten für Schäden und ihre Beseitigung sparen Bauherren im Durchschnitt beim Hausbau, wenn sie eine baubegleitende Qualitätskontrolle in Anspruch nehmen.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2012