

Vademecum für Hauskäufer - Teil 2

Planungsphase und Bauleitung

Nach dem Erwerb der Immobilie tritt eine der schönsten Phasen im Leben eines Bauherren ein, man geht mit der Familie und auch mit Freunden durch das Haus und träumt sich in die zukünftige Wohnwelt hinein.

Am liebsten möchte man gleich mit dem Renovieren anfangen. (Wenn man dann nach der Fertigstellung fragt, wie es war, hört man oft: Wenn wir das gewusst hätten, was da alles auf uns zukommt, hätten wir das nicht gemacht. Aber jetzt wollen wir das Ergebnis auch nicht mehr rückgängig machen).

Dann wird entrümpelt, abgehackt, heruntergerissen, entkernt, Handwerker ins Haus geholt und Kostenanschläge erbeten. Üblicherweise soll dann das Dach neu gedeckt und die Fassade neu verputzt werden, neue Fenster sollen hineinkommen, eine neue Heizung und eine neue Elektroinstallation. Den Rest, wie malern, tapezieren, Fußbodenbeläge, Trockenbau und Fliesen sind in Eigenleistung geplant, der Freund eines Freundes baut die Sanitärinstallation, Material gibt es im Baumarkt.

In der zweiten Phase tritt dann langsam Ernüchterung ein, denn die Bank verlangt zumindest ein bauliches Konzept mit Grundrissen sowie eine Übersicht und einem Kostenrahmen der erforderlichen Leistungen. Beim Abreißen und Entkernen kommen beim Anblick mancher Bauteile leise Zweifel, ob das denn hält; Handwerker verlangen bauliche Voraussetzungen (oder eine Statik) und wollen Leistungen mit ausführen, die gar nicht vorgesehen waren.

Da wo man eine doch nichttragende Trennwand abgerissen hat, gibt es in einer daraufstehenden Wand im Obergeschoss plötzlich Risse, die Tür klemmt. Irgendwann dämmert es, das diese Wand genau auf der abgerissenen Wand im Erdgeschoss stand.

Man merkt dann, dass es mit etwas Spachtel, Tapete und neuem Fußbodenbelag nicht getan ist.

Spätestens in dieser Situation wird die Inanspruchnahme eines Planers erforderlich.

Hier zeigt sich, dass seine frühzeitige Einbindung bereits eine Menge Zeit und Ärger erspart hätte.

Welche Arbeiten sind eigentlich bei der Planung erforderlich, was brauche ich davon, brauche ich einen Bauleiter?

Vorplanung/ Entwurf

Unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist oder nicht, ist eine sorgfältige Planung durch einen Fachmann immer von Vorteil.

Grundsätzlich sollte man einen Planer einschalten, wenn eine Nutzungsänderung von größeren Teilen eines Bauwerkes erfolgt und dabei nicht unerhebliche Umgestaltungen erfolgen, wie Änderungen am konstruktiven Gefüge, Änderung oder Austausch wesentlicher Bauteile wie Dach, Fassade, Außenputz und wenn größere Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen sollen, auch wenn dies keiner Baugenehmigung bedarf.

Gerade in der Altbausanierung ergeben sich viele Leistungen erst während der Bauphase, wenn Erfahrung bei den Verantwortlichen fehlt.

Zum allgemeinen Verständnis erst einmal einiges zu den am Bau Beteiligten:

In den Landesbauordnungen wird dem Bauherren die Verantwortung auf der Baustelle zugeschrieben. Er hat für die Einhaltung von Sicherheit und Ordnung nach außen und auf der Baustelle selbst zu sorgen, er ist für die Einhaltung von Vorschriften des Gesundheitsschutzes und der Gefahrenabwehr verantwortlich.

Er muss die Einhaltung behördlicher Auflagen wie der Baugenehmigung sichern.

Wenn er aus fachlicher Sicht dazu nicht in der Lage ist (und das ist der Normalfall), dann hat er zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung des Bauvorhabens geeignete Fachleute zu bestellen, die diese Aufgaben für ihn übernehmen.

Um eine umfangreichere Baumaßnahme durchzuführen (kleinere Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten einmal ausgeklammert), sind dies der Entwurfsverfasser bzw. Planer, der (oder die) Bauunternehmer und der Bauleiter.

Es ist also von Nutzen, den Planer so früh wie möglich in den Prozess der Aufgabenstellung und Vorplanung mit einzubeziehen.

Schon bei der Auswahl und dem Erwerb kann ein versierter Planer, der mit den Wünschen seines Auftraggebers vertraut ist, bereits Kosten steuern.

Wenn der Kauf vollzogen ist, werden in der ersten Phase die vorhandenen Gegebenheiten ermittelt, es erfolgt eine gründliche Analyse der vorhandenen Bausubstanz.

Dazu wird das gesamte Gebäude detailliert aufgemessen und der Bestand zeichnerisch erfasst.

Der bauliche Zustand der einzelnen Bauteile wird aufgenommen, gegebenenfalls unter Mithilfe von Sonderfachleuten wie Sachverständige für Holzschutz.

Auch wenn das Geld für die Honorare schmerzen mag: Wenn man sich später von einem windigen Vertreter überflüssige und überteuerte Holzschutz- und Trockenlegungsverfahren aufschwätzen lässt, kann das leicht ein Mehrfaches ausmachen.

Auf der Grundlage der Aufmasspläne beginnt die Entwurfsphase.

Es werden im Gebäude Nutzungen und Verkehrswege zugeordnet, über Erweiterung, Abbruch oder Veränderung von Bauteilen nachgedacht.

Vorteil - Man kann mehrere Varianten durchspielen, die modernen Planungsprogramme ermöglichen Animationen, farbige Darstellungen, Möblierungen, Beleuchtungsszenarien usw., mit denen man sich die zukünftigen Räume vorstellen kann.

Wenn man es nicht so hochtechnisiert mag und in Ruhe zu Hause nachdenken möchte, lassen Sie sich einen Satz Grundrisse mitgeben, zeichnen Sie im passenden Maßstab Ihre zukünftigen Möbel und Einrichtungsgegenstände auf mm- Papier und schneiden sie diese aus. So können sie in Ruhe überprüfen, ob die Nutzungszuordnung der Räume und die Möblierungsvarianten passen.

Das erspart den negativen Aha- Effekt, wenn man dann irgendwann in seinen Räumen z.B. beim Malern feststellt, das das Zimmer viel zu dunkel ist, die Tür gegen eine andere Tür schlägt oder der Nachbar ins Ehebett schauen kann. Außerdem ist es einfacher, ein Stück Papier auf einer Zeichnung zu verschieben als einen Schrank in einem Zimmer oder eine Wand im Erdgeschoss.

Wenn Ihre Auswahl feststeht, aufkleben, kopieren, Ihrem Planer geben.

In dieser Phase ist die Mitarbeit des Bauherren wichtig und erforderlich.

Erst wenn Sie sich wirklich sicher sind, das Sie genau diese Variante wollen, ist die Entwurfsphase abgeschlossen. Geben sie sich nicht mit ...“mal sehen, wie es dann fertig aussieht“ zufrieden, nerven Sie Ihren Planer bis das Ergebnis passt.

Dann aber sollten Sie die Entwurfsplanung abzeichnen, sie ist dann die Basis, die in die Realität umzusetzen ist.

Seien Sie sich bewusst: danach gibt es keine weiteren Änderungen mehr, Sie sollten Ihren Planer dann nicht mehr jede Woche mit einer neuen Idee kommen, bloß weil ein Bekannter die Küche anders hat und Ihn mit Änderungen in Ruhe lassen (oder es wird teurer).

Auf der Basis der bestätigten Entwurfsplanung wird der Planer dann wenn erforderlich den Bauantrag anfertigen und die Werkplanung ausarbeiten.

Viele Bauherren denken, die Zeichnungen im Bauantrag sind ausreichend, um damit Angebote einzuholen und den Handwerkern die Leistungen zu definieren.

Eine Eingabeplanung ist im Maßstab 1:100 gefertigt; genauere Maße von solchen Zeichnungen abzugreifen oder alle Maße darzustellen, geht nicht.

Viele wichtige technische Details fehlen noch und müssen abgeklärt werden. Das kann auch noch während der Bauphase oder in der Vergaberunde geschehen, aber hier werden sich Fehler einschleichen, die dann bei der Ausführung bezahlt werden müssen.

Der Türsturz passt nicht unter den Balken, die Entwässerungsleitung kann nicht durch die Decke, da genau hier ein Balken liegt, ein Raum ist nicht rechteckig, sondern trapezförmig usw.

Dazu kommen dann noch Änderungswünsche der Bauherren.

Das Mindeste, was ein solches Chaos verursacht, sind erhebliche Mehrkosten und Zeitverzug.

Irgendwann traut sich der Bauherr nicht mehr auf die Baustelle, weil jeder Handwerker mit einem Stundenzettel für Mehrleistungen in der Hand herumläuft, den er bestätigt haben möchte, irgendwann geht der Überblick vollständig verloren. Ergebnis: Kredit aufgebraucht, Leistungen nicht abgeschlossen, Bank ist sauer, Ehefrau auch. Jede gute Hausfrau kann ein schmackhaftes Essen für 10 Gäste kochen, aber in einer Restaurantküche mit 15 Gerichten auf der Speisekarte, 4 Mitarbeitern und ständig wechselnden Gästen ist sie überfordert.

In der Phase der Werkplanung löst der Planer nicht nur die technischen Details wie Rohrdurchführungen, Heizungsverteilung, Lage und Anzahl der Steckdosen, Fußbodenaufbauten usw., er führt die ersten Abstimmungen mit Fachplanern wie Statiker, Elektriker und Heizungs- und Sanitärfachmann, holt

Angebote und Informationen für Verfahren, Materialien und technische Systeme ein.

Er schätzt die möglichen Gefahren bei der Bauausführung ein und berücksichtigt sie bei der Werkplanung. Bei besonders komplizierten Situationen wie Bauen unter beengten Bedingungen in schmalen Strassen schaltet er Fachleute ein, die einen Arbeits- und Gesundheitsschutzplan, sowie einen Sicherheitsplan für größere und gefährliche Arbeiten aufstellen. Diese werden teilweise auch als Auflagen in der Baugenehmigung verlangt.

Bei besonders diffizilen Arbeiten mit mehreren Gewerken bzw. Firmen wird der Planer die Bestellung eines Sicherheitskoordinators vorschlagen.

Schon in der Entwurfsphase geht der Planer auf die Erzielung eines möglichst günstigen Primärenergieverbrauches ein. Er wird Materialauswahl, Verfahren und Haustechnik so früh wie möglich aufeinander abstimmen.

Parallel dazu entstehen die Leistungsverzeichnisse und die Raumbücher.

In den Leistungsverzeichnissen werden nach Gewerken die einzelnen Teilleistungen exakt nach Art der Ausführung und der Menge aufgestellt.

Damit kann eine vollständige Beschreibung aller auszuführenden Arbeiten erfolgen. Auf der Grundlage der Leistungsverzeichnisse erstellt der Planer einen Kostenanschlag, in dem er die einzelnen Leistungen mit durchschnittlichen Marktpreisen durchrechnet.

Dadurch können die Baukosten relativ genau bestimmt werden. Sie sind Basis für die Kostenkontrolle während der Bauausführung.

In den Raumbüchern werden die Größe, die Flächen und deren Behandlung, also Art der Beschichtung der Wände, Fußbodenbelag, Putz, Deckenauslässe, Steckdosen usw. für jeden Raum detailliert beschrieben.

In den Leistungsverzeichnissen stehen nur die Gesamtflächen, Stückzahlen usw. aber nicht was davon in welchem Raum einzubauen ist.

So weiß z.B. der Fliesenleger, welche Fliesen in welchen Raum in welcher Höhe gehören, auch wenn der Planer mal nicht auf der Baustelle ist.

Vergabe

Mit den Leistungsverzeichnissen und den Werkplänen kann der Planer Angebote von Firmen einholen.

Zum Beispiel wird er die Leistungstexte: „Rüstung, Dachdecker, Dachklempner“ mit einigen Plänen mehreren Firmen zuschicken, die diese Leistungen im Komplex anbieten, oder die Verzeichnisse einzeln an jeweilige Gerüstbau-, Dachdecker- oder Klempnerbetriebe senden.

Die Firmen setzen in die Verzeichnisse einfach ihre einzelnen Preise ein, die Leistungen sind in Art und Menge ja ausführlich beschrieben.

Die einzelnen Positionen hat der Planer dem Einheitsleistungsverzeichnis entnommen, das auch die Firmen kennen.

So können sie ein mit anderen Anbietern vergleichbares Angebot abliefern.

Ohne Leistungsverzeichnis mehrere Angebote einholen zu wollen, ist bei komplexeren Arbeiten für einen Laien gefährlich, da er die einzelnen Angebote nicht werten kann, sie sind verschieden, da nicht auf einer gemeinsamen Basis erarbeitet. Manche Leistungen fehlen bei dem einen, der andere Anbieter arbeitet mit anderem Material usw.

Wenn die Firmen erst selber Aufmasse erstellen müssen um ein ordentliches Angebot zu machen und erhalten dann keinen Zuschlag, haben sie das Recht auf Kostenerstattung ihres Aufmasses.

Um das zu umgehen, erhalten Bauherren dann oft Pauschalpreise pro Einheit, z.B. pro m².

Da die Firmen ohne Wissen der konkreten Bedingungen kalkulieren, sind die Preise entweder sehr hoch um Unwägbarkeiten abzufangen oder alle nicht erfassten Leistungen sind gesondert zu vergüten.

Beides kann teuer werden.

Daher ist die Auswahl eines Handwerkers ohne Ausschreibung für einen Laien reine Glückssache.

Die eingegangenen Angebote werden vom Planer gesichtet und ausgewertet.

Selbst mit Ausschreibung ist der Vergleich der eingehenden Angebote für einen Laien schwierig; manche Firmen bieten Alternativangebote für bestimmte Teile der Leistung oder manche Preise fehlen, da sie nicht vom Anbieter ausgeführt werden. Manchmal sind Rechenfehler im Angebot oder Fantasiepreise bei einzelnen Positionen, die es auszugrenzen gilt.

Auf der Basis der Auswertung der Ausschreibung schlägt der Planer dann die zu beauftragenden Firmen dem Bauherren vor.

Bei Zustimmung bereitet er die Werkverträge vor und deren Unterzeichnung durch Bauherr als AG und Unternehmer als AN.

Die Vertragsgestaltung bei Bauleistung ist ein rechtlich sehr komplexes und diffiziles Thema, bei dem ein Laie viel Geld verschenken kann, wenn er den vorgelegten Vertrag des Unternehmers einfach unterschreibt.

Nur wer sich mit dem Werkvertragsrecht, dem Ablauf auf einer Baustelle und den Bauleistungen selbst auskennt, sollte die Verträge selber aushandeln.

Alles andere ist wieder reine Glücksache bzw. an welchen Unternehmer man gerät.

Bauleitung

Während der Beauftragung wird auch die Frage nach dem verantwortlichen Bauunternehmer und dem verantwortlichen Bauleiter des Bauherren geklärt.

Wenn nur eine Firma auf der Baustelle arbeitet, dann ist der verantwortliche Bauunternehmer klar, der Firmenchef selber trägt dann die Verantwortung für die gesamte Baustelle, da er für seine Leute und seine Arbeit verantwortlich zeichnet. Wenn nur er mit der Bauausführung betraut ist, kann er auch die Funktion eines Bauleiters im Auftrag des Bauherren übernehmen.

Was ist das denn nun mit dem Bauleiter?

Bei einer Weiterbildungsmaßnahme bekam ich auf die Frage was ein Bauleiter ist, die Antwort: "Einer der was immer rumtelefonieren tut."

Das ist nur der äußere Ausdruck dessen was er hauptsächlich macht:

Informationen verwalten, weitergeben, kontrollieren.

Es gibt grundsätzlich 2 Arten von Bauleitern:

Der Bauleiter AN (des Auftragnehmers) ist verantwortlich für die Ausführung aller Arbeiten, ihre innerbetriebliche Koordinierung, die Sicherheit der Leute usw. innerhalb und im Rahmen des jeweiligen Unternehmens.

Die Funktion des Bauleiters AG ist die eines fachlichen Vertreters des Bauherren.

Er hat quasi die äußeren Beziehungen mit den Nachbarn, den Behörden und den einzelnen Unternehmern zu regeln.

Er ist für die Sicherheit der Baustelle, ihre Ausstattung mit Fallschutzmitteln, Sanitäreinrichtungen, Baustrom, Bauwasser usw. verantwortlich.

Er koordiniert die Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken auf der Baustelle, führt Teilabnahmen, Leistungsfeststellungen und Bauberatungen durch und ist für die Einhaltung des Bauablaufplanes zuständig.

Er kontrolliert die Einhaltung der Maße, gibt Höhenangaben bzw. Höhenfestpunkte vor und kontrolliert das verwendete Material auf Eignung und Qualität.

Als Person kann diese Funktion jeder fachlich versierte Beteiligte übernehmen, so auch der Bauherr selber, wenn er den zeitlichen Aufwand und das nötige Wissen einsetzen kann.

Er kann damit auch den Bauleiter AN der wichtigsten Auftragnehmers (Hauptunternehmer) mit beauftragen.

Er kann natürlich auch den Planer mit der Bauleitung und Bauüberwachung beauftragen.

Da der Planer von Anfang an mit dem Objekt und den Wünschen der Bauherren vertraut ist und das Vorhaben bis ins Detail selber geplant hat, ist er auch der Einzige, der das fertige Objekt und die Details bis zur Fertigstellung im Kopf bzw. im Überblick hat. Deshalb ist der Entwurfsverfasser immer die erste Wahl für diese Funktion. Er ist ohnehin öfters auf der Baustelle, da er

unabhängig von der Funktion des Bauleiters der Vertreter des Bauherren in Fragen der Planung ist.

Nur er weiß, was wie zu machen ist.

In der Objektüberwachung, die er in der Regel dann auch übernimmt, führt er das kaufmännische und das technische Bautagebuch.

Im ersteren werden einfach gesagt alle Rechnungsbewegungen, also geleistete Zahlungen, aufgeführt.

Im Vergleich mit dem Kostenanschlag bzw. der Vertragssumme ergibt sich immer ein aktueller Stand der Ausgaben im Soll- Ist- Vergleich.

Durch seine Kenntnisse über den Leistungsstand und die vereinbarten Zahlungsbedingungen führt er wöchentliche oder monatliche Zahlungspläne, mit deren Hilfe der Bauherr über die anstehenden Zahlungen informiert wird.

Im technischen Bautagebuch vermerkt der Bauleiter Anwesenheit, Wetter, Ereignisse, Festlegungen usw.

Den zeitlichen Ablauf erfasst er mit einem Bauablaufplan, in dem er die anstehenden relevanten Termine (Baubeginn, Zwischenabnahmen, Teilfertigstellungen, Abnahmen der einzelnen Gewerke) und die Besetzung der Baustelle dokumentiert und fortschreibt.

Schon die zeitliche Koordinierung von 4 oder 5 Gewerken bzw. Firmen kann für einen Laien zum Chaos ausarten, wenn hier falsch geplant wird oder zeitliche Abfolgen aus dem Ruder laufen.

Auch die Handwerksfirmen sind auf eine zuverlässige Terminplanung angewiesen, da sie noch andere Bauvorhaben abarbeiten.

Wenn plötzlich 3 Installateure auf der Baustelle herumstehen und keine Baufreiheit haben, weil der eingebaute Estrich zwei Wochen später kam und noch zu frisch ist, gibt es Ärger mit dem Chef, der jetzt für seine Leute Arbeit suchen muss.

Falls Abschlagszahlungen mit den Handwerkern vereinbart wurden, prüft der Bauleiter /Baubetreuer den Erfüllungsstand und die Plausibilität der Rechnungen.

Bei Finanzierung durch Banken werden vom Planer gegengezeichnete Rechnungen bzw. Leistungsfeststellungen zur Vorlage verlangt, bevor Rechnungen bezahlt werden.

Bei Abschlagszahlungen werden in der Praxis 2 Methoden angewandt.

Ohne genaues Leistungsverzeichnis und bei Pauschalpreisen werden fertiggestellte Bauabschnitte mit dafür vereinbarten Teilbeträgen vereinbart.

Beispiel Dach:

Vereinbart wurde die komplette Erneuerung der Dachdeckung, der Lattung, der Einbau von zwei Gauben, der Einbau einer Zwischensparrendämmung einschließlich Dampfbremse, Gerüstleistungen, Dachentwässerung, Blitzschutz zum pauschalen Festpreis von 30.000,- €. Die erste Rate in Höhe von 4.000,- € wird fällig bei Gerüststellung, die 2. Rate über 4.000,- € bei Fertigstellung der Zimmererarbeiten usw.

Der Nachteil für den Handwerker bei dieser Variante ist, dass er, wenn er parallel arbeitet, Risiken eingeht; er ist in Vorleistung.

Das Risiko für den Bauherren besteht darin, dass er kleinere Mängel und Restleistungen bereits mit bezahlt hat oder, bei für ihn ungünstigen Raten, den Handwerker im Voraus bezahlt.

Kündigt er (oder der Handwerker) den Vertrag vorzeitig, gibt es Streit über die Höhe der Vergütung für den erfüllten Teil der Leistung, der nicht genau zu definieren ist.

Die zweite Möglichkeit ist die Vereinbarung von Ratenzahlungen nach gemeinsamer Leistungsfeststellung.

Der Zeitpunkt kann sowohl terminlich (z.B. aller 2 Wochen) oder ebenfalls nach Bauabschnitten erfolgen. Voraussetzung ist ein detailliertes Leistungsverzeichnis mit Einzelpreisen.

Beide (Rechnungsleger und Bauleiter) besichtigen den Leistungsstand und legen fest, wie viel % der einzelnen Positionen erfüllt sind. Dieses System ist für beide Vertragspartner die bessere Variante, da die Übereinstimmung zwischen Leistung und Bezahlung genauer ist.

Bei Abbruch des Vertrages ist eine Abrechnung einfacher zu erstellen.

Ohne Planer als Bauleiter läuft es in der Praxis darauf hinaus, das die am meisten auf der Baustelle präsente Firma notgedrungen die wichtigsten anstehenden Probleme selber klärt, wie Abstimmung von Leistungen mit anderen Gewerken.

Ein typischer Fall auf einer solchen „herrenlosen“ Baustelle sind nicht vereinbarte Sonderleistungen wie Stemmarbeiten.

Der Sanitärinstallateur kommt auf die Baustelle und will seine restlichen Leitungen verlegen und ist ganz verduzt, das im Dachgeschoss schon der Trockenbau fertig ist, obwohl er noch die Entlüftung für die Abwasserleitungen legen muss.

Anruf beim Bauherren, entweder ich haue wieder ab oder jemand öffnet den Trockenbau wieder.

Der verdatterte Bauherr, der jetzt keine Zeit hat, fragt, könnt ihr das nicht selber, den Trockenbauer kriege ich nicht so schnell wieder auf die Baustelle.

Antwort: gut, machen wir, aber das kostet mehr.... Wenn gar nichts geht, stimmen sich die Firmen notgedrungen untereinander ab.

Das Ergebnis sind Mehrleistungen, Zeitverzug und Mängel, wie im o.g. Beispiel eine defekte Dampfsperre. Wen will der Bauherr dafür später zur Verantwortung ziehen? Der Trockenbauer wird es ablehnen, seine Leistung wurde ordnungsgemäß übergeben. Dem Installateur? Der wird sich in seiner Not dumm stellen und sagen, das war schon so, ich weiß von nichts.

Die Beweispflicht liegt beim Bauherren, ohne schriftlichen Auftrag oder Eintragung ins Bautagebuch gelingt ihm das nicht, es sei denn, der Handwerker hat ihm die Leistung extra berechnet, er findet die Rechnung darüber und der Handwerker hat keine Bedenken angemeldet.

Ohne Planer gibt es für den Bauherren nur eine halbwegs sichere Methode, mit dem Bau, der Auftragserteilung und der Bauleitung klarzukommen - er sucht sich einen Generalunter- bzw. Übernehmer. Der Auftrag für sämtliche Leistungen geht an einen einzigen Unternehmer, der noch fehlende Leistungen, die er nicht selber ausführt, selbst als Subunternehmer unter Vertrag nimmt.

Als Preis wird ein pauschaler Festpreis ausgehandelt, der alle Kosten und Leistungen abdeckt.

Somit ist der Generalunternehmer auch Bauleiter des AG.

Der Vorteil für den Bauherren ist die Freistellung von den tagesoperativen Pflichten der Bauleitung und ihren finanziellen und auch strafrechtlichen Risiken.

Er braucht nur wenige Rechnungen zu begleichen, deren Prüfung einfach ist und wo er den Überblick behält, vorausgesetzt der Leistungsumfang ändert sich nicht. Nachteil ist wie oben schon erwähnt die Feststellung der Leistung bei vorzeitigem Vertragsende.

Eine laufende Qualitätskontrolle ist dem Bauherren ohne fachliche Voraussetzungen nicht gegeben, er muss sich auf das Wort des Unternehmers verlassen.

Zumindest hier sollte sich der Bauherr eine eingeschränkte Fremdkontrolle durch einen von ihm beauftragten Gutachter oder Fachmann leisten, um gegebenenfalls die Notbremse zu ziehen.

Dies ist auch in strafrechtlicher Sicht relevant, wenn durch Fahrlässigkeit oder Vorsatz Menschen an und auf der Baustelle zu Schaden kommen, kann der Bauherr selber mit belangt werden, auch wenn er jemanden mit der Bauleitung beauftragt hat. Das kann passieren, wenn die Pflichtverletzung des bestellten Bauleiters zu offensichtlich ist und auch von einem Laien hätte bemerkt werden müssen.

Beispiele dafür sind fehlende Verkehrssicherung zu anderen Grundstücken, wenn z.B. die Nachbarskinder am Wochenende auf der Baustelle spielen und

in ein nicht gesichertes Loch fallen oder beim Spielen mit Baugeräten verunfallen, weil der Baustrom nicht abgeschaltet wurde. Im Winter stürzen Passanten auf der Straße vor der Baustelle, weil nicht geräumt wurde oder ein KfZ fährt im Dunkeln gegen einen nicht beleuchteten Container... Baustellen können ein gefährliches Pflaster sein!

Ein weiterer Nachteil, dessen sich jeder Bauherr bewusst sein sollte, ist die Preisfrage bei der Beauftragung von General- oder Hauptunternehmern.

Die Leistung in der Bauleitung, Auftragsvergabe, Werkplanung usw. die der Bauherr glaubt damit einsparen zu können, bezahlt er indirekt über den Pauschalpreis mit; Bauunternehmer verschenken nichts.

Dann muss er noch mit einem saftigen Risikoaufschlag rechnen.

Den muss der Bauträger mit einkalkulieren, um nicht mit unliebsamen Überraschungen wie Mehrleistungen kalt erwischt zu werden.

Wenn man diese Zuschläge berücksichtigt, kann man auch einen eigenen Planer und Bauleiter bezahlen, denn der arbeitet für den Bauherren und nicht für den Unternehmer.

Wenn ein Bauherr selber und ohne eigenen Bauleiter bzw. ohne Kostenkontrolle durch ihn arbeiten will, hier ein Tipp von mir, wie man zumindest den Überblick über die Zahlungsvorgänge behalten kann.

Das Verfahren ist primitiv, umständlich und unprofessionell, funktioniert aber:

Zuerst besorgen Sie sich einen einfachen Kopierer, ein Paket Kopierpapier und das übliche Büromaterial.

Legen Sie einen zentralen Ordner an, in dem Sie alle Originale an Verträgen und Schriftverkehr mit Handwerkern, Behörden und der Bank getrennt nach Absendern aufbewahren.

Ein zweiter Ordner ist für die Originalrechnungen und die Kontoauszüge Ihrer finanzierenden Bank bestimmt.

Richten Sie sich für den Bau ein Unterkonto als Baukonto ein, so entsprechen der Kontostand und die Abbuchungen immer ihren realen Ausgaben.

Kopieren Sie alle Originale dieses Schriftverkehrs 2-fach.

Mit der einen Kopie führen Sie eine einfache Kontierung zu den Ausgaben. In den Bankordner kommt ein Deckblatt mit einer Tabelle, in die Sie jeden laufenden Geschäftsvorfall, also Ausgabe, vermerken, also wann wie viel an wen gezahlt. Vermerken sie, ob Sie das privat bezahlt oder über die Bank geleitet haben. Summieren Sie die Ausgaben laufend auf. So haben Sie immer den Überblick, was Sie bis dato ausgegeben haben. Hinter dieses „Kassenbuch“ heften Sie die Kopien aller Zahlungsvorgänge, also Rechnungskopien mit den daran geklammerten kopierten Überweisungsbelegen und die Kopie des Bankauszuges mit der Abbuchung bzw. die Kopie der Quittung bei Barzahlung. Mit diesem Ordner unter dem Arm können Sie jederzeit einen ungefähren Stand über die ausgeführten und die noch zu erwartenden Leistungen und Ihre Ausgaben ermitteln. Es kommen bei einem Bauvorhaben schnell Dutzende von einzelnen Zahlungsfällen zusammen, angefangen von der Baumarktrechnung bis zur Prüfgebühr des Bauantrages, deren Überblick man unbedingt behalten sollte. Warum als Kopie? Nun, in der Hektik der täglichen Arbeit kann schnell mal eine Originalrechnung oder ein Kontoauszug verschwinden, wenn sie zur Klärung eines Problems einfach mal ausgeheftet werden.

So sind die Originale geschützt vor Verlust und Unordnung.

Wird etwas entnommen, dann nur um es zu kopieren und sofort wieder wegzuheften.

Wenn Sie Rechnungen bezahlen, dann vermerken Sie auf den Überweisern immer ausführlich den Zahlungsgrund, also mindestens die Rechnungsnummer und das Bauvorhaben. Falls Sie nur einen Teil der Rechnung bezahlen, dann begründen Sie Ihren Einbehalt bzw. die Kürzung schriftlich in Form eines Briefes oder einer Email an den Zahlungsempfänger. Heften Sie die Kopie dieser Nachricht hinter die Kopie des Überweisungsbeleges in den Bankordner.

Mit dem zweiten Satz Kopien legen Sie sich einzelne Übersichten des Zahlungsverkehrs geordnet nach den beauftragten Firmen an in einem dritten Ordner an. Jeder Handwerker erhält seinen Hefter bzw. Aktendulli, in den die Kopien des Auftrages/Vertrages, des Schriftverkehrs mit ihm und seiner Rechnungen samt Zahlungsverkehr (Kopie Überweisungsbeleg, Kopie Abbuchungsbeleg bzw. Quittung, eventuelle Schreiben zu Zahlungskürzungen) fortlaufend angeheftet werden.

Mit dieser Übersicht bleiben Sie immer informiert, wie viel bereits gezahlt oder warum der Rest noch nicht bezahlt wurde.

Diesen Ordner nehmen Sie zu Verhandlungen auf der Baustelle mit.

Sie können damit jederzeit nachweisen, ob und wann und wie viel von einer Rechnung bezahlt wurde.

Damit kann man auch Irrläufer oder Falschbuchungen z.B. wegen einer fehlerhaften Kontonummer schnell feststellen.

Wie man als Laie mit der Bauablaufplanung und der Gewerkekoordinierung klarkommen will, vermag ich allerdings nicht zu sagen. Hier wird viel Geld des Bauherren auf Grund seiner Fehler verbrannt werden.

Georg Böttcher fecit