

**PFUSCH AM BAU**



Dieter Ansorge

# Pfusch am Bau

Allgemeine Hinweise zur Vermeidung von  
Pfusch am Bau



Auszug aus den Fachbüchern der Reihe



Fraunhofer IRB  Verlag

Dieter Ansorge

Auszug aus den Fachbüchern der Reihe

# **Pfusch am Bau**

## **Allgemeine Hinweise zur Vermeidung von Pfusch am Bau**

Fraunhofer IRB Verlag



## Einleitung

Ein großer Höhepunkt im Leben von Menschen ist das Beziehen der eigenen Behausung, seien es einfache Buschhütten, Häuser oder Eigentumswohnungen.

Oft jahrelange Wünsche, Überlegungen und Planungen haben mit dem Bezug ihr Ende erreicht. Alle Bauherren oder Käufer könnten glücklich, stolz und zufrieden sein, wenn sich nicht ein anderer, meist verheerender Geselle in das Bau- oder Kaufobjekt eingeschlichen hätte, der Pfusch am Bau! Während früher Bauherren ihre Häuser nach eigenen Vorstellungen von Architekten und Ingenieuren planen und selbst in Eigenleistung oder mit Firmen ihres Vertrauens das Haus bauen ließen, werden heute Wohnhäuser »von der Stange« schlüsselfertig von Bauträgern gekauft. Hervorragend geschulte smarte Verkäufer mit schönen Bildchen und schwammigen Beschreibungen schaffen es immer wieder, den unerfahrenen Bauherren mit ihren Versprechungen und Rabatten »Traumhäuser« anzudrehen.

Bei Eigentumswohnungen ist es gleich. Während früher Qualität und Zuverlässigkeit ausschlaggebend waren, geht es nur noch um den günstigsten Preis. Im Kaufpreis müssen möglichst noch die neue Küche, ein Auto und ein schöner Urlaub enthalten sein. Zum Preis einer Kate möchte man ein Luxusobjekt erwerben. Also werden die Kaufpreise entsprechend angesetzt, durch die vermeintlich hohen Rabatte wird dann der für beide Vertragspartner angestrebte Preis erreicht. Blumenstrauß und Flasche Champus, und ab zum Notar.

Doch sobald Kaufverträge beim Notar unterschrieben wurden, ändert sich ganz langsam die Situation. Erste Probleme treten oft beim Baubeginn auf, der Baustart muss aus fadenscheinigen Gründen verschoben werden. Ganz langsam merken aufmerksame Bauherren oder Käufer, dass ihre Vorstellungen von Bauqualität und Termineinhaltung weit von denen ihres Baupartners abweichen. Zweifel und Unzufriedenheit, Ärger und oft Verzweiflung bis zu gerichtlichen Auseinandersetzungen vor und nach Fertigstellung haben den Traum »Einmal im Leben« zum Horrorszenario werden lassen.

## Typische Baumängel

### Vertragsmängel

- Schwammige, unvollständige und fehlerhafte Baubeschreibungen mit ungültigen Ausführungsregelungen und oft untauglichen Materialien

### Planungsmängel

- Fehlende Ausführungs- und Detailpläne
- Unvollständige Pläne
- Fehlende oder unvollständige Tragwerksplanung
- Fehlende oder unvollständige Planungen der Technischen Gebäudeausrüstung
- Fehlende Baugrundgutachten
- Fehlende Schallschutzplanungen
- Fehlende Energieeinspar- und Wärmeschutzberechnungen

### Wo treten die meisten Mängel auf?

- Grundstücksentwässerung
- Erdberührten Wänden, Bodenplatten, Decken
- Dachdeckungen und -abdichtungen
- Äußerer und innerer Bauwerksabdichtung
- Wärmedämmungen
- Feuchteschutz der Gebäudehülle
- Schalldämmungen
- Installationsleitungen
- Estrichen
- Eingangstüren

Geht es auch anders, ohne Stress, ausufernden Kosten und Streitereien? Ja, wenn folgende Empfehlungen beachtet werden. Sie sind ein Auszug aus der Buchreihe »Pfusch am Bau«, in der für die wichtigsten Gewerke typische Bauschäden und ihre Ursachen, aber auch Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung und Sanieung beschrieben werden.

## 3 Allgemeine Hinweise zur Vermeidung von Pfusch am Bau

Wie kann Pfusch am Bau von Auftraggebern, ob Laien oder mit dem Bauen Vertrauten und auch ausführenden Firmen rechtzeitig erkannt und verhindert werden? Durch Vorsicht und striktes Einhalten und Anwenden nachfolgender Empfehlungen.

### 3.1 Empfehlungen für klassische Bauherren

**Nur vollständige Planungsaufträge an Architekten und Ingenieure erteilen**

Um überhaupt bauen zu können, sind vollständige Pläne erforderlich. Der Architekt plant das Haus nach den Vorstellungen seiner Bauherren. Er ist der Ansprechpartner für seine Bauherren bei allen das Bauobjekt betreffenden Fragen. Er zeichnet alle erforderlichen Pläne, berechnet die Flächen, ermittelt die Baukosten. Er muss seine Bauherren ausführlich beraten und auf notwendige Fachplanungen, Baugrunduntersuchungen usw. hinweisen. Im Rahmen seiner Tätigkeit hat er die notwendigen Koordinierungsaufgaben zu erfüllen. In seiner Tätigkeit als Bauleiter muss er die Baustelle überwachen, erkennbare Mängel sofort beseitigen lassen, Abnahmen mit Unternehmern und Bauherren begleiten, Rechnungen prüfen und vor allem ein mangelfreies Bauwerk übergeben.

Ingenieure werden als so genannte Sonderfachleute benötigt. Ingenieure sind keine Erfüllungsgehilfen des Architekten, sondern vom Bauherren zu beauftragen. Ingenieure sind erforderlich für die Tragwerksplanung und die Planung der technischen Gebäudeausrüstung mit Wasser, Heizung, Elektrizität. Besonders wichtig sind Ingenieure für die Entwicklung der Energiekonzepte und Planung der bauphysikalischen Konzeption. Diese darf sich nicht nur auf Wärme-, Feuchteschutz und Energieeinsparung beschränken, sondern muss, besonders bei Geschossbauten oder Gebäuden in lauten Bereichen, vollständige Schallschutzplanungen enthalten. Ingenieure und Architekten müssen eng zusammenarbeiten, wobei der Architekt die Koordinierungsaufgaben übernehmen muss.

Vollständige Planungsleistungen sind für die mangelfreie Erstellung von Gebäuden erforderlich. Das Leistungsbild der erforderlichen Planungen ist in der *Honorarordnung für Architekten und Inge-*

nieure (HOAI) aufgeführt. Grundsätzlich sind alle zu erbringenden Leistungen vertraglich zu vereinbaren.

### **Referenzen von mindestens 5 Jahre alten Objekten einholen**

Vor der Entscheidung über die Vergabe von Planungsaufträgen wird das Einholen von Referenzen immer wichtiger. Nicht gerade fertiggestellte Objekte, sondern ca. 5 Jahre alte oder ältere Bauten geben Auskunft über die Ausführungs- und Betreuungsqualitäten der Planer. Innerhalb dieser Zeit stellen sich entweder keine, vielleicht wenige, aber leider auch immer öfter besonders viele und schwere Mängel ein. Für den Bauherrn sind diese Informationen wichtiger, als gerade fertiggestellte Neubauten zu besichtigen. Mängelfreie Bauten zeugen von guten Planern und guten Firmen. Mängelbeseitigungsmaßnahmen kosten viel Nerven und Geld.

### **Versicherungsbestätigungen vor Auftragserteilung einholen**

Kein Mensch ist unfehlbar, auch kein Planer. Bauleitende Architekten und Ingenieure müssen ihren Auftraggebern ein mangelfreies Werk übergeben. Bei der heutigen Ausführung ist dies nur schwer möglich. Eine lückenlose Überwachung der Firmen und deren Ausführungen ist unmöglich. Bei Aufsichtsfehlern und darauf zurückzuführenden Mängeln ist der Bauleiter in der Regel versichert. Auch Kostenüberschreitungen sind versicherbar. Nicht die Versicherungspolice, sondern die Deckungszusage der Haftpflichtversicherung für das jeweilige Objekt gibt die dringend erforderliche Sicherheit. Nur so können die versicherten Risiken und der Versicherungsschutz im Vertrag geregelt werden.

### **Faire Honorare nach HOAI vereinbaren**

Alle Planer müssen nicht nur überleben können, sondern auch Geld verdienen. Freiberufler sind weder durch Arbeitslosen- noch Konkursausfallgelder abgesichert. Sie müssen ihre Sozialversicherungs- und Krankenkassenbeiträge in voller Höhe ohne Arbeitgeberbeiträge entrichten. Dieses ist jedoch nur bei fairen Honorarvereinbarungen möglich. Grundlage für die Architekten- und Ingenieurhonorare ist die *Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)*. Honorare sind nach der HOAI zu vereinbaren, und zwar vor Vertragsabschluss. Die

in der HOAI festgelegten Honorarsätze und Leistungsbilder sind gesetzlich geregelt, und Gesetze sind einzuhalten. Bauherren, die ganz massiv die Honorare bis auf ein Minimum drücken, werden in der Regel mit unvollständigen, mangelhaften Planungen mit vielen Ausführungsmängeln bis hin zum Totalverlust belohnt. Strafe muss sein.

### **Eindeutige Planungsverträge abschließen**

In den Verträgen müssen alle vom Planer zu erbringenden Leistungen vollständig erfasst und vereinbart werden. Dies betrifft vor allem zusätzliche, nicht in den Grundleistungen der HOAI aufgeführte Planungs-, Aufnahme- und Sonderleistungen. Die Honorare, Zahlungsvereinbarungen, Haftungsfragen usw. sind vor Vertragsunterzeichnung zu regeln. Wenn diese Punkte nicht vertraglich vor Leistungsbeginn geregelt sind, steht meistens Ärger vor der Tür.

### **Deckungszusagen in Verträge aufnehmen**

Deckungszusagen mit möglichen Forderungsabtretungsvereinbarungen müssen unbedingt in Planungsverträge mit aufgenommen werden. Dieses hat Auswirkungen auf die Zurückhaltungsmöglichkeiten im Schadensfall. Es ist keinem damit gedient, durch schlecht abgeschlossene Verträge Kopf und Kragen zu riskieren. Freiberufler haften im Gegensatz zu Firmen oder juristischen Personen (eine Gesellschaft ist eine juristische Person) mit ihrem vollen Vermögen. Insolvent gewordene Planer helfen im Schadensfall nicht weiter.

### **Schriftliche Festlegung aller Planungsaufträge und Planungsschritte**

Immer wieder entstehen Streitigkeiten, Kostenüberschreitungen, Terminverzögerungen, Folgemängel und Schäden, weil die Planungsaufträge und Planungsschritte nicht ausreichend schriftlich vereinbart oder dokumentiert wurden. Schriftliche Vereinbarungen oder gegengezeichnete Protokolle, Planfreigaben usw. sind in kaufmännischen Bereichen oder bei Industrieobjekten obligatorisch. Nur im gesamten privaten Baubereich werden noch immer mündliche Vereinbarungen, die später niemand mehr kennt, getroffen. So lange nichts passiert, mag dieses noch gelten, doch wo passiert nichts?



### **Planungsergebnisse schriftlich formulieren lassen**

Auch wenn schriftliche Formulierungen als Text zuzüglich zu Zeichnungen oder Skizzen von Planungsergebnissen unüblich sind, können im Streitfall gerade solche Aufzeichnungen ausschlaggebend sein. Die Planer sind nach der HOAI (§ 15) zu solchen Erläuterungen verpflichtet.

### **Alle Pläne sorgfältig auf Inhalt und Vollständigkeit prüfen**

Neben den für die Bauausführung erforderlichen Maßen und sonstigen Angaben, werden in die Pläne auch Flächen und Umfänge eingetragen. Zu unterscheiden ist zwischen den tatsächlichen Flächen und den Wohn-, Nutz- und Nebenflächen, die nach der DIN 283 (alt) oder der II. Berechnungsverordnung zu ermitteln sind. Diese Flächen müssen verbindlich in den Flächenberechnungen und Genehmigungsplänen enthalten sein. Diese Flächen sind neben der Kubatur mit die wichtigsten Grundlagen für die Finanzierung, die Besteuerung und auch einen späteren Verkauf. Diese Angaben sind unbedingt zu prüfen.

Welcher Bauherr ist dazu in der Lage? Die Beauftragung eines Bau-sachverständigen, alle Pläne vor Freigabe auf Inhalt, Vollständigkeit und mögliche Planungsmängel zu überprüfen, ist gut angelegtes Geld. Leider ist heute bei fast allen Planungen eine solche Überprüfung erforderlich, denn der überwiegende Teil der Baumängel und -schäden ist auf Planungs- bzw. Objektüberwachungsfehler zurückzuführen. Bei den vom Autor bearbeiteten Schadensfällen lag dieser Anteil bei über 95 %.

### **Unklarheiten sofort klären**

Unklarheiten dürfen nicht auf die lange Bank geschoben werden. Alle Fragen schriftlich zu formulieren und schriftlich beantworten zu lassen, ist der richtige Weg, Unklarheiten zu beseitigen. Da den meisten Bauherren das räumliche Vorstellungsvermögen fehlt, sind dreidimensionale Planungen oder visuelle Gänge durch das geplante Gebäude eine hervorragende Sache. Die heutigen Zeichenprogramme sind dafür ausgestattet.

### **Alle Empfehlungen und Ratschläge schriftlich bestätigen**

Das alte Sprichwort »*Wer schreibt der bleibt*« hat sich immer bewährt. Warum sollen schriftliche Bestätigungen ein Zeichen von Misstrauen sein? Im normalen Geschäftsverkehr ist dieses absolut üblich.

### **Alle Besprechungen lückenlos protokollieren**

Während der Planungs- und Entscheidungsphasen wird viel gesprochen, später aber noch viel mehr vergessen. Gesprächsprotokolle sind eine bewährte, absolut übliche Dokumentationsart, die besonders bei drohenden Auseinandersetzungen zur Vermeidung unnötiger Streitigkeiten hilfreich sein kann.

### **Verbindliche Kostenberechnungen fordern**

Immer wieder wird von erheblichen Baukostenüberschreitungen, besonders bei öffentlichen Bauvorhaben berichtet. Baukostenüberschreitungen können bis zum Ruin der Bauherren führen.

Die Planer sind nach der HOAI dazu verpflichtet, Kostenschätzungen und -berechnungen zu erstellen. In § 15 *Leistungsbild für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten* sind folgende Leistungsphasen erforderlich:

- *Lph. 2. Vorplanung: Kostenschätzung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht*
- *Lph. 3. Entwurfsplanung: Kostenberechnung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht, Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung.*
- *Lph. 7. Mitwirkung bei der Vergabe: Kostenanschlag nach DIN 276 aus Einheits- oder Pauschalpreisen der Angebote, Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlags mit der Kostenberechnung*
- *Lph. 8. Objektüberwachung: Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag.*

### **Verbindliche Termine vereinbaren**

Alle Beteiligten sollten an einer zügigen Maßnahmendurchführung interessiert sein. Deshalb ist es unbedingt ratsam, für beide Parteien verbindliche Terminvereinbarungen auch in die Planungsverträge

mit aufzunehmen. Daran haben sich nicht nur die Planer, sondern auch die Bauherren zu halten. Durch oftmals fehlende Entscheidungsfreude der Auftraggeber werden Planungen und Baubeginn unnötig verzögert. Solche Verzögerungen können zu Kostensteigerungen und Schadenersatzforderungen führen.

#### **Nur nach baurechtlich genehmigten Plänen und Berechnungen bauen; die Genehmigungs- und Bauaufsichtsbehörden haften mit**

Bei kleineren Wohnungsbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, auf das normale Baugenehmigungsverfahren zu verzichten und nach dem Freistellungs- oder Kenntnissgabeverfahren (geregelt in den jeweiligen Landesbauordnungen) zu bauen. In diesem Fall haben Bauherr und Planer die alleinige Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts und der a.a.R.d.T. Die Baugenehmigungsbehörde überprüft dann weder Pläne noch Berechnungen. Die Bauvorhaben werden auch nicht auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Baubestimmungen und a.a.R.d.T. vor Ort überprüft. Es gibt sicherlich Bauvorhaben, die ungeprüft errichtet werden können. Die immer mehr zunehmenden Fehler bei Planungs- und Überwachungsleistungen, besonders bei schlüsselfertigen Baumaßnahmen, können bei der Überprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde zwar nicht vollständig vermieden, jedoch zum Teil verhindert werden. Wenn dann durch mangelhafte oder oberflächliche Arbeitsweise der Behörden Schäden auftreten, haften die Behörden mit. Dieses kann bei Bauwerksabdichtungen und Entwässerungsanlagen besonders wichtig sein, die beschriebenen Schadensfälle sind dafür ein Beweis.

#### **Keine Freistellungen für Tragwerksplanungen akzeptieren**

Durch Freistellungserklärungen gegenüber der Baurechtsbehörde können Bauherren und Tragwerksplaner auf die Prüfung der Tragwerksplanung durch Prüfüngenieurere verzichten. Welcher Fachmann stellt dann fest, ob überhaupt eine richtige oder vollständige Tragwerksplanung vorhanden ist? Keiner, und Bauherren sind dazu nicht in der Lage.

### **Prüfung aller Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse auf Übereinstimmung mit eigenen Vorstellungen, den a.a.R.d.T., Vollständigkeit und Vertragsbedingungen**

Baubeschreibungen sind für den Baulaien nur verständlich, wenn alle geplanten Ausführungsstandards vollständig und allgemein verständlich beschrieben und ggf. mündlich erläutert werden. Besonders bei schlüsselfertigen Objekten sind Baubeschreibungen sehr oft undurchsichtig und schwammig verfasst. Besonders vernachlässigt werden regelmäßig: Grundstücksentwässerung, tragende Bauteile, Bauwerksabdichtung, Wärme-, Feuchte- und Schallschutz (DIN 4109), alle erdberührten Bauteile und auch später unsichtbare Bereiche. Leistungsverzeichnisse sind oft unvollständig oder für die geplante Maßnahme nicht verwendbar. Viele Architekten benutzen noch immer überalterte eigene »Standardleistungsverzeichnisse«, die den geltenden Regeln nicht mehr entsprechen. Durch die Einschaltung eines Sachverständigen können Missstände aufgedeckt werden, nicht zur Freude der Verfasser. Freude und Vertrauen können nur bei fehlerfreier Leistung aufkommen, doch daran fehlt es leider in sehr vielen Fällen.

### **Angebote akribisch überprüfen**

Angebote werden oft bewusst so unvollständig abgegeben, dass spätere Nachtragsangebote erforderlich werden. Ursächlich dafür sind meistens falsche oder unvollständige Bau- und Leistungsbeschreibungen. Geschäftsbedingungen sind für Baulaien und rechtlich unerfahrene Bauherren nicht übersehbar. Gerade beim schlüsselfertigen Bauen werden Bauherren oft mit unberechtigten Forderungen über den Tisch gezogen, oder es werden Bauausführungen vereinbart, die mit den a.a.R.d.T. oder dem Stand der Technik nicht übereinstimmen.

### **Keine Planungsänderungen verursachen (Mehrkosten drohen)**

Jede geänderte Planung hat Kostenänderungen zur Folge, meistens nach oben. Wenn während der Bauphase geändert wird, können, je nach Abweichen von der genehmigten Planung, vollständige Neuplanungen, Änderungsgenehmigungen, zusätzliche oder neue sta-

tische Berechnungen, Änderungen bei der technischen Ausrüstung usw. und Baustillstand auftreten. Bei Pauschalverträgen entfällt bei Planungsänderungen die Vertragsgrundlage, bei Einheitspreisverträgen sind Nachtragsvereinbarungen zu meist höheren Preisen die Folge. Amerikaner planen lange und gründlich, Deutsche wollen bereits nach der ersten Idee das Gebäude beziehen. Der amerikanische Weg ist der bessere.

### **Rechtliche Beratung vor Vertragsabschlüssen einholen, rechtliche Betreuung vereinbaren**

Besonders beim Privatbau sind die Vertragsparteien in der Regel unterschiedlich ausgebildet, auf der einen Seite technische Fachleute, oft auch rechtlich geschult oder unterstützt, auf der anderen Seite technische und rechtlich unerfahrene Laien. Durch die Einschaltung von Rechtsbeiständen von Anfang an werden mit Sicherheit mögliche Übervorteilungen oder unliebsame Folgen aus ungünstigen Verträgen vermieden.

### **Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherungen abschließen**

Bauherren sind gegenüber Dritten erst einmal immer die Verursacher von möglichen Schadensereignissen, auch wenn die Schäden nicht von ihnen selbst, sondern von beauftragten Firmen verursacht wurden, Käufer dagegen nicht. Bauherren haften deshalb immer zuerst bei allen von der Baumaßnahme ausgehenden Schadensfällen, später können diese vielleicht an die eigentlichen Schadensverursacher durch Schadenersatzforderungen weitergegeben werden. Bei Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung muss sich der Bauherr damit nicht ohne Rechtsbeistand oder Versicherungsschutz herumschlagen, das macht dann die Versicherung. Bauleistungsversicherungen schützen die eingebauten Leistungen der Unternehmer vor der Abnahme gegen Elementarschäden, Beschädigung und Diebstahl. Bei Umbauten oder Instandsetzungen kann sogar das Einsturzrisiko mit versichert werden. Mit den Prämien für die Bauleistungsversicherung können die ausführenden Firmen belastet werden, wenn diese keine eigenen Versicherungen abgeschlossen haben: Diese Frage muss vor Vertragsabschluss geklärt werden.

### **Referenzen über Firmen einholen, besonders über Mängel und Mängelbeseitigung**

Geplante Baumaßnahmen können vor der Errichtung nicht besichtigt oder überprüft werden. Referenzen geben Auskunft über die Zuverlässigkeit, Ausführungsqualität, Termintreue und auch das Verhalten der Planer und Firmen beim Auftreten und Beseitigen von Mängeln und Schäden. Bei gerade fertiggestellten Bauten können zumindest keine Auskünfte in Verbindung mit Baumängeln erteilt werden. Dieses ist jedoch besonders wichtig, denn Bauten sollen keine kurzlebigen, sondern langlebige Wirtschaftsgüter sein. Schließlich zahlen die meisten Bauherren meist 25 Jahre und länger. Katzen werden auch nicht im Sack gekauft, Bauten leider überwiegend.

### **Bonitäts-, Liquiditäts- und Versicherungsauskünfte einholen**

Der Pfusch am Bau fordert immer mehr Opfer, leider auch die Bauherren selbst. Wegen der meist zu schwachen Kapitaldecke der Bauunternehmen sind Insolvenzfälle an der Tagesordnung, besonders bei Mängeln an nicht zugänglichen Bauteilen wie Bauwerksabdichtungen und Entwässerungsleitungen. Treten solche Mängel mit besonders hohen Folgekosten auf, müssen sich viele Firmen in die Insolvenz oder den Konkurs abmelden. Die betroffenen Bauherren sind dann die wirklich Geschädigten. Gegenseitige Absicherungen durch Bankbürgschaften sind möglich und immer öfter erforderlich. Unternehmer lassen sich die Finanzierungsbestätigungen von ihren Auftraggebern vorlegen und verlangen oft auch Forderungsabtretungen gegen die finanzierenden Banken. Durch Erfüllungsbürgschaften der Firmenbanken können Verluste für Bauherren verhindert werden, bei Insolvenz oder Pfusch muss die Bank zahlen. Deckungszusagen der Firmenversicherungen für die jeweiligen Bauvorhaben geben nicht nur den Bauherren oder Käufern, sondern auch den Firmen Sicherheit. Bei öffentlichen oder Industriebauvorhaben oder gewerblichen Wohnungsbauten sind solche gegenseitigen Absicherungen grundsätzlich üblich, beim privaten Wohnungsbau leider noch nicht.

**Aufträge nur an regionale oder örtliche, renommierte Firmen vergeben**

Durch den verschärften Wettbewerb am Bau versuchen fast alle Firmen, Aufträge durch besonders billige, meist nicht kostendeckende Angebote zu bekommen. Dass dabei die Qualität auf der Strecke bleibt, geben Firmeninhaber offen zu. Mit eigenem Personal sind die meisten Firmen nicht mehr in der Lage, angenommene Aufträge annähernd kostendeckend auszuführen. Alte Firmen gehen, neue Firmen, manchmal nur alte unter neuem Mantel, kommen, doch woher? Aus allen Ländern Europas und dem Rest der Welt. Die Spreu vom Weizen zu trennen ist selbst Fachleuten nicht mehr möglich.

Regional oder örtlich agierende mittelständische Firmen, meist noch im Familienbesitz und unter Eigentümerleitung, geben die beste Gewähr für die Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistung in guter Ausführung, wenn eigenes Personal oder zuverlässige, bekannte Partner oder Subunternehmer mit eingesetzt werden. Diese Firmen sind auf ihren guten Ruf angewiesen. Kein seriöser Unternehmer kann es sich leisten, dass auf ihn wegen Pfuschs am Bau mit dem Finger gezeigt wird. Er wird immer versuchen, zufriedene Kunden zu bekommen und zu pflegen. Fliegende Kolonnen oder Firmen aus der Ferne stehen mit Sicherheit bei Baumängeln und Schäden nicht mehr zur Verfügung, der Auftraggeber hat dann mal wieder Pech.

**Unbekannte oder Subunternehmer aus Billiglohnländern ausschließen**

Dieser Rat ist leichter ausgesprochen und geschrieben, als ausgeführt. Die meisten Bauunternehmer sind auf Personal oder Subunternehmer aus Billiglohnländern angewiesen. Auf vielen Baustellen, besonders Großbaustellen, herrscht ein Sprachengewirr wie beim Turmbau zu Babel. Viele Subunternehmer beschäftigen keine ausgebildeten Fachkräfte, sondern alles was Beine hat. Wenn schon Subunternehmer eingesetzt werden, müssen deren qualitative Leistungen besonders sorgfältig überprüft werden, bevor eine Zustimmung gegeben oder ein Vertrag unterschrieben wird. Immer mehr öffentliche oder große Auftraggeber erteilen wegen der Mängelbeseitigungsprobleme großen Baukonzernen keine weiteren Aufträge, denn nach der Leistungserbringung sind die Subunternehmer weg

oder pleite. Große Baukonzerne haben kein eigenes gewerbliches Fachpersonal mehr, sie kaufen die Bauleistungen zum billigsten, meist für die Subunternehmer unauskömmlichen Preis, ein.

### **Bei Vergabe an Generalüber- oder -unternehmer Subunternehmer und Objektüberwachung vertraglich festlegen**

Bei schlüsselfertigem Bauen mit Generalübernehmer gibt der Auftraggeber alle Leistungen, auch die Planungs- und Überwachungsaufgaben, aus der Hand. Generalübernehmer erbringen in der Regel keine eigenen Leistungen, sondern kaufen diese beim billigsten Bieter ein. Generalunternehmer beschäftigen manchmal noch teilweise eigenes Personal, kaufen aber auch die Bauleistungen bei Billigstanbietern ein. Im Gegensatz zur Vergabe an Generalübernehmer erbringt der Bauherr bei Vergabe an Generalunternehmer die oder einen Teil der Planungsleistungen. Generalunternehmer überwachen das Objekt, der Bauherr gibt auch hier die Kontrolle aus der Hand. Deshalb ist es besonders wichtig, die eingesetzten Subunternehmer namentlich zu kennen, vorher zu überprüfen und im Vertrag festzulegen. Bei Vergabe an Generalüber- oder -unternehmer sollte man niemals die Objektüberwachung aus der Hand geben.

### **,Pauschalverträge nur bei Vollständigkeit des gesamten Leistungsumfanges und nach Vergleichsberechnungen abschließen**

Pauschalverträge bieten dem Auftraggeber Sicherheiten, jedoch nur, wenn alle Planungsleistungen und Objekt- und Leistungsbeschreibungen vollständig sind und Vertragsgrundlage werden. Vor der Vergabe sollte durch Vergleichsberechnungen unbedingt überprüft werden, ob eine Pauschalvergabe die erhofften Vorteile, nämlich eine Komplettleistung zum Festpreis zu erhalten, auch wirklich bringt. Viele Bauunternehmer nutzen jede Abweichung von der vertraglich vereinbarten Pauschalleistung, z. B. bei Planungsänderungen, zu ihren Gunsten aus. Die abgeschlossenen Verträge werden in vielen Fällen wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage gekündigt oder durch Nachträge zu meistens weit höheren Einheitspreisen, als bei der Grundkalkulation angesetzt, aufgestockt.



### **Bauüberwachung nicht aus der Hand geben, Bauüberwachung ggf. vom Planer trennen (vier Augen sehen mehr, doppelte Haftung)**

Das wichtigste Glied in der Baukette ist und bleibt der Objektüberwacher (Bauleiter). Bauleiter müssen absolut zuverlässig und erfahren sein und wirklich alle Tricks am Bau kennen. Letztlich hängt vom Bauleiter ab, ob die vereinbarte Leistung in der vereinbarten Qualität, zum vereinbarten Preis und zum vereinbarten Termin mängelfrei abgeliefert wird. Der Bauleiter muss nicht nur die Bauausführung überwachen, sondern er muss alle Pläne auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüfen. Er muss sich nicht nur gegenüber den Firmen, sondern auch bei mangelhaften oder unvollständigen Planungen gegenüber den Planern durchsetzen. Auch bei widersinnigen Anweisungen der Auftraggeber hat er auf die Folgen hinzuweisen und sogar die Bauordnungsbehörde einzuschalten, wenn durch solche Anweisungen die Sicherheit am Bau oder die Einhaltung der a.a.R.d.T. gefährdet ist. Interessenkollisionen können auftreten, wenn Planer unvollständige oder mangelhafte Planungen verwenden und dann selbst oder mit eigenen Mitarbeitern die Bauüberwachung durchführen. Bewährt hat sich die Trennung von Planung und Objektüberwachung. Für den Auftraggeber ergibt sich ein gewaltiger Vorteil: Beide, Planer und Bauleiter, haften für Fehlleistungen und Unterlassungen.

### **Baustelle täglich überwachen lassen**

Früher war es grundsätzlich üblich, heute ist es zwingend erforderlich, die Baustellen mindestens einmal oder mehrmals täglich zu überwachen. Bei den von Bauherren und Bauträgern geforderten viel zu kurzen Bauzeiten und dem Preisdruck können die vereinbarten Qualitäten nur abgeliefert werden, wenn durch ständige Kontrolle und Überwachungsdruck die Unternehmer keine Möglichkeiten zum Pfusch erhalten. Zulässige Toleranzen sind sowohl im Rohbau als auch im Ausbau einzuhalten. Besonders im Innenausbau, aber auch bei Bauwerksabdichtungen, Außenputzen usw. sind Trocknungs-, Verarbeitungs- und Standzeiten einzuhalten, bevor mit weiteren Arbeitsgängen begonnen werden kann. Besonders sorgfältig zu überwachen sind alle Bauwerksabdichtungen, Entwässerungen, Wärme- und Schalldämmungen. Ohne tägliche Kontrolle mit ausreichenden Zeiten ist dieses nicht möglich.

### **Vollständiges Tagebuch führen**

Das Bautagebuch ist vom Bauleiter lückenlos zu führen. Aufzunehmen sind: Datum, Wetter, Belegschaft und Arbeitsgänge der einzelnen Firmen, alle Anweisungen, Besprechungen, Behördenforderungen, Änderungen, Abnahmen und der Leistungsstand. Bautagebucheinträge sollten immer täglich dem Auftraggeber übermittelt werden, so ist dieser stets informiert. Gerade bei Streitigkeiten ist das Bautagebuch eine wichtige Urkunde beim Nachvollziehen des Bauablaufes usw. Da auch bei Tagebüchern manchmal getrickst wird, kann ein eigenes Gegenbuch manchmal sehr hilfreich sein.

### **Lückenlose Fotodokumentation führen**

Mit Fotos oder Filmen können der jeweilige Baustand, die Lage von Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom usw. dauerhaft dokumentiert werden. Gerade beim Aufhängen von Bildern, Befestigen von Möbeln und späteren Reparaturen usw. sind diese Informationen besonders wichtig. Ein Foto zu wenig kann bei Streitigkeiten zu Problemen führen, ein Foto zu viel nicht. Fotos oder Film-/Videoaufnahmen sind die besten Beweismittel bei Mängeln, Ablaufstörungen und auch bei der Ursachenforschung von Bauschäden. Außerdem sind solche Dokumentationen eine gute Erinnerung an das persönliche *»Einmal im Leben«*.

### **Alle Leistungen, auch Teilleistungen, gemeinsam mit dem Bauleiter abnehmen**

Die wichtigste Handlung des Bauherrn (Besteller) ist die Abnahme. Bei der Abnahme übernimmt der Besteller die Leistung, sei es vorbehaltlos oder unter Vorbehalt. Vorbehalte sind z. B. Mängelerreden, geltend machen von Konventionalstrafen aus Verzug, Gegenforderungen usw. Vorbehalte müssen bei der Abnahmeverhandlung vorgetragen und in das Abnahmeprotokoll wörtlich aufgenommen werden. Die Abnahme bedeutet für den Besteller die Beweislastumkehr. Vor der Abnahme hat der Lieferant die vertragsgemäße, mangelfreie Leistung zu beweisen, nach der Abnahme liegt die Beweislast für nicht vertragsgemäße und mangelhafte Leistungen beim Besteller. Nach der Abnahme ist die Schlusszahlung fällig. Bauherren sind meistens technisch und juristisch nicht soweit ausgebildet, um Bau-

abnehmen oder Teilabnahmen ohne Unterstützung durchzuführen. Für die technische Beratung muss entweder der eigene Bauleiter oder ein Sachverständiger, für die juristische Beratung ein Rechtsbeistand Hilfe leisten. Viele Bauunternehmer, aber auch manche Planer, nutzen die Unkenntnis der Besteller schamlos aus und vertuschen alle nicht sichtbaren Mängel, obwohl alle Vertragsabweichungen wie Planungs- und Ausführungsmängel, auch verdeckte, bei der Abnahme offenbart werden müssen. Um dieses zumindest teilweise zu verhindern, sind auch Abnahmen fertiggestellter Teilleistungen unbedingt erforderlich. Früher regelten das die Handwerker untereinander und mit dem Bauleiter. Doch die Zeiten haben sich leider geändert, zumal Bauleiter ohne besondere Vollmacht nicht abnahmeberechtigt sind.

#### **Schönreden von Mängeln zurückweisen**

Bauunternehmer, alle Handwerker, aber auch Architekten und abhängige Bauleiter versuchen immer, gerügte Mängel herunterzureden oder zu beschönigen. Oft werden geringe Minderungsbeträge angeboten und von den Bestellern angenommen, besonders dann, wenn die Kasse leer ist. Baulaien können weder ins Bauwerk eingeflossene Planungsmängel, verdeckte Mängel oder alle für den Fachmann offensichtlichen Mängel erkennen. Tapeten, Fliesen und Farben decken den Pfusch zu. Alles Sichtbare ist meistens auch in Ordnung, doch der Teufel lauert im Verborgenen, so auch die meisten Mängel. Gerügte Mängel sind zu protokollieren. Fachleute sollen ggf. später klären, ob Mängleinreden berechtigt sind oder nicht.

**Achtung: Mit vereinbarten Minderungen wird unter Umständen jede diesen Punkt betreffende Nachbesserungspflicht aufgehoben. Der Besteller muss mit dem Pfusch leben.**

#### **Bei Mängeln Abnahmen verweigern**

Bei mangelhaften Bauleistungen muss die Abnahme für das mangelhafte Bauteil, bei gravierenden Mängeln wie z.B. Grundstücksentwässerung, Bauwerksabdichtung, Wärme-, Feuchte-, Schall- und Brandschutz usw. für das gesamte Bauwerk verweigert werden. Gleiches gilt für Abweichungen von baurechtlich ge-

nehmigten Plänen und Auflagen bis zur Übergabe einer unwiderruflichen Baugenehmigung. In einem solchen Fall muss der Mängelverursacher diese Nachgenehmigung auf seine Kosten besorgen. Auch bei Abweichung von vertraglich vereinbarten Ausführungen sollte vorsorglich die Abnahme verweigert werden, einigen kann man sich danach noch immer. Baukostenüberschreitungen ohne eigenes Verschulden des Bauherrn oder Insolvenzen von beauftragten Firmen stellen einen gravierenden wirtschaftlichen Mangel dar. Für diesen ist unter Umständen der Architekt verantwortlich. Wenn z. B. keine vollständigen oder aktuellen Pläne bei der Abnahme vorliegen, ist das ein Grund dafür, die Abnahme der Architektenleistung zu verweigern.

#### **Bei Abnahmen Bausachverständige einschalten**

Bei konventionell errichteten Bauten überprüft der Bauleiter während der gesamten Bauzeit die einzelnen Bauleistungen und stellt Mängel hoffentlich sofort ab. Die Schlussabnahme findet dann meistens als gemeinsame Objektbegehung statt, in der eventuell noch letzte Mängel festgestellt und dokumentiert werden. Auf eine förmliche Abnahme mit Abnahmeprotokoll wird oft verzichtet, meistens wird das Haus dem Bauherrn nur übergeben und zwar ohne eine ausdrückliche Abnahme. Wenn der Bauherr die Verträge auf Grundlage der VOB abgeschlossen hat, gilt nach VOB/B §12 das Objekt sechs Tage nach Benutzung als abgenommen. Ebenfalls gelten nicht förmlich abgenommene Leistungen zwölf Tage nach Meldung der Fertigstellung oder Übergabe der Schlussrechnung durch die Firmen als abgenommen, wenn nichts anderes vereinbart wurde (fiktive Abnahme). Grundsätzlich muss deshalb bei auf Grundlage der VOB abgeschlossenen Verträgen für alle Gewerke die förmliche Abnahme vertraglich vereinbart werden. Das Werkvertragsrecht nach BGB (§§ 631 ff) kennt die fiktive Abnahme nicht, es gibt nur die förmliche Abnahme. Wenn trotz einer vom Unternehmer gesetzten angemessenen Frist die förmliche Abnahme nicht erfolgt ist, gilt das Werk als abgenommen, wenn der Besteller zur Abnahme verpflichtet ist.

Bei schlüsselfertigen Bauten, die nach Werkvertragsrecht errichtet wurden, sind Bauunternehmer und auch Architekten und deren

Bauleiter immer bestrebt, die Bauabnahmen in kürzester Zeit durchzuziehen. Notwendige Überprüfungen von z. B. inneren Abdichtungen in Spritzwasserbereichen von Bädern usw. werden in den seltensten Fällen durchgeführt, warum auch? Der Bauherr ist ja Laie und hat keine Ahnung vom Bau. In solchen Fällen dauern Bauabnahmen erfahrungsgemäß zwischen wenigen Minuten bis maximal einer Stunde, dann gibt es die Flasche Sekt, Blumen für die Dame und die Schlüssel.

Schlüssel gibt es bei schlüsselfertigen Objekten meistens aber nur nach bestätigter Zahlung der zur Abnahme und Übergabe fälligen Rate. Mängelinreden und Zurückbehaltungsrechte in dreifacher Höhe der Mängelbeseitigungskosten werden meist nicht akzeptiert. Es ist besser, vor der Abnahmebegehung den Unternehmer auf alle bekannten Mängel hinzuweisen und ggf. eine Sicherheitsleistung bis zur vollständigen Mängelbeseitigung zu fordern, wenn der Unternehmer die gerügten Mängel nicht bis zur Abnahme beseitigen kann oder will. Wenn der Unternehmer weiß, dass möglicherweise die Abnahme und auch dringend benötigte Zahlungen verweigert werden, wird er bemüht sein, seine Kunden zufriedenzustellen.

Durch Unterstützung von Bausachverständigen bei Bauabnahmen haben unerfahrene Bauherren eine Möglichkeit, alle Leistungen auf Übereinstimmung mit den vertraglichen Vereinbarungen, den Regeln der Technik und den Bauauflagen bei der Abnahmeverhandlung zu überprüfen. Von Sachverständigen vorgetragene Beanstandungen oder gar der Rat, die Abnahme des Bauvorhabens zu verweigern, werden von den Unternehmern und Architekten meistens sehr ernst genommen, denn neben möglichem Ärger und vielleicht drohenden Prozessen kommt kein Geld aufs Konto. Wenn Sachverständige allerdings nur zur Abnahme kommen, nicht jedoch schon vorher die Verträge, Planungen und das Objekt kennen, kommen sie meistens zu spät.

### **3.2 Empfehlungen für Käufer**

Käufer kaufen entweder komplette schlüsselfertige Gebäude inkl. Grundstück oder Teileigentum an Eigentumsanlagen beim Bauträger. Der Bauträger baut immer auf eigene Rechnung.

### **Angebote, Pläne und Baubeschreibungen durch neutrale Fachleute vor Vertragsabschluss prüfen lassen**

Bei Bauträgerobjekten wird das Objekt fertig oder teilweise fertiggestellt gekauft. Bauträger sind bestrebt, die Ware möglichst billig einzukaufen und so teuer wie möglich wieder zu verkaufen. Die Kaufinteressenten erhalten meistens farbige Hochglanzprospekte mit sehr oft nicht ausreichenden Beschreibungen, unvermaßten Plänen, aber wunderschönen Bildern von eingerichteten Räumen, Bädern und Ansichten mit Gartenanlagen. Konkrete Pläne und Beschreibungen für alle Bauteile gibt es in sehr vielen Fällen bewusst nicht. Besonders bei den Flächenangaben werden immer öfter nicht die Wohn- oder Nutzflächen nach II. Berechnungsverordnung oder DIN 283 (alt) eingetragen, sondern die Fußbodenflächen. Kaufinteressenten werden somit gerade bei den Flächenangaben bewusst getäuscht. Alle unsichtbaren Bauteile werden meistens nur vage und unvollständig beschrieben, alle sichtbaren Gegenstände wie z.B. Steckdosen, Fliesen, Sanitär-einrichtungen und -ausstattungen werden dagegen exakt aufgelistet. Den Kaufinteressenten wird bewusst etwas vorgegaukelt, was dann in der Praxis leider ganz anders aussieht. Sehr viele Kaufinteressenten lassen sich gerne von solchen Bildern und als besonders hochwertig beschriebenen Ausführungen blenden. Wenn dann der Kaufvertrag unterschrieben ist und mit dem Bau begonnen wurde, tritt oft ganz plötzlich die Ernüchterung ein, der Ärger beginnt. Zum eigenen Schutz vor unseriösen Geschäften – Immobilien sind ja nicht gerade billig – müssen Fachleute mit der Überprüfung aller Unterlagen beauftragt werden. Testieren diese das geprüfte Objekt als gut und das Gegenteil tritt ein, haften die beauftragten Prüfer für ihre Versäumnisse.

### **Verträge juristisch überprüfen lassen**

Immobilienkaufverträge sind sehr oft so schwammig und unverständlich aufgesetzt, dass eine vorherige Überprüfung durch einen Fachanwalt unabdingbar geworden ist. Wer wirklich glaubt, dass alle Notare neutral sind und die Interessen aller Vertragspartner gleichwertig berücksichtigen, erlebt manchmal schon bei ersten Mängeln betreffenden Auseinandersetzungen ein blaues Wunder. Die Teilungser-

klärungen, Kaufverträge und Verwalterbestellungen für die ersten fünf Jahre werden immer vorab vom Bauträger und seinem Hausanwalt oder Notar (oft sogar in Personalunion) formuliert. Oft haben diese Juristen auch die allgemeinen Geschäftsbedingungen und juristischen Passagen der Objektbeschreibungen mit formuliert, und zwar im ausschließlichen Interesse des Bauträgers. Nicht juristisch ausgebildete Kaufinteressenten können diese Finten nicht erkennen, da sind Juristen gefragt.

#### **Keine mündlichen Vereinbarungen treffen, Vereinbarungen nur mit schriftlich Bevollmächtigten treffen**

Obwohl in allen Verträgen Nebenabreden ausgeschlossen werden, glauben viele Erwerber noch immer an die Wirksamkeit von Versprechungen und mündlichen Vereinbarungen. Zugesagt wird viel, besonders von nicht bevollmächtigten Verkäufern oder Bauleitern. Gehalten werden solche Versprechungen oder Vereinbarungen meistens nicht, die Enttäuschung ist groß, der Krach beginnt. Grundsätzlich sind nur schriftliche Vereinbarungen mit den Geschäftsführern oder bevollmächtigten Vertretern der Bauträger verbindlich und justiziabel. Diese müssen in den Kaufverträgen benannt sein. Wer dieses nicht beachtet, hat leider selbst Schuld, wenn solche Situationen eintreten.

#### **Alle Planungen und Berechnungen auf Inhalt und Vollständigkeit durch Sachverständige überprüfen lassen**

Bei kleineren Objekten wird verstärkt nur nach Entwurfsplänen im Maßstab 1:100 gebaut, Ausführungs- und Detailpläne sind zu teuer. Tragwerks- und auch Werkplanungen werden verstärkt von Fertigteilwerken kostenlos mitgeliefert. Planungen der Heizungs-, Sanitär-, Elektro- und Klimaanlage sollen von den beauftragten Firmen geliefert werden, doch meistens gibt es vor Vertragsabschluss keine solchen Planungen. Entwässerungspläne fehlen, wenn nicht vor Planungsbeginn entsprechende Planungsaufträge erteilt wurden. Die Wärmeschutznachweise sind schon wegen der unzureichenden Gesetzesgrundlagen unvollständig. Schallschutzberechnungen fehlen regelmäßig. Hinweise auf DIN 4109 bedeuten, dass der zivilrechtlich erforderliche Schallschutz nicht vorgesehen ist. Kein Baulaie weiß, welche

Unterlagen erforderlich sind. Deshalb müssen heute verstärkt vom Bauträger unabhängige Fachleute mit der Überprüfung der gesamten Planung vor Vertragsabschluss beauftragt werden, wenn spätere Überraschungen vermieden werden sollen. Auch der Erwerber hat Anspruch darauf, dass für sein Eigen- oder Teileigentum alle erforderlichen Planungen vollständig und fehlerfrei vorliegen, und zwar vor Baubeginn.

#### **Fehlende oder unvollständige Planungen monieren**

Durch die vor Vertragsabschluss durchgeführten Überprüfungen der Pläne und Berechnungen können fehlende oder fehlerhafte Planungen und Berechnungen moniert und die Vorlage dieser Unterlagen vor Baubeginn vertraglich geregelt werden. Weigert sich der Bauträger, auf diese berechtigten Forderungen einzugehen, kann dies ein mögliches Indiz dafür sein, dass keine vollständigen Planungen vorgesehen sind. Der Bauträger möchte dann auch nicht alle Karten auf den Tisch legen. In einem solchen Fall sollte kein Kaufvertrag abgeschlossen werden.

#### **Baugenehmigungen vorlegen lassen und überprüfen**

Bauträgerobjekte, auch kleine, müssen baurechtlich unwiderruflich genehmigt sein. In den Genehmigungen sind alle öffentlich-rechtlichen Auflagen aufgeführt. Dieses ist besonders für Grundstücksentwässerungsanlagen und Bauwerksabdichtungen von besonderer Bedeutung. Erwerber haben grundsätzlich Anspruch auf Einsicht in die Bauakten, sei es beim Bauträger oder bei der Genehmigungsbehörde. Wenn sich der Bauträger hier verschließt, ist Vorsicht geboten. Dann sollte ggf. vom Kauf abgesehen werden.

#### **Keine Bauten ohne Baugenehmigung akzeptieren**

Baugenehmigungen kosten Geld. Bauträger sind bemüht, alle vermeintlich unnötigen Kosten zu vermeiden, auch Genehmigungsgebühren. Soweit wie möglich werden Bauten im Kenntnisgabeverfahren errichtet. Niemand prüft die Pläne, Berechnungen und den Bau auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Baubestimmungen, dem Nachbarschaftsrecht, den a.a.R.d.T. und deren Einhaltung bei der Ausführung.



Alles wird dem Architekten bei unvollständigem Planungsauftrag übertragen. Dann wird ein Generalunternehmer beauftragt und niemand überprüft den Bau. Wenn von den Banken Schlussabnahmescheine vor der Auszahlung der Schlussrate verlangt werden, treten große Probleme auf, denn Schlussabnahmescheine werden bei Bauten ohne Baugenehmigung nicht ausgestellt. Ein Kaufvertrag sollte in solch einem Fall nicht abgeschlossen werden, bevor diese Frage geklärt ist.

### **Tragwerksplanung ohne Prüfung durch Prüferingenieur ablehnen**

Für alle tragenden Bauteile werden statische Nachweise benötigt. Rohbauten werden nicht nach den Architektenplänen, sondern nach den Schal- und Bewehrungsplänen der Tragwerksplaner gebaut. Schalpläne kosten auch Geld, deshalb wird von Bauträgern immer öfter auf solche verzichtet. In die Architektenpläne M 1:100 werden die Positionsnummern aus der Statik eingetragen, und danach soll dann gebaut werden. Durch Freistellungserklärungen können Bauträger von der Prüfung der Tragwerksplanung durch Prüferingenieure befreit werden. Gegenüber der Baurechtsbehörde ist zu erklären, dass eine vollständige Tragwerksplanung vorliegt, der Tragwerksplaner eine mindestens fünfjährige Erfahrung besitzt und haftpflichtversichert ist.

Prüferingenieure stellen bei der Prüfung alle fehlerhaften oder unvollständigen Tragwerksplanungen fest, überprüfen die Wärme- und Schallschutznachweise. Erst bei vollständigen, fehlerfreien Unterlagen wird die Baufreigabe erteilt. Wenn die Bauüberwachung durch das Baurechtsamt mit beauftragt wird, dürfen Stahlbetondecken erst nach Bewehrungsabnahme und Freigabe durch den Prüferingenieur betoniert werden. Bei der heutigen Planungs- und Bauqualität darf auf solche Prüfungen nicht verzichtet werden. Sollte der Bauträger die Notwendigkeit herunterspielen, ist die Abnahme des Bauobjektes zu verweigern. Dann muss nachträglich überprüft werden, ob die Standsicherheit gewährleistet ist, und das ist teuer, besonders bei nachträglich erforderlichen Änderungen oder Verstärkungen von tragenden Bauteilen oder Gründungen bei falschen Berechnungen.

**Baugrundgutachten vorlegen lassen und prüfen (Grundwassergefahr)**

Überschwemmte Untergeschossräume und nasse Kellerwände sind für alle Beteiligten immer wieder wenig Grund zur Freude. Davon ausgenommen sind Juristen und Sachverständige sowie Trocknungsunternehmen. Zur Beurteilung der erforderlichen Gründungs- und Abdichtungsmaßnahmen sind genaue Kenntnisse von Baugrund und Grundwasserverhältnissen zwingend erforderlich. Bei größeren und großen Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen obligatorisch, bei kleinen Bauten die Ausnahme. Die meisten Abdichtungsfehler und Folgeschäden sind für erdberührte Bauteile auf fehlende Baugrunduntersuchungen und dadurch entstandene Planungsfehler zurückzuführen. Gleiches gilt für Setzungsschäden an Gebäuden. Wenn der Bauträger keine Baugrundgutachten vorlegen kann, kann eine Bauwerksabnahme nur unter Vorbehalt erfolgen oder ist sogar bei schwierigen Situationen abzulehnen, denn mögliche Planungsfehler haben sich dann im Bau verwirklicht.

**Schallschutz- und Wärmeschutznachweise anfordern und prüfen lassen**

Schallschutznachweise sind bei Geschossbauvorhaben, Wärmeschutznachweise bei allen Baumaßnahmen erforderlich. Die stark zunehmenden Feuchteschäden und Schimmelpilzbildungen in Neubauten sind sicherlich oft auf den ungenügenden Wärmeschutz von Bauten zurückzuführen. Schallschutznachweise werden meist nur durch Auflistung der Wand- und Deckenaufbauten geführt. Diese Auflistungen geben jedoch keine klare Aussage über Schallnebenwege, Schalllängsleitung bei leichten Wänden und Decken oder bei Altbauten. Wenn Bauten fertiggestellt sind und der Schallschutz nicht stimmt, sind Änderungen entweder nur mit erheblichen Kosten und möglichen Flächenverlusten oder gar nicht mehr möglich. Zusätzlich stehen jahrelange Prozesse mit unbefriedigendem Ausgang bevor, auch ein erheblicher Wertverlust. »Vorbeugen ist besser als Heilen« sagt ein altes Sprichwort.

**Vollständige Handwerkerliste anfordern, Handwerker vertraglich festlegen**

Wichtig ist, vor Vertragsabschluss zu wissen, wer am Bau beteiligt wird oder ist. Die zu erwartende Ausführungsqualität kann durch

Überprüfen der beauftragten oder vorgesehenen Firmen erkannt werden. Renommiertere Firmen liefern überwiegend gute Qualitäten ab, andere dagegen nicht immer. Zuverlässigkeit, Ausführungsqualitäten und vor allem Mängelanfälligkeit der von diesen Firmen bereits fertiggestellten Objekte können leicht erfragt werden. Auch ist es wichtig zu wissen, ob Mängel anstandslos oder erst nach langwierigen Auseinandersetzungen beseitigt werden. Wenn Bauträger diese Auskünfte verweigern oder die angegebenen Firmen in den Verträgen nicht aufführen wollen, ist Vorsicht geboten.

#### **Gewährleistungsabtretungen vereinbaren (Insolvenzgefahr von Bauträgern)**

Bauträger sind durch ihre Stellung stark gefährdet. Bauleistungen werden eingekauft und weiter verkauft, die volle Haftung liegt jedoch beim Bauträger. Wenn wegen Mängeln Zahlungen verweigert werden, kann dieses immer öfter zur Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers führen. Gute Bauträger treten vorsorglich ihre Gewährleistungsansprüche gegen die an den Bauvorhaben beteiligten Planer und ausführenden Firmen an die Käufer ab. Bei Insolvenz oder Untätigkeit des Bauträgers können Ansprüche besser durchgesetzt werden, besonders bei ausreichend versicherten Bauleitern.

#### **Nur der Makler- und Bauträger-Verordnung (MaBV) entsprechende Zahlungsvereinbarungen gegen Erfüllungsbürgschaft abschließen**

Makler und Bauträger dürfen Kundenzahlungen nur gegen Sicherheit nach dem festgelegten Zahlungsplan entgegennehmen. Bei Vorliegen von Mängeln dürfen die angeforderten Raten verweigert werden, da erst nach vertragsgemäßer Leistung (mangelfrei) Zahlungen angefordert werden dürfen. Viele Bauträger umgehen diese gesetzliche Regelung durch manchmal geschönte Bautenstandsbestätigungen ihrer Bauleiter oder Architekten. Ohne Erfüllungsbürgschaft einer Bank ist im Insolvenzfall die Fertigstellung des Objektes fraglich, die bezahlten Raten sind jedoch meistens verloren.

#### **Teilzahlungen nur nach Mängelfreiheitsbestätigung durch neutralen Sachverständigen leisten**

Viele Bauträger tricksen oft bei den Bautenstandsanzeigen ihrer Architekten und Bauleiter. Auch diese geben verständlicherweise eigene Pla-

nungs- oder Aufsichtsmängel ebenso wenig zu, wie mangelhafte oder nicht abgeschlossene Teilleistungen bekannt. Da kann nur die Kontrolle durch einen eigenen unabhängigen Sachverständigen helfen, der mit dem Bauträger keine Geschäftsbeziehungen unterhält oder unterhielt.

### **Bauleistungen ständig durch eigenen Fachmann überprüfen und dokumentieren lassen**

Viele Bauträger versuchen durch zusätzliche baubegleitende Qualitätskontrollen die Ausführungsqualitäten zu verbessern. Aber statt die Kontrolleure zu fördern, werden diese immer öfter sowohl von Planern, Firmen und auch oft von Mitarbeitern der Bauträger bekämpft oder sogar gemobbt, aber warum? Versierte, unabhängige baubegleitende Qualitätskontrolleure stellen alle Planungs- und Ausführungsmängel fest und geben diese auch sofort bekannt. Das kann Pfuschern nicht gelegen sein. Viele Prüforganisationen arbeiten schon lange mit ihren Kunden zusammen. Dass dabei auch zur Klimapflege manches übersehen oder schöneredet wird, besonders bei später verdeckten Bauteilen, liegt auf der Hand. Jede Unterbrechung des Planungs- oder Bauablaufes erzeugt Ärger und Kosten. Die Überprüfung durch eigene Kontrolleure des Käufers muss vertraglich geregelt werden, sonst hat der Bauträger durch sein Hausrecht die Möglichkeit, den Prüfer vom Bau zu weisen.

### **Bauwerksabdichtungen, Schall-, Wärme- und Brandschutz an Bauleistung prüfen lassen**

Die meisten Mängel treten an später nicht einsehbaren Bauteilen auf, nämlich unter der Erde, unter Fußböden, in und hinter Wandbekleidungen und Putzen, in Dächern, kurz, in den Bereichen, die bei der üblichen Abnahme nicht mehr zerstörungsfrei überprüft werden können. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern betreffen Mängel an diesen Bauteilen die einzelnen Eigentümer, anders ist es bei Geschossbauten mit mehreren Eigentumseinheiten. Alle diese Bereiche gehören bei diesen Objekten zum späteren Gemeinschaftseigentum. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt in der Regel durch einen Vertreter des Bauträgers, 2–3 Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Architekten oder Bauleiter. Oft wird auch schon im Kaufvertrag festgelegt, dass ein vom Bauträger bestimmter und

bezahlter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger das Gemeinschaftseigentum abnimmt, und dessen Gutachten verbindlich ist (rechtlich unzulässig). Das alte Spiel beginnt. Nach deren Feststellungen sind bei der Abnahme die unsichtbaren Bauteile mängelfrei, bzw. sind keine Mängel bekannt. Nicht bekannte Mängel können auch nicht gerügt werden, also werden die nicht einsehbaren Bauteile abgenommen. Zur Vermeidung von späteren Auseinandersetzungen müssen die Bauteile zwingend vor und nach der Ausführung durch unabhängige Fachleute überprüft werden.

**Protokolle amtlicher Abnahmen und der Dichtheitsprüfung der Grundleitungen und der Luftdichtheit des Gebäudes (Blower Door Prüfung) vorlegen lassen, bei fehlenden Protokollen oder Zertifikaten Abnahmen unbedingt verweigern**

Bei amtlichen Abnahmen und der Überprüfung der Grundstücksentwässerungsleitungen werden von den Bauüberwachern Abnahmescheine oder Zertifikate ausgestellt. Bei vorhandenen Mängeln werden bis zur Mängelbeseitigung die Abnahmen verweigert. In den meisten örtlichen Entwässerungssatzungen der Gemeinden ist festgelegt, dass Grundleitungen vor Verfüllen der Rohrgräben durch die Gemeinde auf Dichtheit und Lage zu prüfen sind. Da die wenigsten Bauunternehmer oder Bauträger die Überprüfung anfordern, werden Grundleitungen in den wenigsten Fällen amtlich überprüft. Wenn später nach Übergabe des Bauvorhabens Undichtheiten an den Abwassergrundleitungen und Grundwasserschäden auftreten, haften die Betreiber, nicht die Erbauer. Grundwasserschadenbeseitigungskosten sind in der Regel sehr hoch, undichte Grundleitungen nachträglich abzudichten ist sehr aufwändig und teuer. Deshalb darf bei fehlenden amtlichen Abnahmen und fehlenden amtlichen Freigaben der Grundstücksentwässerungsanlage keine vorbehaltlose Bauwerksabnahme erfolgen. Mit den Bauträgern muss im Kaufvertrag vereinbart werden, dass vor Betonieren der Bodenplatten diese amtlichen Abnahmebestätigungen und Freigaben auf jeden Fall einzuholen und unaufgefordert vorzulegen sind. Nach dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 2009 [28] ist nun festgelegt, dass die äußeren Gebäudewand-, Decken-, und Dachflächen auf Luftdichtheit zu prüfen sind. Wegen der hohen Kosten sträuben sich viele Bauträger und ausführenden Firmen, diese Prüfungen durchführen zu lassen.

Bei undichten Gebäuden erhöhen sich die Heizkosten um ein Vielfaches. Die muss aber später der Käufer bezahlen, nicht der Bauträger. Die Luftdichtheitsprotokolle müssen also Vertragsbestandteil sein.

**Alle Abnahmen nur in Begleitung eines eigenen Sachverständigen und auch ggf. Anwalts durchführen. Angebote des Bauträgers, einen Sachverständigen zu bestellen und zu bezahlen, ablehnen.**

Hier gilt die Empfehlung »Bei Abnahme Bausachverständigen einschalten« uneingeschränkt.

#### **Bei Mängeln nicht zahlen**

Nach geltendem Recht haben Erwerber und Bauherren das Recht, entweder die mangelhafte Leistung zurückzugeben, einer Mängelbeseitigung zuzustimmen, oder eine Minderung zu vereinbaren. Auf jeden Fall besteht das Recht, den dreifachen Betrag der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten einzubehalten. Also auf gar keinen Fall zahlen, sondern einen Sachverständigen und/oder einen Anwalt einschalten.

### **3.3 Empfehlungen für den Bauträger**

#### **Vollständige Planungsaufträge erteilen**

Bauträger sitzen zwischen den Stühlen, sie müssen ihren Kunden die vereinbarte Qualität zum vertraglich vereinbarten Festpreis und zum zugesagten Fertigstellungstermin übergeben. Ist keine Beschaffenheit ausdrücklich vertraglich vereinbart, sind Leistungen nach den a.a.R.d.T. auszuführen. Bauträger müssen sich aber immer mehr mit den Handwerkern und Planern wegen des Pfuschs am Bau herumstreiten. Wenn die Käufer Zahlungen, aus welchem Grund auch immer, verweigern, drohen Probleme. Wenn Handwerker bei – wegen mangelhafter Leistungen zu Recht – verweigerten Zahlungen nicht mehr kommen, entstehen auch Probleme. Oft sind die Bauträger an diesen Misereen nicht unschuldig, besonders wenn sie alle erforderlichen Planungen auf ein Minimum zurückfahren, nur die billigsten Planer zu Hungerhonoraren beauftragen und dann noch Generalunternehmer zum Pauschalpreis, natürlich auch oft noch unauskömmlich, einschließlich Bauüberwachung mit der Objekterstellung beauftragen. In solchen Fällen haben die Bauträger selbst Schuld, wenn Probleme auftreten.

Bei vollständig erteilten Planungsaufträgen für alle Fachbereiche liegen zwar manchmal die Honorare über den kalkulierten Kosten, doch ist mit Sicherheit die Ausführungsqualität erheblich besser, besonders dann, wenn die Planungen vor Freigabe zur Ausschreibung vollständig sind und überprüft wurden. Die Bauüberwachung aus der Hand zu geben ist der größte Fehler, den man machen kann, schon allein wegen der Haftung des Bauleiters. Bei Einsatz eines haus- oder firmeneigenen Bauleiters mag zwar Honorar eingespart werden können, doch was ist mit der Haftung? Die verbleibt im vollen Umfang beim Bauträger.

### **Vollständige Baugenehmigungen einholen**

Bei kleineren Bauvorhaben ist es sicherlich verlockend, die Kosten und den Zeitaufwand für das Baugenehmigungsverfahren einzusparen. Die gesamte Verantwortung für alle von der Behörde durchzuführenden Prüfungen und Überwachungen liegt dann beim Bauträger und/oder seinem Architekten. Eigene Untersuchungen haben bestätigt, dass gerade bei ohne Baugenehmigung errichteten Bauvorhaben die Mängelhäufigkeit um ein Vielfaches höher liegt als bei baurechtlich genehmigten Bauten.

### **Nur erfahrene Planer und Firmen beauftragen**

Jeder Planer fängt mal an und braucht Aufträge. Im Gegensatz zu früher haben heute die meisten jungen Architekten und Ingenieure keine abgeschlossene Berufsausbildung in einem Bauhaupt- oder Nebenberuf. Wegen der angespannten Auftragslage werden junge Absolventen nicht eingestellt, und wenn, dann als freie Mitarbeiter zu Hungerlöhnen, bei Stararchitekten auch oft nur für die Ehre. Erfahrungen kann man nur durch lange Anleitungen oder durch eigene Fehler machen. Wenn dann solche Fehler ins Bauwerk einfließen, ist es zu spät. Es gibt jedoch genügend erfahrene Planer, die sich zwar zur Ruhe gesetzt haben, jedoch gegen geringe Honorare Planungen junger Kollegen auf Vollständigkeit und Fehlerfreiheit überprüfen. Somit ist allen geholfen. Bei der heutigen Bauqualität und Philosophie vieler Firmen ist es zwingend erforderlich, nur allerbeste renommierte Firmen, am besten aus der näheren Umgebung, zu beauftragen. Deren Erfahrungen mit dem regionalen Baugeschehen, Behörden und

am selben Objekt beauftragten Kollegen sind für eine erfolgreiche Baudurchführung sehr hilfreich, auch für Bauträger und Bauleiter. Es ist und war schon immer gut, seine Pappenheimer zu kennen.

### **Alle Planungsleistungen und Berechnungen vollständig vergeben**

Welche Planungsleistungen sind erforderlich? Alle, die zur mangelfreien Errichtung eines Bauwerkes benötigt werden, besonders vollständige Schallschutzplanungen! Sicherlich muss bei einfachen Bauten nicht jedes allgemein übliche Detail geplant und zeichnerisch dargestellt werden, doch reicht es auch nicht aus, den ausführenden Firmen die Ausführung allein zu überlassen. Zwingend erforderlich sind alle Ausführungspläne von Grundrissen, Schnitten, Ansichten im Maßstab 1:50 und größer, alle Details für mit Wasser und Feuchte berührten Bauteile, den Wärme-, Schall- und Brandschutz betreffenden Bereiche, und natürlich alle für Installationen erforderlichen Leitungstrassen und Durchbrüche. Statische Berechnungen müssen vollständig sein, für alle Bauteile und nicht nur für Decken und Unterzüge. Die meisten Setzungsschäden entstehen wegen nicht vollständiger Nachweise aller Fundamente. Tragwerksplaner müssen alle Schal- und Konstruktionspläne mit notwendigen Details und Schnitten in den üblichen Maßstäben zeichnen, in der Regel M 1:50 bis 1:5.

Scheinbar in Vergessenheit geraten sind oft die Pläne für die Technische Ausrüstung (Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Verteilerbelegungen, Strangschemen, Hydrauliksysteme). Schon im Entwurfsstadium müssen spätestens beim Bauantrag die Grundstücks-entwässerungspläne vorliegen, und zwar vom Fachplaner, nicht nur vom Architekten. Die bauphysikalischen Anforderungen sind heute so hoch, dass nicht speziell dafür ausgebildete Architekten und Tragwerksplaner damit überfordert sind. Vollständige, nicht nur den gesetzlichen Forderungen genügende Berechnungen von Wärme- und Schallschutz sind sehr aufwändig und kosten auch Geld, dafür sind drohende Schadenersatzansprüche wegen Mängeln oder Mietminderungen weitgehend ausgeschlossen. Wer Prozesse verhindern möchte, lässt vollständig und gut planen, wer nicht, zahlt dafür Anwälte, Sachverständige und Gerichte. Minderungen und Imageschäden verbleiben dann auch noch beim Bauträger.



**Alle Pläne vor Baubeginn auf Inhalt und Mangelfreiheit prüfen**

Pläne müssen vollständig sein. In Architektenplänen übliche Hinweise »nach Angabe der Bauleitung« können nicht ausreichen, wenn der Planer keine Bauleitungsaufgaben übernimmt. Ohne rechtzeitige Fachplanungen gibt es z.B. auch keine Angaben für Schlitzte und Durchbrüche. Der Planungslaie kann auch beim besten Willen keine Planungsmängel oder Unvollständigkeiten in den Plänen feststellen, dafür gibt es Fachleute.

**Faire Honorare und Vergabepreise vereinbaren**

Während Kaufleute ihre Waren zu am Markt durchsetzbaren Preisen ohne Begrenzung nach oben verkaufen können, sind die Planer an die HOAI gebunden. Die Honorare der Planer sind seit mehr als acht Jahren nicht mehr novelliert worden, werden aber zurzeit von allen Auftraggebern ganz massiv nach unten gedrückt. Die HOAI scheint jedoch immer öfter für Bauträger, aber auch für öffentliche Auftraggeber nicht mehr zu gelten. Die Gebührenordnung ist zum Bettvorleger verkommen. Die Bundesregierung überlegt deshalb, die HOAI in vorliegender Form abzuschaffen. Wen wundert es, wenn deshalb viele Planer ihre Pläne von Kollegen aus allen Teilen der Welt zeichnen lassen, mit allen Fehlern und Unvollständigkeiten, um am Markt bestehen zu können. Globalisierung ist sicherlich nötig und gut, nicht jedoch in allen Fällen.

**Alle Bau- und Leistungsbeschreibungen vollständig und verständlich verfassen**

Die Prospekten und Kaufverträgen zugrunde liegenden Baubeschreibungen sind in der Regel unvollständig, oft nicht übereinstimmend mit den Regeln der Technik und leider auch sehr oft bewusst falsch. Konkrete Angaben zum Schallschutz werden bewusst nicht gemacht. Weder Baulaien noch Juristen können die Beschreibungen ohne sachverständige Prüfung beurteilen. Gerichte bewerten, was vereinbart wurde, egal ob mit den a.a.R.d.T oder dem Stand der Technik vereinbar oder nicht. Der Laie bleibt immer auf der Strecke. Warum gibt es gerade bei Baubeschreibungen von nicht einsehbaren Bauteilen keine Offenheit und Vollständigkeit? Bauträger könnten sich manchen Ärger und viele Prozesse ersparen, wenn mehr Fairness und Ehrlichkeit gerade bei den Baubeschreibungen Anwendung fände. Vorwürfe

des bewussten Betruges gehörten dann der Vergangenheit an. Auch ist es Unsitte geworden, Bauleistungen bewusst unvollständig zu beschreiben oder Massen entweder falsch oder gar nicht zu ermitteln. Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe liegen dann auch keine vollständigen Pläne vor, so dass die Bieter das volle Risiko tragen müssen. Wen wundert es, dass sowohl die Baukosten explodieren als auch der Pfusch am Bau zunimmt und die Gerichte durch jahrelange Bauprozesse überlastet sind. Viele Insolvenzverfahren sind auf diese Bauträgerpraxis und Unsitten zurückzuführen.

### **Bauleistungen täglich überwachen lassen**

Bauleistungen müssen entsprechend dem Baufortschritt überwacht werden, und zwar mindestens täglich. Bei der heutigen Zusammensetzung der Baustellenbelegschaften mit meist geringen Qualifikationen der Arbeiter und zusätzlichen Verständigungsschwierigkeiten bleiben Mängel nicht aus. An Abdichtungen, Grundleitungen und Dränagen treten die meisten Baumängel und Folgeschäden auf. Bei ständiger Überwachung und Teilabnahmen gerade dieser besonders sensiblen Bereiche werden Mängel und Folgeschäden mit Sicherheit stark reduziert. Jeder am Bau Beteiligte weiß das, doch warum wird nichts unternommen? Nicht entdeckter Pfusch ist immer billiger als eine korrekte Ausführung. Mehr als 95 % aller verdeckten Baumängel bleiben unentdeckt. Scheinbar sind Pfusch und Prozesse gewollt.

Übliche Ausreden, eine vollständige Bauüberwachung könne bei den heutigen Honoraren und Kosten nicht mehr erfolgen, sind absolut unzutreffend. Spätesten beim Mangelprozess erfahren solche Bauträger, Planer und Bauleiter, welche Überwachungsaufgaben zu erbringen sind. Viele bauen noch immer auf ihren Versicherungsschutz, aber wie lange noch?

### **Lückenloses Bautagebuch mit Fotodokumentationen führen**

»Wer schreibt, der bleibt«, dieses Sprichwort hat seine Gültigkeit nie verloren. Bauleiter sind nach HOAI, § 15.8 zur Führung des Bautagebuches verpflichtet. Dass bei den heutigen Möglichkeiten alle Baufortschritte, Mängel, Installationen usw. auch visuell dokumentiert werden, dient allen. Gerade bei Streitigkeiten ist ein vollständig geführtes Tagebuch mit allen notwendigen Bildern ein gutes Mittel,

Prozesse zu vermeiden oder zu gewinnen. Bautagebücher müssen den Auftraggebern immer sofort vom Bauleiter übermittelt werden, allein schon zur aktuellen Information.

### **Alle Bau-, auch Teileleistungen abnehmen**

Bauträger und deren Bauleiter werden bei Bauabnahmen durch verärgerte Kunden oder solche mit Sachverständigenunterstützung immer wieder in Verlegenheit gebracht oder auch als Pfusch Akzeptierende vorgeführt, wenn bei Abnahmen Mängel aufgedeckt werden. Gerade bei verdeckten Bauteilen wie Bauwerksabdichtungen oder sonstigen nicht erkennbaren Bauteilen sind unterlassene Teil- oder Leistungsabnahmen beim Vorliegen von Mängeln für Bauträger und Bauleiter, aber auch für die Subunternehmer, verhängnisvoll. Die Qualitätskontrolle muss am Bau die gleiche Bedeutung bekommen, wie sie in der Industrie schon jeher obligatorisch ist. Und das kann nur durch Kontrolle und Abnahmen oder Abnahmeverweigerungen erreicht werden, allerdings nicht erst durch die Käufer, sondern durch eigene Institutionen. Baubegleitende Qualitätskontrollen sind hier besonders hilfreich, wenn die Kontrolleure nicht als Spione und Denunzianten, sondern als hilfreiche Partner von Anfang an mitwirken und willkommen sind.

### **Bei GU-Vergabe Bauüberwachung nicht aus der Hand geben**

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Wer bei Beauftragung von Bauleistungen seine Kontrollmöglichkeiten aus der Hand gibt, hat selbst Schuld, wenn Mängel auftreten. Es ist durchaus menschlich, dass für Laien nicht erkennbare Mängel verschwiegen werden. Der Besteller soll doch mal bei verdeckten Bauteilen suchen.

Doch es gibt auch bestens informierte Besteller, die bei täglichen Baustellenbesuchen alle Mängel dokumentiert haben und diese nach der üblichen Erklärung des Bauträgers oder Bauleiters, es gäbe keine verdeckten Mängel, in umfangreichen Fotodokumentationen vorlegen und die Abnahme wegen arglistiger Täuschung verweigern.

### **Gewährleistungsansprüche mit an Käufer abtreten**

Finanzielle Engpässe sind niemals vermeidbar, besonders nicht im Bauträrgergeschäft. Bauträger und Käufer müssen vertrauensvoll als

Partner zusammenarbeiten. Dem Käufer sofort Gewährleistungs- und auch eventuell Erfüllungsansprüche gegen die am Objekt beteiligten Planer und Ausführenden abzutreten, schafft Vertrauen und hilft vor allem bei Krisen den Käufern weiter. Planer und auch Bauleiter sind in der Regel haftpflichtversichert und das kann weiterhelfen, wenn die Pleite droht.

#### **Bei Mängeln sofort vollständige Mängelbeseitigung schonungslos betreiben**

Es ist Unsitte geworden, Mängel schönzureden oder als unberechtigt zurückzuweisen. Auch einige Veröffentlichungen oder Sachverständigengutachten haben dazu beigetragen. Sicherlich wird oft die Mängleinrede dazu benutzt, Finanzierungslücken («schwäbische Hypothek») zu schließen. Es ist dem eigenen Image dienlicher, das berechnete Verlangen nach mängelfreier Leistung zu unterstützen und ggf. unberechtigte Mängel durch wirklich unabhängige Fachleute zu erläutern und wenn nötig zurückweisen zu lassen, als sich grundsätzlich zu verweigern.

#### **Mangelhafte Leistungen nicht abnehmen und/oder übergeben**

Die Abnahme mangelhafter Leistungen und Weitergabe dieser Leistungen an die Käufer ist seit Generationen bei vielen Bauträgern leider üblich. Bauträger sind für den Pfusch am Bau nur dann verantwortlich, wenn sie durch unterlassene Planung und Überwachung mit dazu beigetragen haben. Es muss grundsätzlich obligatorisch werden, mangelhafte Leistungen zurückzuweisen und den Käufern nur ein mangelfreies Werk zu übergeben. Das ist sicherlich nicht einfach, meistens auch fast unmöglich. Wenn der Kunde den Willen seines Bauträgers zur mangelfreien Bauausführung spürt, gibt es sicherlich auch vernünftige Lösungen, bei nicht beseitigbaren leichten Mängeln einen Konsens zu finden. Der Kunde hat heute das Recht, die Annahme eines mangelhaften Werkes zu verweigern und sein Geld zurückzuverlangen, zuzüglich Schadenersatz. Dann ist es einfacher und billiger, dem Käufer ggf. für einige Zeit einen Urlaub zu spendieren oder ihn ins Hotel zu schicken bis das Werk übergabefähig ist, als mit ihm zu prozessieren.

### 3.4 Empfehlungen für die ausführenden Firmen

Ausführende Firmen stehen vor immer größeren Problemen. Einerseits sind sie dazu verpflichtet, die vereinbarte Leistung zu vereinbartem Preis und Termin abzuliefern. Andererseits müssen wegen konkreter Vorgaben und Planungen Leistungen mangelfrei nach dem jeweiligen Stand der Technik erbracht werden. Aus Gründen, die überwiegend nicht von den Firmen, sondern von Politik und gesellschaftlicher Entwicklung bestimmt sind, können Firmen nicht mehr ausreichend ausgebildetes Fachpersonal bekommen, welches in der Lage ist, gewinnbringend oder kostendeckend die Leistungen mangelfrei zum vereinbarten Termin zu erbringen. Durch den Preiskampf am Bau werden Preise immer weiter nach unten gedrückt und Firmen somit in den Ruin getrieben.

Durch berechtigte oder unberechtigte Mängelreden werden vereinbarte Zahlungen hinausgeschoben oder gar verweigert. Wie sollen Firmen dann noch in der Lage sein, Bauleistungen zu erbringen und zu überleben?

Nachstehend aufgeführte Vorschläge können und sollen dazu beitragen, den Pfusch am Bau zu verhindern, die Kunden zufriedenzustellen, das Überleben der Firmen zu sichern und auch zukünftig Arbeitsplätze zu erhalten und anzubieten.

#### **Angebotsabgabe**

Verbindliche Angebote können nur abgegeben werden, wenn alle auszuführenden Leistungen vollständig beschrieben sind und Leistungsbeschreibungen mit vollständigen Plänen übereinstimmen. Angebotsabgaben auf Grundlage schwammiger Leistungsbeschreibungen oder fehlender bzw. unvollständiger Pläne sollten unterbleiben.

#### **Angebotspreise**

Der Unternehmer lebt nicht vom Umsatz, er lebt vom Gewinn. Nur mit auskömmlichen und auch gewinnbringenden Preisen kann ein Unternehmen überleben. Niemand ist so reich, dass er auf Dauer sein Vermögen verschenken kann.

### **Vertragsverhandlungen**

Vor Abschluss von Verträgen sind alle Unterlagen, besonders die Leistungsbeschreibungen und Massenangaben, auf Übereinstimmung mit den Plänen und dem Stand der Technik zu überprüfen. Bei fehlenden Plänen und/oder Unstimmigkeiten dürfen keine Verträge, besonders keine Pauschalverträge, abgeschlossen werden.

### **Zahlungstermine**

Verbindliche Zahlungstermine sind unabdingbar, diese müssen vor Vertragsabschluss verbindlich vereinbart werden. Die Absicherung der berechtigten Forderungen durch Bankbürgschaft ist heute notwendiger denn je.

### **Baubeginn**

Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn alle Planungen vollständig sind, alle notwendigen Genehmigungen erteilt und die verbindlichen Weisungsbefugnisse geklärt sind. Bauleiter sind in der Regel nicht weisungsbefugt, es sei denn, sie haben ausdrückliche Vertretungsvollmachten. Diese Vollmachten müssen vorher geklärt und ausgehändigt werden.

### **Vorleistungen**

Alle Vorleistungen Dritter – auch Planungen – müssen auf Vollständigkeit und Mangelfreiheit überprüft werden, bei unvollständigen oder mangelhaften Vorleistungen müssen sofort Bedenken und die Behinderung der Leistung angemeldet werden. Auch wenn Planer, Bauleitung oder Auftraggeber sauer sind – es geht um Geld.

### **Abnahmen**

Teilabnahmen bzw. Abnahmen der Leistungen sind rechtzeitig zu beantragen und durchzuführen. Sichergestellt werden muss, dass der Abnehmende auch abnahmeberechtigt ist. Nach der Abnahme beginnen Beweislastumkehr und Gewährleistung. Rechnungen sind nach der Abnahme zahlungsfähig.

### **Aufmaß – Abrechnung**

Sofern keine Pauschalpreise vereinbart sind, müssen die Leistungen gemeinsam mit einem zeichnungsberechtigten Vertreter aufgemessen und die Aufmäße von allen Parteien unterschrieben werden. Dadurch werden spätere Unstimmigkeiten bei der Abrechnung vermieden.

### **Sauberkeit am Arbeitsplatz**

Es gibt noch viele Firmen und besonders viele Mitarbeiter, die Sauberkeit am Arbeitsplatz als unnötiges Übel sehen. Besonders die Handwerker am Bau halten sich für das Sauberhalten des Arbeitsplatzes, das Aufräumen und das Beseitigen von Schmutz, vor allem bei Renovierungsarbeiten, für zu fein. Sauberkeit am Arbeitsplatz fördert das Image der Firma und stellt grundsätzlich die Kunden, besonders bei Arbeiten im Innern, zufrieden. Dass bei Renovierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Privatbereich die Reinigungsarbeiten meistens auf Nachweis abgerechnet und gut bezahlt werden, sollte nicht außer Acht gelassen werden.

### **Pünktlichkeit**

»Pünktlichkeit ist eine Zier, doch es geht auch ohne ihr!« Diese Meinung scheint heute noch im Handwerk weitgehend verbreitet zu sein, denn das Nichteinhalten vereinbarter Arbeitstermine ist leider noch immer weit verbreitet. Wenn von vornherein Auftraggeber bis zur Weißglut gereizt werden sollen, muss diese Praxis beibehalten werden. Der Erfolg stellt sich mit Sicherheit ganz von allein ein, denn irgendwann bekommen solche Firmen keine Aufträge mehr.

### **Mängelbeseitigung**

Jeder Mangel kratzt am Image der Firma und die Beseitigung von Mängeln kostet Geld, meistens ist schon bei einem Mangel der Gewinn weg. Gerügte Mängel müssen auf Berechtigung überprüft und, wenn sie berechtigt sind, sofort beseitigt werden. Unberechtigte Mängel sollten mit entsprechenden Belegen zurückgewiesen werden. Langes Streiten ist meist unnötig und beschädigt nicht nur den Ruf der Firma, sondern kostet in der Regel ein Vielfaches der tat-

sächlichen Mängelbeseitigungskosten, nämlich Kosten für Anwälte, Sachverständige und die Gerichtskosten.

### Schulung der Mitarbeiter

Gut geschulte Mitarbeiter sind das Kapital jeder Firma, auch wenn Schulungen teuer sind und gut geschulte Mitarbeiter oftmals abgeworben werden. Durch gut geschulte, verantwortungsbewusste Mitarbeiter kann dem Pfusch am Bau entgegengetreten werden. Eine gute Leistung zahlt sich aus.

### Eigenüberwachung

Jeder Mitarbeiter muss überwacht werden, auch der Beste. Bevor dem Auftraggeber eine Leistung übergeben wird, müssen die Leistungen überprüft werden. So können von Anfang an Reklamationen vermieden werden.

## 3.5 Fazit

Niemand hat etwas zu verschenken, auch die ausführenden Firmen nicht. Wenn nichts verdient wird, kann keine Firma überleben. Alle Gewährleistungsvereinbarungen sind dann Makulatur.

Die Auftraggeber müssen dieses beherzigen und nicht nur den billigsten Bieter beauftragen. Bei haustechnischen Gewerken sollten wegen der späteren Wartung nur ansässige Firmen oder solche aus der näheren Umgebung beauftragt werden.

Pfusch am Bau ist für die Betroffenen ein Fluch, für Sachverständige und Anwälte ein Segen. Die Betroffenen müssen zusätzlich zahlen, die anderen verdienen.

Pfusch am Bau ist kein Kavaliersdelikt, welches durch Minderungen oder nur leichte Schadenersatzbeträge geahndet werden kann. Wenn dann noch in möglichen Prozessen der Richter einen Sachverständigen fragt, »*ob diese mangelhafte Ausführung üblich ist*« und der Sachverständige dieses leider bejaht, hat der geschädigte Bauherr, Bauträger oder Käufer keine Chance, seine Forderungen durchzusetzen und zahlt noch obendrein die gesamten Kosten.

Darauf bauen leider sehr viele Bauträger und auch ausführende Firmen. Grundsätzlich müssen Pfuscher dazu gezwungen werden,



den Vertragsgegenstand vertragsgerecht und mängelfrei abzuliefern, unabhängig von den Kosten der Mängelbeseitigung.

Der Gesichtspunkt der Unverhältnismäßigkeit darf gerade bei Baumängeln nicht mehr die Richtschnur für Pfuscher und Gerichte sein. Die Schädiger müssen zum vollen Schadenersatz verurteilt werden. Es darf nicht sein, dass die Geschädigten auch noch die Betrogenen sind und auf dem Pfusch sitzen bleiben, die Pfuscher dagegen als Sieger den Gerichtssaal verlassen. Ob dieses die Rechtsprechung möchte, ist fraglich. Mal sehen, was die Schuldrechtsreform wirklich bringt.



## **Pfusch am Bau – Gesamtausgabe Band 1 bis 7**

Dieter Ansoerge

Pfusch am Bau Band 1 bis 7

2011, zahlr. meist farb. Abb., Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-8464-7

Diese Buchreihe richtet sich an alle am Bau Beteiligten. Den meist unkundigen Bauherren und Käufern von Häusern oder Wohnungen soll sie bei der Beurteilung der erhaltenen Bauleistung helfen; Planern, Sachverständigen, Versicherungen, Ausführenden und Juristen soll sie eine Hilfe für die tägliche Arbeit sein. Gegenübergestellt werden mangelhafte Planungs- und Ausführungsdetails und solche, die mangelfrei sind und den Regeln der Technik entsprechen. Typische Schadensfälle aus der Sachverständigenpraxis werden einschließlich der Folgen vorgestellt und erläutert.



### **Bauwerksabdichtung gegen von außen und innen angreifende Feuchte**

Pfusch am Bau Band 1

4., überarb. u. erw. Aufl. 2011, 300 Seiten, 260, meist farb.

Abb., Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-8413-5

Der erste Band der Reihe »Pfusch am Bau« befasst sich mit den Bauteilen, die üblicherweise am fertiggestellten Gebäude unsichtbar sind, den erdberührten Bereichen der Kellerwände und Fundamente sowie den Abdichtungen von Badwänden, Balkonen und Terrassen. Aufgezeigt werden die unterschiedlichen Anforderungen und Belastungen, denen diese Bauteile ausgesetzt sind. Verschiedene Abdichtungssysteme und technische Möglichkeiten sowie potenzielle Schäden und Mängel werden angesprochen.



### **Dachdeckungs-, Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten**

Pfusch am Bau Band 2

3., überarb. u. erw. Aufl. 2012, 320 Seiten, 350 meist farb.

Abb., zahlr. Detailzeichnungen u. Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-8486-9

E-Book: ISBN 978-3-8167-8728-0

Band 2 der Reihe zeigt auf, was rund um das komplexe Bauteil Dach typischerweise falsch gemacht wird, sei es bei der Planung der Konstruktion, der Materialwahl oder bei der Ausführung durch die Handwerker. Neben Pfusch, Fehlern und Pannen bei den Gewerken Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten werden auch Klempnerarbeiten von der Dachrinne bis zur Blechverwahrung und die heute so beliebten Solaranlagen behandelt.



### **Bäder – Planung, Ausführung, Nutzung**

Pfusch am Bau Band 3

2005, 243 Seiten, 226, meist farb. Abb., Kartoniert

11 Tab., 23 Pläne, Kartoniert

ISBN 978-3-8167-6711-4

Band 3 der Reihe zeigt auf, was rund um das Badezimmer baulich falsch gemacht werden kann. Es beginnt bei Fehlern in der Planung, sowohl durch den planenden Architekten als auch aufgrund verwegener Vorstellungen oder übertriebener Sparsamkeit des Bauherrn. In der Bauphase sind es vor allem konstruktive Fehler, Abdichtungsmängel und unfachgemäße Ausführung durch die Handwerker. Und schließlich stellt auch

die Nutzung modern gestalteter Bäder heute besondere Anforderungen an die Bewohner.



### **Wärmeschutz-, Feuchteschutz-, Salzschiäden**

Pfusch am Bau Band 4

2006, 312 Seiten, 315 meist farb. Abb., 6 Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-7010-7

In Band 4 der Reihe »Pfusch am Bau« zeigt der Autor typische Planungs- und Ausführungsfehler beim Wärme- und Feuchteschutz von Gebäuden auf und erläutert, wie es bei alten, aber auch bei neuen Gebäuden immer wieder zu hässlichen Salzschiäden kommt. Von der unterlassenen Instandhaltung über die falsche konstruktive Ausbildung der Bauteile und die mangelhafte Ausführung bis zur Wahl ungeeigneter Materialien reicht das Ursachenspektrum für die

hier gezeigten Schiäden. Besonderes Augenmerk richtet er auf Salzschiäden durch den Eintrag von Tau- und Düngesalzen bei Pflasterbelägen.



### **Gebäudeinstandsetzung und -modernisierung**

Pfusch am Bau Band 5

2006, 260 Seiten, zahlr., meist farb. Abb. u. Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-7172-2

Bei der Instandsetzung und Modernisierung alter Bausubstanz sind aktuelle Normen und Vorschriften oft nicht einzuhalten, bauphysikalische Aspekte heikel, moderne Baustoffe ungeeignet, Handwerker mit den alten Techniken nicht vertraut oder überfordert und heutige Wohnvorstellungen nicht realisierbar. Wie man mit diesen spezifischen Problemen umgeht, erfahren Sie in diesem Buch.



### Planung und Bauüberwachung

Pfusch am Bau Band 6

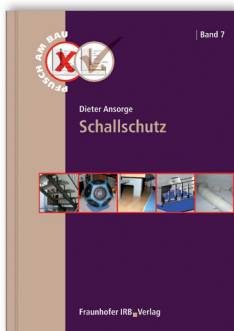
2008, 280 Seiten, zahlr., meist farb. Abb. u. Tab., Kartoniert

Fraunhofer IRB Verlag

ISBN 978-3-8167-7404-4

Dass sich Pfusch nicht nur bei der Ausführung von Bauarbeiten findet, zeigt der sechste Band der Reihe. Der Autor schildert, wie bereits in der Planungsphase Mängel und Schäden produziert werden, die auch bei der Bauüberwachung nicht erkannt und erst im fertigen Bauwerk sichtbar werden. Die Ursachen sind fehlende oder unzureichende Ausführungspläne, nachlässige Bauüberwachung durch den unterbezahlten Planer oder die

Verlagerung der Detailplanung auf den Handwerker.



### Schallschutz

Pfusch am Bau Band 7

2011, 221 Seiten, 200 meist farb. Abb., Tab., Kartoniert

ISBN 978-3-8167-8395-4

Der Schallschutz ist ein Problemfeld des Bauens, das nicht sichtbar ist, aber dennoch viel Ärger bereitet und die Nutzung eines Gebäudes beeinträchtigen kann. Veraltete Normen, schlechte Planung und Fehler bei der Ausführung führen oft zu Schallschutzmängeln, die nur durch aufwändige Messungen und Gutachten erfasst, in teuren Prozessen behandelt und kostspielig saniert werden können. Typische Schallschutzprobleme und ihre Ursachen werden aufgezeigt

und Tipps zur Sanierung und Vermeidung gegeben.



### Mängel ohne Ende – Doppelhaushälfte B

Pfusch am Bau Sonderband

2004, 131 Seiten, 129, meist farb. Abbildungen, Kartoniert

ISBN 978-3-8167-6607-0

Dieses Buch wendet sich besonders an alle Bauherren und solche, die sich mit dem Bau oder Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung beschäftigen. Es weist Bauherren und Käufer auf die Tücken und den Pfusch am Bau vor dem großen Reifall hin. Für Bauträger, Planer und Handwerker soll es ein Leitfaden sein für das erfolgreiche Gelingen einer Baumaßnahme und die Verhinderung des Ganges in die Insolvenz.

Dieter Ansorge

## Fachbuchreihe »Pfusch am Bau«

Durch Pfusch am Bau, seien es Entscheidungs-, Planungs- oder Ausführungsfehler, werden allein in Deutschland jährlich ca. 4 Milliarden Euro »vernichtet« Ganze Heere von Anwälten, Richtern und Sachverständigen leben von diesen Fehlern. Schäden und Streitfälle können vermieden werden, wenn die wichtigsten Regeln bei Planung, Vergabe, Ausführung und Prüfung beachtet werden. Die Buchreihe »Pfusch am Bau« richtet sich an alle am Bau Beteiligten. Den meist unkundigen Bauherren und Käufern von Häusern oder Wohnungen soll sie bei der Beurteilung der von den Ausführenden erbrachten Leistung helfen. Planern, Sachverständigen, Versicherungen, Ausführenden und Juristen soll sie eine Hilfe für die tägliche Arbeit sein. Gegenübergestellt werden heute leider übliche mangelhafte Planungs- und Ausführungsdetails und solche, die mangelfrei sind und den Regeln der Technik entsprechen. Typische Schadensfälle aus der Sachverständigenpraxis werden einschließlich der Folgen vorgestellt und erläutert.

### Der Autor

Dieter Ansorge, Jahrgang 1941. Nach Ausbildung zum Stahlbetonbauer Studium des Bauingenieurwesens an der Staatlichen Ingenieurschule Holzminden und Architektur an der FH Holzminden. Seit 1970 freiberuflich tätig als Architekt und Bauingenieur, seit 1976 Freier Sachverständiger für Sicherung und Erneuerung historischer Bauten und Schäden an Gebäuden, seit 1996 Mitarbeit in der WTA. Seminar- und Lehrtätigkeiten, Autor diverser Fachveröffentlichungen.

