

Fachliche Baubegleitung schützt vor Pfusch

Von der Immobilienplanung bis zum Einzug: Verband Privater Bauherren bietet Qualitätskontrollen an

VON THOMAS FAULHABER

LUDWIGSBURG. Bauherr, das klingt nach Souveränität und Kompetenz. „Die Realität sieht aber meistens anders aus“, so Andreas Garscha auf der Immo 2015. In der Regel seien es Laien, die mit Verträgen und dem Managen einer Baustelle völlig überfordert seien.

Wer ohne fachliche Begleitung einen Neubau beginne, gehe ein hohes Risiko ein, sagt der Architekt vom Verband Privater Bauherren (VPB). Der Verein verstehe sich als Treuhänder. Das Ziel der bundesweit über 70 Regionalbüros sei, die Position der Bauherren im Sinne des Verbraucherschutzes zu stärken, indem er ihm von der Planung bis zum Einzug neutral zur Seite stehe.

Oft würden blutige Anfänger Dinge entscheiden, von denen sie keine Ahnung hätten. Das fange beim Vertrag mit der eminent wichtigen Bau- und Leistungsbeschreibung an, gehe über die Ausführung durch die einzelnen Gewerke und ende bei der gesetzlich vorgeschriebenen Abnahme. „Fehlende Positionen und versteckten Pfusch können Amateure gar nicht entdecken“, rät der Ingenieur dringend zu baubegleitender Qualitätskontrolle durch unabhängige Experten. „Es geht um ein Vermögen, es komme auf jede Formulie-



Architekt Andreas Garscha steht Bauherren zur Seite. Foto: Th. Faulhaber

rung, auf jedes scheinbar noch so selbstverständliche Detail an“, betont Garscha.

Den Traum vom Eigenheim würden sich jährlich Zehntausende erfüllen. Für einige wird er aber zum Alptraum. Sie steckten Hunderttausende Euros in ein Projekt und würden sich über Jahrzehnte verschulden. Um Kosten und Termine unter Kontrolle zu halten, würden sich viele zum Kauf einer schlüsselfertigen Immobilie entschließen. Die Werbung verheißt: das sei einfach, sicher und preiswert. Aber nur wenn der Vertrag angemessene und klare Regeln enthält, könne der Leistungsempfänger ein Versprechen im Ernstfall auch durchsetzen und das müsse noch vor Vertragsabschluss ge-

prüft werden. „Ein weiterer Punkt, um den sich Bauträger gerne drücken, ist ein schlüssiger Terminplan, um sich bei Verzug nicht schadensersatzpflichtig zu machen“, so Garscha.

Es folge der kontrollierende Teil II, die baubegleitende Qualitätsüberwachung. Sie vermeide Schäden durch fehlerhafte Planung oder verwendete Materialien sowie mangelhafte Ausführung. Es gelte der Grundsatz: erst die sach- und fachgemäße Leistung, dann das Geld. Das müsse vor Ort mehrfach begutachtet werden. Die bautechnische Prüfung sämtlicher Unterlagen wie Bau- und Leistungsbeschreibung aller Werkpläne gehöre zu den Aufgaben des Baubegleiters. Außerdem regelmäßige Kontrollen vor dem Betonieren der Bodenplatte, nach Fertigstellung des Kellers, nach dem Rohbau mit Dacheindeckung, nach Ausführung der technischen Rohinstallationen vor dem Verputzen, vor Beginn der Estricharbeiten und schließlich die Begleitung des Bauherren bei der möglichst „pingeligen Abnahme“. „Was nicht protokolliert wird, könne in der Regel später nicht reklamiert werden“, so Garscha. Ziel sei das frühzeitige Erkennen von Mängeln und deren Behebung. Das wirke sich kostengünstiger auch für Bauunternehmen aus.

Ob das denn noch bezahlbar

sei? Der Mitgliedsbeitrag liege bei 15 Euro im Monat, ab dem siebten Monat bei acht Euro. Bei einer Beratung mit vier Baukontrollen sowie einer technischen Vertragsprüfung und Begleitung bei der Abnahme müsse man beim VPB-Regionalbüro Stuttgart mit 1700 bis 2500 Euro rechnen. „Ein Betrag, der sich schon durch eine gute Vertragsberatung rechnet“, meint Garscha. Ein Bruchteil dessen, was die Behebung auch nur eines einzigen schwereren Mangels kostet. Ganz abgesehen vom Ärger, der einem erspart bleibe.

ZUM NACHLESEN

Vorträge

- Sanierung, Modernisierung und Umbau.
- Wertermittlung und Gutachten von Immobilien.
- Immobilienkauf vom Bau-träger.
- **Heute: Sind baubegleitende Qualitätskontrollen notwendig?**
- Kauf von gebrauchten Immobilien.
- Neubau nicht gleich Neubau.
- Mietrecht: Schönheitsreparaturen, Mietpreisbremse.
- Baufinanzierung für Einsteiger und Profis. (red)