



Foto: Volker Lehmann

Bauherrenberater

Naivität wird bestraft

An die größte Investition ihres Lebens gehen die meisten Bauherren völlig unbedarft heran. Doch das blinde Vertrauen in die Leistungen von Planern und Baufirmen kann Geld und Nerven kosten. Die Beratung durch einen Experten hilft. Was er leistet, was er kostet.

Lieber zu früh als zu spät, haben sich Mike und Angela Schröder gedacht. Mehr als ein Jahr vor dem ins Auge gefassten Einzugstermin sitzen sie im Dachbüro von Klaus Kellhammer und lassen sich beraten. Ein Einfamilienhaus in Tübingen wollen die beiden Akademiker kaufen, lieber ein neues als ein gebrauchtes. Platz für die Kinder solle es bieten, ein Heimbüro und einen Garten drumherum – ihr Traumhaus eben, mit guter Wärmedämmung und sparsamer Haustechnik.

Sie haben sich an Klaus Kellhammer gewandt, weil sie einen objektiven Berater wollten, der ihnen nichts „verkaufen“ will, wie ein Architekt, Makler oder Fertighausverkäufer. Der erfahrene Architekt berät für den

Verband privater Bauherren (VPB) seit Jahren angehende Hausbesitzer, aber auch Bauherren, die bereits in Not geraten sind und im Streit mit Bauunternehmen und Handwerkern Hilfe benötigen.

Kellhammer kennt den leergefegten Grundstücksmarkt der Universitätsstadt Tübingen. Deren Lebensqualität heimt in Bewertungen regelmäßig Spitzenpositionen ein – genauso wie die Grundstücks- und Baupreise. Kurz fragt der Planer die Wünsche seiner Klienten nach Wohnungsgröße und Lage ab, erläutert die Vor- und Nachteile von Holz- und Massivbauweise und gibt einen Überblick über die verschiedenen Heizungs-techniken. Zum Schluss dann die Tipps, nach denen

sich die Baufamilie in spe im Moment am meisten sehnt: verlässliche regionale Bauträger, die vielleicht über eines der begehrten Grundstücke verfügen, sowie weitere Hinweise, mit denen die Jagd nach dem knappen Baugrund zum Erfolg führt. „So eine zeitige Erstberatung ist natürlich ideal, nur leider nicht die Regel. Viele kommen erst, wenn das Kind im Brunnen liegt und es Ärger gibt“, bedauert Kellhammer.

Erst prüfen lassen, dann unterschreiben

Und Ärger ist auf deutschen Baustellen eher die Regel als die Ausnahme. Vertrauensselig unterschreiben viele Bauherren nichtssagende oder unvollständige Baubeschreibungen, verzichten auf detaillierte Werkpläne, verpflichten sich zu riskanten Vorauszahlungen und akzeptieren Billiglösungen im Zehnerpack.

„Beim Autokauf sind viele kritischer als bei der größten Investition ihres Lebens, die sie bis ins hohe Alter abbezahlen“, weiß Kellhammer und rät eindringlich, die Vertragsunterlagen vorab von einem Experten prüfen zu lassen. „Niemand muss sich als Laie mit den Fachbegriffen auskennen. Aber wenn der Vertrag erst einmal notariell beglaubigt ist,



Foto: Imberger/da

Außer viel Geld verlieren Bauherren durch vermeidbaren Pfusch am Bau auch Zeit und Nerven.

lässt sich nur mit großem Aufwand oder Mehrkosten noch etwas ändern.“ 500 bis 1.000 Euro plus Mehrwertsteuer kostet der Rat des Experten im Schnitt, drei bis vier ausführliche Abnahmen auf der Baustelle inklusive.

Geld, das gut angelegt ist, denn Neu- oder Umbauten haben durchschnittlich mehr als 20 gravierende Mängel, hat der Bauherrenschutzbund (BSB) herausgefunden, wie der VPB ein Verein, der seine Mitglieder beim Abenteuer Hausbau mit Rat und Tat begleitet. Und der Pfusch geht ins Geld:

In zwei Dritteln von bundesweit 630 untersuchten Fällen zahlten die Bauherren für die Beseitigung der Mängel an ihren Neubauten zwischen 1.000 und 5.000 Euro, 25 Prozent mussten 5.000 bis 15.000 mehr investieren und etwa jeder Zehnte bezahlte die eigene Naivität und den Pfusch der Baufirmen mit 15.000 bis 50.000 Euro. Beim Umbau von Altbauten sieht es nicht besser aus.

Blick für Details

Nächster Beratungstermin: Damit es bei ihrem neuen Heim nicht so weit kommt, haben auch Kerstin und Holger Bär die Unterstützung von Klaus Kellhammer gesucht. Ihr Holzhaus ist im Rohbau fertig, die meisten Leitungen liegen, in der folgenden Woche kommen die Gipser und verspachteln die mit Gipsfaserplatten verkleideten Wände. Genau der richtige Moment für einen Besuch des Bauherrenberaters. Akribisch prüft Klaus Kellhammer auch kleinste Details vom Keller bis zum

Rat und Hilfe vom Experten

Bauherrenberater bieten eine Vielzahl von Beratungsleistungen an. Hier eine Auswahl der wichtigsten.

- Klärung grundsätzlicher Fragen beim Kauf eines Neubaus oder einer Bestandsimmobilie.
- Beratung/Begleitung beim Grundstückskauf
- Bautechnische Prüfung der Vertragsunterlagen
- Zusammenarbeit mit Fachanwälten zwecks rechtlicher Prüfung
- Baustellenüberprüfungen
- Rat und Unterstützung bei Baumängeln
- Beratung bei der Finanzierung
- Fachliche Beratung während der Gewährleistungsfrist

Rat und Unterstützung für Bauherren

Verband privater Bauherren e.V.

Bundesweit rund 70 selbstständige Berater. Mitgliedschaft obligatorisch (Mindestlaufzeit 1 Jahr, 84 Euro + 25 Euro Aufnahmegebühr). Honorare und Fahrtkostenpauschalen unterschiedlich je nach Region und Berater. Tel. 030/278901-0, www.vpb.de

Bauherrenschutzbund e.V.

Bundesweit rund 70 selbstständige Berater, die mit 30 Vertrauensanwälten zusammenarbeiten. Mitgliedschaft obligatorisch (Mindestlaufzeit 1 Jahr, 132 Euro Jahresgebühr + 52 Euro Aufnahmegebühr). Bundeseinheitliche Honorarsätze: 63,40 Euro/Std. inkl. Umsatzsteuer. Tel. 030/3128001, www.bsb-ev.de

Verbraucherzentralen

Fast alle Landes-Verbraucherzentralen bieten eine Bauberatung an. Schwerpunkte: juristische und bautechnische Angebotsprüfung, Finanzierungs- und Energiesparberatung, in Ausnahmen auch Baustellenbegehung. www.verbraucherzentralen.de

TÜV

Beratungsschwerpunkt der Technischen Überwachungsvereine ist neben der Angebotsprüfung die technische Mängelprüfung. Außerdem Blower-Door-Tests und Thermografie zur Ermittlung von Wärmelecks. Drei Gruppen decken die Republik ab: TÜV Süd, www.tuev-sued.de; TÜV Nord, www.tuev-nord.de; TÜV Rheinland, www.tuv.com

Sachverständige

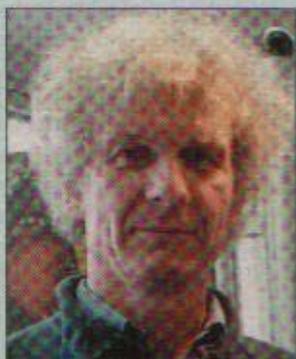
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige vermitteln die Architektenkammern und IHKs. www.svz.ihk.de

Architekten

Auch viele freie Architekten helfen mit Rat beim Abenteuer Hausbau. Links zu den Landes-Architektenkammern: www.architektenkammer.de

Interview

„Rechtzeitig beraten lassen“



Christian Michaelis
ist Bauexperte der
Verbraucherzentrale
Baden-Württemberg

ÖKO-TEST: Wann sollte man den Berater kontaktieren?

Michaelis: So früh wie möglich, auf jeden Fall vor dem Notartermin. Mit der Unterschrift auf einem Kaufvertrag sind die wichtigsten Dinge wie Aufteilung, Ausstattung, Preis und Zahlungsmodalitäten fixiert und lassen sich nur schwer wieder rückgängig machen. Bei Neubauten sollte man außer dem juristischen Vertragstext auf jeden Fall auch die Baubeschreibung prüfen lassen, bei Bestandsgebäuden kann die Besichtigung mit einem Baufachmann ratsam sein.

ÖKO-TEST: Was sollte man mitbringen?

Michaelis: Vor allem Zeit. Bei der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg schickt man die Unterlagen eine Woche vorher ein und braucht dann zum Beratungsgespräch außer einem halben Tag Urlaub eigentlich nur Schreibzeug. Andere Bauberater besprechen das Ergebnis der Angebotsprüfung in einem ausführlichen Telefonat, da muss der Beratene nicht mal aus dem Haus gehen.

ÖKO-TEST: Sollten Baupaare gemeinsam zur Beratung kommen?

Michaelis: Das ist sinnvoll. Vier Augen und Ohren registrieren mehr als zwei. Außerdem kann man sich so das Mitschreiben und Nachfragen teilen. Bauen ist eine komplexe Sache. Nicht zuletzt fragen Frauen andere Dinge als Männer.

Dach. Etwa die Sockellösung der besonders widerstandsfähigen Tür zum Naturkeller, den sich die Bär's immer gewünscht haben. Auch die schallgedämmte Lagerung der Wärmepumpe samt Lüftungszentrale, die Abdichtung der Fenster und der Übergang vom Betonkeller zur Schwelle hält seinem kritischen Blick stand.

Die Auskunft von Bauleiter Frank Stobitzer von der Holzbaufirma Willi Mayer quittiert Kellhammer mit einem zufriedenen Nicken: Das Haus wird mit einem Drucktest auf versteckte

Undichtigkeiten geprüft. So ist es richtig. „Es lohnt sich, regionale Qualitätsfirmen zu beauftragen“, betont der Beratungsarchitekt. „Die haben ein Interesse am nächsten Auftrag.“ Das mag auf den ersten Blick teuer sein, aber eine Geiz-ist-geil-Mentalität führt fast immer zu Pfusch und sorgt für Ärger, fügt er hinzu und erzählt von vergessenen Abdichtungen, nassem Holz für den Dachstuhl und zahlreichen weiteren Mängeln, die der Laie nicht einmal erkennen würde, wenn er davorsteht.



Damit das Traumhaus kein Alptraum wird, sind genaue Vereinbarungen nötig, die man als Laie nicht kennen kann.

Anwalt als letztes Mittel

Leider geht es nicht überall so harmonisch zu, wie auf der Baustelle von Familie Bär. Billiganbieter kalkulieren ihre Angebote häufig so knapp, dass irgendwann die Insolvenz vor der Tür steht. Klaus Kellhammer kennt die untrüglichen Vorzeichen. Wenn der Ton zwischen Bauherr und Bauträger rauer wird, vereinbarte Fertigstellungstermine verstreichen, Subunternehmer nur unwillig oder gar nicht mehr auftauchen, weil sie kein Geld bekommen haben – dann geht bald nichts mehr auf der Baustelle.

In so einem Fall arbeiten Berater wie Klaus Kellhammer mit Fachanwälten zusammen, erstellen Gutachten und formulieren Schadensberichte. Ohne diese prüft der vom Gericht

bestellte, zweite Gutachter möglicherweise die falschen Stellen, die Klage geht dann ins Leere.

Nicht zuletzt: Im Insolvenzfall geht es immer auch darum, wie viel die bisher geleistete Arbeit der Baufirma wert ist und ob dieser Wert den Vorauszahlungen der Bauherrschaft entspricht. Darum dokumentiert ein Berater in so einem Fall ausführlich den Bautenstand. Der Gang vors Gericht ist für Klaus Kellhammer aber nur das letzte Mittel. Nicht weil er so ein netter Mensch ist, sondern wohlkalkuliert. „Landet der Streit vor Gericht, haben die Bauherren auf jeden Fall das Nachsehen, auch wenn sie am Ende Recht bekommen. Sie verlieren Zeit – bis zu zwei Jahre Verzögerung sind keine Seltenheit. Dazu lassen sie Geld und Nerven“, so sein Fazit. *Volker Lehmkuhl*