

Kontrolle ist besser!

Die Freude am Projekt Eigenheim kann schnell getrübt werden. Bester Schutz dagegen ist eine fundierte Bau- und Kostenkontrolle, die bereits vor dem ersten Spatenstich anfängt. Im Gespräch erläutern Kathrin Heerdt, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, und Joachim Kammler, Architekt und Bausachverständiger, worauf es dabei ankommt und was zu tun ist, wenn doch einmal etwas schief läuft.

Foto: Fotolia/ZoneCreative /dmitrimaruta

Frau Heerdt, Herr Kammler, zunächst einmal grundsätzlich: Worum geht es bei der Baukostenkontrolle?

Heerdt: Im Grunde geht es darum, Auftrag und erbrachte Leistungen abzugleichen. Entspricht das, was auf der Baustelle entsteht, auch wirklich dem, was sie als Bauherr beauftragt und erwartet haben? Um diese einfach klingende Frage beantworten zu können, brauchen Auftraggeber und Auftragnehmer dringend ein einheitliches Verständnis über die Leistungen. Das ist bei großen Fragen, wie der Gestaltung des Hauses, ebenso relevant wie bei Details, zum Beispiel der Frage, ob mit ‚Zimmertüren‘ eine Vollholztür oder Baumarktstandard gemeint sein soll.

Kammler: Die Bau- und Kostenkontrolle beginnt deutlich vor dem ersten Handschlag auf der Baustelle. Schon das Erstgespräch mit Architekten oder Bauunternehmer ist entscheidend für den weiteren Verlauf. Bauherren sollten sich auf solche Termine sehr gut vorbereiten und ihren Kostenrahmen unmissverständlich klar machen. Als Architekt kann ich dann die Vorstellungen des Bauherren sehr schnell einschätzen und das Bauvolumen auf Machbarkeit prüfen. Meine Rolle verste-

he ich als ‚Sach- und Vermögensverwalter‘ eines Bauvorhabens. Dazu gehört für mich die Verpflichtung, dem Bauherren gute Grundlagen für alle baurelevanten Entscheidungen zu liefern. So entsteht von Anfang an Planungssicherheit, zum einen für den Bauherren, aber auch für uns als Planer und ausführendes Unternehmen. Eine gut vorbereitete und gepflegte Baukostenkontrolle ist übrigens auch ein Qualitätsmerkmal von Architekten.

Worauf sollten Bauherren besonders achten?

Heerdt: Aus Sicht des Bau-

herren ist die Baukostenkontrolle auf den ersten Blick eine ganz einfache Sache. Das Bauvorhaben soll in einem festgelegten Umfang zu einem bestimmten Budget realisiert werden. Allerdings steckt der Teufel bekanntlich im Detail. Denn in den seltensten Fällen wird ein Bau so abgewickelt, wie bei Vertragsschluss vereinbart. Vielmehr kann sich das Leistungsprogramm aus den unterschiedlichsten Gründen ändern. Das kann schon beim Baugrund losgehen, der anders als angenommen beschaffen ist und das Haus daher ein anderes Fundament erhalten muss. Oder wenn der

Bauherr die vereinbarte Ausführung aus praktischer oder geschmacklicher Sicht verändern möchte. Solche Änderungswünsche hält der Bauunerfahrene schnell für Kleinigkeiten und vergisst dabei, realistisch an die finanziellen und zeitlichen Konsequenzen zu denken. Schon ein ‚klitzekleines‘ Verschieben einer geplanten Wand kann wesentliche Folgen haben, die auf den ersten Blick nicht erkennbar sind: statische Fragen, sofern es sich um eine tragende Wand handelt, eine geänderte Leitungsführung von Versorgungsleitungen, Umplanungsbedarf und so weiter.

Kammler: Gebäudeplanung und Projektsteuerung sind komplex. ‚Normale‘ Bauherren, die einmal im Leben ein Haus bauen, sind damit in aller Regel überfordert. Schauen Sie, bereits bei einem einfachen Einfamilienhaus sind schon zehn bis 15 unterschiedliche Handwerksfirmen beteiligt. Hier den Überblick zu behalten, ist nicht ohne. Für Architekten hingegen gehört das zum täglichen Geschäft. Er plant sämtliche Leistungen aller Gewerke im Vorfeld. Im Rahmen eines Bauzeitenplans legt er fest, welches Bauteil wann wo ein-

zubauen ist. Dabei bezieht er Materialeigenschaften, Wetterlagen und technische Notwendigkeiten ein, um einen bestmöglichen Bauablauf zu gewährleisten. Er kümmert sich auch um die Vergabe der einzelnen Gewerke, prüft die vorliegenden Angebote und vieles mehr. Alle Details fließen in einem Preisspiegel zusammen, der in der Bauphase mindestens alle zwei Wochen aktualisiert und dem Bauherren vorgelegt werden sollte. Diese ‚Kostenpflege‘ schafft Transparenz, erleichtert die Rechnungsprüfungen – und schützt die Bauherren letztendlich vor bösen Überraschungen.

Was können private Bauherren tun, um Fehler zu vermeiden?

Kammler: Entweder lassen sich die Bauherren von Beginn an von einem Bausachverständigen beraten oder der Bauherr drängt den planenden und bauleitenden Architekten bereits im Vorfeld

nach einer ständigen Aktualisierung der Baukosten.

Heerdt: Aus meiner Sicht ist es sehr wichtig, dass Bauherren die Grenzen der eigenen Fachkunde und Beurteilungsfähigkeit kennen. Daraus ergibt sich ganz von selbst, dass eine vergleichsweise überschaubare Investition in professionelle Unterstützung nicht nur sinnvoll, sondern dringend geboten ist. Aus rechtlicher Sicht gehört dazu die sorgfältige Vertragsgestaltung, die Vereinbarung von Sicherheiten, die Überprüfung der abgerechneten mit den ausgeführten Leistungen. Und natürlich die offene Kommunikation, wenn der Eindruck aufkommt, das Gebaute entspräche nicht dem Gewollten oder Vereinbarten.

Kammler: Bausachverständige und deren Organisationen bieten bedarfsorientierte Beratungspakete an. Darin werden die

Rechtsanwältin Kathrin Heerdt berät bundesweit Mandanten in Bausachen. Sie ist Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und Mitglied im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht.



Grundzüge der geschuldeten Leistungen des Architekten abgefragt und kontrolliert. Planungs- und baubetriebliche Fragen stehen im Vordergrund. Die Kosten hierfür werden in der Regel nach Aufwand festgehalten. Die Stundensätze liegen hierbei derzeit zwischen 75 und 120 Euro die Stunde. Je nachdem wie das Bauvorhaben läuft, sollten die Kosten für einen Baustellenbesuch inklusive Protokollerstellung zwischen 250 und etwa 400 Euro betragen. Der Sachverständige hat aber keine Bauleiterfunktion, in der er sich um die Organisation der Handwerker kümmert, er prüft im Rahmen einer

Anschriften Seiten 82-83

bauen!
INFO

Phasen der Baukostenkontrolle

1. Grundlagenermittlung

Anfangs stimmt der Architekt eine Baukostenobergrenze mit dem Bauherren ab. So kann der Planer schon im Vorfeld grob abschätzen, ob die Wünsche der Bauherren überhaupt zu den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln realisiert werden können.

2. Baukostenschätzung

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sieht nach der Vorplanung eine Baukostenschätzung (nach DIN 276) vor. Diese dient den Bauherren als Entscheidungshilfe für eine grundsätzliche Investitionsentscheidung.

3. Baukostenberechnung

Die Vorplanungen sind nun weiter konkretisiert. Das Bauvorhaben hat mittlerweile den Stand der Baugenehmigungsreife erlangt. Alle Kosten der Einzelgewerke fließen in die genaue Kostenberechnung des Architekten ein.

4. Baukostenanschlag

Nach Prüfung der Handwerkerangebote folgt der Kostenanschlag. Darin sind alle Leistungen enthalten, die zur vertragsgemäßen Fertigstellung des Planungsziels benötigt werden. Basis ist der Preisspiegel inklusive aller Handwerkerangebote.

5. Kostenfortschreibungen

In der Bauphase sollte der Architekt den Bauherren mindestens alle zwei Wochen eine Baukostenaktualisierung vorlegen. Der damit verbundene Aufwand der „Kostenpflege“ erleichtert am Schluss die Rechnungsprüfungen – und schützt vor bösen Überraschungen.

6. Baukostenfeststellung

Ein Abschluss des Gesamtbauvorhabens ist erst erreicht, wenn die Gesamtmaßnahme im Sinne der Vertragsgrundlage abgenommen und schlussgerechnet ist. Hierbei kommt dem Architekten dann die Aufgabe zu, das Bauvorhaben und die Kostenentwicklung schlüssig aufzuzeigen

und auf Basis einer stabilen Grundlage abzuwägen, welche Investition für ihn in planerischer und wirtschaftlicher Hinsicht sinnvoller wäre. Auf Bauherrenseite passiert es oft, dass man sich vom ‚Schall und Rauch‘ einer ideenreichen Planung beeindrucken lässt, ohne die entsprechenden bauwirtschaftlichen Leistungen beim Architekten abzufragen.

Heerdt: Nicht selten lässt sich der konkrete Eigenheimtraum nicht mit dem verfügbaren Budget vereinbaren. Hier müssen Bauherren realistisch bleiben und sich davor hüten, passend zu machen, was eigentlich nicht zusammenpasst. Die Gefahr dieser und anderer Fehleinschätzungen lauert an vielen Ecken eines Bauvorhabens. Das geht mit den Eigenleistungen los, für die der Bauherr keine ausreichende Fachkunde oder Zeit mitbringt und endet bei den erwarteten Einsparungen der Lebenshaltungskosten, die am Ende nicht eintreffen und zu schmerzlichen Einschränkungen der Lebensqualität führen.

Was ist der „Worst Case“, also das Schlimmste, was passieren kann?

Kammler: Beispiele aus der Praxis zeigen immer wieder, dass eine Störung im Bauablauf mit einem langsam ansteigenden Vertrauensverlust zwischen Bauherr und Planer einhergeht. Das ist oft unbegründet, da Bauherren, durch das eigene Vorhaben gestresst, zu Überreaktionen neigen. Genauso häufig sind Störungen aber auch begründet. Unser Büro übernimmt jährlich mehrere Bauvorhaben bei denen der Architekt das ‚Handtuch geworfen‘ hat, weil das Verhältnis zwischen Bauherr und Architekt zerrüttet ist. Es folgt in der Regel ein langwieriger Rechtsstreit mit der Haftpflichtversicherung des Architekten. In der Folge steigen Bauzeit und -kosten unkalkulierbar.

Heerdt: Ich kann Ihnen zwei konkrete ‚Worst Cases‘ nennen. In einem Fall geht es um eine Familie mit zwei kleinen Kindern, die während des Einzugs feststellen, dass das Haus nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Die unerfahrene Architektin hatte den Unterschied zwischen Entwässerungsanzeige und Entwässerungsantrag nicht realisiert und der Bauunternehmer hatte somit den Anschluss an das Schmutzwassersystem nicht

im Auftrag. In einem anderen Fall lebte die Bauherren-Familie im Vertrauen auf die Fachkunde des Architekten monatelang bei Verwandten. Kurz vor Weihnachten stellt sie fest, dass der baubetreuende Architekt nicht mehr auffindbar ist. Nach und nach stellt sich heraus, dass die baubeteiligten Unternehmen keine geeigneten Ausführungspläne hatten und gar nicht wussten, was konkret sie bauen sollen. Zudem wurden die Bauleistungen im Stundenlohn beauftragt, so dass das vorhandene Budget durch die ausgeführten Stunden der Handwerker bereits um 150 Prozent überschritten war. Das klingt extrem, kommt so oder so ähnlich immer wieder vor. Probates Mittel dagegen sind die oben geschilderten Maßnahmen Bau-

und Kostenkontrolle, die vor dem eigentlichen Bau beginnt.

Was können Bauherren tun, wenn die Baustelle aus dem Ruder läuft?

Kammler: Auch wenn es ‚weh tut‘ und das Verhältnis zwischen Architekten beziehungsweise Bauleiter und Bauherr schon einigermaßen gestört ist: Die Parteien sollten im Gespräch bleiben. Dafür sollte so früh wie möglich ein Bausachverständiger eingeschaltet werden. Dieser sollte unbedingt auch als Mediator qualifiziert sein. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Sachverständige aus falsch verstandener Berufsethik das Bauprojekt in ein ‚Gerichtsvorhaben‘ umwandelt. Ein kompetenter Sachverständiger wird den Bauherren auch vor-

Kosten realistisch betrachten

Unter www.arge-baurecht.com, der Homepage der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein, finden Sie weitere hilfreiche Expertentipps rund ums rechts-sichere Bauen, z.B. zum geschilderten „Worst Case“ des fehlenden Schmutzwasseranschlusses <http://t1p.de/Abwasseranschluss>

Dipl. Ing. (FH) Joachim Kammler sorgt als selbstständiger Architekt und Bausachverständiger dafür, dass die Bauprojekte seiner Kunden reibungslos verlaufen.



schlagen, zusätzlich einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zu konsultieren. Und zwar nicht, um einen Rechtsstreit vom Zaun zu brechen, sondern ganz im Gegenteil, um einen Rechtsstreit zu vermeiden. Im günstigsten Fall sind beide Parteien, Bauherr und Architekt, einsichtig und teilen sich die Kosten für dieses ‚Mediationsverfahren‘. Beide können vor der Situation nicht weglaufen und Probleme auf dem Bau lassen sich am besten durch Kommunikation lösen.

Frau Heerdt, Herr Kammler, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Beweissicherung und protokolliert ausschließlich vorher vereinbarte Themen- und Gewerkebereiche. Die schriftlichen Ergebnisse werden dann an die ausführenden Handwerker zur Mängelbeseitigung weitergegeben.

Was geht Ihrer Erfahrung nach häufig schief? Was sind typische Fehler?

Heerdt: Viele Streitigkeiten entstehen dadurch, dass die Vertragspartner die gleichen Begriffe unterschiedlich verstehen. Architekten, Bauunternehmer und Fertighaushersteller haben häufig ein anderes Verständnis von Baubegriffen, als ein bauunerfahrener Bauherr. Hinterfragt dieser nicht, ob er bestimmte Begriffe ‚richtig‘ interpretiert, kommt es schnell

zum Streit. Ist das Leistungsprogramm beiden Vertragsparteien verstanden und abgestimmt, so ist die baubegleitende Kontrolle um ein Vielfaches leichter.

Kammler: Nicht nur Bauherren, auch manche Kollegen neigen zum Selbstbetrug und kalkulieren die Baukosten in den ersten Planungsphasen zu gering. Man möchte die Bauherren nicht gleich zu Beginn mit zu hohen Kosten verschrecken und das Projekt dadurch möglicherweise verlieren. Dabei wird oft vergessen, dass der sachgerechte Umgang mit den Baukosten oft das eigentliche Fundament des Vertrauens ist. Weiterhin wird der Bauherr um sein Mitbestimmungsrecht gebracht. Ihm wird die Möglichkeit genommen, in frühen Phasen selbst zu steuern