

Der hier aufgeführte Inhalt ist ohne jegliche kommerzielle Absicht als Empfehlung aufzufassen, fußt einerseits zum größten Teil auf eigenen Erfahrungswerten beim Hausbau sowie andererseits auf Erfahrungsaustausch mit anderen Bauherren. Bevor sich die Bauherrenschaft (BHS) beim Projekt Hausbau für einen unabhängigen Bausachverständigen (BSV) entscheidet, sollten bereits im Vorfeld einige wichtige Punkte beachtet werden.

### **Warum man einen BSV mit an Bord haben sollte...**

Meine Erfahrungswerte beim schlüsselfertigen Hausbau sind die, dass Bauleiter, Bauüberwacher oder wie auch immer sie im Werkvertrag bzw. den Leistungsbeschreibungen genannt werden, oftmals nicht über das notwendige Fachwissen beim Hausbau verfügen, weil sie teilweise aus ganz anderen Branchen kommen. Dabei spielt es keine Rolle, ob jene nun angestellt oder freiberuflich für die Generalüber- bzw. unternehmer oder auch bspw. für diverse Franchisegeber agieren. Parallel verhält es sich auch mit dem Vertriebs-Mitarbeitern, also jenen Personen, welche Ihnen das neue Heim verkaufen wollen.

Sicherlich wird es Ausnahmen geben. Hierbei sollte aber beachtet werden, dass diese Bauleiter, Bauüberwacher usw. erstens nicht unabhängig sind und zweitens fast nie über die notwendige Zeit verfügen, um Sie ausreichend und auch zufriedenstellend während der Bauphase zu betreuen, da oftmals mehrere Baustellen gleichzeitig betreut werden müssen.

Für die ‚Vertriebsprofis‘, wie sie ja gerne unter dieser Titulierung rekrutiert werden, ist dagegen mit Ihrer Unterschrift unter dem Werkvertrag die Zuständigkeit gegenüber Ihnen mehr oder weniger beendet. Vergessen Sie also bspw. Aussagen wie: ‚Ich werde das dann später für Sie regeln etc.‘ Sie als Auftraggeber, haben nach Unterschriftsleistung nichts mehr mit dem Vertrieb zu tun. Alles, was nicht schriftlich fixiert wurde, wird im Zweifelsfalle nicht anerkannt.

Im Klartext: Inhalte zu Unterhaltungen, evtl. Beschönigungen, Versprechungen sowie nicht zuletzt die Verbreitung von purem Optimismus lösen sich ab sofort potenziell in Luft auf und werden der Realität der Baustelle übergeben. Sollte Sie das jetzt unbeeindruckt gelassen haben, können Sie das Dokument jetzt schließen!

Andererseits kommen Sie zu der Auffassung, dass ein unabhängiger BSV die bessere Wahl sein dürfte, natürlich kostet dieser extra. Sollten Sie beim Hausbau generell von Extrakosten und Nervenverschleiß verschont bleiben, haben Sie im Endeffekt wahrscheinlich doch alles richtig gemacht ;-).

Das Tätigwerden eines unabhängigen BSV wird nach den Vorschriften der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vergütet, welche bundesweit Gültigkeit hat .

Zu berücksichtigen sind zudem ebenfalls folgende Kosten:

- Fahrtkosten, die je nach Entfernungzone schwanken zzgl. der Zeit der Anwesenheit des BSV vor Ort
- ist der BSV bspw. für einen Verein tätig, müssen Sie dem zeitweilig beitreten und es kommen dadurch auch noch ein Einmalbeitrag sowie monatliche Mitgliedsbeiträge dazu (rechtzeitiges kündigen nicht vergessen!). Man sollte auf jeden Fall 4000-5000+x Euro Gesamtkosten (je nach Projektgröße) veranschlagen, das ist realistisch. Geld, welches m. E. sinnvoll investiert ist, wenn der jeweilige Sachverständige die richtige Wahl ist bzw. war.

### **Erste Schritte**

Prinzipiell gilt: Sachverständiger (SV) ist nicht gleich Sachverständiger, denn in Dtl. ist diese Bezeichnung nicht geschützt. Man sollte also unbedingt darauf achten, dass der anvisierte BSV im Baubereich über die notwendige Sachkunde und über möglichst überdurchschnittliches fachliches Wissen im Bereich Bauwesen verfügt.

### **Wie bekommt man heraus, ob der BSV firm ist?**

Hierzu müssen Sie Vertrauen haben, da aber Vertrauen gut ist und Kontrolle besser, deshalb wollen Sie ja schließlich und zusätzlich einen unabhängigen BSV neben dem zugewiesenen Bauleiter im Boot wissen, werden Sie dazu noch selbst etwas kritisches Beiwerk beitragen müssen. Hauptaugenmerk sollte man hierbei auf den akademischen Grad inkl. der dazugehörigen Branche legen.

Das heißt im Klartext: Ein Dipl.-Ing. einer artverwandten Branche X ist zwar ein Anfang und käme in die engere Auswahl, der Dipl.-Ing. für Bauwesen etc., wie bspw. Hochbau, Tiefbau usw., wäre aber

sicher die erste Wahl. Ich persönlich würde zusätzlich auch noch ausreichend praktische Erfahrung in die endgültige Auswahl des BSV einfließen lassen. Sehr wichtig, neben der Tatsache, dass der BSV firm ist- er sollte unbedingt auch auf dem neuesten Stand der Entwicklungen sein, regelmäßige Schulungen besuchen usw., das kann man ruhigen Gewissens direkt abfragen und zwar beim Erstgespräch, welches kostenlos und unverbindlich angeboten werden sollte. Bestehen Sie einfach darauf, falls es nicht derart angeboten wird!

Die gewagtere Methode wäre, doch das muss jeder selbst entscheiden: Lesen Sie sich nach Möglichkeit im Vorfeld selbst ein bisschen aktuelles Fachwissen aus seriösen Quellen an. Konfrontieren Sie damit Ihren BSV und Sie merken schnell, ob er firm ist oder nicht.

### **BSV, ja oder nein?**

Sollten Sie jetzt noch immer nicht wissen oder immer noch zögern, ob Sie nun tatsächlich einen unabhängigen BSV benötigen- ein von mir aus meinem Erfahrungsbereich ausgewähltes Beispiel, von dem Bauleiter oder Bauüberwacher oftmals noch nie etwas gehört und gesehen haben ( oder VII. auch wollen), überzeugt Sie vielleicht.

Energie für den Verbraucher ist teuer und damit Sie genau wissen, dass Ihre zukünftige Heizungsanlage auch wirkungsgradtechnisch bestmöglich arbeitet, stellen Sie Ihrem zugewiesenen Bauleiter oder Bauüberwacher einfach die Preisfrage in Sachen Heizung: Nämlich die Frage nach der sog. Heizlastberechnung, vor einigen Jahren noch Wärmebedarfsberechnung genannt. Hier aber nicht nach irgendeiner Berechnung fragen, sondern explizit nach der DIN EN 12831, vergessen Sie hier irgendwelche Beteuerungen und Hinweise hinsichtlich EnEV usw., die Berechnung und die DIN sind ausschlaggebend und allerwichtigst. Das wie gesagt nur als ein Bsp.,ließe sich beliebig fortsetzen, aber schließlich soll ja für Sie ein BSV tätig werden ;-).

Natürlich sollte diese Art Rückversicherung von Fachwissen kein Verhör werden und ist auch als solches nicht zu verstehen, ansonsten arbeiten Sie nicht für sondern eher gegen sich, der Ton macht auch hier nicht zuletzt die Musik, etwas psychologisches Fingerspitzengefühl ist also schon dabei. Sollte also Ihr zugewiesener Bauleiter kein offenes Ohr haben, dass diese o.g. DIN-Berechnung die Grundlage für Ihre Heizungsanlage bildet, sollten Sie für sich auf jeden Fall Bedenken

äußern, dass Sie ohne BSV auskommen werden . Weiter geht das dann mit Dingen wie Verlegeplan für Fußbodenheizung o.ä.

Merke: Ein Bausachverständiger hat nie eine Durchsetzungskompetenz, er protokolliert, macht Fotos und empfiehlt fachgerechte Ausführung, falls erforderlich. Wirklich durchsetzen, falls eben erforderlich, muss es aber immer die Bauherrenschaft selbst. Das muss nun nicht heißen, dass der Ihnen zugewiesene BL oder die jeweiligen Handwerker (Subs) den BSV prinzipiell nicht beim Wort nehmen oder ernstnehmen und es so ausführen, wie es seitens BSV im Einvernehmen mit der BHS gewünscht wird. Klar, solch ein BSV wird hinter vorgehaltener Hand auch schon mal als Klugsch... usw. betrachtet, der ja selbst nie mauert, Fenster einbaut, Leitungen verlegt usw. Oftmals sollen dann handwerkerseitige Beteuerungen wie etwa: ‚Haben wir immer schon so gemacht‘ die fachliche Unwissenheit überspielen. Die Annahme, dass man auch über viele Jahre hinweg immer wieder etwas falsch machen kann, wenn einem bis dato kein BSV auf die Finger sah, sollte dennoch nie ausgeschlossen werden. Auch das Wissen über sog. luftumspültes Mauern an den Sparren oder Pfettenköpfen macht eben am Ende doch den besseren Maurer aus. Wie echauffierte sich diesbezüglich ein Maurer bei unserem Hausbau so schön:

‚Habe ich das denn jetzt die letzten 20 Jahre falsch gemacht?‘

Die Antwort unseres BSV war in diesem Falle einfach und deutlich: ‚Ja!‘

30 Prozent Baupfusch auf D‘ Baustellen kommen also nicht von ungefähr.

Der Generalübernehmer, Franchisegeber usw. ist immer nur so gut wie die für ihn tätigen Subunternehmen. 30 Prozent Baupfusch auf dt. Baustellen, diese Zahl sauge ich mir übrigens nicht aus den Fingern sondern diese ist nachrecherchierbar, belegen die berechtigte Vorsicht, die man als BHS beim Abenteuer Hausbau an den Tag legen sollte.

### **Zu guter Letzt**

Die Bautagebücher und damit die Erfahrungen vieler Bauherren belegen, dass die Kommunikation zwischen Bauherrenschaft und GÜ, bzw. GU oder Bauträgern oftmals mangelhaft ist. Deshalb sollte sie zwischen Ihnen und Ihrem Bauleiter als auch BSV beidseitig tadellos funktionieren. Alle Parteien sollten somit erreichbar sein , flexibel usw. Ich persönlich würde es als ein Art Pflicht bezeichnen,

der vor allem die Bauherren unterliegen, wollen jene Erfolge sehen. Wenn die Bauherren nichtwissen, was auf dem Bau ansteht usw. und deren BSV keine Infos bekommt, kann es bspw. zu diversen (Fehl)Info-Engpässen kommen. Somit wird u. U. am Haus gewerkelt nur keiner schaut auf die Hände der Werkelnden. Es sind also oftmals ein feinfühliges Timing und gewisse Flexibilitäten nötig, damit Ihr bestellter BSV rechtzeitig auf der Baustelle ist, wenn bspw. die Fenstermontage ansteht.

Wichtig dabei ist, dass Ihr BSV **VOR** den Arbeiten vor Ort ist, um möglichst DIREKT MIT DEM Bauleiter(der möglichst vor Ort sein sollte) oder dann aber DIREKT MIT DEM JEWEILIGEN SUBUNTERNEHMERN die Vorhaben durchzugehen. Ich habe selbst nie Subunternehmer erlebt, die damit Probleme gehabt hätten, das kann natürlich immer anders sein, BSV sind mit ihrer Knipse und dem Zollstock (das sollten sie dabei haben) eher nicht gern gesehen, logisch.

Eines sollte auch klar sein: Machen Sie Ihrem zugewiesenen Bauleiter rechtzeitig klar, dass Sie einen ‚scharfen Hund‘ namens unabhängigen BSV mit an Bord haben (werden), der Rest des Verhältnisses zwischen Ihnen und ihm ergibt sich dann. Auch ist es sehr gut, wenn Sie oder vll. sogar auch direkt Ihr BSV einen mehr oder weniger ‚heißen Draht‘ zu den jeweiligen Subs hat, vergessen Sie generell die Annahme, Ihr zugewiesener BL regelt alle Formalitäten vor Ort, Pustekuchen! Jener geht verständlicherweise generell davon aus, dass alles ‚wie geschmiert‘ laufen wird und die Handwerker wissen, was zu tun ist. Die Praxis sieht aber oftmals anders aus: Die linke Hand weiß nicht was die rechte Hand macht und umgekehrt und auch der BL hat nur zwei Hände. Vieles hängt also nicht zuletzt auch von Ihrem persönlichen Engagement ab, Sie müssen dafür sorgen, dass Ihre Wünsche, diverse Infos usw. die richtigen Leute erreichen können, Ihr BSV setzt dabei die fachlich korrekte Ausführbarkeit der Arbeiten um, indem er vor Ort rechtzeitig abklärt, was bspw. DIN-gerecht ist und was nicht und den betreffenden Handwerkern bspw. ans Herz legt, dass der an den Haaren herbeigezogene Spruch ‚Das machen wir schon immer so nach dem Stand der Technik‘ herzlich wenig zu interessieren hat, da dies eine beliebte Floskel ist, um präzise DIN-Normen zu relativieren bzw. zu umgehen, sofern man diese überhaupt kennt;-).

Ebenfalls noch wichtig: Lassen Sie Ihre Bau- und Leistungsbeschreibung durchforsten, zu erklären nach was, würde jetzt hier zu weit gehen, ich bin schließlich kein BSV.

Lassen Sie also Ihren BSV (oder auch RA) auf der Suche nach den Fallstricken und Tücken der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie des Werkvertrages und Zahlungsplans tätig werden.

In diesem Sinne wünsche ich zukünftigen Bauherren viel Spaß beim Abenteuer Hausbau und hoffe, ein klein wenig mit zu den Vorüberlegungen beim Thema Hausbau und BSV beigetragen zu haben.

Torsten P.

Fragen, Anregungen, Kritik?

torsten090470(at)arcor.de