

# Hausbau ohne Pfusch

*Planungsfehler, feuchte Keller, Konkurs der Baufirma – wie Sie Probleme beim Hausbau vermeiden und was Sie tun können, wenn der Schaden bereits eingetreten ist.*

VON ROBERT WIEDERSICH

► Immerhin: Der Aushub der Baugrube funktionierte noch tadellos. Doch schon beim Betonieren der Bodenplatte fingen die Probleme beim Hausbau von Herrn A. an. Noch bevor die Kellerwände auf die Platte gesetzt werden, ziehen sich Risse durch den Beton. Ein solides Fundament sieht anders aus. Auf den Einwand von Herrn A. versichert die Baufirma jedoch, dass dies üblich sei und man so-

wieso nochmal „nachspachteln“ werde. Das kommt Herrn A. dann doch spanisch vor. Er konsultiert den Bausachverständigen Günther Nussbaum-Sekora. Der findet heraus, dass die Platte zu dünn ist und angestautem Regenwasser nicht lange standhalten würde. Obendrein wurde die Platte um einen Meter zu hoch eingebaut. Man hätte den Keller also nur mit eingezogenem Kopf betreten können. Die Platte wurde wieder herausgerissen. Auch eine zweite Firma scheiterte bei der Errichtung eines wasserdichten Kellers – erneuter

Abriss. Im dritten Versuch und mit sechs Monaten Zeitverzögerung klappte es dann endlich.

## Schlechte Planung = Baumangel

Für Nussbaum-Sekora, bekannt aus der Fernsehsendung „Pfusch am Bau“, sind solche Fälle Alltag. Auf 140 bis 180 Millionen Euro pro Jahr wird die Schadenssumme aus Baumängeln in Österreich geschätzt. Die Basis für den Pfusch liefern allerdings oft die Bauherren selbst – durch schlechte Planung. „Die Planungsphase ist die wichtigste Zeit



Foto: victor zastavsky - www.istockphoto.com

des Häuslbauers!“, betont Nussbaum-Sekora. Hier sollte man ohne Stress an den Entwürfen arbeiten und alle Wünsche für die spätere Auftragsvergabe ganz genau ausformulieren. „Holen Sie Angebote erst ein, wenn absolut klar ist, wie und was gebaut werden soll. Sonst bekommen Sie nach Auftragserteilung teure Nachtragsangebote für vergessene Leistungen präsentiert. Oder es wird munter gefuscht, weil eben auf wichtige Baudetails vergessen wurde“, empfiehlt Nussbaum-Sekora. Je ungenauer die Planung, desto gerin-

ger die Erfolgsaussichten im Streitfall: „Ein Mangel ist immer etwas, was nicht der vertraglichen Vereinbarung entspricht. Daher muss im Vertrag so detailliert wie möglich der gewünschte Leistungsumfang beschrieben werden“, sagt Stephan Winklbauer von der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte.

Um Zeit und Geld zu sparen, wird häufig gleich mit dem behördlich vorgeschriebenen Einreichplan zu bauen begonnen. Dieser reicht zwar den Behörden, um die Baugenehmigung zu erteilen, für die Arbeiten auf der Bau-

stelle ist er aber nicht empfehlenswert. „Einreichpläne sind meist im Maßstab 1:100 gezeichnet. Danach kann man nicht bauen“, meint Martin Koczy, Bauexperte im Ingenieurbüro project-m. Wer mehr Genauigkeit will, investiert in einen Ausführungsplan, für den man rund 4.000 Euro veranschlagen muss.

### Falle Billigstbieter

Freilich ist auch die Auswahl der Bau-firma entscheidend. Bonitätsauskünfte sollten bei größeren Aufträgen Standard sein. Noch einfacher ist es, Refe- ▶

► Hausbau

renzen einzuholen und sich bei früheren Kunden nach der Zufriedenheit zu erkundigen. „Bei kleinen Firmen am Land ist das sicher ein guter Tipp. Bei großen Unternehmen ist die Leistung hingegen sehr personenabhängig. Hier hängt die Qualität weniger vom Firmennamen als vom Bauleiter und seiner Mannschaft ab“, so Koczy.

Schwierig wird es für den Laien, wenn er sich die Mühe macht, die verschiedenen Gewerke (von Kellerbau bis Elektroinstallationen) einzeln auszuschreiben. Branchenkenner sind sich zwar einig, dass so der günstigste Preis erzielt werden kann, allerdings ist die Vergleichbarkeit der Kostenvorschläge ohne Expertenhilfe nicht einfach. Oft werden wichtige Leistungen

variante möglich: Stimmt der GU zu, können die Gewerke getrennt ausgeschrieben und der Bestbieter dem GU überbunden werden. Für Nussbaum-Sekora ist die Vergabe an einen GU die beste Lösung, aber „in Verbindung mit einer Klausel, dass sämtliche Pflichten der Subauftragnehmer vom Bauherrn auch direkt eingefordert werden können. Nur für den Fall, dass der GU das Zeitliche segnet.“

**Probleme während des Baus erkennen**

Vor Problemen während der Bauphase ist man allerdings auch bei sorgfältiger Auswahl der Baufirmen nicht gefeit. Entscheidend ist, die Fehler rechtzeitig zu entdecken. Wer nicht vom Fach ist,

gleitendes Baucontrolling an. Dabei erhält er vom Bauherrn regelmäßig Fotos des Baufortschritts, bespricht diese vier bis fünf Stunden telefonisch und macht zwei bis drei Begehungen der Baustelle, darunter auch die Endabnahme. Sein Honorar rechne sich, ist er überzeugt: „Das Verhältnis der Sachverständigenkosten zu den verhindernden Folgeschäden und Wertminderungen liegt gut und gerne bei 1:10. Eine 2.000 Euro teure Baubegleitung spart also locker 20.000 Euro.“

Bei größeren Bauvorhaben kann sich eine noch intensivere Betreuung durch einen externen Experten rechnen. Dieser übernimmt dann die örtliche Bauaufsicht (ÖBA), die im Normalfall vom Hausplaner (Architekt,

Fotos: Günther Nussbaum



**Notlösung aus Holz und Ziegel: Die Türschwelle wurde falsch eingebaut und hängt in der Luft**



**Wasserdampf hat sich unter dem Dach angesammelt. Die Folge: Die Dachlattung ist völlig morsch**



**Eine fehlerhafte Kaminaufstellung führt oft erst Jahre später zu schweren Sturmschäden**

geschickt verschleiert weggelassen und schon entscheidet man sich für den vermeintlichen Bestbieter. „Wenn ein Unternehmen auf die Ausschreibung mit einem deutlich billigeren Kostenvorschlag als die Konkurrenz antwortet, sollten schon die Alarmglocken schrillen“, warnt Anwalt Winklbauer. „Entweder er holt sich das Geld über nachträgliche Forderungen oder er bringt die Leistung nicht zusammen.“

Einfacher ist die Vergabe des gesamten Auftrags an einen Generalunternehmer (GU). Dann hat der Bauherr nur einen Ansprechpartner. Im Fall eines Problems kann sich nicht ein Handwerker auf den anderen ausreden. Die nervenschonendere, aber teurere Variante. Koczy schätzt den GU-Aufschlag auf fünf bis zehn Prozent der Baukosten. In Einzelfällen ist eine Spar-

muss sich als Bauherr auf die Rolle des Beobachters beschränken und viel fotografieren. Damit kann ein zurate gezogener Sachverständiger schon einiges anfangen, um Mängel schnellstmöglich aufzudecken. So bietet Nussbaum-Sekora für 2.000 bis 3.000 Euro ein be-

Baumeister) ausgeführt wird. Die ÖBA kontrolliert z. B. laufend die Qualität auf der Baustelle, koordiniert die Arbeiten der verschiedenen Unternehmen und prüft die Rechnungen. Bauexperte Koczy veranschlagt für die ÖBA fünf bis zehn Prozent der Baukos-

Foto: ERNST KAINERTORFER

**Bausachverständiger Günther Nussbaum-Sekora: „Holen Sie Angebote erst ein, wenn absolut klar ist, wie und was gebaut werden soll.“**



ten. „Bei einem Einfamilienhaus um 200.000 Euro rechnet sich das noch nicht.“ Nussbaum-Sekora ergänzt: „Wenn Sie Ihr Haus von einem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter errichten lassen, können Sie sich die ÖBA sparen.“

Die qualitativ beste Arbeit hilft nichts, wenn die beauftragte Firma mitten in der Bauphase in Konkurs geht. In der Branche keine Seltenheit. Jurist Winklbauer rät zu Vorsorgemaßnahmen: „Hier kann eine vorher vereinbarte Fertigstellungsgarantie einen Teil des Schadens abdecken.“ Dabei handelt es sich um eine Bankgarantie in Höhe der Auftragssumme. Allerdings können oder wollen nicht alle Unternehmen diese (nicht ganz billige) For-



Foto: Foto Weinwurm

**Bauexperte Martin Koczy:** „Der Generalunternehmeraufschlag beträgt zwischen fünf und zehn Prozent der Baukosten“

tritt nicht immer dort aus, wo es eintritt. Daher erkennt man den Mangel bei der Übergabe oft nicht“, so Koczy.

Die Gewährleistungsfrist läuft ab der Hausübergabe drei Jahre lang. Innerhalb dieser Frist müssen die beteiligten Unternehmen Mängel unent-

**Rechtsanwalt Stephan Winklbauer:** „Bei Baufirmenkonkurs kann eine vorher vereinbarte Fertigstellungsgarantie helfen.“



Foto: Wilhelm Müller Rechtsanwältin

nachkommen kann – etwa weil sie mittlerweile in Konkurs gegangen ist –, sollte man vorsorglich einen Haftrücklass vereinbaren. Dabei wird ein gewisser Prozentsatz der Auftragssumme drei Jahre lang von einem Treuhänder zurückbehalten. Je nach Größe des Auf-



**Fahrlässige Baugrubensicherung. Das Nachbarfundament droht abzurutschen**

**Fehlerquelle Dichtbetonkeller:** Eine Überprüfung durch einen Sachverständigen kann sich auszahlen



**Schlechte Planung:** Die Stiege „trifft“ den Estrich nicht

derung des Bauherrn erfüllen. Der Kompromiss: Der Bauherr kommt der Baufirma mit einer hohen Anzahlung entgegen, z. B. 50 Prozent der Auftragssumme, und sichert ihr so Liquidität. Dafür gewährt diese eine noch höhere Bankgarantie, z. B. 70 Prozent der Auftragssumme.

### Handwerker raus, Mängel rein

Gut, wenn man die Probleme noch während der Bauphase beheben konnte. Komplizierter wird es, wenn die Mängel erst nach der Übergabe auftreten. Wer hat den Mangel verursacht? War der Mangel bereits bei der Übergabe da, ist aber niemandem aufgefallen? All diese Fragen gilt es zu klären. „Die meisten Schäden haben mit Wasser zu tun. Das sind neben Problemen mit Schall auch die hartnäckigsten. Wasser

geltlich beheben, unabhängig vom Verschulden – also etwa auch bei Materialfehlern. Einzige Voraussetzung: Der Mangel war schon bei der Übergabe vorhanden. Innerhalb der ersten sechs Monate wird automatisch angenommen, dass dies der Fall ist. Danach kann ein Handwerker theoretisch behaupten, dass der Mangel erst nach der Übergabe eingetreten ist. „Man kann diese sechsmonatige Vermutungsfrist aber vertraglich auf die gesamte dreijährige Gewährleistungsfrist ausdehnen“, so Anwalt Winklbauer. Auch ist es in bestimmten Bereichen durchaus üblich, längere Gewährleistungsfristen zu vereinbaren. „Bei Schwarzdeckerarbeiten (Bauwerksabdichtung) sind das z. B. fünf bis zehn Jahre.“

Falls die Baufirma ihren Verpflichtungen aus der Gewährleistung nicht

trags sind zwei bis fünf Prozent üblich. Auch bei Schwarzarbeit gilt die Gewährleistungsfrist. Jedoch gibt es dann in der Regel weder Vertrag noch Rechnung. Die Firma kann leicht abstreiten, jemals die Baustelle betreten zu haben.

Treten Mängel nach über drei Jahren auf, ist noch immer nicht alles verloren. Das Recht auf Schadenersatz bleibt bestehen. „Dieser kann aber im Gegensatz zur Gewährleistung nur bei Verschulden durch die ausführende Firma geltend gemacht werden.“

### Buchtipps

„[K]ein Pfusch am Bau“ von Günther Nussbaum-Sekora, erschienen im Linde-Verlag.