



Dipl.-Ing. (FH) Christian Piwonka  
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

---

Bauingenieur  
Geprüfter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden (SVM)

## INFORMATIONEN FÜR PRIVATE BAUHERRN

PROJEKTSTEUERUNG  
PROJEKTLEITUNG  
AUSFÜHRUNGSPLANUNG  
AUSSCHREIBUNG  
QUALITÄTSÜBERWACHUNG  
SCHADENBEGUTACHTUNG  
BAUBERATUNG

### EINLEITUNG

Mit diesem Aufsatz will ich über Grundlegendes informieren und einen groben Überblick geben. Er erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine Rechtsberatung dar.

Die Überschreitung der veranschlagten Baukosten, des vereinbarten Fertigstellungstermins sowie mangelhafte Bauqualität und lückenhafte Bauberatung sind aktuelle Themen am Bau. In unserer modernen, schnelllebigen Gesellschaft ist alles auf das Äußerste, Wirtschaftlichste und Schnellste ausgerichtet. Daran haben alle Interesse und deshalb sitzen Auftraggeber wie Auftragnehmer in einem Boot.

#### Zusätzliche Beratung ist wichtig.

Sie sollten sich deshalb grundsätzlich von qualifizierten Bausachverständigen zusätzlich beraten lassen. Denn selbst für erfahrene Baufachleute mit gutem Überblick ist es in der heutigen Zeit zunehmend aufwändig, ein umfassendes und aktuelles Wissen über den gesamten Baubereich zu haben. Die Menge an Vorschriften und Regelungen ist überwältigend. Hinzu kommt, dass sich diese Vorschriften und Regelungen in immer kürzeren Abständen verändern. Viele Baufachleute und qualifizierte Bausachverständige spezialisieren sich deshalb heute auf Teilgebiete.

Ich rate dazu, zumindest für die Bereiche

- **Bauberatung** (zu Leistungsumfang, Energie, Schall-/Wärme-/Brandschutz etc.)
- baubegleitende **Qualitätssicherung**
- **Finanzierung** und
- **Baurecht** (Vertragsgestaltung)

die Unterstützung von unabhängigen Spezialisten zu suchen.

Die Investitionen in diese Leistungen sind im Vergleich zu den Herstellungskosten eines Gebäudes oder möglichen späteren Mängel- und Schadenbeseitigungskosten als gering einzustufen. Sie lohnen besonders dann, wenn Sie bei der Kalkulation eines Projektes an die Grenzen der Finanzierbarkeit oder Wirtschaftlichkeit stoßen und zusätzliche Risiken möglichst vermeiden wollen.

**Denn: Die Wahrscheinlichkeit, dass man für die veranschlagten Baukosten das erhält, was man sich vorstellt und das auch noch in der erforderlichen Qualität und im geplanten Zeitrahmen, steigt mit der Beratung durch qualifizierte Bausachverständige wesentlich.**

## THEMENBEREICHE

Diese Ratschläge sind auf private Bauherrn zugeschnitten, jedoch nach meiner Auffassung auch für Anbieter am Bau von Interesse.

### Angebotseinholung

Verträge werden regelmäßig auf der Grundlage von Angeboten geschlossen. Ganz unabhängig davon, ob es sich dabei um ein vollständiges („schlüsselfertiges“) Gebäude handelt, oder ein Projekt nach Gewerken ausgeschrieben wird. Holen Sie in jedem Fall mehrere (mindestens drei) Angebote ein, auch wenn Sie beim ersten Angebot ein „gutes Gefühl“ haben, weil Ihnen beispielsweise der Ansprechpartner des Anbieters sympathisch ist. Die Preisunterschiede können bei gleicher Leistung und Ausführungsqualität unter Umständen erheblich sein. Das gilt auch für Leistungen, die Sie im Laufe einer Baumaßnahme nachträglich anfragen.

### Baubeschreibung

Grundlage eines transparenten Bauvertrags ist eine gut strukturierte, vollständige Baubeschreibung. Sie sollte alle in der Vergütung enthaltenen, aber auch (wesentliche) nicht enthaltenen Leistungen ansprechen. Achten Sie darauf, dass sämtliche Leistungen, die Sie mündlich mit Ihrem Vertragspartner besprochen haben, in dieser Beschreibung oder als Anlage aufgeführt sind. Der Leistungskatalog sollte möglichst eindeutig sein.

### Bauvertrag

Vereinbaren Sie im Bauvertrag alle gewünschten Leistungen, die dafür vereinbarte Vergütung sowie den konkreten Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens. Beachten Sie bei Abschluss des Vertrages besonders, ob und welche Regelungen zu den Themenbereichen Fertigstellungstermin, förmliche Abnahme, Übergabe von Ausführungsunterlagen und Bestandsunterlagen, Gewährleistungsfrist, Gewährleistungseinbehalt und Vertragsstrafe getroffen werden. Lassen Sie sich für Ihren konkreten Fall über wirksame und für Sie günstige Regelungen rechtlich beraten. Achten Sie darauf, dass ein vereinbarter Zahlungsplan keine Vorauszahlungen (Überzahlungen) vorsieht.

### Qualitätssicherung

Bauftragen Sie einen qualifizierten Bausachverständigen mit der baubegleitenden Qualitätssicherung und Beratung.

## Geldeinbehalt bei Mängeln

Machen Sie, soweit geboten und die Voraussetzungen dafür geschaffen sind, einen angemessenen Geldeinbehalt für objektiv gerechtfertigte Mängelansprüche, auch bereits während der Bauphase, wenn Sie Ausführungsmängel feststellen. Nicht alle Unregelmäßigkeiten sind jedoch zugleich Mängelsachverhalte. Ein qualifizierter Bausachverständiger hilft Ihnen, Baumängel von „hinzunehmenden Unregelmäßigkeiten“ zu unterscheiden. Lassen Sie sich auch hier für Ihren konkreten Fall rechtlich beraten.

## Ausführungsunterlagen

Lassen Sie sich Unterlagen, die für die Herstellung des Werkes Grundlage sind, bereits bei Baubeginn aushändigen. Das sind beispielsweise die Baugenehmigung, die Baustatik, der Wärmeschutznachweis nach EnEV, unter Umständen auch ein Schallschutznachweis oder Brandschutzkonzept.

So können Sie bereits während der Bauausführung überprüfen oder prüfen lassen, ob die Umsetzung des Projektes gemäß der Planung erfolgt. Ein Anspruch auf Herausgabe dieser Unterlagen besteht nicht immer automatisch. Treffen Sie deshalb bereits im Bauvertrag Regelungen zur Übergabe von Ausführungsunterlagen, da sonst unter Umständen nur Einsichtsrecht besteht. Bei bestimmten Unterlagen, beispielsweise den Architektenplänen, hat der Bauherr in der Regel nur Anspruch auf die Übergabe von Kopien oder Lichtpausen.

## Bauabnahme

Besonders wichtig ist die Abnahme, weil unter anderem Beweislast und Gefahr auf den Auftraggeber übergehen. Bei konkludenter Abnahme, beispielsweise durch Ingebrauchnahme, kann die Durchsetzung von gerechtfertigten Ansprüchen erschwert sein. Regeln Sie deshalb im Bauvertrag eine förmliche Abnahme. Das bedeutet, dass Sie zum Zeitpunkt des vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermins eine Ortsbesichtigung mit Ihrem Vertragspartner vereinbaren und dabei feststellen, ob das vertraglich vereinbarte Werk zum vereinbarten Zeitpunkt fertig gestellt ist. Halten Sie alle Mängelsachverhalte und noch offenen Leistungen in einem Abnahmeprotokoll fest. Sollte Ihr Vertragspartner einen anderen Standpunkt vertreten als Sie, halten Sie auch das im Protokoll fest. Verzichten Sie aber nie auf die Niederschrift eines aus Ihrer Sicht wesentlichen Sachverhaltes. Lassen Sie sich auch hier zur Durchsetzung Ihrer Ansprüche von einem qualifizierten Bausachverständigen betreuen.

## Bestandsunterlagen

Regeln Sie im Bauvertrag die Übergabe von Bestandsunterlagen. Das sind (soweit zutreffend) im Besonderen:

- Baugenehmigung
- Ausführungsplanung
- Gebäudestatik
- Berechnungen zum (sommerlichen) Wärme-, Schall- und Feuchteschutz
- Energieausweis (Gebäudepass)
- Wartungs- und Bedienungsanleitungen zur Heizungs-, Lüftungs-, Elektroinstallation
- Wartungs- und Pflegeanleitungen zu allen relevanten Einrichtungsgegenständen wie beispielsweise Rollläden, (Dach-)Fenstern und Türen usw...

## Wartung

Schließen Sie, soweit Gewährleistungs- oder Garantieansprüche davon abhängig sind, Wartungsverträge für Anlagen ab, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat (z. B. Heizung, Lüftungsanlage).

## Gewährleistung

Teilen Sie im Gewährleistungszeitraum auftretende Mängel und Schäden Ihren Vertragspartnern (nicht den ausführenden Firmen, wenn Sie nicht direkt von Ihnen beauftragt sind, das ist Sache Ihrer Vertragspartner) immer schriftlich mit Zugangsnachweis mit. Setzen Sie eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung (in der Regel 4-6 Wochen, bei Gefahr in Verzug natürlich umgehend). Lassen Sie sich bei wesentlichen (größeren Mängelsachverhalten) Mängeln und Schäden zur Durchsetzung Ihrer Ansprüche immer von einem qualifizierten Bausachverständigen und zusätzlich rechtlich beraten.

Ich danke für Ihr Interesse.



Dipl.-Ing. (FH) Christian Piwonka  
Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Bauingenieur  
Geprüfter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden (SVM)

Georg-Britting-Straße 25  
93073 Neutraubling  
Tel. +49 (0)9401 91 21 23  
Fax +49 (0)9401 91 21 20

E-Mail [info@ib-piwonka.de](mailto:info@ib-piwonka.de)  
Home [www.ib-piwonka.de](http://www.ib-piwonka.de)



Mitglied im Sachverständigen - Verband Mitte e.V.



Mitglied der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau – Körperschaft des öffentlichen Rechts