

Bauen

VPB warnt: Bauherren sollten sich Zugang zur eigenen Baustelle nicht verwehren lassen – was zu beachten ist, rät Dipl.-Ing. (FH) Marc Ellinger

Wer auf seinem eigenen Grundstück baut, ist Bauherr und für Haus und Grund verantwortlich. Nach Erfahrung des Verbands Privater Bauherren (VPB) entscheiden sich heute rund 90 Prozent der Bauherren für ein Schlüsselfertigobjekt. Das heißt, sie delegieren den Hausbau an einen Generalübernehmer (GÜ) oder einen Generalunternehmer (GU) – oder erwerben ein Objekt vom Bauträger.



Ob mit Bauträger oder GÜ - Bauherren sollten immer Zutritt zur Baustelle behalten. Foto: Gerd Warda

Während sich der GÜ lediglich als Koordinator versteht und Dritte mit den eigentlichen Bauleistungen beauftragt, übernimmt der GU meist mindestens den Rohbau selbst. Beide erbringen ihre Leistungen auf dem Grundstück der Bauherren. **Der Bauträger baut dagegen stets auf seinem eigenen Grund!** Was im Einzelnen gebaut wird und wie, welche Abschlagszahlungen wann fällig werden, das regeln Bauherren und Schlüsselfertiganbieter vorab in einem Bauvertrag oder Bauträgervertrag entsprechend dem seit 2018 geltenden Bauvertragsrecht. Es liegt auf der Hand: GU und GÜ müssen während der Bauzeit Zutritt zum Grundstück der Bauherren haben, damit sie dort arbeiten und ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber ihren Auftraggebern, den Bauherren, erfüllen können. Der Bauunternehmer hat außerdem ein Interesse daran, seine Leistung vor Vandalismus, Diebstahl und anderen Gefahren zu schützen. Dazu braucht er ein eingeschränktes Hausrecht.

Begehung durch AGB verhindert

Nach Beobachtungen der bundesweit im VPB-Netzwerk tätigen Sachverständigen schießen in jüngster Zeit einige Baufirmen über das Ziel hinaus: Sie hindern nicht nur ungebetene Gäste am Betreten der Baustelle, sondern auch die Bauherren selbst. „Wir kennen inzwischen Fälle, in denen sich die Baufirma über die AGB im Vertrag das Hausrecht auf dem Grundstück der Bauherren für die Dauer der Bauzeit einräumen lässt“ konstatiert Dipl.-Ing. (FH) Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden. „Bauherren sollen so keine Möglichkeit haben, den Baufortschritt an ihrem eigenen Haus zu prüfen und ihre Baustelle regelmäßig zu besichtigen.“

„So eine AGB ist regelmäßig unwirksam, jedenfalls wenn Abschlagszahlungen vereinbart sind“, konstatiert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag, „denn damit entfällt die Chance, den Baufortschritt regelmäßig vom unabhängigen Sachverständigen begutachten zu lassen – und bei festgestellten Mängeln entsprechende Beträge zurückzubehalten. Die Baufirma kontrolliert sich sonst in diesen Fällen ausschließlich selbst.“

„Selbstkontrolle funktioniert aber nicht“, konstatiert Bauherrenberater Ellinger, „das wissen wir aus jahrzehntelanger Erfahrung.“ Wenn nicht kontrolliert wird, bleiben bauliche Mängel unentdeckt. Sie verschwinden zunächst unter Putz und Estrich. Bis sie zu Tage treten ist meist die Gewährleistungsfrist verstrichen, und die Bauherren bleiben auf den Schäden sitzen. „Außerdem“, ergänzt Holger Freitag, „sind die Bauherren immer noch dafür verantwortlich, den GU oder GÜ auf Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten stichpunktartig zu überwachen. Auch das bedingt ein Betretungsrecht.“

Was können Bauherren tun?

Sie sollten ihren Bauvertrag vor der Unterschrift von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen lassen, empfiehlt der VPB. Dabei fallen nicht nur fehlende Aussagen zu Baukonstruktion und Ausstattung oder eine fehlende Brandschutzplanung auf, sondern auch, wenn die Baufirma versucht, sich das Hausrecht zu sichern und damit den Bauherren den Zutritt zum eigenen Grundstück verwehren will.

„Darauf sollten sich Bauherren nicht einlassen“, betont Marc Ellinger, „denn im schlimmsten Fall wird sich die Firma weigern, den Schlüssel herauszugeben, bevor die Schlussrechnung vollständig bezahlt wurde.“ Die Unwirksamkeit der AGB schreckt die Firmen erfahrungsgemäß nicht von ihrem Missbrauch ab.

„Anders liegt der Fall übrigens beim Bauträger“, erläutert der VPB-Vertrauensanwalt. „Da benötigen die Bauherren ein eingeschränktes Betretensrecht, denn sie begeben sich ja auf fremden Boden! Zwar ist bei Abschlägen ein Betretens- und Kontrollrecht im Bauträgervertrag ohne ausdrückliche Regelung eigentlich zwingend anzunehmen. Um Streitereien im Rahmen von Abschlagszahlungen vorzubeugen, sollte hier aber eine ausdrückliche Regelung in den notariell beurkundeten Vertrag aufgenommen werden.“

Marc Ellinger rät beim GU- oder GÜ-Vertrag: „Wenn Bauherren das Hausrecht überhaupt vorübergehend an den Bauunternehmer abtreten, dann nur mit der Einschränkung, dass dies ausdrücklich nicht gilt gegenüber den Bauherren selbst und gegenüber den von ihnen benannten Personen.“ Bauherren, so lautet eine weitere VPB-Empfehlung, sollten in so einem Fall auch sicherstellen, dass sie einen oder sogar mehrere Schlüssel bekommen, damit sie und ihr Berater jederzeit Zugang zur Baustelle haben.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina



VSWG-Spendenaktion 2019
für das DESWOS-Projekt der Frauengenossenschaft ACAMS
„Cinquera – ein verlassenes Dorf lebt auf“

DESWOS e. V. – Stichwort: VSWG-Spendenaktion 2019
Spendenkonto IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21 (Sparkasse KölnBonn)

