

Führung / Kommunikation

# Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages empfiehlt Pflicht zur Unterlagenherausgabe für nachhaltige Wohngebäudenutzung

Detaillierte Bauunterlagen erleichtern die nachhaltige Instandhaltung von wertvollen Gebäuden. Deshalb ist es wichtig, dass auch Wohnungseigentümer und WEG-Verwalter im Besitz aller wesentlichen Bauunterlagen für ihre Immobilie sind, so der Verband Privater Bauherren (VPB).

## Bauunterlagen



Ratgeber für Bauherren und Immobilienkäufer

Seite 1

### Diese Baupläne und Berechnungen brauchen die Bauherren!

Wer baut oder ein Haus kauft, der muss dazu allerlei Verträge unterzeichnen - Kreditfinanzierungsverträge, Verträge für schlüsselfertige Häuser,

stücksgeschäfte müssen in Deutschland über den Notar abgewickelt werden. Näheres dazu im VPB-Ratgeber »Immobilienkauf beim Notar«.

Sind sich Käufer und Bauträger einig, wählen sie einen Notar aus und unterzeichnen dort den Vertrag. Der gilt dann auch sofort, es gibt kein Zurück mehr. Und oft merken Käufer erst im Laufe der Zeit, was sie bei der Vertragsunterzeichnung alles übersehen haben. Nach Erfahrung des VPB wissen nämlich die wenigsten Bauherren, was sie genau unterzeichnen. Zwar verliert der Notar den Vertrag bei der Protokollierung und erklärt, jedenfalls auf Nach-

### Architekt auf Seiten des Unternehmers

Rund 90 Prozent der Bauherren bauen dabei ohne einen eigenen Planer! Dieser arbeitet dann stattdessen im Auftrag oder gar als Angestellter des Generalunternehmers (der bei vertraglicher Übernahme der Planung manchmal auch Totalunternehmer genannt wird) oder des Bauträgers. Aber auch die privaten Bauherren brauchen Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Details, Statik, Wärmeschutznachweis, Baugrundgutachten und vieles mehr aus zwei Gründen: Zum einen müssen sie im Vorfeld prüfen (lassen) können, ob ihr geplantes Haus überhaupt geltendem Recht, den anerkannten Regeln der Technik

Bis eine gesetzliche Regelung in Kraft tritt, müssen Bauherren aber nicht untätig bleiben. Bereits heute können sie die Erstellung dieser Unterlagen samt deren Übergabezeitpunkt vertraglich vereinbaren. Unabhängige Bausachverständige beraten sie dabei, welche Pläne und Berechnungen sie wann und wozu brauchen. Welche Bauunterlagen Bauherren für die baubegleitende Qualitätskontrolle in der Ausführungsphase mindestens benötigen, hat der VPB in seinem kostenlosen Download-Ratgeber »Bauunterlagen« aufgelistet, **KLICKEN Sie einfach auf das BILD und der VPB-Ratgeber öffnet sich als PDF.**

Empfehlungen zu einer entsprechenden gesetzlichen Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen über Wohngebäude an Wohnungseigentümer und deren WEG-Verwalter hat am 22. Mai der Arbeitskreis XII des Deutschen Baugerichtstages mehrheitlich beschlossen. Die Empfehlungen gehen auf Thesen von Prof. Dr. Jochen Glöckner von der Universität Konstanz zurück. Die Pflicht zur Unterlagenherausgabe ist begründet und begrenzt durch den Umstand, dass Häuser als langlebige Wirtschaftsgüter naturgemäß instandgehalten, modernisiert und womöglich sogar erweitert werden. In allen diesen Fällen wird eine effiziente und ressourcenschonende Nutzung über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes durch eine entsprechende Dokumentation erheblich erleichtert. Sie ist einer der Schlüssel zur nachhaltigen Nutzung der knappen Bauressourcen. Der VPB, Mitglied des Baugerichtstags, begrüßt ausdrücklich die Pflicht zur Unterlagenherausgabe an Verbraucher für eine nachhaltige Wohngebäudenutzung.

Professor Glöckner fasste die Forderung unter dem Stichwort „zukunftsgerichtete Dokumentationspflichten“ zusammen – nicht zu verwechseln mit der bereits 2018 im Bauvertragsrecht § 650n BGB eingeführten Dokumentenherausgabepflicht beim Schlüsselfertigbau aus einer Hand mit privater Bauherrschaft ohne eigenen Architekten; diese Pflichten sollen ungeschmälert fortbestehen.

Der VPB setzt sich dafür ein, dass die „zukunftsgerichteten Dokumentationspflichten“ zügig gesetzlich geregelt werden. Außerdem fordert der VPB, dass die Pflicht zur Erstellung und Herausgabe der Bauunterlagen nicht auf Bauträger beschränkt bleibt, sondern in Zukunft auch auf andere Schlüsselfertiganbieter ausgedehnt wird, die auf dem Baugrund der Verbraucher ohne eigenen Planer ein Haus errichten.

„Die Verschärfung der ohnehin schon sehr ambitionierten Klimaschutzziele, die durch das Bundesverfassungsgericht angemahnt worden sind, wird auch private Bauherren treffen“, konstatiert VPB-Hauptgeschäftsführerin Corinna Merzyn. „Wer dann bei Planung und Umsetzung der energetischen Ertüchtigung seiner Immobilie auf eine verlässliche und aussagekräftige Dokumentation zurückgreifen kann, hat es eindeutig leichter.“

Eva Reinhold-Postina

<https://www.vpb.de>

## Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.  
Vielen Dank!