



mev
Architekten bekommen Konkurrenz vom Baubetreuer

Baubetreuer

Die günstige Alternative beim Hausbau

WISO: Wer sich an den Hausbau heranwagt, steht vor der Entscheidung: Mit wem soll ich bauen? Schlüsselfertig mit einem Generalunternehmer oder individuell mit einem Architekten? Es gibt eine Alternative: den Baubetreuer.

25.11.2002

Seite 1/2

Die traditionelle Methode, **schlüsselfertig** mit dem Generalunternehmer oder dem Bauträger zu bauen, hat einen **Vorteil**: Der Bauherr muss sich während der gesamten Bauphase um fast nichts kümmern. Er hat nur einen Vertragspartner, an den er sich wenden muss, wenn es Probleme gibt.

Bauunternehmer gibt Festpreisgarantie

Außerdem hat der Bauherr bei schlüsselfertigem Bauen eine Festpreisgarantie. Das heißt, der Bauunternehmer kalkuliert vor Baubeginn einen Preis, in den er seine Kosten und den zu erwartenden Gewinn einrechnet. Dieser Preis ist Vertragsgrundlage. Das Haus kann für den Bauherren nicht teurer werden, selbst wenn sich der Bauunternehmer verkalkuliert hat.

Der **Nachteil**: Die Kalkulationen des Generalunternehmers oder des Bauträgers werden für den Bauherren nicht genau aufgeschlüsselt. In der Regel erhält er eine Leistungsbeschreibung, in der alle verwendeten Materialien und Leistungen sowie der Endpreis des Hauses aufgeführt werden. Das kann zum einen dazu führen, dass die Leistungen der verschiedenen Anbieter für den Bauherren fast nicht vergleichbar sind. Zum anderen gibt es Probleme, wenn der Bauherr Leistungen aus dem Vertrag wieder herausnehmen will und dafür eine Gutschrift verlangt, etwa weil er sämtliche Böden selbst verlegen will.

Verhandlungsgeschick gefragt

Über die Höhe der Gutschrift kann man dann streiten, denn in der Kalkulation ist dieser Posten nicht ausdrücklich aufgeführt. Viele Bauunternehmer nehmen dann nur ihre Kosten aus der Gesamtsumme heraus, lassen aber ihren Gewinn, den sie in der Kalkulation draufgeschlagen haben, stehen. Wer also viel in Eigenleistung machen will, muss gut verhandeln können.

Bauen mit dem Architekten

Der Vorteil: Der Bauherr bekommt hier ein individuelles Haus. Weil dieses Haus aber nicht schlüsselfertig erstellt wird, übertragen die meisten Bauherren dem Architekten auch noch die Bauleitung. Er kümmert sich dann um die Ausschreibung für die einzelnen Gewerke, koordiniert die Handwerker und überwacht die Ausführungen. Wenn der Bauherr einzelne Arbeiten selbst übernehmen will, gibt es hier nicht das Problem der Gutschrift, denn es muss nichts herausgerechnet werden.

Seite 2/2 Bauen mit dem Architekten

Der Nachteil: Eine Kostengarantie übernimmt ein Architekt nicht. Wird das Haus teurer als geplant, so geht das in der Regel zu Lasten des Bauherren. Es sei denn, die überhöhten Kosten sind Folge eines Planungsfehlers des Architekten.

Die Alternative: Der Baubetreuer

Seit einiger Zeit gibt es zu den klassischen Arten des Hausbaus eine Alternative - den Baubetreuer. Er kann auf zwei verschiedene Arten für den Bauherren tätig werden:

1. Baubetreuer als Planer und Errichter

Wer nicht mit einem Generalunternehmer oder Bauträger bauen will, weil er zum Beispiel einiges in Eigenleistung errichten will, kann einen Baubetreuer mit der Planung und Errichtung des Hauses beauftragen. Der Unterschied zum Bauunternehmer: Der Bauherr vergibt jede einzelne Leistung selbst an die Handwerker, schließt mit jedem einzeln einen Vertrag ab.

Der Vorteil: Die Preise des Handwerkers werden direkt an den Bauherren durchgereicht. Die Gewinne, die ein Generalunternehmer aufschlägt, entfallen. Meist erhält der Baubetreuer bei Handwerkern, mit denen er häufiger zusammen arbeitet, Sonderkonditionen, die er dann ungekürzt an den Bauherren weitergibt. Übernimmt der Bauherr Leistungen selbst, entfällt das lästige Herausrechnen. Die Kosten eines Hauses können dadurch erheblich gedrückt werden. Der Betreuer übernimmt die Ausschreibung der Handwerker, koordiniert die Termine und überwacht alles.

Anders als der Architekt kann der Baubetreuer eine Festpreisgarantie übernehmen. Übersteigen die Kosten den vorher kalkulierten Preis, zahlt der Betreuer diese aus eigener Tasche. Für den Bauherren ist diese Lösung fast wie schlüsselfertiges Bauen.

Weil sich der Betreuer um alles kümmert, hat der Bauherr wenig zu tun. Viele Bauwillige scheuen sich davor einen Baubetreuer zu engagieren, weil sie die vielen Verträge ängstigen, die sie mit den einzelnen Handwerkern abschließen müssen. Außerdem tummeln sich auch hier immer wieder schwarze Schafe.

2. Baubetreuer als Berater

Wer trotzdem schlüsselfertig und mit einem Generalunternehmer bauen will, kann ebenfalls die Unterstützung eines Betreuers in Anspruch nehmen. Denn die überwältigende Anzahl von Generalunternehmen macht es schwierig, sich für den richtigen zu entscheiden. Dazu kommt, dass die meisten Bauherren damit überfordert sind, die einzelnen Angebote zu vergleichen.

Gegen ein Honorar hilft der Baubetreuer die Kalkulationen und Angebote vergleichbar zu machen. So kann er für seinen Kunden das optimale Angebot herausfiltern. Auch nach Baubeginn steht er ihm noch zur Seite. Wenn es Ärger mit dem Unternehmer gibt oder wenn die Abnahme ansteht. Weil der Baubetreuer einige Leistungen des Bauunternehmers übernimmt und dieser dadurch günstiger wird, finanziert er sich von selbst. Obwohl der Bauherr Generalunternehmer und Baubetreuer bezahlen muss, wird es für ihn also nicht teurer, aber vor allem bequemer.