

Eigenleistungen beim Hausbau

Wer beim privaten Hausbau Geld sparen möchte, der greift häufig zur Eigenhilfe. Angesichts enormer Baupreise scheint das zunächst auch keine schlechte Idee. Allerdings, so warnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV): Häuslebauer dürfen sich nicht überschätzen. Wer selbst baut, der braucht nicht nur technisches Know-how und sehr viel Zeit, sondern auch klare rechtliche Verhältnisse auf seiner Baustelle.

Dies gilt besonders dann, wenn der Bauherr mit einem Generalunternehmer oder Bauträger baut. Dabei ergeben sich verschiedene Probleme: Zum einen müssen alle Eigenleistungen exakt in den Bauablauf integriert werden, damit es nicht zu Zeitverzögerungen kommt. Außerdem muss geklärt sein, wer die baufachliche Aufsicht für die Bauten in Eigenregie übernimmt. Das kann der Bauherr als Laie nicht machen; er braucht dazu einen offiziellen Bauleiter, einen Architekten oder qualifizierten Handwerksmeister mit der so genannten kleinen Bauvorlageberechtigung. Dieser Bauleiter trägt die Verantwortung auf der Baustelle und muss in fast allen Bundesländern Baubeginn, Rohbaufertigstellung und endgültige Fertigstellung offiziell gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bescheinigen.

Diese Verpflichtungen sind sehr ernst zu nehmen. Kein Architekt sollte die Bauleitung nebenbei aus Gefälligkeit übernehmen, dazu ist der Part zu verantwortungsvoll. Und der kluge Bauherr klärt bereits im Vorfeld mit der zuständigen Baubehörde, welche Bescheinigungen er wann vorlegen muss und wer diese unterschreiben darf. Tut er das nicht, und werden notwendige Unterlagen nicht vorgelegt, dann kann die Behörde die Nutzung des neuen Hauses untersagen, Zwangsgelder verhängen oder sogar Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten. Das kostet dann Zeit und Geld.

Außerdem muss im Vorfeld die Frage der Haftung genau geklärt werden. Was passiert zum Beispiel, wenn durch die Eigenleistungen Schäden am Bauwerk entstehen und der Bauträger anschließend nicht fristgemäß weiterbauen kann? Oder wenn die in Eigenleistung erbrachten Leistungen mangelhaft sind und dadurch nachträglich die Standsicherheit des halbfertigen Gebäudes beeinträchtigt wird? Und wer haftet, wenn durch die schlechte Bauarbeit des Häuslebauers ein Mitarbeiter der Baufirma verunglückt?

Die ARGE Baurecht rät zur Vorsicht: Wer selbst baut, der sollte sich unbedingt im Vorfeld absichern. Er muss bereits vor Vertragsabschluss genau auflisten, welche Bauleistungen er übernimmt. Diese Wünsche müssen anschließend mit der Baufirma abgestimmt und im Vertrag detailliert festgeschrieben werden. Dabei hilft am besten ein Anwalt. Die Vertragspartner müssen die Schnittstellen zwischen Fremd- und Eigenleistungen exakt definieren, und zwar in organisatorischer wie auch zeitlicher Hinsicht. Sonst gibt es hinterher teure Missverständnisse und Probleme bei der Gewährleistung.

Außerdem muss sich der private Bauherr selbst versichern. Wer in Eigenhilfe baut und dabei die Unterstützung von Bekannten und Freunden in Anspruch nimmt, der muss sich und seine Helfer am Bau absichern. Bei Arbeitsunfällen genießen Privatleute, die in eigener Sache auf ihrer Baustelle tätig sind, keinen Schutz durch die gesetzliche Unfallversicherung. Deshalb muss der Bauherr entweder eine private Unfallversicherung abschließen oder sich freiwillig bei der Berufsgenossenschaft anmelden. Letzteres ist beim Einsatz von Freunden, Bekannten und Verwandten ohnehin in jedem Fall gesetzlich vorgeschrieben und zwar unabhängig davon, ob die Helfer am Bau bezahlt werden oder nicht.

Und eins darf nicht vergessen werden: Während für den Bauherrn Eigenleistungen erst einmal nur das Einsparen von Geldmitteln bedeuten, ermöglicht es den beteiligten Unternehmer oft, haftungsintensive Arbeiten auf den Bauherrn abzuwälzen. Wer beispielsweise die Abdichtung des Kellers selber macht, der haftet auch gerade bei diesem häufigen Baumangel selbst. Und genauso kann die Isolierung des Daches durch den Bauherrn zur Folge haben, dass sich später auftretender Schimmel als Folge der Eigenleistungen darstellt bzw. der Bauherr dem Unternehmer nichts anderes beweisen kann. Daneben kann der Unternehmer etwaige zeitliche Verzögerungen leicht auf mangelhafte oder verspätete Eigenleistungen schieben. Mit anderen Worten: Eigenleistung nur, wenn es budgetmäßig nicht anders geht und dann aber nur mit klaren Vertragsklauseln.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de