



## **Bauberatung & Baubetreuung - unsere Leistungen für Sie**

Im Folgenden erhalten Sie eine kleine Übersicht über unser Leistungsangebot als Baubetreuer. Es handelt sich lediglich um einen Auszug der eventuell mehr Fragen aufwirft als beantwortet. Das detaillierte Leistungsangebot können Sie aus den einzelnen Vertragsangeboten entnehmen. Hierzu ist ein persönliches Gespräch notwendig. Sie erwarten von Ihrem Arzt sicher auch keine Ferndiagnose. Ihr Hausbau ist einzigartig, wie Sie selbst.

### **Inhalt**

Baubetreuung.....	1
1. Allgemeines.....	2
1.1 Wer ist ein Baubetreuer?.....	2
2. Technische Baubetreuung.....	2
2.1 Was leisten wir für Sie als technische Baubetreuer?.....	2
2.2 Was kostet die technische Baubetreuung? .....	3
3. Wirtschaftliche Baubetreuung.....	4
3.1 Was hat der Bauherr für Aufgaben?.....	4
3.2 Inhalt der wirtschaftlichen Baubetreuung.....	4
3.3 Kosten der wirtschaftlichen Baubetreuung .....	4
4. Betreuungsvertrag mit Pauschalpreis .....	5
4.1 Vertragsbestandteile* .....	5
4.2 Sicherheiten .....	5
5. Zusammenfassung .....	6

## **Baubetreuung**

Sie stehen am Anfang bei der Vorbereitung des Baues Ihres Traumhauses? Sie wünschen erste Hinweise auf eine sinnvolle Vorgehensweise? Wir stehen Ihnen mit unserem Team und über 20 Jahren Berufserfahrung für eine Erstberatung zur Verfügung.

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Wer ist ein Baubetreuer?**

*Ein Baubetreuer ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben im fremden Namen und für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereitet oder durchführt. Wer als Baubetreuer tätig werden will, benötigt eine Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung.*

*Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Erlaubnis sind:*

- *vollendetes 18. Lebensjahr*
- *Zuverlässigkeit*
- *persönliche Eignung und*
- *der Nachweis über geordnete Vermögensverhältnisse*

Als Baubetreuungsunternehmen unterliegen wir der strengen Aufsicht des Gewerbeamtes und müssen unsere Eignung durch ein Testat eines Wirtschaftsprüfers jährlich nachweisen.

Über 250 abgewickelte Bauvorhaben, darunter Eigentumswohnanlagen, Baugebiete im Sozialen Wohnungsbau bis hin zur einfachen Sanierung sind unsere Referenzen.

Unser Team setzt sich aus verschiedenen Fachleuten, wie Energieberater, Statiker und Immobiliensachverständigen zusammen. Wir können auf den Erfahrungsschatz unserer Partner aus der täglichen Praxis, zumeist Handwerksmeister der verschiedenen Innungen, zurückgreifen.

Für eine rechtliche Beratung steht unser Vertrauensanwalt uns und auch Ihnen zur Verfügung.

### **2. Technische Baubetreuung**

#### **2.1 Was leisten wir für Sie als technische Baubetreuer?**

Wenn Sie ganz sicher sein wollen, dass bei den Bauarbeiten an Ihrem Eigenheim zum erschwinglichen Preis alles nach Plan verläuft, brauchen Sie einen Baubetreuer.

Sie sollten dann einen Baubetreuer beauftragen, wenn Sie nicht mit einem Generalübernehmer oder Bauträger bauen wollen und einige Gewerke in Eigenleistung errichten möchten.

Sie können uns als Baubetreuer mit der Planung und Errichtung Ihres Hauses beauftragen. Der Unterschied zum Bauunternehmer ist, dass der Baubetreuer jedes einzelne Gewerk selbst an die zuständigen Handwerker vergibt und auch mit jedem einzelnen einen Vertrag abschließt.

Die Kosten für die einzelnen Gewerke können auf diese Weise teilweise erheblich reduziert werden. Oft erhält der Baubetreuer bei Handwerkern, mit denen er häufiger zusammenarbeitet, bessere Konditionen als andere.

## 2.2 Was kostet die technische Baubetreuung?

Das Honorar wird anhand des Arbeitsumfangs des Betreuers ermittelt. Die **technische Baubetreuung** gilt die HOAI, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Dabei wird die Leistung in 9 Leistungsphasen aufgeteilt:

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Dieser Teil beinhaltet die Beratung von einem ersten Gespräch bis zur Einreichung der kompletten Baugenehmigungsunterlagen. Bei einem einfachen Einfamilienhaus werden diese Leistungen oft und auch bei uns als einfache **Pauschale** angeboten.

Möchten Sie als Bauherr selbst bestimmen, welche Materialien zum Einsatz kommen, welche Einzelfirmen vertraglich gebunden werden und welchen Wert seine möglichen Eigenleistungen tatsächlich haben, so müssen Sie den Baubetreuer mit den Leistungsphasen 5 – 9 des Leistungskatalogs der HOAI beauftragen.

- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- Leistungsphase 8: Bauüberwachung
- Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Die Kosten des Betreuers sind hier direkt abhängig von den Kosten des Objektes (§ 34 HOAI Honorartafel). Zu beachten ist, dass für die Erarbeitung der Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen zusätzliche Fachleute hinzugezogen werden müssen.

- **ÖBVI** - öffentliche bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur
- **Baugrundbüro** – geologisches- und ggf. hydrogeologisches Gutachten
- **zugelassener Statiker** – Standsicherheits-, Schallschutz-, Brandschutz-nachweis,
- **Energieberater** - Wärmebedarfsberechnung, Blower-Door-Test, Energieausweis, Energieeffizienznachweis (Passivhaus)

Auf dem Markt für Einfamilienhäuser gibt es unzählige Firmen mit verschiedenen Bauweisen und der unterschiedlichsten Architektur. Es werden *schlüsselfertige, fast fertige* und *bezugsfertige* Häuser angeboten. Dabei ist es wichtig die Bau- und Leistungsbeschreibung und den konkreten Werkvertrag genau zu kennen. Eine vorzeitige Unterschrift unter einen Vertrag, den man nicht einschätzen kann, könnte unschöne Folgen haben. Hier kann man auf die Erfahrung des Baubetreuers vertrauen. Auch wenn nicht jede Baubeschreibung der Musterbaubeschreibung entspricht, so muss am Ende die Frage *Was bekomme ich für mein Geld und was fehlt zum fertigen Haus (Eigenleistung)?* vollständig beantwortet sein.

Wählt man eine **Bauträgerfirma** so ist das Honorar des Baubetreuers auf der Grundlage der Beratungszeit zu ermitteln (siehe auch Pkt. 2.3 Kosten der wirtschaftlichen Baubetreuung).

### **3. Wirtschaftliche Baubetreuung**

Ein zweites Leistungsspektrum des Baubetreuers ist die **wirtschaftliche Baubetreuung** und die Übernahme aller Bauherrenaufgaben.

#### **3.1 Was hat der Bauherr für Aufgaben?**

Zunächst erhält er das fertige Produkt, hat den geplanten Nutzen und muss für alle erbrachten Leistungen bezahlen. Er hat die volle Verantwortung gegenüber Behörden, Versorgern und für die Sicherheit seines Grundstückes und seiner Baustelle. Diese Verantwortung kann er delegieren und/oder sich entsprechend versichern.

#### **3.2 Inhalt der wirtschaftlichen Baubetreuung**

Mit einem Betreuungsauftrag kann der Baubetreuer mit all diesen Aufgaben der Bauherren betraut werden. Als Vertreter der Bauherren hat er Vollmacht mit allen am Baubeteiligten zu verhandeln und die Entscheidungsgrundlagen für den Bauherren zu erarbeiten. Das schließt die Finanzierung ein.

Das Leistungsspektrum reicht von der Prüfung der Kostenschätzung, -berechnung und Feststellung, die Sicherstellung des ausreichenden Versicherungsschutzes, über die Analyse von Fördermöglichkeiten bis zum Erarbeiten des Mittelverwendungsnachweises nach Prüfung der Schlussrechnungen. Die komplette Aufzählung aller Leistungen ist im ausführlichen **Betreuungsvertrag** enthalten.

#### **3.3 Kosten der wirtschaftlichen Baubetreuung**

In Anlehnung an die Vorgaben der *Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) über die anrechenbaren Kosten für die Verwaltungsleistungen des Bauherren* werden die Kosten prozentual von den anrechenbaren Kosten ermittelt und pauschalisiert.

## 4. **Betreuungsvertrag mit Pauschalfestpreis**

Wenn sie die vorangegangenen Ausführungen aufmerksam gelesen haben, kennen Sie die einzelnen Leistungspakete. Wollen Sie sich **nicht** im Einzelnen mit den unterschiedlichen Leistungspositionen beschäftigen, so können Sie uns mit der Erstellung Ihres Bauvorhabens in Form einer Baubetreuung mit garantierten Pauschalfestpreis und einer zugesicherten Bauzeit beauftragen.

### 4.1 **Vertragsbestandteile\***

Nach der Erarbeitung der Genehmigungsplanung wird auf der Grundlage der Ausführungspläne eine verbindliche Bau- und Leistungsbeschreibung vereinbart. Nach Vorlage der Baugenehmigung und der gesicherten Finanzierung wird der Bauablaufplan und der Zahlungsplan festgelegt und Vertragsbestandteil.

1. Baugenehmigungspläne/gültige Baugenehmigung\*
2. gesicherte Finanzierung\*
3. Bau- und Leistungsbeschreibung\*
4. Bauablaufplan\*
5. Zahlungsplan\*

### 4.2 **Sicherheiten**

Die größten Sorgen der Bauherrenschaft, also von Ihnen, sind sicher die Ängste darüber, was alles schief gehen kann:

- Stimmt der Preis?
- Gilt der Bauablaufplan?
- Wird alles mit der gewünschten und zugesicherten Qualität ausgeführt?
- Was ist, wenn ein Unternehmer in Insolvenz geht?
- Wie werden Mängel behandelt?

Viele Firmen bieten Ihnen „Das Rundum-Sorglos-Paket“. Gibt es diese Sicherheit zum Null-Tarif? → **N E I N**

Deshalb gilt als erstes - die höchste Sicherheit bietet eine hohe Qualität der Bauleistung und diese kann unmöglich vom billigsten Anbieter zugesichert und eingehalten werden.

Der Gesetzgeber hat im Bereich des Bauens mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung VOB ein Regelwerk erlassen, das den Vertragspartnern Klarheit und Sicherheit geben soll, also den Werkvertrag bitte gemäß VOB abschließen. Darin werden wichtige Vorgehensweisen bei Abnahme, Mängelbeseitigung und Gewährleistungsfristen geregelt.

Neben Qualität und den Vertragsgrundlagen der VOB ist der Zahlungsplan in Höhe und Zeitpunkt der einzelnen Raten ein wichtiger Sicherheitsaspekt. Die Zahlung sollte erst nach Vorleistung des Unternehmens und nach beidseitiger Bestätigung der erbrachten Leistung (Bautenstandsbericht) erfolgen. Eine zeitnahe Begleichung der gerechtfertigten Forderungen fördert die Motivation aller beteiligten Handwerker und ist eine Selbstverständlichkeit.

Bürgschaften	Vertragserfüllungsbürgschaft	Firma - Bauherr
	Kaufpreissicherstellung – Bankbürgschaft	Bauherr - Firma
	Gewährleistungsbürgschaft	Firma - Bauherr
	Vertragsstrafen Regelungen	Firma – Bauherr

sind einige Möglichkeiten den Vertragspartnern gegenseitig Sicherheiten zu stellen. Diese Vertragsregelungen sind keine Einbahnstraße und sind nicht kostenfrei zu haben, denn diese Form der Bereitstellung von Geldleistungen wird gewöhnlich von Kreditinstituten geleistet. Diese Banken und Versicherungsinstitute haben entsprechende Gebühren. Wer als Firma diese Leistungen als Gratisleistungen im Angebot hat macht Ihnen Geschenke, eher unüblich für die Marktwirtschaft.

Abschließend noch eine Bemerkung zu einer Fremdüberwachung des Bauvorhabens. TÜV und DEKRA bieten Ihnen sogenannte Audits an. Je nach Wunsch und Kosten werden Planungsprüfung und Bauüberwachung durchgeführt. Sie können sich gern bei diesen Fachleuten Angebote einholen. Nach dem Motto „Vier Augen sehen mehr als zwei“ sind die Fachleute gern gesehen. Nur selbsternannte „Gutachter“ und andere „gute Freunde“ sind als fachkundige Werk tätige auf der Baustelle nicht gern gesehen. Aus der Position des Zaungastes ohne jegliche Verantwortung lässt sich alles *ganz anders* und *viel billiger* machen.

## 5. Zusammenfassung

*Viele Wege führen nach Rom.* Nur das Ziel sollte sich nicht verändern. Wir möchten Sie auf dem Weg zu Ihrem Ziel begleiten, Sie mit unserem Wissen, unserer Erfahrung aus vielen betreuten Bauvorhaben unterstützen und Sie von der Qualität unserer Arbeit überzeugen. Wir bieten Ihnen anhand der erläuterten Leistungen verschiedene Service-Pakete an:

1. **Bauherrenberatung Starter-Servicepaket**  
Die ersten Schritte ins eigene Haus!
2. **Betreuungsvertrag Bauherrenservice**  
Behördengänge, Fördermittel, Vertragsprüfung
3. **Betreuungsvertrag Bauherrenservice/HOAI Paket**  
Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Dokumentation
4. **Betreuungsvertrag Pauschal-Festpreis**  
Alle Leistungen Paket 1 – 3 zu einem Festpreis

Die Kosten unserer Beratungszeit richten sich nach Ihrem Einkommen. Unsere Zeit sollte Ihnen Ihr Stundenlohn (brutto zuzüglich der gültigen Mehrwertsteuer) wert sein.