

Pressemitteilung

Servicethema - Eigenhilfe

ARGE Baurecht: Eigenleistung beim Hausbau rechtlich absichern

BERLIN (DAV) – 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 die Arbeitsgemeinschaft 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.

Die ARGE Baurecht rät Bauherren und Planern, diese Verpflichtungen 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 der Baurechtler. 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, und darauf weist die ARGE Baurecht ausdrücklich hin, 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.

BauR (3.642 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina
Telefon: 06257 507990
Telefax: 06257 507994
E-Mail: office@postina-pr.de