

Diese muss die erbrachten Leistungen in übersichtlicher Form auflisten. Empfindet der Bauherr die Schlussrechnung als nicht nachvollziehbar, hat er solche „Einwendungen gegen die Prüffähigkeit“ innerhalb von 30 Tagen zu äußern. Anderenfalls gilt die Rechnung als nachvollziehbar. Die Vergütung wird zudem nicht vor Abnahme fällig.

Immer wieder für Schwierigkeiten sorgt auch das Thema **Zahlungssicherheit**. Eine Sicherheit für die noch ausstehende Vergütung kann durch die Baufirma gemäß § 650 f Abs. 6 BGB zwar nicht automatisch verlangt werden, sofern ein Verbraucherbauprojekt oder ein Bauträgervertrag geschlossen wurden. Sie kann aber im Verbraucherbauprojekt

vertraglich vereinbart werden. Zumindest dann, wenn die Sicherheit bei Verlangen einer Abschlagszahlung 20 Prozent der Gesamtvergütung beziehungsweise die Höhe der nächsten Abschlagszahlung nicht übersteigt. Unabhängig davon kann der Bauunternehmer auch bei einem Verbraucher zur Sicherheit seiner noch ausstehenden Vergütung die sogenannte Bauhandwerkersicherungshypothek verlangen, also dass zu seinen Gunsten eine Hypothek im Grundbuch eingetragen wird (was nur bei einem noch unbelasteten Grundstück sinnvoll ist). Hat er aber bereits Abschlagszahlungen erhalten, sinkt der Anspruch auf Eintragung einer Hypothek um die entsprechende Summe.

INDIVIDUALITÄT PUR: DER ARCHITEKTENVERTRAG

Wer sein Haus mit einem Architekten plant, bekommt es bis ins Detail so, wie er es wünscht – allerdings liegt auch das Kostenrisiko komplett beim Bauherrn. Kostenobergrenzen können aber mit dem Architekten vereinbart werden.

Der Architekt ist der Sachwalter des Bauherrn auf der Baustelle. Er berät, plant und überwacht. Das muss aber nicht für alle Bereiche der Ausführung gelten; ein Architekt kann auch nur mit Teilleistungen beauftragt werden (siehe Seite 56 ff.).

N
S. 126

Mit einem Architekten können Bauherren Verträge abschließen, die auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Zwei Grundmodelle sind üb-

lich: Entweder der Architekt übernimmt im Auftrag des Bauherrn alle Leistungsphasen. Für die Bauausführung werden unterschiedliche Bauunternehmen oder aber auch ein Bauunternehmen ausgewählt und beauftragt. Oder: Der Architekt erstellt ausschließlich die Planung und danach wird ein Bauvertragspartner für die Errichtung des Hauses gefunden (zum Beispiel ein Generalunternehmer mit eigenem Personal oder ein Generalübernehmer, der wiederum Subunternehmer beauftragt), ohne dass der Architekt die Leistung überwacht. Das birgt für den Bauherrn allerdings auch ein Risiko, weshalb eine separate Baubegleitung oder Bauüberwachung in einem solchen Fall empfehlenswert ist.

Ob mit mehreren Baufirmen und Begleitung durch einen Architekten oder mit vorgegebener Planung und Realisierung mit einem Bauunternehmen: Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile.

Info

Möglichkeit: Bauen in der Baugruppe

Insbesondere bei Reihenhäusern und ähnlichen Typen können sich Bauherren auch zusammenschließen und gemeinsam einen Architekten mit der Planung ihrer Häuser beauftragen. Dabei verbinden sie relativ individuell geplantes Bauen – man muss sich „nur“ innerhalb der Baugruppe über Grundsätzliches einig sein – mit den Kostenvorteilen, die sich aus einer gemeinschaftlichen Ausschreibung der Bauleistungen ergeben. Eine andere Möglichkeit ist es, dass umgekehrt der Architekt auf der Suche nach Bauherren ist, die einer Gruppe beitreten wollen. In einem solchen Fall wird allerdings die Bauausführung von Anfang an sehr stark durch den Architekten dominiert. Das Risiko beim Bauen mit einer Baugruppe besteht darin, dass sich die Teilnehmer der Baugruppe gegenseitig blockieren und zerstreiten. Der Vorteil kann sein, dass dadurch das Bauen günstiger wird, man geht hier üblicherweise von einer Ersparnis von 10 bis 20 Prozent der ortsüblichen Baukosten aus.

Einerseits bleibt bei der Abdeckung aller Leistungsphasen über den Architekten die Entscheidungshoheit über alle Fragen bis zuletzt beim Bauherrn und er hat mit dem Architekten bereits seinen Baubegleiter.

Andererseits muss sich der Bauherr bei der späteren Einschaltung eines Generalunternehmers beziehungsweise -übernehmers nicht um die Koordinierung verschiedener Baufirmen kümmern – der Unternehmer hat aber dennoch individuelle Vorgaben zur Gestaltung des Hauses, es wird also nicht einfach ein Muster wiederholt.

Rollenverteilung: Bauherr, Architekt und Baufirmen

Bei einem Architektenhaus ohne Einsatz von Generalunternehmern ist der **Bauherr** verantwortlich für alle Abläufe vor Ort, weshalb es auch wichtig ist, dass er sich mit Fragen rund um die Versicherung (Seite 40 ff.) auseinandersetzt. Daneben haben weitere Personen und Institutionen wichtige Rollen inne:

Der **Architekt** selbst übernimmt im Auftrag des und in ständiger Rücksprache mit dem Bauherrn nicht nur die Planung, sondern auch die Bauüberwachung und Dokumentation. Er ist Dienstleister und gewährleistet die Errichtung eines sicheren Hauses. Er ist meist gleichzeitig der gegenüber der Baubehörde benannte Bauleiter.

Viele besondere planerische Tätigkeiten wird der Architekt aber nicht selbst übernehmen, sondern **Fachplanern** überlassen. Dazu gehören eigentlich immer die statische Berechnung (Tragwerksplanung) und die Planung der technischen Ausrüstung wie etwa Sanitär-, wärme- und lufttechnische Anlagen. Auch ein eventuell erforderliches Bodengutachten wird von einem Sachverständigen erstellt. Möglicherweise bietet Ihr Architekt die Fachplanungen vertragsgemäß mit an und beschäftigt dafür selbst Subunternehmer. Es kann aber auch sein, dass Sie sich als Bauherr darum selbst kümmern müssen. Sachverständige werden eigentlich immer in Absprache und Koordination mit dem Architekten direkt über den Bauherrn beauftragt. Für sie gelten üblicherweise ebenfalls die Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag laut BGB.

In allen Fragen rund um das Bauen und die Baugenehmigung ist der Architekt gegenüber den **Baubehörden** der zuständige Ansprechpartner. Er besitzt die sogenannte große Bauvorlagenberechtigung für alle Bauwerke (die daneben auch Bauingenieure haben können); auch deshalb ist der Bau eines indi-