

Bauen mit Bauträger

Bauträger sind in der Praxis:

- Immobiliengesellschaften
- Bauunternehmungen
- Wohnungsbaugesellschaften
- Baubetreuer oder auch
- Makler.

Bauträger

- kauft, parzelliert, erschließt und bebaut Grundstücke oder ganze Baugebiete, die er anschließend vermarktet (Eigentums- oder Mietwohnungen). Voraussetzung für eine Tätigkeit als Bauträger ist eine Zulassung des Ordnungsamtes gemäß § 34 c der Gewerbeordnung.

Beachte: Besondere Qualifikationen werden nicht vorausgesetzt!

Bauträgerhäuser sind:

- Typenhäuser
- Serienprodukte
- oft mit Festpreis-Garantie, allerdings ohne Nebenkosten wie Maklergebühr, Notarkosten
- wenig individueller Spielraum.

Charakteristika

Sonder- und Änderungswünsche oftmals nur gegen Aufpreis, Vorkasse von mind. ein Drittel der Baukosten

In der Regel keine neutrale Überwachung der Bauausführung.

Grundlage ist die Leistungsbeschreibung, sie wird Vertragsbestandteil

Insolvenzrisiko vor Leistungserbringung und Hausbau

Bei fehlerhafter Planung:
Anzeigeverfahren (BauO, BGB)

Bauträger sind in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Haftungsrisiko

Bauträger diktiert die Bedingungen

Ausführende Firmen sind vertraglich an Bauträger gebunden

Bauen mit Architekt

Architekten sind in der Regel Ingenieure (Dipl.-Ing.):

- mit mindestens zweijähriger praktischer Berufserfahrung und
- Mitglied in einer Architektenkammer.

Architekt

- plant und betreut die Bebauung
- berät zu Förderprogrammen, ökologischen Bauweisen und Baumaterialien
- berät zu gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie Baustellenversicherung, energetische Planung gem. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Architektenhäuser sind:

- Unikate
- individuell geplant
- eine Variante aus mehreren Entwürfen
- zu Beginn gibt es eine Kostenschätzung für das Gebäude.

Charakteristika

Abrechnung nach Werkvertrag, nach einzelnen Leistungsphasen und nach Erfolg

unabhängige, neutrale Überwachung der Bauausführung, Abnahme der Leistungen der einzelnen Gewerke

Grundlage der Beauftragung nach den Leistungsphasen der HOAI

In der Regel erfolgt eine unabhängige Beratung

Architekt ist an seine Berufspflichten gebunden

Juristische Person (Berufshaftpflicht) - voll haftbar für Pflichtverletzungen in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Objektüberwachung

Bauherr diktiert die Bedingungen

Ausführende Firmen sind vertraglich an Bauherr gebunden