

Die Entscheidung gegen einen Bauprozess hat einen wichtigen Grund: Die Kosten des Verfahrens stehen – vor allem bei kleineren Bauvorhaben – in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Hintergrund des Verfahrens. Bei großen Objekten treten zwar die Kosten zurück, die Aktivitäten eines Bauprozesses binden allerdings für eine Reihe von Jahren ganze Managementabteilungen (leitende Ingenieure, technische Sachbearbeiter, Kaufleute usw.) auf beiden Seiten der Vertragspartner.

**Tipps:** Der Baulustige sollte seine Fühler also rechtzeitig ausstrecken und sich der Hilfe eines dieser Fachleute bedienen. Dieser wird entscheiden, welche weiteren Fachleute für das Qualitätsmanagement (ö. b. u. v. Sachverständige) und für die Planung (Architekten, Tragwerksplaner und Sonderingenieure) unter Vertrag genommen werden müssen. Ratsam ist es auch, einen erfahrenen Kaufmann hinzuzuziehen, der den Bauherrn finanziell berät. Die Banken haben erstklassige Leute, die im Rahmen der Finanzierung erhebliche Erfahrungen haben und die durchaus besser sind als ihr derzeitiger Ruf. Die Kosten für den „Inspector“ oder im deutschen Sprachgebrauch besser „Vertragsmanager“ genannten Fachmann sind geringer als es der Vorstellung entspricht. Rechnen wir mit rd. 2 % der Gesamtbaukosten, dann dürften rd. € 12.000,00 bis € 18.000,00 anzusetzen sein. Diese Kosten werden aber durch „Synergieeffekte“ mehr als eingespart. Es ist eine empirisch zu erhärtende Tatsache, dass durch erstklassiges Vertragsmanagement Einsparpotentiale von bis zu 20 % erzielt werden können. Durch das hiermit eng verzahnte Qualitätsmanagement wird sichergestellt, dass gravierende Baumängel vernachlässigt werden können, weil unwahrscheinlich ist, dass sie entstehen.

Normalerweise wird dieser Rat im Ein-/Zweifamilienhaus-Bereich in den Wind geschlagen; in der Industrie setzt er sich nicht ohne triftige Gründe mehr und mehr durch. Bei internationalen Projekten ist der „Inspector“ gar nicht mehr wegzudenken. Vielmehr gehört er zu den „Schlüsselfiguren“ des Vertragsmanagements.

Quelle: „Ratgeber für Bauherren“ 01.05.2004  
C. Blum-Engelke, Richterin am Landgericht Hannover  
Dr. F.W. Lepiorz, Bauing. u. Rechtsanwalt, Hannover