



Was macht eigentlich ein Bauträger?

Die Verantwortung des Bauträgers ist umfassend: Er haftet seinem Kunden gegenüber als direkter Vertragspartner uneingeschränkt für alle Belange des Baues, auch für Fehler, die seine Auftragnehmer verursacht haben.

Das Berufsbild des Bauträgers beruht auf folgenden 5 Säulen (Fünf-Säulen-Prinzip):

1. Bauherrenfunktion
2. Drittbindung
3. Treuhandprinzip
4. Gesamtverantwortung
5. Konzentrationsprinzip

Bauherrenfunktion: Der Bauträger ist Bauherr bzw. direkter Stellvertreter des Bauherrn.

Der Bauherr bestimmt nach seinen eigenen Vorstellungen das Bauprojekt in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht: Er erstellt eine bauliche Anlage auf eigene Verantwortung und Risiko. Für die Realisierung beauftragt der Bauherr ausführende Unternehmen, die seine Vorgaben genau erfüllen.

Der Bauherr selbst kann auch mittels Bevollmächtigungsvertrag als direkter Stellvertreter eines weiteren Auftraggebers agieren. Er übernimmt damit die Gesamtverantwortung für das Projekt. Wenn er jedoch nicht frei entscheiden und gestalten darf, spricht man nicht mehr von Bauträgerschaft, sondern von Generalunternehmerschaft oder ähnlichem.

Bei Bauvorhaben auf eigenen Grundstücken und auf eigene Rechnung ist der Bauträger selbst Bauherr. Bei Bauten auf fremden Grundstücken oder für fremde Rechnung und auf fremdes Risiko agiert der Bauträger als direkter Vertreter des Bauherrn mit voller Projektverantwortung.

Drittbindung: Der Bauträger handelt in eigenem Namen, ist aber Dritten verpflichtet, für die er baut.

Der Bauträger baut für einen zukünftigen Nutzer, dem er vertraglich direkt oder indirekt verpflichtet ist. Er nimmt dann meist Anzahlungen für die Realisierung des Bauvorhabens entgegen. Jemand, der nur für sich selbst ein Haus baut oder ein Bauwerk errichtet ohne Verpflichtung einem Dritten gegenüber, ist daher kein Bauträger, sondern ein Investor.

Treuhandprinzip: Der Bauträger handelt wie ein Treuhänder.

Der Bauträger ist gemäß den jeweiligen Bestimmungen des Bauträgervertrages seinem Kunden gegenüber treuhändisch verpflichtet. Dies trifft besonders im Wohnbau bzw. in Verträgen mit Konsumenten zu.

In der Regel sind schon während der Bauphase Mittel des Wohnungswerbers für die Realisierung im Spiel. Das können direkte Geldleistungen, Anzahlungen, Haftungs- oder Darlehensübernahmen sein. Damit besteht für den Bauträger keine Freiheit mehr in der Verwendung der Baugelder. Er ist zur Rechenschaft verpflichtet.

Der Bauträger ist zur Optimierung des Bauvorhabens in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht verpflichtet. Diese Verpflichtung ist eindeutig ein treuhändisches Element.

Gesamtverantwortung: Der Bauträger trägt die umfassende unteilbare Verantwortung für das Gesamtbauvorhaben.

Die Tätigkeit des Bauträgers inkludiert sämtliche Maßnahmen und Agenden, die gemäß dem Vertragsverhältnis aus der Drittbindung und aus dem Treuhandverhältnis zur Verwirklichung des Bauvorhabens nötig sind.

Zu dieser Verantwortung gehören:

- die Verpflichtung, die nötigen planerischen Arbeiten sachgerecht und rechtzeitig zu veranlassen;
- das Beauftragen der Ausführungsleistungen;
- Leistungen der Finanzierung, der rechtlichen und wirtschaftlichen Obsorge;
- das ordnungsgemäße Verschaffen der Verfügung und rechtlichen Sicherstellung der künftigen Nutzer;
- die Kontrolle aller Baubelange in rechtlicher, wirtschaftlicher, kostenmäßiger und qualitativer Hinsicht.

Konzentrationsprinzip: Der Bauträger soll sich auf seinen eigenen Wirkungskreis konzentrieren.

Durch die umfassende Tätigkeit des Bauträgers entsteht die Gefahr, dass er seine Übermacht gegenüber dem Betreuten unausgewogen nutzt. Daher gibt es Schutzbestimmungen und Einschränkungen dieser Übermacht in den Bauträgerrechten.

Die Funktion des Bauträgers endet nicht mit der Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks an den Kunden. Er hat auch dafür zu sorgen, dass der Kunde die vereinbarte Rechtsstellung erlangt und dass die Gewährleistung ordnungsgemäß abgewickelt wird.