



Vertrauen am Bau – Verbauen Sie Qualität und nicht Ihre Zukunft!

Der aktuelle IDEEzirkel beschäftigt sich mit dem Thema 'Vertrauen' in der Baubranche.

Neben Großbauvorhaben wie Straßenbau, Brückenbau oder großvolumigem Wohnbau folgt die Baubranche im kleinvolumigen Privatbereich ganz eigenen Gesetzen. Die Baufirmen sind im Vergleich Klein- oder Kleinstfirmen, der Bauherr üblicherweise ein Laie in diesem Bereich. Bei Firmenbewertungen, Sendungen wie 'Pfusch am Bau' und Internetforen kann man nur allzu oft nachlesen und -sehen, dass gerade jene Laien das Gefühl haben, manchmal schlecht betreut worden zu sein - um das vorerst einmal vorsichtig zu formulieren.

Dieser IDEEzirkel soll einen Überblick verschaffen, was bereits vor einer Beauftragung geklärt werden kann, um später keine bösen Überraschungen zu erleben. Probleme kann man zu keiner Zeit komplett ausschalten, aber vorab kann bereits einiges an Unannehmlichkeiten vermieden werden. Die Errichtung eines Einfamilienhauses oder die Sanierung der Wohnung ist zu kostenintensiv, um sie dem Zufall zu überlassen!

1. Lernen Sie Ihren Vertragspartner kennen!

Wenn Sie nicht auf einen bekannten, eingesessenen Bauprofi setzen, da Sie nicht 'für den Namen' zahlen wollen, dann sollten Sie Ihren künftigen Vertragspartner kennenlernen. Bevor aber darauf eingegangen wird, sei folgender Hinweis erlaubt: Nur mit Qualität, Zuverlässigkeit und Tradition kann man sich einen Namen aufbauen, für den es Wert ist, zu bezahlen. Nichtsdestotrotz gibt es kleine und unbekannte Unternehmen, die ebenso gute Leistungen erbringen. Finden Sie es heraus!

Besprechen Sie die vorgelegten Angebote mit den zuständigen Personen der jeweiligen Anbieter. Bei kleinen, günstigen Unternehmen wird das aller Voraussicht nach der Eigentümer oder Geschäftsführer der Firma sein. Fragen Sie jedenfalls nach den Verantwortlichkeiten des Projekts sowie des Unternehmens und lassen Sie sich einen Firmenbuchauszug geben. Darin finden Sie wichtige Informationen über das Unternehmen:

- Firmenbuchnummer (6-stellig mit abschließendem Buchstaben)
- Genauer Firmenwortlaut
- Firmenanschrift
- Rechtsform
- Geschäftszweig (Achtung: Das bedeutet nicht, dass diese Tätigkeit auch ausgeführt werden darf, dazu später mehr)
- Die oder der unbeschränkt haftende Gesellschafter
- Und ganz wichtig: der gewerberechtliche Geschäftsführer!
Sollte Ihr Gegenüber nicht auch der gewerberechtliche Geschäftsführer sein, so fragen Sie nach ihm, machen Sie sich mit ihm bekannt. Gerade dieser hat die bautechnische Kompetenz, Ihr Bauvorhaben mängelfrei zu errichten. Manchmal werden gewerberechtliche Geschäftsführer nur 'angemietet', ohne mit dem Unternehmen tiefer



verbunden zu sein. Diese führen somit auch nur selten oder sogar keine Baustellenkontrollen durch.

- Lassen Sie sich die Gewerbeberechtigung(en) zeigen.
- Scheuen Sie sich nicht, diese Informationen einzufordern. Gut aufgestellte Unternehmen haben mit dieser ‚Kontrolle‘ keine Probleme. Ganz im Gegenteil, ist es doch die Basis für eine korrekte und faire Partnerschaft – der Unternehmer wird immerhin auch zu Ihrer Person fragen haben.

Welche Unternehmer treffen Sie an, welche Gewerbeberechtigungen liegen vor:

- Architekten: Planung, Erstellen von Gutachten (z.B.: Ingenieurbefunde) und Leistungsverzeichnissen;
- Baumeister: Planung und Durchführung;
- Baugewerbetreibende: Durchführung von Bauvorhaben (früher: Baumeister, eingeschränkt auf ausführende Tätigkeiten);
- Bauträger: Errichten von Neubauten oder umfassendes Sanieren im eigenen Namen, wirtschaftliche Abwicklung von Bauvorhaben; Für die technische Umsetzung bedienen sie sich der Dienste von oben genannten Unternehmen.
- Projektentwickler: Ist kein Gewerbe nach der Gewerbeordnung und somit frei. Ein Projektentwickler agiert wie ein Bauträger, jedoch nicht im eigenen Namen. Die einzelnen Gewerke und Dienstleistungen (Architekt, Baumeister, Elektriker, Bodenleger, etc.) werden direkt mit dem Auftraggeber vereinbart und abgerechnet. Der Projektentwickler dient als Berater gegenüber dem Auftraggeber.

2. Informieren Sie sich über den Unternehmer

Es gibt mehrere Möglichkeiten, sich über den möglichen künftigen Auftragnehmer von dritter Seite zu informieren. Manches ist zwar mit Kosten verbunden, aber dabei handelt es sich um Promillewerte eines damit evtl. vermiedenen Schadens!

Eine kostenfreie Variante ist die HFU-Liste (HaftungsFreistellende Unternehmen, auch AGH=AuftragGeberHaftung genannt) der Sozialversicherungsanstalt. Diese Liste ist jedoch nicht alleine aussagekräftig und sollte jedenfalls beim Unternehmer hinterfragt werden – es wäre auch für Sie schade, wenn Sie ein solides Unternehmen ausschließen, das nicht in der HFU-Liste angeführt ist. Wieso so etwas vorkommt, erfahren sie weiter unten.

Aber alles der Reihe nach: Was ist die HFU-Liste?

Die Sozialversicherung hat in jüngster Vergangenheit große Zahlungsausfälle hinnehmen müssen, da einige Unternehmen die anfallende Sozialversicherung für ihre Arbeiter nicht bezahlten und nach Einstreifen dieser Gewinnspanne in Konkurs gingen. Oft passierte das in der Konstellation, dass ein Bauunternehmen als Generalunternehmer auftrat und Bauleistungen an Subunternehmer weitergab, die ihresgleichen wie erwähnt die Sozialversicherungsbeiträge nicht abführten. Um das zu vermeiden, macht die Sozialversicherung kurzerhand den Generalunternehmer zum ‚Eintreiber‘ dieser Forderungen. Dieser ist verpflichtet, diese Beiträge direkt der Sozialversicherung zu überweisen, welche die Zahlungen dem SVA-Konto des



Subunternehmers gutschreibt. Da das aber recht kompliziert ist – der Generalunternehmer muss die Rechnungen teilweise an den Subunternehmer und an die Sozialversicherung zahlen, der Subunternehmer hat in weiterer Folge mit der Sozialversicherung gegenzurechnen – gibt es die Erleichterung, dass (Sub-)Unternehmer, die sich 3 Jahre nichts zu Schulden kommen lassen, in die HFU-Liste aufgenommen werden. An solche Unternehmer darf der Generalunternehmer schuldbefreiend den Gesamtbetrag überweisen. WICHTIG: das gilt nur bei Generalunternehmeraufträgen (GU), Privatpersonen zahlen an Unternehmer jedenfalls schuldbefreiend, auch wenn der Unternehmer nicht in der HFU-Liste geführt ist!

Wer ist also nicht in der HFU-Liste:

- Unternehmen, die in den letzten 3 Jahren Zahlungsausfälle gegenüber der Sozialversicherung und/oder dem Finanzamt hatten und somit eine schlechte Bonität anzunehmen ist; ABER AUCH
- Unternehmen, die noch keine 3 Jahre alt sind sowie
- Unternehmen, die ausschließlich als Generalunternehmer tätig sind und keine eigenen Arbeiter beschäftigen. Es fallen keine Sozialversicherungsbeiträge für Arbeiter an, weshalb sie auch nicht in der Liste geführt werden.

Bei den beiden letztgenannten Unternehmen ist demnach grundsätzlich kein Verdachtsmoment gegeben.

Link: <https://www.sozialversicherung.at/portal27/portal/esvportal/agh/>

Weiters bietet der Kreditschutzverband 1870 (KSV1870) Services an, um die Bonität eines Unternehmens darzustellen. Pro Firmenauszug können Kosten bis €100,- anfallen, das Ergebnis ist jedoch ohne zu hinterfragen (im Vergleich zur HFU-Liste) eindeutiger. Der KSV kontrolliert in regelmäßigen Abständen die Unternehmen, holt sich Kennzahlen ein und bewertet die Ausfallswahrscheinlichkeit des Unternehmens mittels eines Punktesystems. Dabei reicht die Bandbreite von sehr geringer Ausfallswahrscheinlichkeit bis hin zu einem großen Risiko.

Link: <https://www.ksv.at/>

Ähnlich wie der KSV agiert der Auftragnehmerkataster Österreichs (kurz: ANKÖ). Der ANKÖ ist ein privater Verein, der grundsätzlich geschaffen wurde, um Unternehmen einzustufen, die öffentliche Aufträge annehmen möchte. Auch beim ANKÖ wird das wirtschaftliche Gerüst des Unternehmens durchleuchtet und bei positivem Abschluss ein Zertifikat ausgestellt. Das bedeutet, wenn die öffentliche Hand dem Unternehmen trauen kann, dann können Sie das auch! Wenige Unternehmen, die vorwiegend kleinere Bauaufträge erfüllen, werden jedoch im ANKÖ gelistet sein – das darf demnach kein Ausschlussgrund für Sie sein. Sollte ein solches Zertifikat jedoch vorhanden sein, werden Sie umso beruhigter schlafen können.

3. Gefahr der (überhöhten) Anzahlung

Gerade kleinere Unternehmer sind finanziell nicht so potent, dass sie langfristig in Vorleistung gehen können. Vor allem, wenn diese mehrere Bauvorhaben gleichzeitig umsetzen. Lassen Sie sich dennoch nicht darauf ein, überhöhte Anzahlungen zu leisten! 30% und mehr für zu diesem Zeitpunkt noch nicht notwendige Materialkäufe sind keinesfalls gerechtfertigt. Bei Sanierungen im Altbau beispielsweise sind die ersten Schritte Abbruch eines Bestandes und Vorbereiten der



Arbeiten. Umgehen Sie eine Anzahlung, indem Sie dem Unternehmer flexible Rechnungslegung und geringe Zahlungsziele zugestehen. Zahlen Sie lediglich eine geringe Akontozahlung in der ersten Woche, in der Sie auch die Arbeiter und die nötigen Geräte auf der Baustelle antreffen. Danach schauen Sie, dass der Unternehmer entsprechend des Fortschrittes im Ein- oder Zweiwochentakt Zahlungen erhält und ziehen dabei aliquot die Akontozahlung ab. Seriöse Unternehmer wollen keine nervösen, sondern zufriedene Bauherren. Im Gegenzug sollten Sie für ein faires Miteinander auf prompte Rechnungszahlung achten, um auch den Bauunternehmer nicht nervös zu machen.

4. Nehmen Sie sich einen Berater

Sollten Sie den Auftragnehmer nicht kennen und logischerweise dadurch das Vertrauen auch noch nicht vorhanden sein, leisten Sie sich einen Berater. Aber nehmen Sie einen bautechnisch Versierten. Ein solcher Sachverständiger kennt sich im technischen Bereich perfekt aus und kann darüber hinaus auch die wirtschaftliche Komponente abschätzen. Der Baufortschritt und die geforderten Zahlungen sehen für einen Laien oftmals nicht zusammenhängend aus. Ein Bausachverständiger kann dabei helfen und neben der Richtigkeit der geforderten Zahlungen auch die fachgerechte Ausführung kontrollieren.

5. Nehmen Sie keinen Dumpinganbieter

Weil es gar so wichtig ist, wiederholen wir die Bitte: Nehmen Sie keinen Dumpinganbieter, auch wenn es noch so verlockend ist.

Warum?

Wenn Sie ein Angebot einer Firma haben, welches bei Weitem günstiger ist als alle anderen, die Sie eingeholt haben, dann muss das einen Grund haben: Irgendwo muss gespart werden, bei den Materialkosten, den gesetzlich vorgeschriebenen Abgaben, der Aufsichtspflicht, etc. oder man bedient sich ungeschulten Personals, welches schwerwiegende und kostenintensive Mängel produziert. Nicht selten werden dann auch noch Beträge nachverlangt, weil einzelne Aspekte im Vorhinein nicht abzuschätzen gewesen wären. Sie haben nun die Wahl, nachzahlen oder in einem halbfertigen Bauprojekt wohnen. Noch dazu sind solche Anbieter nicht auf Nachhaltigkeit ausgelegt und überdauern kaum einmal die 3-jährige Gewährleistungsfrist. Glauben Sie uns, beim Bau gibt es keine Schnäppchen. Seriöse Arbeit muss seriös entlohnt werden!

Jeder hat eine Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, unter anderem auch Unternehmen. Diese können in CSR (Corporate Social Responsibility) abgebildet sein. Neben ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit folgen wir auch einer sozialen, die wir Ihnen hier gerne näher bringen: <http://www.idee-group.at/web/page/13>.

IDEE Immobilientreuhand KG
Member of IDEEgroup
Kaiser Ebersdorferstraße 149
1110 Wien



IDEE Baumanagement KG
Member of IDEEgroup
Greifensteinerstraße 122
3423 St. Andrä - Wördern

Überraschungen sind schön, wenn wir damit zu Weihnachten konfrontiert werden, am Bau haben sie nichts verloren. Suchen Sie sich dazu die geeigneten Partner, das Werkzeug dazu haben wir Ihnen hiermit hoffentlich in die Hand gegeben!

Bei Fragen, Anmerkungen oder Anregungen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung oder Sie nutzen unsere weiteren Kanäle:

www.facebook.com/IDEEgroup

www.twitter.com/IDEEgroup

www.youtube.com/IDEEgroup

www.gplus.to/IDEEgroup

[IB13011nVER]

Ihr Partner mit den besseren |dee