

# Skandalzeitung: >Bau-Mafia< und der >Bürger<. Unglaubliche Bau-Geschichten!!! Thema: **Wie begann alles?** Die Grundgedanken zum Hausbau



## Thema:

Traum oder Albtraum, das ist hier die Frage? Wir reden im Bauwesen immer davon, dass in ein Bau- oder Werkvertrag immer das geliefert werden muss, was auch technisch im Vertrag vereinbart wurde. Das wäre letztendlich das, was ein Gericht überhaupt bewerten sollte. Im vorliegenden Fall allerdings hat das Problem bereits 12 Jahre Baurechtstreit verschlungen und 4 Richterwechsel verursacht, weil keiner der Richter hier den Bauunternehmer, der namhaft in der Stadt ist, in die Verantwortung bringen wollte. Und die momentane Richterin keine Aussichten für die Bauherrschaft in dem zu erwartenden Urteil vor dem LG-Ingolstadt erwarten lässt. Daher fragt man sich als Bürger schon manchmal, ob nach dem Artikel 3 vom Grundgesetz vor Gericht alle gleich sind? Daher wird es spannend werden, wie das LG Ingolstadt hier urteilt.

## Das BauFachForum und der Kommentar: Um was geht es technisch:

Man müsste letztendlich davon ausgehen, dass eine Gebäudeaußenwand wie aus **Bild 1** zu erkennen, auch auf dem eigenen Gebäude gestellt werden muss. Bild 2 verdeutlicht das nochmals. Im Bauvertrag bzw. im Kaufvertrag wurde klar vereinbart, dass das Gebäude eine eigenständige Betonwand bis zu den Fundamenten bekommt. Also, die Betonwand auch eigenständig auf einem Fundament abgetragen werden muss.

## Abänderungen durch den Bauunternehmer:

Solange alle anderen Häuser dieses Reihenhauses alle einen Keller eingebaut bekommen haben, gab es ja aus der Bauplanung heraus mit den Fundamenten kein Problem. Jeder Keller bekam seine Beton-Außenwand.

## Bild 3:

Aus Bild 3 erkennen wir jetzt aus der Zeichnung des Gerichtsgutachters, dass das Nachbargebäude jetzt doch keinen Keller bekam. Daher der Bauunternehmer den einfachsten Weg gegangen ist.



Werden Comic jetzt schon zur Realität und die Bürger werden von Krokodilen gefressen, weil die Bauträger Baupfusch produzieren? Das Gutachten vom BauFachForum vor dem BGH: Der Bauträger beharrt darauf, dass sein Pfusch geduldet werden muss.

## Technische Grundsätze:

Der Bauunternehmer ist jetzt in der Baugrube hingegangen, dass er eine ganz wesentliche Einsparung eingehen wollte/ist. Er gründete, weil das Nachbargebäude keinen Keller bekam, von der BH hier, die Beton Außenwand mit einem verlängerten Fundament auf der Gemarkung des Nachbarn. Und stelle somit die Betonkonstruktion der vertraglich vereinbarte Außenwand des Nachbarn auf das Fundament der BH hier. Siehe Bild 3. Aus Bild 3 kann diese Grundlage aus der Handskizze des Gerichtssachverständigen nochmals deutlich erkannt werden. Also die BH hier, die statische Gewährleistung des Nachbargebäudes tragen muss.

Das LG Ingolstadt ist mit 4 Richtern und 12 Jahren Bauprozess bis jetzt nicht in der Lage gewesen, hier eine klare Aussage zu treffen.

Auch nicht in Sachen der Rechtslage.

Das LG Ingolstadt hat sich hier immer auf Sachverständige verlassen. Aber, das hier ist kein Sachmangel. Sondern ein Rechtsmangel. In der Folge der Bericht der Bauherrschaft über dieses Klügel-Wesen bis hin zum eigenen Anwalt, der selber eine Versäumnisklage erdulden musste.

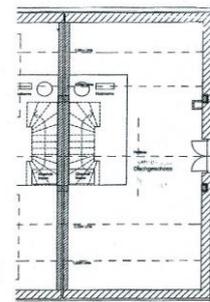


Bild 1:

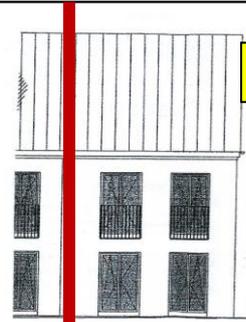


Bild 2:

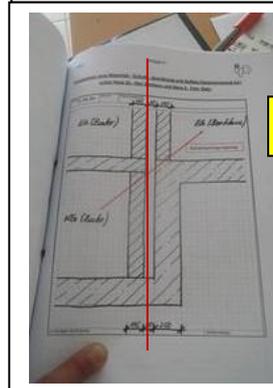


Bild 3:

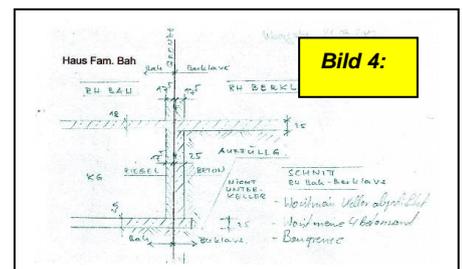


Bild 4:

Erstellt:	09.04.2017	16:42
Neu ausgedruckt:	17.04.2017	10:59
Quelle 1:	Schriftsätze Berger	
Quelle 2:	Antworten	
Quelle 3:	Comic Berger Wilfried	
Quelle 4:	Bildrechte Wilfried Berger	
Quelle 5:	Din 18195 Bauwerksabdichtungen	
Quelle 6:	Die Normativen Grundlagen entnehmen Sie bitte diesem <a href="#">Link zu den Normen</a> :	

## **Ein Tatsachenbericht einer 12 jährigen Bau-Odyssee:**

Familie K aus Ingolstadt. (Name von der Redaktion BauFachForum geändert) war im guten Glauben, ihr Vermögen mit nicht unerheblichen Schulden bei den Banken in die Hände eines namhaften, ansässigen Bauträgers zu legen, der mit Bauschäden die Familie in die Insolvenz geführt hat.

Und können wir hier von den Gerichten Hilfe erwarten?

Das soll hier im Bericht mit Verfahren und der Hartnäckigkeit einer tapferen, furchtlosen Familie bis vor den Bundesgerichtshof (BGH) Schritt für Schritt aufgezeigt werden.

### **Erfahrungsbericht der Familie K aus Ingolstadt:**

Ein Jahr vor Vertragsunterzeichnung haben wir uns mit dem potentiellen Bauträger auseinandergesetzt. Sämtliche Details besprochen, Referenz Objekte besichtigt usw. Wir konnten zum damaligen Zeitpunkt „kein Haar in der Suppe“ finden!

Obwohl ich von Natur aus eher ein misstrauischer Mensch bin, sollte sich alles Bewahrheiten, was wir alles gelesen und gehört haben über sogenannte „Schwarze Schafe“ am Bau.

Es ist aber schon so, dass sie als „Laie“ keine Chance haben auch nur annähernd etwas zu entdecken bzw. zu entschlüsseln wie der Bauträger sie hereinlegen will. Wenn ein Bauträger das vorhat, dann wird er das auch tun und sie können hiergegen nichts tun.

Einzige Möglichkeit jetzt im Nachhinein wäre die Möglichkeit gewesen 1. Eine Bauherrenversicherung abzuschließen und 2. Einen eigenen unabhängigen Gutachter während der Bauphase zu beauftragen, der jedes Gewerk abnimmt.

Müssen hierzu aber auch sagen, dass der Bauträger insbesondere damit geworben hat, Schlüsselfertig zu bauen und der Bauleiter in den Kosten bereits inklusive ist. Wir haben erst Jahre später erfahren, dass der Bauleiter der „Hof und Wiesen“ Bauleiter des Bauträgers ist und alles so umsetzt, wie es der Bauträger vorgibt, auch wenn es nicht der Gesetzeslage entspricht.

Vor Gericht stand gleich fest, auf wessen Seite der Bauleiter stand. Er gab das an, was der Bauträger vorgab. Auch wenn es nicht den Tatsachen entspricht.

Sehr geschickt und unter juristischer Anleitung wurden die Aussagen getätigt.

Insbesondere konnte hier der enorme Erfahrungsschatz des Bauträgers und den beteiligten erkannt werden. Sie wussten genau an welchen Stellen sie was aussagen mussten und an welchen Stellen wichtige Informationen weggelassen werden müssen.

Das Spiel wird bis heute getrieben.

Der Plan der dahintersteckt ist offensichtlich. Mürbe machen, den Bauherren in den Ruin treiben durch immer trickreichere Varianten den Prozess in die Länge zu ziehen. Am 31.12.2005 haben wir uns dann dazu entschlossen den Notarvertrag zu unterzeichnen.

#### **Merke:**

##### **Der Tipp vom BauFachForum:**

1. Traue keinem GU und richte eine eigenständige Kontrollstelle ein. Verankern Sie das im Vertrag, dass Sie auch während der Bauzeit eine Baukontrolle durchführen dürfen. Denn bei einem schlüsselfertigen Bau, dürften Sie theoretisch die Baustelle selber erst mit der Abnahme und der Schlüsselübergabe betreten. Der GU könnte Ihnen auch ein Hausverbot erteilen.
2. Die Baugenehmigung ist nur auf dem BH ausgestellt!!
3. Der BH haftet für alle Grundlagen.
4. Auffassung ist eine Sache vom Notariat. Also verankern Sie alles peinlich genau im Bau- oder Kaufvertrag. Auch, dass die Auffassung mit dem Einbehalt durch Baumängel Vom GU nicht verweigert werden kann.
5. Das Notariat schließt alle Verträge vom Bauen ein.

### **Einzug sollte am 01.09.2006 sein.**

Hier begannen dann auch schon die ersten Probleme. Kaum unterschrieben und die ersten Baugruben wurden ausgehoben, sollte der Bau für 3 Monate stillstehen.

Heute wissen wir warum, der erste Bauunternehmer hat sich mit großer Wahrscheinlichkeit geweigert die Häuser nach den Plänen des Bauträgers zu erstellen, indem er ein Haus mit und ein Haus ohne Keller erstellt.

Der Bauträger also schon bevor er überhaupt zum Bauen begonnen hat uns und alle anderen am Bau beteiligten über den >Tisch gezogen< hat.

Wieso können sie auf der ersten Seite anhand der Fotos erkennen. Der Bauträger spart sich bei dieser Bauweise ohne Keller jeweils eine Betonwand bzw. die Gründung eines eigenen Fundamentes für jedes Haus ohne Keller enorme Kosten.

Gemäß Vertrag wurden aber sämtliche Häuser insbesondere auch unseres als „Real geteiltes“ und selbständig stehendes Haus verkauft mit Keller.

So wurde das auch gemäß Plan von der Baugenehmigungsbehörde im einfachen Baugenehmigungsverfahren eingereicht und genehmigt. Gemäß Notarvertrag und Plan ist also alles eindeutig eingezeichnet und ersichtlich. Etwas anderes ist und war niemals vereinbart.

Nun aber zurück zum Bauträger, was er sich hat einfallen lassen, warum die nächsten 3 Monate nicht weiter gebaut wird. Auf Nachfrage gab er an, dass der Unternehmer der den Rohbau erstellen sollte Insolvenz angemeldet hat.

Der Bauträger, vertreten durch 2 Geschäftsführer, führte weiter aus, dass dies aber nicht weiter tragisch wäre, denn sie hätten bereits einen Nachfolger und durch „Fertigbauweise“ insbesondere die Herstellung der Fundamente und die Kellerwände aus Beton in einem Betonwerk würden die verlorene Zeit schnell wieder einbringen.

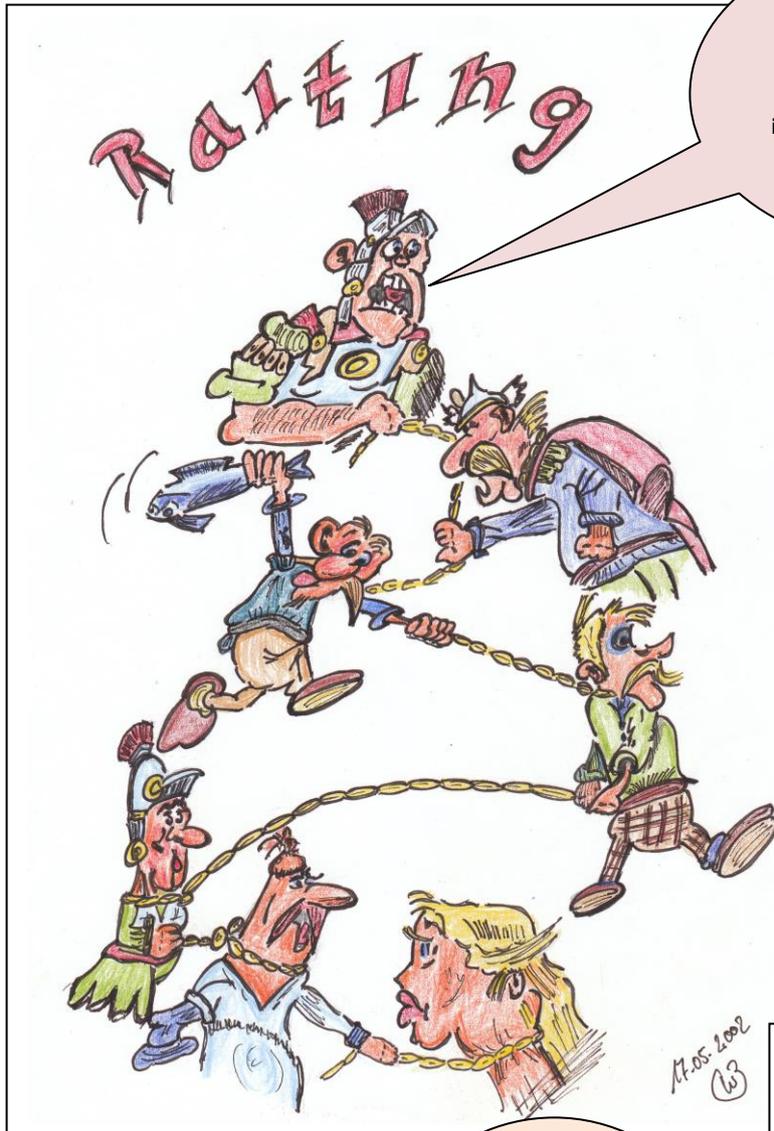
Nach Rücksprachen mit den anderen Bauherren und deren Meinung, dass dies wohl nur ein unglücklicher Zufall wäre, schenken wir dem Bauträger weiterhin unser Vertrauen.

Nunmehr wurde ein neuer Bauezeitplan erstellt und uns ausgehändigt. Einzug soll nunmehr der 01.12.2006 sein. Einmal täglich führen wir auf die Baustelle um den Fortschritt zu verfolgen. Haben Fotos angefertigt und uns mit den Handwerkern unterhalten.

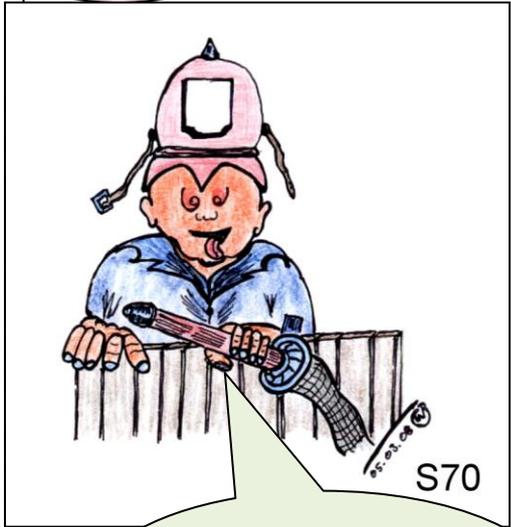
Auf den ersten Blick schien alles in Ordnung zu sein. An einigen Stellen mussten wir sehr wohl korrigierend eingreifen, weil der Bauleiter tatsächlich einige Häuser verwechselt hat. So wurden bei uns Mauern hochgezogen, die wir vorher vereinbart hatten, dass diese entfallen sollen. Oder es wurden Mauern hochgezogen, an denen wir sie gar nicht haben wollten.

Das schien uns aber insoweit nicht weiter zu stören, weil wir dachten, wir „Achten ja mit darauf“, dass alles so erstellt wird wie es auch sein soll.

Dass wir hier eines besseren belehrt werden sollten, werden sie auf den folgenden Seiten mitverfolgen können.

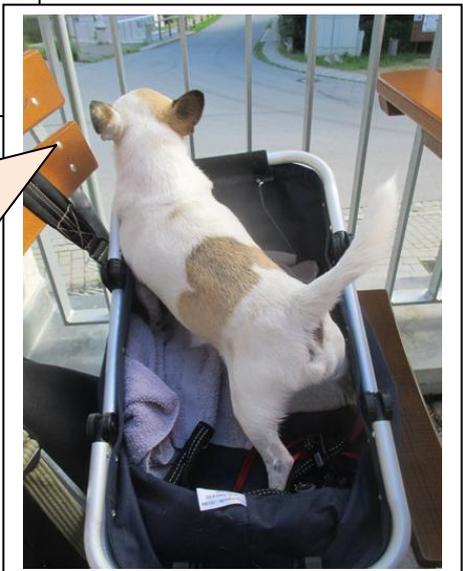


1.  
Bauen ist eine  
>Diktatur!!!!  
Und jeder hat das zu tun  
und zu akzeptieren, was  
ich sage und anschaffe!!!  
Ist das so verstanden  
worden?????



3.  
Thierrisches Orakel,  
soll ich die Situation mal ein  
wenig abkühlen????

2.  
Oh weiahhh...  
Stirli, da geht es auf der  
Baustelle aber rund!!!!  
Auffällig ist, dass jeder  
die Verantwortung in  
diesem Fall auf den  
anderen schiebt.  
Alle sind Schult. Nur  
nicht der GU der  
eigentlich das Haus  
gebaut hat!!!



Links zu Begriffserklärungen für dieses Blatt:

**Link:** Abtreppe

**Link:** Dränage

**Link:** Setzungen

**Link:** Wasser am Bau

**Link:** Internet Berufs Schulungen

**Link:** Qualifizierte Handwerker

**Link:** Produkte Test im BauFachForum

**Kennen Sie schon den Produktetest mit den angeschlossenen Firmen und Ihren Produkten?**

<http://www.baufachforum.de/index.php?Produkt-Tests>

**Nutzen Sie doch einfach einmal die Vorteile des BauFachForums für ein Jahr. Sie werden erkennen, dass dieser Beitrag gut angelegt ist.**

**Zur Mitgliedschaft:**



**Wilfried Berger, Sachverständiger**  
[www.BauFachForum.de](http://www.BauFachForum.de)

### Weitere Empfehlungen im >BauFachForum<:

- Grundlagen des Fenstereinbaus.
- Sonderanschlüsse.
- Objekte.
- Schallschutz im Fensterbau.
- Bedenkenanmeldung.
- Bauphysikalische Grundlagen.
- Probleme im Innenausbau.
- Probleme im Möbelbau.
- Probleme im Fenstereinbau.
- Probleme im Holzbau.
- Der Streitfall.
- Urteile.
- Veröffentlichte Berichte.
- Wie baue ich mein Haus.
- Warum sollen wir Energie sparen?
- Visuelle Beurteilung von Möbeln.
- **Bücher:**
- Fenstereinbaubuch.
- Bauen und Wohnen mit Holz.
- Holz Werkstoff und Gestaltung.
- Kommissar Ponto und die Haribobande.
- Fenstereinbaubroschüre.
- Preisarbeit 1.
- Preisarbeit 2.
- Das Handwerkerdorf Berg.
- Gutachten ClearoPAG.
- **Weitere Einzelthemen:**
- Streitfälle.
- Verarbeitung von Materialien.
- Prüfberichte übersetzt.
- Merkblätter Bauaufklärung
- Wussten Sie das?
- Gehirntraining.
- Stirlis Weisheiten.
- Bau-Regeln.
- Richtsprüche.
- Lustige Schreinersprüche.
- Geschichte des Bauens.
- Ethik im Bauen.
- Bauen und Zahlen.

Sehr geehrte Kollegen/innen,

schauen Sie doch einfach einmal rein in unser Gesamtangebot.

Sie werden erkennen, dass das >BauFachForum<, das sicherlich ein sehr breit gefächertes Angebot für Sie bereit hält.

Nutzen Sie doch den Vorteil der >Berger Wissenskarte< und greifen Sie auf alle Themen im gesamten mit einem Jahresbeitrag zu.

Sie werden erkennen, dass Sie dabei sehr viel Geld sparen und enorme Vorteile haben.

Euer Bauschadenanalytiker

**SCHMIDT**  
 Wigginsbach  
 Fenster | Türen | Sonnenschutz



Am Mühlbach 24  
 87487 Wigginsbach  
 Tel.: (08370) 8668  
 Fax: (08370) 8967

[www.schmidt24.biz](http://www.schmidt24.biz)

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH  
 Winfried Lohfink  
 Weinstr. 167  
 77654 Offenbg.-Rammersweier  
 Tel: 0781-9483666  
 Fax: 0781-9483667  
 Internet: [www.schreinerei-amsel.de](http://www.schreinerei-amsel.de)  
 Email: [info@schreinerei-amsel.de](mailto:info@schreinerei-amsel.de)

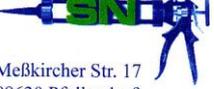






**PAUL HOLDER**  
 MÖBEL + INNENAUSBAU

**Fugenbetrieb**  
 Silvio Neuhold



Silikonfugen  
 Betonverfugung  
 Fugensanierung  
 Glasversiegelung

Meßkircher Str. 17  
 88630 Pfullendorf  
 Tel.: 07552 928 7084

[neuhold.pfullendorf@freenet.de](mailto:neuhold.pfullendorf@freenet.de)



**HAMA**  
 seit 1919

**Sachverständigenbüro**  
**Volker Ibal**  
 BDSH gepr. Sachverständiger - Elektrotechnik



Im Acker 17 | 56332 Oberfell  
 T 02605 96 20 23 | F 02605 96 20 24  
 M 0171 177 48 29  
[info@svibald.de](mailto:info@svibald.de) | [www.svibald.de](http://www.svibald.de)

**GLASWELT**  
 FENSTER PASSAGE GLAS



09.2012  
 In dieser Ausgabe  
**IM FOKUS: LÜFTUNG**  
 Lüftungstechnik im Glasbau



**KOPF**  
 INNENAUSBAU



**U. Klausmann**  
 Bau- und Möbelschreinerei · Glaserei

**Willi Weiser**  
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v., SV

**Schreinerei und mehr** .....

Einbruchschutz für Fenster und Türen  
 CLING Lackspanndecken

68307 Mannheim · Dohlegasse 18

0172 - 7172873    0621 - 784317  
 mail: [gutachterbuero@versanet.de](mailto:gutachterbuero@versanet.de)

**Lutz**

**Bau- und Möbelschreinerei**

Tel 0 75 52 / 78 07

seit über 100 Jahren



**Anton Manhart**

Am Reith 4 · 83567 UNTERREIT  
 Tel. 08073/91606-0 · Fax 91606-16  
 e-Mail: [A.Manhart@t-online.de](mailto:A.Manhart@t-online.de)  
[www.anton-manhart.de](http://www.anton-manhart.de)



**huber**  
 fensterbau



**SPORT CENTER BARZ**



**GEORG OLBRICH**  
 G M B H

**M & K**  
 Fensterservice

"ALLES RUND UM'S FENSTER!"

- Montage
- Verkauf
- Reparatur

Müller & Knill  
 Dabetsweiler 16 · 88239 Wangen-Neuravensburg  
 Tel. 075 28/92 76 40 · Fax 075 28/92 76 41  
 Mobil Werner Müller: 01 72/8 20 09 12  
 E-Mail: [mkfensterservice@t-online.de](mailto:mkfensterservice@t-online.de)

**Siefert**  
 Schreinerei

Inspirationen in Holz  
 vom Meisterbetrieb

**abis z**  
[www.Schreinerei-Schock.de](http://www.Schreinerei-Schock.de)  
 Schreinerei Schock A-Z  
 Sportplatzweg 17  
 D- 74889 SND/Dühren  
[www.schreinerei-schock.de](http://www.schreinerei-schock.de)

**BOTT SCHREINEREI**  
 Ladenbau | Messebau | Innenausbau

Vom  
Handwerker  
für  
Handwerker!

Josef Bott GmbH  
 Fabrikstraße 18  
 D-73277 Owen / Teck  
 Tel.: +49 (0)7021 - 83486  
 Fax: +49 (0)7021 - 83588  
 info@schreinerei-bott.de  
 www.schreinerei-bott.de



**WEINGARTNER**  
 GmbH & Co. KG

Ideen in Holz

Individuelle  
Kasselerlösse  
von Ihren  
Innungsschreiner

DIE HOLZMANUFAKTUR  
**Birkner**  
 Ihr Schreiner seit 1962

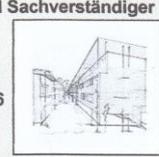


**Vertrauen Sie den Sachverständigen mit Sachverstand hier im BauFachForum.**  
<http://www.baufachforum.de/index.php?Sachverst%C3%A4ndige-und-Gutachter-->

Dipl. Architekt-Ing. J.-U. Tannert  
 Sachverständiger für Brand-, Sturm-, Wasser- und Erdbebenrisikoprüfung  
 Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Diplom-Architekt-Ing.  
**Jens - Uwe Tannert**  
 Freier Architekt und Sachverständiger  
 Gaillardstraße 3  
 13187 Berlin  
 Tel.: 030-400 47 174  
 Fax.: 030-400 47 176  
 M.: 0178-87 612 87

[bauphysik-tannert@wb.de](mailto:bauphysik-tannert@wb.de)



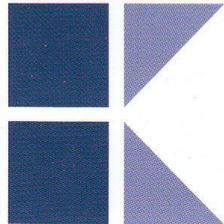
**BVFS** Bundesverband  
Freier Sachverständiger  
e.V.

**Dirk Schwarz**  
 Sachverständiger für  
 Dübelmontage, Fenstertechnik,  
 Fenster und Türen

Mispelweg 9a  
 59394 Nordkirchen  
 ds@dirkschwarz.de

Fax: 02596/ 93 91 66  
 Privat: 0171 / 62 95 661

**KOPF**  
 INNENAUBAU



**abis z**  
[www.Schreinerei-Schock.de](http://www.Schreinerei-Schock.de)  
 Schreinerei Schock A-Z  
 Sportplatzweg 17  
 D- 74889 SND/Dühren  
[www.schreinerei-schock.de](http://www.schreinerei-schock.de)

**vlecken**  
 IMMOBILIEN  
 SACHVERSTÄNDIGE

**ULRIKE VLECKEN**  
 DIPL.-IMMOBILIENWIRT (VWA)

TELEFON (0 83 36) 80 53 81  
 TELEFAX (0 83 36) 80 53 82  
 E-MAIL: [Vlecken.Ulrike@t-online.de](mailto:Vlecken.Ulrike@t-online.de)

SALZSTRASSE 29  
 87776 SONTHEIM



**A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH**  
 Winfried Lohfink  
 Weinstr. 167  
 77654 Offenbg.-Rammersweier  
 Tel: 0781-9483666  
 Fax: 0781-9483667  
 Internet: [www.schreinerei-amsel.de](http://www.schreinerei-amsel.de)  
 Email: [info@schreinerei-amsel.de](mailto:info@schreinerei-amsel.de)






**Willi Weiser**  
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v. SV

**Schreinerei und mehr . . . . .**

Einbruchschutz für Fenster und Türen  
 CILING Lackspanndecken

68307 Mannheim Dohlegasse 18

0172 - 7172873 0621 - 784317  
 mail: [gutachterbuero@versanet.de](mailto:gutachterbuero@versanet.de)

**SV Bmst. Ing. Thomas Edinger**  
 Tel: +43 (0)664 / 6181 555  
 Email: [t.edinger@der-sachverstand.at](mailto:t.edinger@der-sachverstand.at)

**SV**  
 BERUFS-SACHVERSTÄNDIGER



**Wilfried Berger, Sachverständiger**  
[www.BauFachForum.de](http://www.BauFachForum.de)