

Das Berufsbild des Bauträgers

Gewerberechtlich ist derjenige Bauträger, der eine Gewerbeberechtigung zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder oder zumindest zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf das Gewerbe der Bauträger besitzt. Diese Gewerbeberechtigung wurde früher Konzession genannt.

Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger sind zusammengefasste Gewerbe, das heißt sie sind unter dem Oberbegriff „Immobilientreuhänder“ zusammengefasst. Diese Verbindung äußert sich in gemeinsamen Bestimmungen für die Antrittsvoraussetzungen, in gemeinsamer Interessensvertretung usw. Es ist daher möglich, eine auf das Gewerbe der Bauträger eingeschränkte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder zu erlangen. Allerdings ist in diesem Fall die Ausübung des Gewerbes des Immobilienverwalters oder Immobilienmaklers nicht automatisch zulässig. Dazu ist eine Erweiterung der Gewerbeberechtigung beziehungsweise eine unbeschränkte Gewerbeberechtigung als Immobilientreuhänder notwendig.

Die Gewerbeordnung definiert das **Berufsbild des Bauträgers** wie folgt:

§ 117 (4) Gewerbeordnungsnovelle 2002:

Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, übergreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.

§ 117 (5) Gewerbeordnungsnovelle 2002:

Immobilientreuhänder sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber von Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht.

§ 117 (6) Gewerbeordnungsnovelle 2002:

Die Vertragserrichtung durch Immobilientreuhänder ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

Die Gewerbeordnung geht bei ihrer Berufseinteilung grundsätzlich davon aus, dass zwischen den einzelnen Berufsgruppen klare Abgrenzungen bezüglich der Berufsausübung bestehen. Es sollte nicht vorkommen, dass der Berechtigungsumfang einer Berufsgruppe in den Berechtigungsumfang anderer Berufsgruppen eingreift. Diese Grenzen sind allerdings vom Gesetz her nicht immer scharf gezogen. Es kann deshalb durchaus zur Interpretationsschwierigkeiten bei verwandten Berufen kommen. Gerade im Bereich der Bauberufe ist es daher notwendig, die Berechtigungsgrenzen der Berufsausübung abzustecken, indem das Berufsbild festgestellt und analysiert wird.

Die „organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben“, mit der die Tätigkeit des Bauträgers gewerberechtlich beschrieben ist, ist im Sinne der Gewerbeordnung begrifflich eine andere als die Tätigkeit des Baumeisters, Zimmermeisters, Ziviltechnikers oder Architekten, für deren Tätigkeitsumfang es eigene gesetzliche Regelungen gibt. Bauträger im Sinne des Gesetzes ist also derjenige, der eine Gewerbeberechtigung als Bauträger besitzt, Bauvorhaben abwickelt und nicht Baumeister, Zimmermeister usw. ist, es sei denn, er hätte für diese Gewerbe eine eigene Berechtigung.

Die formelle Definition des Bauträgers ist also klar, nur materiell gilt es, genau herauszufinden, worin sich die Bauträgere Tätigkeit von anderen verwandten Immobilienberufen, die Bauvorhaben managen oder betreiben, unterscheidet.

Abgrenzung zum Baumeister

Gelegentlich wird die Frage aufgeworfen, ob die Tätigkeit des Bauträgers nicht in der Tätigkeit des Baumeisters, der ja umfassend bauausführungsberechtigt und planungsbefugt ist, eingeschlossen ist. Diese Auffassung wird meistens damit begründet, dass § 202 Abs 2 GewO den Baumeister auch zur Projektentwicklung, -leitung und -steuerung sowie zum Projektmanagement berechtigt.

So ähnlich diese Befugnisse des Baumeisters der Tätigkeit des Bauträgers - der organisatorischen und kommerziellen Abwicklung von Bauvorhaben - auch zu sein scheinen, so wesentlich unterscheiden sich die Inhalte dieser Tätigkeiten. Schon nach dem Wortsinn sind Projektentwicklung und Projektleitung nicht das Gleiche wie die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben - sicherlich eine bewusste Begriffswahl des Gesetzgebers. Projektentwicklung und Projektleitung sind Teilbereiche der organisatorischen, nicht jedoch der kommerziellen Abwicklung eines Bauvorhabens.

Folgende Tätigkeiten eines Baumeisters zeigen beispielhaft, dass es auch ganz wesentlich zu seinen Aufgaben gehört, den Bauträger in seiner umfassenden organisatorischen und wirtschaftlichen Funktion zu unterstützen:

- Entwickeln eines optimalen konstruktiv/technischen Konzepts für ein Bauvorhaben;
- Optimieren der Nutzungen unter dem Blickpunkt der wirtschaftlichen Bauführung;
- Entwickeln umfassender Konzepte in bauökonomischer Hinsicht;
- Entwickeln von Planungsvarianten als Entscheidungshilfe für die kommerzielle Sicht des Bauträgers.

Alle diese Arbeiten der Projektentwicklung sind daher als ergänzende Arbeiten zu denjenigen Tätigkeiten zu sehen, die der Bauträger insgesamt für die kommerzielle Abwicklung seiner Bauvorhaben zu erbringen hat. Es geht also um delegierte Leistungen, wenn bautechnisches Fachwissen vorausgesetzt werden muss, das der Bauträger im eigenen Bereich nicht abdecken kann und nach der Gewerbeordnung auch nicht darf. Selbstverständlich können diese Aufgaben der Projektentwicklung auch Ziviltechniker erfüllen. Ziviltechniker und Baumeister stehen also in Konkurrenz.

Sinngemäß gilt das natürlich auch für die Projektleitung. Denn Projektleitung bedeutet, dass die Ergebnisse der Projektentwicklung in rein technischer Hinsicht beziehungsweise in Hinsicht auf die Baustelle und die Abwicklung der Bauausführung umgesetzt werden.

In die rechtliche und fachliche Kompetenz des Baumeisters fallen folgende Tätigkeiten:

- technische Planung von Bauvorhaben;
- Konzeption der baulichen Grundlagen von Bauvorhaben;
- Entwicklung baulicher Lösungen für Bauvorhaben;
- Abwicklung von Bauvorhaben;
- Durchführung von Bauvorhaben;
- wirtschaftliche Abwicklung in dem auf die Planung und Ausführung bezogenen Geltungsbereich;
- Fragen der Kalkulation;
- Optimierung der Bauabläufe;
- Bauablaufsteuerung;
- Entwicklung und Klärung wirtschaftlicher Baumethoden und Ablaufmethoden;
- wirtschaftliche Risikoübernahmen bei der Ausführung in der Funktion des Generalunternehmers, Generalplaners oder Generalübernehmers durch Betreiber- oder Contractingmodelle.

Der grundsätzliche Unterschied in der Projektentwicklung, Projektorganisation und Abwicklung von Bauvorhaben, wie sie unter dem Begriff „kommerziell und organisatorisch“ den Bauträgern vorbehalten sind, liegt jedoch in der übergeordneten Funktion des Bauträgers: Er ist Bauherr und Auftraggeber für die an der Realisierung des Bauwerkes als Auftragnehmer beteiligten Bauschaffenden. Diese können ihrerseits als Subauftraggeber nachgeordnete Gewerke beschäftigen.

Die kommerzielle und organisatorische Abwicklung und Verantwortung des Bauträgers als Auftraggeber kann nicht mit der den Baumeistern vorbehaltenen Kompetenz der Ausführung und Durchführung des Bauvorhabens als Auftragnehmer zusammenfallen. Es wäre dies eine unlösbare Interessenkollision, die die Grundprinzipien der Zweiseitigkeit der Vertragsbeziehungen verletzt, die Funktionsverteilung für eine ordnungsgemäße Abwicklung von Bauvorhaben verletzt und jedwede Kontrolle unmöglich macht.

Projektentwicklung, -leitung und -steuerung, Projektmanagement und Bauablaufplanung im Sinn des § 202 Abs 2 GewO umfasst Tätigkeiten, die sich auf die Planung und Ausführung von Bauvorhaben beziehen. Jene Tätigkeitsbereiche, die den Bauträgern vorbehalten sind, werden dadurch nicht berührt.

Abgrenzung zum Generalunternehmer

Generalunternehmer ist derjenige, der die Ausführung eines Bauvorhabens zur Gänze, das heißt hinsichtlich aller dafür notwendigen Ausführungsleistungen übernimmt. Der Generalunternehmer beauftragt und veranlasst die Ausführung derjenigen Leistungen oder Gewerke, die er nicht selbst erbringen kann oder will, durch Subunternehmer und Fachfirmen, mit denen er entsprechende Ausführungsverträge schließt. Diese Verträge mit den Subunternehmern haben den Vorgaben zu entsprechen, die der Bauherr als Auftraggeber dem Generalunternehmer für die Ausführung gegeben hat. Der Generalunternehmer trägt das wirtschaftliche und organisatorische Risiko für seine Subunternehmer. Er bleibt hinsichtlich seiner Gesamtleistung seinem Bauherrn verpflichtet und haftet bezüglich Mängeln, Termintreue und Qualitäten seinem Auftraggeber auch für die Leistungen seiner Subunternehmer.

Dieses Risiko stellt der Generalunternehmer dem Auftraggeber in Form eines Generalunternehmerzuschlages (in der Regel zwischen 8 und 14 Prozent seiner Auftragssumme) direkt oder indirekt in Rechnung. Ein Generalunternehmer empfiehlt sich daher immer dort, wo die technisch/wirtschaftliche Komplexität eines Bauvorhabens eine erfahrene und leistungsfähige Baufirma nötig macht und die jeweiligen technischen Lösungen zwischen den Baumeisterarbeiten und den Gewerken der Haustechnik stark miteinander verzahnt sind. Weiters sollte ein Generalunternehmer beauftragt werden, wenn die betriebliche Kapazität eines Bauherrn (Bauträgers) nicht auf Einzelausschreibung und Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke ausgerichtet ist. Dem Vorteil der umfassenden Haftung für Mängel der Ausführung durch einen gesamtzuständigen einheitlichen Vertragspartner steht der Nachteil des schlechteren Durchgriffes auf die Subgewerke gegenüber, wenn dieser einheitliche Haftungspartner ausfallen sollte, sowie der Kostennachteil des Generalunternehmerzuschlages.

Für die Vergabe der Generalunternehmerleistungen gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Pauschalfestpreis: Es findet keine Abrechnung nach Mengen und Massen statt und auch keine Nachbesserung des Preises aufgrund von Kostenänderungskriterien wie einer Erhöhung des Baukostenindex;
- Verrechnungspflicht hinsichtlich der Einzelpositionen;
- Mischformen.

Der Generalunternehmer unterscheidet sich vom Bauträger vor allem dadurch, dass er nach Vorgaben handelt und ihm somit die Bauherrneigenschaft vollständig fehlt.

Abgrenzung zum Generalplaner

Der Generalplaner übernimmt in seiner Verantwortung zusätzlich zu den Ausführungsleistungen auch die planerische Gestaltung des Bauvorhabens. Der Umfang dieser planerischen Gestaltung kann sehr weit gehen. Unter Umständen bezieht er sich auch auf die architektonische Gestaltung und kann sogar großen Einfluss auf wirtschaftliche Planungsmomente, wie Grundrissgestaltung oder Nutzungsmix, haben. Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Generalplaner direkt oder indirekt auch eine Vermietungsgarantie übernimmt, also einen gewissen wirtschaftlichen Erfolg des Projektes gewährleistet.

Der Generalplaner hat zwar einen größeren Spielraum in seiner Gestaltungsfreiheit des Bauvorhabens und übernimmt über das wirtschaftliche Risiko für die Bauausführung hinaus in der Regel auch kommerzielle Risiken, die sich aus dieser freieren Gestaltung ergeben. Diese Freiheit ist aber nur mittelbar:

Sie ist im Rahmen eines in der Regel sehr strikten wirtschaftlichen Erfolgskonzepts zu sehen, das ein Bauherr dem Generalplaner in Hinblick auf einen garantierten Projekterfolg vertraglich überbindet.

Üblicherweise werden bei Generalplanerverträgen qualitative Mindeststandards und quantitative Vorgaben (Nutzflächenminimum) genau festgelegt und wirtschaftliche Zielwerte (Renditen oder Mindestverkaufserfolg) vereinbart.

Der Vorteil für den Bauherrn liegt - entsprechende Bonität des Generalplaners vorausgesetzt - in der leichten Überwachbarkeit der kommerziellen Zielsetzungen, in der weitgehenden Entlastung von Steuerungs- und Entwicklungsaufgaben für den unmittelbaren Projektablauf und in der Sicherheit, die wirtschaftlichen Erfolgsziele als Bauherr auch tatsächlich zu erhalten.

Das hohe Risiko, das der Generalplaner übernimmt, schlägt sich in einem entsprechenden Honorar beziehungsweise in Zuschlägen zu den Projektkosten nieder. Das normale Baubetreuungshonorar (in der Regel zwischen 3 und 5 Prozent der Baukosten) wird durch entsprechende Garantientgelte und Risikoentgelte zusätzlich zu den Entgelten für die Planung und Bauüberwachung beziehungsweise das technische Projektmanagement zu ergänzen sein. Insgesamt ist - abhängig vom Garantie- und Leistungsumfang - mit Projektkostenzuschlägen von 8 bis 12 Prozent für diese Risikoabgeltung zu rechnen.

Den Generalplaner unterscheidet vom Bauträger, dass er nicht Bauherr ist, sondern - unbeschadet seiner Gestaltungsrechte - an die Vorgaben seines Auftraggebers gebunden ist.

Abgrenzung zum Generalübernehmer

Der Generalübernehmer ist im Grunde ein Generalplaner, der zusätzlich Leistungen der Grundstücksbeschaffung, allenfalls sogar der Finanzierung und jedenfalls der Verwertung des Projektes übernimmt.

Seine Leistungen sind umfassend und erreichen unter Umständen den Umfang einer direkten Stellvertretung für den Investor oder Bauherrn. Die Generalübernehmerschaft kommt in der Regel immer dann in Frage, wenn sich ein potentieller Eigennutzer nach bestimmten Vorgaben eines professionellen „Beschaffers“ seiner Immobilie bedienen will, weil er selbst weder die fachliche Kapazität noch die organisatorischen Möglichkeiten hat, sich mit der Auswahl des Grundstückes, der Abwicklung mit Behörden, Baufirmen, Sonderfachleuten und dergleichen zu befassen. Das Immobilienleasinggeschäft im gewerblichen und industriellen Bereich wird häufig in der Form einer Generalübernehmerschaft abgewickelt und deckt in diesem Fall alle typischen Gesamtleistungen einschließlich der Finanzierung des Projektes ab. Trotzdem ist die Immobilienleasinggesellschaft nur formal und insbesondere in steuerrechtlicher Hinsicht Bauherr und an die Vorgaben des Nutzers gebunden.

Die Generalübernehmerschaft ist auch für (risikofreudige) Kapitalinvestoren interessant, die das Immobiliengeschäft aus der Sicht der Finanzanlage sehen und keine eigenständige Projektentwicklung betreiben wollen. Hohe Bonitäten sind allseits notwendig und ein hohes Maß an Vertrauensvorschuss an den Generalübernehmer ist angebracht. Die Honorare des Generalübernehmers für die Übernahme der Gesamtabwicklung und der entsprechenden Risiken bewegen sich in der Größenordnung von 12 bis 15 Prozent für die Managementleistungen zusätzlich zu den eigentlichen Planungs- und Bauaufsichtsleistungen. Den Generalübernehmer unterscheidet vom Bauträger, dass er - trotz großer Freizügigkeit in der Detaillierung seiner Projektaufgabe - nicht Bauherr ist, sondern als direkter Stellvertreter des Bauherrn (Investors) dessen wirtschaftliche Vorgaben zu erfüllen hat.

Abgrenzung zum Ziviltechniker

Ziviltechniker haben nach dem Ziviltechnikerengesetz das Recht, so genannte Gesamtaufträge abzuwickeln. Solche Gesamtaufträge sind nichts anderes als Generalplanerleistungen oder Teilgeneralplanerleistungen, indem der Ziviltechniker verschiedene Planungssubunternehmer oder Sonderfachleute unter seiner Gesamtverantwortung zusammenschließt. Es ist auch denkbar, dass der Ziviltechniker die Verantwortung für die Ausführung des Bauwerkes, sei es durch einen Generalunternehmer (in diesem Fall Subgeneralunternehmer) oder in Form der Einzelvergabe der Gewerksleistungen erbringt. Zweckmäßig sind solche Gesamtaufträge durch Ziviltechniker immer dann, wenn die technische und planerische Leitung des Projektes im Vordergrund steht.

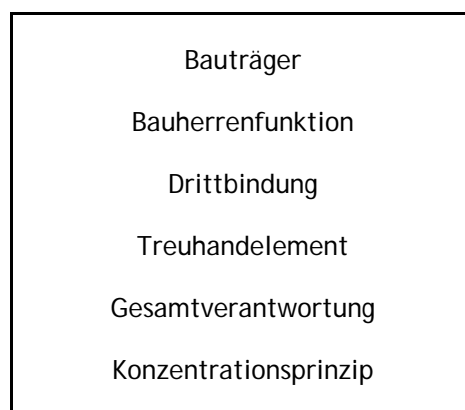
Da der Ziviltechniker bei der Bauausführung keine eigenen Leistungen erbringt, ist die erweiterte Form des Gesamtauftrages als Generalplaner, der auch für die Ausführung haftet, problematisch und erfordert eine eingehende Bonitäts- und Performanceprüfung durch den Auftraggeber (Bauherrn).

Der Ziviltechniker als Gesamtplaner unterscheidet sich vom Bauträger dadurch, dass er an die Vorgaben des Projektes gebunden ist, also nicht die Bauherrnrolle ausübt.

Bauträger - Berufsbild und Verantwortung

Aus den Rechtsgrundlagen und aus den Bedingungen, unter denen sich jene, die in diesen Rechtsbereichen tätig sind, bewegen oder bewegen sollten, lassen sich gewisse prinzipielle Gemeinsamkeiten ableiten. Sie können als Grundlage für ein Berufsbild der Bauträger dienen, das im Rahmen der österreichischen Rechtsordnung gültig und praktisch handhabbar ist. Die im Folgenden beschriebenen Kriterien sind gewissermaßen die Grundpfeiler, auf denen das Berufsbild des Bauträgers aufbaut. Sie müssen im Einzelfall nicht immer im gleichen Ausmaß vorliegen. Es sind auch Formen der Bauträgere Tätigkeit denkbar, in denen einzelne Elemente stärker oder weniger stark hervortreten. Sie sind aber insgesamt typisch.

Berufsbild des Bauträgers - Das Fünf-Säulen-Modell



Bauherrenfunktion

Der Bauträger ist Bauherr beziehungsweise direkter Stellvertreter des Bauherrn.

Bauherr ist, wer auf seine Verantwortung und sein Risiko eine bauliche Anlage vorbereitet und die notwendigen Maßnahmen setzt oder setzen lässt, um sie auszuführen. Bauherr ist, in wessen Sphäre sich der Bauwille bildet, das heißt die Absicht, ein bestimmtes Projekt nach eigenen Vorstellungen in wirtschaftlicher und funktionaler Hinsicht zu erstellen oder erstellen zu lassen und die dafür erforderlichen Mittel einzusetzen. Dieser Bauwille entsteht originär, das heißt, er ist nicht einem Auftraggeberwillen nachgeordnet. Aus dem Bauwillen erwachsen eigene Vorgaben, die dann für die umsetzenden Auftragnehmer verbindlich werden.

Der Bauherr handelt in der Regel in eigenem Namen und definiert das Bauvorhaben unter eigener Verantwortung auch dann, wenn er seine Tätigkeit von einem Bevollmächtigungsvertrag als direkter Stellvertreter ableitet. Fehlt das gestaltende und bestimmende Element der Bauherrnfunktion und handelt der Baubeauftragte vorwiegend nach festen Vorgaben Dritter kraft des ihm erteilten Durchführungsauftrages, so kann von Bauträgerschaft im eigentlichen Sinn nicht mehr gesprochen werden. Je nach Umfang des Auftrages handelt es sich dann um Generalunternehmerschaft oder um Aufträge über bestimmte Teilbereiche der Baurealisierung, etwa in Form von Finanzierungs- oder Verwertungsübernahmen.

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 ist der Bauträger als Baubetreuer zwar nicht selbst Bauherr, vertritt aber die Interessen des Bauherrn als dessen direkter Vertreter und in voller Projektverantwortung.

Drittbindung

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

Er ist zwar Bauherr oder Stellvertreter des Bauherrn und baut auf eigene oder fremde Rechnung in eigenem Namen und auf eigenem oder fremdem Grundstück, die Eigentümerschaft oder eine bestimmte Form der Verfügung über das Grundstück ist aber für die Bauträgerschaft nicht wesentlich.

Wesentlich ist viel mehr, dass der Bauträger seine Baumaßnahmen in Hinblick auf eine schon bestehende oder künftige vertragliche Beziehung zum Nutzer des Bauvorhabens setzt, mit diesem ein Rechtsverhältnis eingeht und sich diesem direkt oder indirekt verpflichtet beziehungsweise von ihm Anzahlungen oder sonstige Leistungen für die Realisierung des Bauvorhabens entgegennimmt. Jemand, der nur für sich selbst ein Haus baut oder nach eigenem Gutdünken ein Bauwerk in eigenem Namen und für eigene Rechnung nach völlig freier eigener Disposition errichtet, uneingeschränkt das volle Errichtungs-, Bestands-, Bewirtschaftungs- und Veräußerungsrisiko auf sich nimmt und keinem Dritten gegenüber eine Verpflichtung eingegangen ist, das Bauwerk fertig zu stellen oder in irgendeiner Form zu übergeben, ist daher nicht als Bauträger, sondern als Investor anzusehen.

Treuhanderschaft

Der Bauträger handelt ähnlich einem Treuhänder.

Die treuhänderische Verpflichtung des Bauträgers gegenüber seinem Kunden ist generell aus den jeweiligen Bestimmungen abzuleiten, besonders aber im Bereich des Wohnbaus und im Verhältnis zu Konsumenten deutlich.

Der Wohnungswerber steht dem Bauträger nicht nur als bloßer Besteller gegenüber, der einen vom Bauträger durchgeführten Bau nach Maßgabe des Bestellvertrages abzunehmen hat. In aller Regel sind schon während der Bauphase Mittel des Betreuten für die Realisierung mit im Spiel, sei es durch direkte Geldleistung und Anzahlungen, sei es durch Haftungs- oder Darlehensübernahmen. Damit besteht für den Bauträger keine Freiheit mehr in der Verwendung der Baugelder. Er ist nach Maßgabe des Innenverhältnisses zwischen den Vertragsparteien beziehungsweise aus dem Bauträgervertrag und allenfalls zusätzlich aus Bestimmungen in den Finanzierungs- oder Förderungsvorschriften zur Rechenschaft verpflichtet.

Es besteht daher beim Bauträger ein grundsätzlicher Unterschied etwa zu einem Errichter eines Fertighauses, bei dem aufgrund eindeutiger Definitionen von Ware und Preis ein Kauf- oder Liefervertrag vorliegt. Der Bauträger ist jedenfalls dann, wenn er für eine Mehrzahl von Erwerbern tätig ist, zur Optimierung des Bauvorhabens in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht verpflichtet. Das gilt auch, wenn die Erwerber zunächst noch anonym sind. Weiters muss der Bauträger das Vertragsverhältnis so gestalten, dass die Rechte aller Beteiligten - und zwar sowohl der bereits vorhandenen als auch der künftigen - sichergestellt werden.

Diese Optimierungsverpflichtung ist eindeutig ein treuhänderisches Element.

Gesamtverantwortung

Der Bauträger trägt die umfassende unteilbare Verantwortung für das Gesamtbauvorhaben.

Anders als bei der Beauftragung eines Generalunternehmers oder Generalübernehmers ist die Tätigkeit des Bauträgers und seine Verantwortlichkeit für die Realisierung des Bauvorhabens in allen Aspekten der Abwicklung umfassend zu sehen. Sie 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.

Die Verantwortung des Bauträgers ist also tatsächlich umfassend: Er haftet seinem Kunden gegenüber als direkter Vertragspartner uneingeschränkt für alle Belange des Baues, und zwar prinzipiell auch für Fehler, die im Bereich seiner Auftragnehmer entstanden sind. Dass der Bauträger die Möglichkeit zum Regress gegenüber Lieferanten und Auftragnehmern für die verschiedenen Bauleistungen hat, ändert nichts an dieser umfassenden Verantwortung.

Konzentrationsprinzip

Der Bauträger soll sich auf seinen eigenen Wirkungskreis konzentrieren.

Die umfassende Tätigkeit des Bauträgers in Verbindung mit seiner Übereignungsverpflichtung beziehungsweise Drittbindung, dem seiner Tätigkeit innewohnenden Treuhandelement und seiner Bauherrneigenschaft birgt die Gefahr, dass der Bauträger seine tatsächliche oder rechtliche Übermacht gegenüber den Betreuten unausgewogen nutzt. In allen Bauträgerrechten gibt es daher Schutzbestimmungen und Einschränkungen dieser Übermacht sowie Vorschriften, um Kollisionen mit verwandten Tätigkeiten zu vermeiden.

Die Funktion des Bauträgers endet ja nicht mit der Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks an den von ihm Betreuten, seinen Kunden, sondern reicht darüber hinaus: Er hat dafür zu sorgen, dass die rechtliche Ordnung hergestellt wird und seinem Kunden die vereinbarte Rechtsstellung verschafft wird sowie insbesondere, dass die Gewährleistung ordnungsgemäß abgewickelt wird.

Es ist eine Erfahrungstatsache, dass Bauträger, die gleichzeitig auch Bauführende sind, spätestens in der Phase der Gewährleistung nicht mehr solch eine Initiative und solch einen Eifer an den Tag legen, wie sie aus dem Treuhandelement oder der Drittbindung abzuleiten wären. Grund dafür sind die Interessenkollisionen, die aus solchen Tätigkeitsverknüpfungen entstehen.

Ähnliches - wenn auch mit gewissen Einschränkungen - gilt selbst für die Gebäudeverwaltung. Es ist durchaus überlegenswert, Gebäude von Dritten, die im Rahmen der Bauträgerschaft errichtet wurden, nach objektiven Auswahlkriterien verwalten zu lassen, anstatt sie in die eigene Verwaltung zunehmen. Dem Vorteil der besseren Kenntnis des errichteten Projektes steht bei Eigenverwaltung der Nachteil des schwächeren inneren Druckes bei Mehrfachfunktionen und damit eine geringere Lösungsbereitschaft bei Problemen gegenüber.

Die Verwertung und Vermarktung des Bauvorhabens selbst bringt keine nennenswerten Kollisionsprobleme. Es macht im Grunde keinen Unterschied, ob ein Bauträger seine Projekte mit eigenem Vertriebsapparat selbst vermarktet oder sich eines Maklers bedient. Die Wahl des Vertriebsweges wird wohl nach betrieblichen Kapazitäten beziehungsweise danach erfolgen, ob der Bauträger der Meinung ist, selbst oder durch den Makler den Kunden besser bedienen zu können.