



„Kleiner Fehler, teure Folgen“

INTERVIEW: Firmenchefs, die eine Immobilie errichten oder umbauen wollen, sind mit den Vorschriften oft überfordert. Beratung ist daher das A und O, sagt **Erika Schindecker**, Chefin der Münchner Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten.

IHK-Magazin: Bauen ist teuer. Wenn man selbst die Projektdurchführung übernimmt, spart man Geld, oder?

Schindecker: Das mag vielleicht bei Privathäusern zutreffen. Im Gewerbebau ist das jedoch ein Trugschluss. Für jede gewerbliche Nutzungsart gelten andere oder zusätzliche Vorschriften. Bei einem Bürogebäude müssen andere Gesetze beachtet werden als beim Bau einer Gastwirtschaft. Kompetenter Rat bei Dienstleistern oder Anwälten kostet zwar etwas, zahlt sich aber in der Regel aus. Bedauerlicherweise kommen viele Unternehmer erst zu Beratern wie mir, wenn die Baugenehmigung abgelehnt wurde.

IHK-Magazin: Wenn Unterlagen unvollständig bei den Behörden eingereicht werden, kann ich als Unternehmer doch fehlende Dokumente nachreichen.

Schindecker: Natürlich können Unternehmer das machen. Aber dadurch kann sich das Vorhaben stark verzögern. Außerdem sollten Bauherren auf Nummer sicher gehen, dass beispielsweise der Brandschutz ausreichend ist, die Statik stimmt oder Abstandsflächen eingehalten werden. Hier ist Spezialwissen gefragt, das in der Regel nur Architekten, Gutachter oder Berater haben. Wenn hier in den Planungen kleine Fehler passieren, kann das im Haftungsfall teure Folgen haben.

IHK-Magazin: Wie sehr kann sich ein Firmenchef beim Kauf einer Immobilie auf die Beratung des Maklers verlassen?

Schindecker: Es gibt gut informierte Makler. Wenn ich aber ein Gebäude zu anderen Zwecken umnutze oder umbauere, greifen unter Umständen Spezialvorschriften, die Makler oft nicht kennen. Beispiel: Wenn ich ein Haus mit über 13 Meter Höhe umbauere, muss an einen behindertengerechten Aufzug nutzbar für Krankentragen und Rollstühle gedacht werden. Die Investition kostet schnell mal 100 000 Euro. Es gibt jedoch hier die Option, einen Antrag auf Abweichung zu stellen. Aber das wissen nur wenige.