

Ratgeber Hausneubau

Grundlagen – Bauplanung – Bauphase – Einzug

Ihr Zuhause. Unser Anliegen.

Hausbau – sorgenfrei ins Eigenheim

Noch immer gilt das eigene Haus als eines der größten Lebensziele der Deutschen. Es verspricht Unabhängigkeit, Sicherheit und Geborgenheit für die gesamte Familie wie es kaum eine andere Form des Wohnens kann. Doch der Weg vom Wunsch bis in die eigenen vier Wände ist oft holprig. Es gibt scheinbar unendlich viel zu beachten, z. B. bei der Finanzierung, der Suche nach der richtigen Firma und der Bauausführung.

Viele Details sind entscheidend für ein erfolgreiches Bauprojekt. Es stellen sich immer wieder Fragen, auf die Sie als Bauherr Antworten suchen: Was gehört zu einem Hausangebot? Was tun, wenn Baumängel auftreten? Und wie sichere ich mich am besten vor Bauverzögerungen ab? Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) hat sich als gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation auf die Belange der Bauherren spezialisiert. Er hilft mit seiner Kompetenz, die richtigen Antworten auf Ihre Fragen zu finden. Als unabhängiger Partner an Ihrer Seite berät er Sie auf dem gesamten Weg in Ihr Eigenheim. Er unterstützt Sie bei jedem einzelnen Schritt, angefangen bei der Angebots- und Vertragsprüfung über die Qualitätskontrolle der Bauausführung bis hin zur Abnahme. Auf diese Weise gewinnen Sie die Sicherheit, die Sie für so ein Großprojekt benötigen.

Mit diesem Ratgeber möchten wir Ihnen einen ersten Überblick über Ihr bevorstehendes Projekt verschaffen. Die Broschüre fasst die wesentlichen Schritte des Bauablaufs zusammen und erklärt Ihnen, worauf Sie in den einzelnen Phasen Ihres Hausbaus grundlegend achten sollten. So haben Sie alle Chancen, den Weg in Ihr Eigenheim erfolgreich und sorgenfrei zu meistern.

Der BSB unterstützt Sie in jeder Phase Ihres Neubaus.

Werden Sie Mitglied!

Bevor es losgeht

In der Vorbereitung

- ✓ Grundstücks-Check
- ✓ Angebots- und Vertragsprüfung
- ✓ Firmen-Check
- ✓ Barrierefreiheit
- ✓ Energieberatung

Währenddessen

Beim Bauen

- ✓ Qualitätskontrolle Eigentumswohnung
- ✓ Rechtsberatung im Konfliktfall

Abschließend

Nach dem Einzug

- ✓ Gewährleistungs-Check



Auf einen Blick

Ihre Vorteile

- ✓ Risiken minimieren, Fallstricke vermeiden, Baumängel erkennen
- ✓ Bedarfsgerechte bautechnische und baurechtliche Beratung aus einer Hand
- ✓ Preiswerte Honorarsätze und volle Kostensicherheit
- ✓ Nähere Informationen finden Sie im Flyer „Hausneubau“, in der Preisübersicht und online auf www.bsb-ev.de

1	Grundlagen	6
	Das geeignete Grundstück finden	8
	Das Haus planen	12
	Die Finanzierung sichern	16
	Exkurs „Energiesparendes Bauen“	20
2	Bauplanung	22
	Partner für den Bau finden	24
	Vertragliche Grundlagen prüfen	27
	Baurechtliche Genehmigungen einholen	33
	Notwendige Bauversicherungen abschließen	35
3	Bauphase	38
	Qualität am Bau durch Kontrollen sichern	40
	Rechte bei Baumängeln einfordern	45
	Die Bauabnahme sorgfältig vorbereiten	49
	Nach Abnahme: in der Gewährleistungsfrist	
	Mängelansprüche geltend machen	52
4	Einzug	54
	Den Einzug nicht übereilen	56
	Außen- und Nebenanlagen frühzeitig planen	58
5	Wohnen	62
	Bauherren-Schutzbund e.V.	65
	Impressum	66

1

Das Fundament
muss stimmen

Grundlagen





Der Bau des eigenen Hauses ist für die meisten Menschen die größte Anschaffung ihres Lebens. Zugleich sind die Erwartungen der Bauherren an das neue Haus hoch. Das Traumhaus muss viele Wünsche erfüllen. Die schwierigsten Entscheidungen stehen bereits vor dem ersten Spatenstich an, sie umfassen das Grundstück, die Hausplanung und die Finanzierung.

1.1 Das geeignete Grundstück finden

Ein geeignetes und bezahlbares Grundstück für den Hausbau zu finden, ist nicht immer einfach. Art, Größe und Lage des Grundstücks müssen zum Baukonzept passen und den persönlichen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten der Bauherren entsprechen. Ein eventuell gültiger Bebauungsplan macht weitere Vorgaben, die der Bauherr berücksichtigen muss.

Vor dem Baubeginn steht die verkehrsmäßige und technische Erschließung des Grundstücks an. Viel Mühe und Zeit können Sie sich mit einem bereits erschlossenen Baugrundstück sparen. Und vor Ärger und Kosten können Sie sich mit einem Bodengutachten schützen, das den Zustand des Baugrunds mit Blick auf die Boden- und Wasserverhältnisse untersucht. Es ist also ein langer Weg zum geeigneten Grundstück und zur Unterschrift unter den Grundstückskaufvertrag.

Bindend: Vorgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan regelt, was wo und wie gebaut werden darf. Aus ihm lassen sich alle wichtigen Bau-

vorgaben für das Grundstück ablesen, wie z. B. die Art der Bebauung, die maximal bebaubare Fläche, die Abstandsflächen zum Nachbarn, die Anzahl der Geschosse, manchmal sogar bauliche Details zur Fassade oder der Einfriedung. In einigen Gemeinden oder Baugebieten wird der Bebauungsplan durch eine Gestaltungssatzung ergänzt, die z. B. Ziegelform, Klinkerfarbe o. Ä. fest schreibt. Als Bauherr sollten Sie deshalb vor dem Kauf den jeweils gültigen Bebauungsplan sorgfältig prüfen, der bei den Kommunen größtenteils auch online verfügbar ist.

Gibt es keinen gültigen Bebauungsplan, muss nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geplant werden. Im Vorfeld ist dazu in der Regel eine kostenpflichtige Bauvoranfrage beim zuständigen Amt einzureichen. Meistens gibt es aber einen Bebauungsplan, an dem Sie sich orientieren müssen. Von den Vorgaben des Bebauungsplans kann das Bauvorhaben nur abweichen, wenn dies durch eine Befreiung zugelassen worden ist. Die zuständige Baurechtsbehörde entscheidet über eine solche Befreiung vom Bebauungsplan.

Grundstückssuche



- ✓ **Lage des Grundstücks im Ort:**
Umgebung des Hauses und zukünftige Wege
- ✓ **Ausrichtung des Grundstücks:**
Himmelsrichtung und Besonnung des Grundstücks
- ✓ **Grundstücksgröße:**
Abmessung des Hauses und Finanzierbarkeit
- ✓ **Grundstückszuschnitt:**
Abmessung und Bebaubarkeit des Grundstücks
- ✓ **Topografie:**
Berücksichtigung von Besonderheiten wie z. B. Hanglage

Aufwand der Erschließung nicht unterschätzen

Laut Baugesetzbuch muss vor Baubeginn die Erschließung des Grundstücks sichergestellt sein. Das Grundstück muss also an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Energie, Wasser und Kommunikation) angeschlossen sein. Und das Baugrundstück muss bereits eine geeignete Zufahrt besitzen.

Es wird zwischen der öffentlichen und der privaten Erschließung eines Grundstücks unterschieden. Die öffentliche Erschließung des Grundstücks ist Aufgabe der öffentlichen Hand (Bund, Land, Gemeinde) und beinhaltet prinzipiell alle baulichen Maßnahmen bis zur Grundstücksgrenze. Zur privaten Erschließung gehören alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Grundstücks zum Anschluss der jeweiligen Versorgungseinrichtungen.

Den technischen, organisatorischen und zeitlichen Aufwand der Erschließung sollten Sie nicht unterschätzen. Daher ist es wichtig zu wissen, ob das Grundstück bereits erschlossen ist, ob die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten sind bzw. wie hoch sie ausfallen.

Auf Nummer sicher: Baugrunduntersuchung

Das Bodengutachten erlaubt eine Bewertung der Baugrundverhältnisse und damit eine solide Planungsgrundlage. Mit Kernbohrungen wird das Bodenprofil mit allen Erdschichten untersucht.

Aus den Bodenproben werden z. B. Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Bodens und auf die Wasserverhältnisse im Erdreich gezogen. So wird objektiv sichergestellt, welche Bodenschichten zu erwarten sind,

welche Tragfähigkeit und Standsicherheit der anstehende Baugrund dem Bauwerk bietet und wie das Bauwerk vor Feuchte geschützt werden kann.

Nur wenn Klarheit über erforderliche Sondermaßnahmen wie Bodenaustausch oder Bodenverdichtung, die gesonderte Entsorgung wegen Kontaminierung, Baugrubensicherung und Bauwerksabdichtung herrscht, besteht auch eine realistische Basis für die Kostenplanung. Daher sollten Sie eine Baugrunduntersuchung unbedingt im Bau- oder Kaufvertrag vereinbaren und auf eine genaue Beschreibung der Leistungen achten oder, wenn ein Baugrundgutachten schon vorliegt, es in den Bau- bzw. Kaufvertrag mit einbeziehen.

Prüfung des Grundstückskaufvertrags

Am Ende der Grundstückssuche steht die Unterschrift unter den notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag. Der Notar verfasst den Vertragsentwurf und sendet ihn mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin an Käufer und Verkäufer. Sie sind gut beraten, wenn Sie den Kaufvertragsentwurf, mit Unterstützung eines unabhängigen Vertrauensanwalts des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB), genau prüfen. Wünschen Sie Änderungen am Vertrag, sollten Sie diese im Vorfeld mit dem Verkäufer und dem Notar abstimmen.

In den Kaufvertrag übernimmt der Notar die zentralen Punkte aus den Kaufverhandlungen: Kaufpreis, Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks und der Kaufpreiszahlung sowie Zusicherungen oder Gewährleistungsausschlüsse. Zudem finden sich im Vertrag die wesentlichen Daten aus dem Grundbuch. Es ist die Aufgabe des Notars, den lastenfreien Erwerb zu sichern. Er hat festzustellen, ob und welche Lasten, z. B. Leitungs- und Wegerechte, im Grundbuch einge-

tragen sind, und diese Eintragungen im Kaufvertrag zu dokumentieren. Zudem kümmert sich der Notar um den komplexen Vorgang der Übereignung des Baugrundstücks Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises. Ganz am Ende dieses Prozesses steht die Eigentumsumschreibung im Grundbuch und Sie werden offiziell Eigentümer des Grundstücks.

1.2 Das Haus planen

In die Planungen des Traumhauses spielen viele Überlegungen hinein: die persönlichen Lebensumstände und die Vorstellungen zum Miteinander im neuen Haus, der Bedarf an Flächen und Wohnräumen, die Vorlieben bei Architektur und bei der baulichen Gestaltung, die Planungen zu Energieeffizienz und Wohnkomfort und nicht zuletzt die Vorgaben des Bebauungsplans und die finanziellen Möglichkeiten sind wichtige Einflussfaktoren. Zudem sollten Sie bereits bei der Planung auch die langfristige Nutzbarkeit des Hauses, die Anpassungsfähigkeit an geänderte Bedürfnisse und schließlich auch die Wiederverkaufsmöglichkeit des Hauses berücksichtigen.

Grundlegende Fragen bei der Hausplanung sind die Wahl der Bauweise und des Haustyps, die Architektur und Gestaltung des Hauses – insbesondere Ausrichtung und Geschosse des Hauses – sowie die Grundrissgestaltung und die Raumplanung.

Vor- und Nachteile von Haustypen

Es gibt viele verschiedenen Bauweisen. Die klassischen Bauweisen – das Massiv- und das Fertighaus – unter-

scheiden sich aufgrund ihres Planungsprozesses, des Fertigungsgrads und der verwendeten Baumaterialien. Das Massivhaus steht für massive Baustoffe. Die Innenwände grenzen nicht nur die Räume voneinander ab, sondern tragen auch die Lasten des Hauses. Als Baumaterialien für tragende Wände eignen sich unter anderem Mauersteine, Beton und Stahlbeton. Auch Holz wird heute mehr und mehr für die Massivbauweise genutzt. Allein durch die Masse des Baukörpers ist ein solches Haus gegen Außenlärm, z. B. durch eine befahrene Straße, eine Bahnstrecke oder eine Einflugschneise, besser geschützt als ein Fertighaus. Dafür nehmen die Bauarbeiten auf der Baustelle deutlich mehr Zeit in Anspruch und werden u. a. vom Wetter stärker beeinflusst.

Überlegungen

Anpassungsfähigkeit des Hauses

„Universeller Geschmack“

Verzicht auf individuelle Besonderheiten und zu starke persönliche Note für bessere Vermarktbarkeit

Offener, flexibler Grundriss

Freie Raumeinteilung durch Einbau leichter Trennwände

Nutzungsneutrale Räume

Keine Festlegung der Raumnutzung durch Größe, Zuschnitt oder Installationen

Barrierearm oder barrierefrei bauen

Berücksichtigung eines erhöhten Platzbedarfs z. B. in Funktionsräumen wie Küchen und Bäder

Aufteilbarkeit

Aufteilung bzw. Zusammenlegung von Wohnungen, z. B. Einliegerwohnung

Für vorgefertigte Bauteile steht das Fertighaus. Seine Einzelteile entstehen in einer Fabrik, sind bereits mit Details wie elektrischen Leitungen ausgestattet und werden auf der Baustelle nur noch auf einem vorbereiteten Keller bzw. einer Bodenplatte montiert. Ein klarer Vorteil von Fertighäusern ist die kurze Bauzeit. Bei Qualität und Wertverlust hat das Fertighaus zum Massivhaus deutlich aufgeholt – zugleich gibt es aber auch keine großen Kostenvorteile mehr.

Eine Besonderheit ist das Architektenhaus. Hier ist nicht die Bauweise, sondern die Planung ausschlaggebend. Der Architekt plant gemeinsam mit dem Bauherrn das neue Haus und berücksichtigt die individuellen Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn in seinen Entwürfen. Die Individualität ist der Trumpf des Architektenhauses, jedoch muss sich der Bauherr für diesen Planungsprozess viel Zeit nehmen und eng mit dem Architekten zusammenarbeiten.

Charakter des Hauses: Ausrichtung, Dachform, Geschosse

Das Grundstück und der Bebauungsplan dienen als Richtschnur für die Planung, wie viele Geschosse gebaut und wie Keller und Dach genutzt werden sollen. Geschossigkeit und Dachform sind wichtige stilistische Elemente, die den Charakter des Hauses entscheidend prägen. Daher sollten Sie die verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks gründlich prüfen.

Die Raumverteilung auf mehreren Ebenen ermöglicht eine Abgrenzung verschiedener Wohnbereiche. Der Keller schafft zusätzlichen Raum. Bereits bei der Planung sollte über seine zukünftige Nutzung entschieden werden. Denn ein Wohnkeller stellt ganz andere Anforderungen an die Ausführung als ein Nutzkeller.

Wer auf einen Keller verzichtet, der kann Bereiche unter den Dachschrägen als Abstellfläche nutzen. Ist ein späterer Ausbau des Dachgeschosses für die Wohnnutzung geplant, sollten Dachform, Dachneigung und die Möglichkeiten zur Belichtung in der Planungsphase mitbedacht werden.

Zudem sollten Sie bereits bei der Auswahl des Grundstücks und bei der Prüfung des Bebauungsplans die Ausrichtung des neuen Hauses zu den Himmelsrichtungen bedenken. So hat zwar die Südseite viel direktes Sonnenlicht, wer aber am Tag unterwegs ist, der sollte vielleicht die Morgen- und Abendsonne bei der Planung stärker berücksichtigen.

Grundriss: Individuell oder nachhaltig?

Bei der Raumplanung spielen für die meisten Bauherren der persönliche Bedarf an Flächen und die eigenen Vorstellungen des Zusammenlebens eine große Bedeutung. Diesem Wunsch nach einer individuellen und maßgeschneiderten Grundrissgestaltung steht das Konzept einer nachhaltigen Planung und einer flexiblen Anpassung an zukünftige Ansprüche oder Bewohner gegenüber.

Flexibilität gewinnen Sie bei Häusern, deren Lasten nicht über Wände, sondern über Balken und Stützen getragen werden. Hier bieten sich Möglichkeiten, die Raumaufteilung durch leichte Trennwände zu verändern. Eine andere Möglichkeit der flexiblen Nutzung ist die Planung von sogenannten „nutzungsneutralen“ Räumen, die durch Größe, Zuschnitt und Installationen auf keine bestimmte Nutzung festgelegt sind. So kann sich ein Kinderzimmer im Laufe der Zeit zu Ihrem Arbeitszimmer oder zu einem Gästezimmer wandeln.

Barrierearmes bzw. barrierefreies Bauen

Wer lebenslang selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen will, muss möglichst frühzeitig für barrierefreie oder barrierearme Wohnverhältnisse sorgen. Bereits bei der Hausplanung sollten Sie daher auf die Anpassungsfähigkeit des Hauses achten. Für den Wohnkomfort im Alter sollten Küchen und Bäder nicht zu klein, Treppen und Flure nicht zu eng geplant werden, auch beim Zugang zum Haus sollten Sie eine stufenlose Variante in Betracht ziehen. Bereits kleine Anpassungen wie eine veränderte Raumnutzung, eine neue Möblierung und die Nachrüstung mit Hilfsmitteln und technischen Hilfen können große Effekte haben. Auch diese späteren Anpassungen sollten Sie zumindest theoretisch bereits bei der Planung Ihres Hauses berücksichtigen.

Grundsätzlich sollten Sie bei Angebotsbeschreibungen wie „barrierefrei“ oder „rollstuhlgerecht“ vorsichtig sein. Diese Begriffe sind nicht definiert und beschreiben keine verbindlichen Standards – es kommt also auf die konkreten Details und Beschreibungen an.

1.3 Die Finanzierung sichern

Beim Bau oder Kauf einer Immobilie geht es um viel Geld. Wichtig ist es deshalb, sich zu Beginn eine Übersicht über die eigenen finanziellen Möglichkeiten und über die Kosten zu verschaffen. Sie sollten bei der Kostenermittlung systematisch vorgehen und den Finger auf jede Position legen, sie hinterfragen und Preise vergleichen. Erst wenn alles gründlich durchdacht ist, steht das wirtschaftliche Fundament des Bauvorhabens.

Nach der realistischen Ermittlung der Bau- und Nebenkosten geht es um die Finanzierung des Bauprojekts. Auch dafür sollten Sie sich Zeit nehmen und eine individuelle Finanzierung – maßgeschneidert auf die

persönliche Lebensplanung und die eigenen finanziellen Möglichkeiten – wählen.

Bau- und Nebenkosten: Auflisten und prüfen

Zu den Kostenpositionen für den Grundstückserwerb und für das Bauwerk kommt eine lange Liste an weiteren Positionen hinzu, die Sie einkalkulieren müssen. Zunächst die Erwerbsnebenkosten, aber auch Mittel für Außenanlagen, Baunebenkosten, Finanzierungskosten und sogenannte allgemeine Baunebenkosten.

Die Liste der Bau- und Nebenkosten sollte nicht nur vollständig sein, auch die Kosten sollten geprüft sein. Ist der Kaufpreis für das Grundstück angemessen? Dafür bietet der Bodenrichtwert eine Orientierung. Ist das Angebot über die Baukosten nachvollziehbar? Es hilft, mehrere Angebote einzuholen und Preise, Vertragsbedingungen sowie Bau- und Leistungsbeschreibungen sorgfältig – mit Unterstützung eines Bauherrenberaters des BSB – zu prüfen. Ist die Ausstattung eindeutig definiert? Hier sollten einzelne Materialpreise wie z. B. für Wand- und Bodenfliesen, die Hauseingangstür und die Geschosstreppe festgeschrieben sein. Auch die Ausstattung der Badezimmer, die Heizungsanlage und die Güte der Fenster sollten festgelegt sein.

Finanzierungslücken entstehen, wenn nicht objekt- und grundstücksbezogen kalkuliert, sondern mit Pauschalen gerechnet wird, die dann zu niedrig angesetzt sind. Oft unterschätzt werden z. B. die Kosten für die Versorgungsanlagen. Sie sollten daher konkret bei den kommunalen Versorgungsträgern nachfragen, wie viel für den Anschluss des Hauses an Gas, Wasser, Abwasser und die Stromversorgung kalkuliert werden muss. Überschätzt werden dagegen oft die Kostenersparnisse durch Eigen-

leistungen. Viele Bauherren wollen z. B. Malerarbeiten oder auch das Verlegen der Bodenbeläge gern in Eigenleistung erbringen. Dabei werden nicht selten die eigenen Fähigkeiten und zeitlichen Möglichkeiten überbewertet.

Individuelle Baufinanzierung

Häufig haben Bauträger, Architekten oder Makler mit den Objektunterlagen auch bereits ein Finanzierungskonzept im Gepäck. Baufinanzierungen sollten aber an Ihre persön-



Checkliste

Bau- und Nebenkosten

Für Grundstück und Erwerb

- ✓ Kaufpreis
- ✓ Notar- und Gerichtskosten
- ✓ Grunderwerbssteuer
- ✓ ggf. Maklerprovision
- ✓ Vermessungskosten
- ✓ Baugrundgutachten
- ✓ Abbruch, Abholzen
- ✓ Bodenbewegung

Für das Bauwerk

- ✓ Baukosten
- ✓ betriebstechnische Anlagen
- ✓ Sondermaßnahmen

Baunebenkosten

- ✓ Baugenehmigung
- ✓ ggf. Architekten- und Ingenieurleistungen, Fachplaner
- ✓ ggf. Prüfstatiker
- ✓ behördliche Abnahmen

Für Außenanlagen

- ✓ Einfriedung
- ✓ Gehwege und Terrassen
- ✓ Versorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom, Gas auf eigenem Grundstück)
- ✓ Stellplatz
- ✓ Grünflächen

Finanzierungskosten

- ✓ Bearbeitungsgebühr der Banken
- ✓ Bereitstellungszinsen
- ✓ Wertermittlungskosten
- ✓ Bürgschaftskosten
- ✓ Notar- und Gerichtskosten für Grundschuldbestellung

Allgemeine Baukosten

- ✓ Bauversicherungen
- ✓ Richtfest
- ✓ sonstige Kosten

liche Situation angepasst sein. Wichtigste Eckdaten sind das Lebensalter und der Zeitpunkt, zu dem Sie wieder schuldenfrei sein wollen. Die Laufzeit des Baukredits ist so wichtig, weil die meisten Menschen im Alter weniger Einkommen als während der Erwerbsphase haben. Daher sollte bis zum Renteneintritt die Immobilie abbezahlt sein.

Bei der Suche nach dem günstigsten Zins sollten Sie einen sportlichen Ehrgeiz entwickeln und den Wettbewerb nutzen. Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) bietet seinen Mitgliedern die Möglichkeit, exklusive und bankenunabhängige Beratungsangebote des Bundesverbands Finanz-Planer e.V., ein Kooperationspartner des BSB, zu nutzen. Derartige Finanzplaner verhelfen zu einem guten Überblick: Sie haben Zugang zu Plattformen, auf denen Banken, Bausparkassen und Versicherungen ihre Annahmerichtlinien und die aktuellen Konditionen hinterlegen. Bei den konkreten Verhandlungen sollten Sie auch die Bereitstellungszinsen hinterfragen, die viele Banken nach einigen Monaten auf den nicht abgerufenen Betrag verlangen (ca. 3 Prozent pro Jahr).

**Unser Tipp**

Individuelle Förderprogramme

Kommunen, Bundesländer und die staatliche Förderbank KfW unterstützen bestimmte Gruppen mit unterschiedlichen Programmen beim Kauf oder Bau einer Immobilie. Bei kommunalen Förderprogrammen ist das Ziel meistens, junge Familien in die jeweilige Stadt oder Region zu locken oder sie dort zu halten. Für die Förderprogramme gelten fast immer Einkommens- und Altershöchstgrenzen. Dabei wird häufig die Kinderanzahl berücksichtigt.

Auch die Programme der KfW sind grundsätzlich zu empfehlen. Allerdings liegen die Konditionen für diese staatlich bezuschussten Kredite teilweise über den Zinssätzen, die Banken anbieten. Sie sollten daher die Programme gründlich prüfen und das Thema bei der Finanzierungsberatung ansprechen.



Exkurs

Energie- sparendes Bauen

Bei der Hausplanung muss als ein großes Thema die Energieversorgung bedacht werden. Hier geht es nicht nur um die effiziente Nutzung von Wärme und Strom, sondern auch um Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Energieerzeugung. Es lohnt sich für Sie, sich mit den unterschiedlichen Energiestandards und -konzepten zu beschäftigen. Denn es gibt wichtige Argumente für ein energieeffizientes Bauen: ein geringerer Energieverbrauch und Einsparungen bei den Energiekosten, die Steigerung der Wohnbehaglichkeit, die Werthaltigkeit der Immobilie und die Minderung des CO₂-Ausstoßes.

Zudem gibt es gesetzliche Vorgaben für Neubauten, die zu erfüllen sind. So sind Energiestandard, Verbrauchswerte für Energie, Einsatz von Erneuerbaren Energien und Grenzwerte für die Umweltbelastung vom Gesetzgeber festgeschrieben.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. zukünftig das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt energetische Mindestanforderungen für Neubauten und Modernisierungen sowie den Um- und Ausbau oder Erweiterungen bestehender Gebäude. Sie macht Vorgaben für Anlagen zum Beheizen, Kühlen, Belüften und die Warmwasserversorgung. Auch Anforderungen an Energieausweise für Gebäude im Neubau und Bestand, Nachrüst- bzw. Austauschpflichten sowie Regelungen zu Inspektions-, Wartungs- und Kontrollleistungen sind hier festgelegt.

Unser Tipp

Der Ratgeber „Energieeffizienz“ des Bauherren-Schutzbund e.V. informiert detailliert über die gesetzlichen Vorgaben, Gebäudestandards, moderne Heizungs- und Anlagentechnik, Energieerzeugung sowie innovative Steuerungstechniken im „Smart Home“.

Weitere Informationen zur Bestellung unter www.bsb-ev.de

2

Gut geplant
ist halb gebaut

Bauplanung





Bevor das neu erworbene Grundstück zur Baustelle wird, steht die Bauplanung an. Die Planung eines Bauvorhabens ist eine komplexe Angelegenheit, entsprechend umfangreich sind die Beschreibungen, Berechnungen, Prüfungen, Verträge und die behördlichen Genehmigungen. Bauherren sollten sorgfältig ihren Baupartner auswählen und die vertraglichen Grundlagen prüfen. Und sicher ist sicher: Sie sollten nicht an Bauversicherungen sparen.

2.1 Partner für den Bau finden

Generalunternehmer, Generalübernehmer, Bauträger oder Architekten – die Liste der möglichen Vertragspartner beim Hausbau ist lang. Nach einer Umfrage des BSB bauen heute rund 53 Prozent der privaten Bauherren mit einem Generalunternehmer oder Generalübernehmer. 37 Prozent der Befragten wählen einen Bauträger zum Vertragspartner. Während in der Vergangenheit das individuelle Planen und Bauen mit dem Architekten des Vertrauens einen großen Stellenwert hatte, ist heute der Architekt nur noch mit einem Anteil von etwa zehn Prozent der Partner beim Hausneubau.



Checkliste

Vertragspartner

- ✓ Seit wann existiert das Unternehmen?
- ✓ Wie steht es um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Firma?
- ✓ Über welche Erfahrungen verfügt die Firma?
- ✓ Welche Leistungen führt der potenzielle Partner selbst aus?
- ✓ Welche Nachunternehmer werden beauftragt?
- ✓ Gibt es eine Referenzliste?
- ✓ Welche fertigen Bauprojekte bzw. Baustellen können besichtigt werden?

Die Partnerwahl sollten Sie nicht überstürzen, sondern sich ein genaues Bild vom künftigen Vertragspartner, von seiner Seriosität, Kompetenz und Leistungsfähigkeit machen. Wichtig ist es, die grundsätzlichen Unterschiede der Anbieter – also von Generalunternehmer, Generalübernehmer, Bauträger und Architekten – zu kennen.

Generalunternehmer

Wer ein Grundstück besitzt, baut in der Regel mit einem Generalunternehmer oder Generalübernehmer. Sie bieten vertraglich komplett alle Leistungen zur Errichtung des Hauses an.

Der Generalunternehmer erbringt einen Teil der Bauleistungen selbst. Er vergibt zahlreiche Gewerke an Nachunternehmer. Häufig errichtet der Generalunternehmer z. B. den Rohbau in eigener Regie, lässt aber alle anderen Gewerke wie Tiefbauarbeiten, Putzarbeiten, Estrich und Fußbodenbelag, Dacheindeckung, Tischlerarbeiten sowie die gesamte Installation der Haustechnik durch Nachunternehmer ausführen.

Der Vorteil für Sie als Bauherr: Sie haben mit dem Generalunternehmer einen Ansprechpartner, denn er haftet für alle Leistungen, auch die der Nachunternehmer.

Generalübernehmer

Während der Generalunternehmer einen Teil der Bauleistungen selbst übernimmt und die anderen Gewerke an Nachunternehmer vergibt, übernimmt der Generalübernehmer selbst gar keine Bauleistungen. Wie ein Projektleiter koordiniert er allein die Nachunternehmer. Für die Planungsleistungen bezieht er in der Regel externe Planungsbüros ein.

Auch hier ist Ihr Vertragspartner und Ihr Ansprechpartner der Generalübernehmer und nicht die Nachunternehmer. Daher haftet auch der Generalübernehmer bei Mängeln.

Bauträger

Das Bauen mit einem Bauträger unterscheidet sich erheblich vom Bau eines Hauses auf eigenem Grund und Boden. Der Bauträger ist Eigentümer des Baugrundstücks und tritt gegenüber den Behörden als Bauherr auf. Auch hier ist Ihr Vertragspartner und Ihr Ansprechpartner der Bauträger und nicht die einzelnen Nachunternehmer. Der Verbraucher ist kein Bauherr, sondern Erwerber. Obwohl er bereits frühzeitig Zahlungen leistet, wird der Käufer erst zu einem späten Zeitpunkt Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie. Damit Grundstück und Haus bzw. Wohnung nach Fertigstellung nicht an jemand anderes verkauft werden können, wird eine sogenannte „Auflassungsvormerkung“ zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch eingetragen. Dafür ist der Bauträgervertrag notariell zu beurkunden. Bauträgerprojekte sind klassischerweise Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen. Bauträger bauen aber immer mehr auch Reihenhäuser, Doppel- und Zweifamilienhäuser. Bei dem derzeit in vielen Regionen angespannten Grundstücksmarkt kann das Bauträgerprojekt eine Alternative sein, wenn man selbst kein Grundstück findet.

Architekt

Der Hausbau mit einem Architekten ist etwas aus der Mode gekommen: Für die Planung mit dem Architekten spricht der individuelle, maßgeschneiderte Entwurf. Der Architekt kümmert sich sowohl um die Planung, um

die Ausschreibung der Bauleistungen als auch um die Koordination und Überwachung der verschiedenen Bauunternehmen bzw. Gewerke. Er prüft zudem die fachliche und rechnerische Korrektheit der Rechnungen.

Der Bau mit dem Architekten bedeutet mehr Arbeit und Verantwortung für Sie als Bauherr: Sie planen mit dem Architekten und sind der direkte Vertragspartner der ausführenden Unternehmen. Daher haben Sie eine Vielzahl an Verträgen und Papieren zu bewältigen. Bei Mängeln müssen Sie sich mit den einzelnen Bauunternehmen und Handwerkern auseinandersetzen. Dafür erhalten Sie ein maßgeschneidertes Haus.

2.2 Vertragliche Grundlagen prüfen

Je nach Vertragspartner und der Art des Hausbaus unterscheiden sich die Verträge und die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung. Unabhängig davon, ob es sich um ein Hausangebot, einen Hausbauvertrag, einen Bauträger- oder Architektenvertrag handelt, die Vertragsdokumente sollten Sie gründlich, ohne Zeitdruck und mithilfe eines Vertrauensanwalts des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB) prüfen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Grundlage für jeden Hausbau und wichtiger Bestandteil des Vertrages. Ihre konkreten Vorstellungen sollten sich in diesen Beschreibungen detailliert wiederfinden. Dazu gehört auch, dass Produkte und Materialien, Ausführungen und Anlagentechnik ganz genau definiert werden. Auch die Bau- und Leistungsbeschreibung sollten Sie deshalb durch einen Bauherrenberater des BSB prüfen lassen.

Haus- und Bauverträge

- ✓ Klarheit verschaffen über die Art des Vertrags
 - ✓ Prüfen des Vertragspartners
 - ✓ Eindeutige Definition des Vertragsgegenstandes
 - ✓ Verbindliche Angaben zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungszeitpunkt
 - ✓ Preissicherheit durch Vertragspreis und Festpreisgarantie
 - ✓ Zahlung nach Baufortschritt und nach mängelfreier Leistung
 - ✓ Förmliche Abnahme des Bauvorhabens
 - ✓ Übergabe technischer Unterlagen
 - ✓ Nutzung der fünfjährigen Verjährungsfrist für Mängelansprüche
-

Hausangebot: Detaillierter Überblick über Kosten und Leistungen

Weder die Bilder aus dem Werbeprospekt noch der Besuch eines Musterhauses ersetzen ein Hausangebot. Ein Hausangebot muss die Ergebnisse aus den Verhandlungen, die konkreten Leistungen und Sonderwünsche des Bauherrn dokumentieren. Zu einem Hausangebot gehört zunächst ein detailliertes Preisangebot mit den Mehrkosten für die gewünschten Sonderleistungen und den Gutschriften für Eigenleistungen – aufgeschlüsselt nach Material- und Lohnanteil. Achten Sie darauf, dass das Angebot die Grundrissvorschläge mit Bemaßung und Angaben zur Wohnfläche beinhaltet. Die komplette Bau- und Leistungsbeschreibung und ein Mustervertrag mit einem Zahlungsplan sind weitere Bestandteile des Angebots. Nicht nur für Ihre Entscheidung schafft dieser detaillierte Überblick über Kosten und Leistungen die Grundlage, auch die Bank benötigt diese Unterlagen zur Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten.

Verbraucherbauvertrag: Gesetzliche Vorgaben zum Zahlungsplan

Einen Verbraucherbauvertrag nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) schließen private Bauherren i.d.R. mit einem Generalunternehmer bzw. -übernehmer zum Bau eines neuen Gebäudes auf dem eigenen Grundstück oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude ab. Vor Vertragsabschluss muss dem Bauherrn laut neuem Bauvertragsrecht eine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt werden. Der Vertrag muss neben der üblichen Regelung von Rechten und Pflichten der Vertragspartner verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt der Bauleistungen oder zumindest Angaben zur Dauer der Bauausführung enthalten. Des Weiteren muss der Zahlungsplan bestimmte gesetzliche Vorgaben erfüllen: Der Bauherr muss mit der ersten Abschlagszahlung eine Fertigstellungssicherheit in Höhe von fünf Prozent der Vertragssumme als Sicherheit erhalten. Darüber hinaus dürfen die Abschlagszahlungen bis zur Abnahme nicht höher als 90 Prozent der Vertragssumme sein. So soll der Bauherr zum Ende des Bauvorhabens noch ein ausreichend großes finanzielles Druckmittel gegenüber dem Unternehmer haben, um z. B. das Beseitigen von Mängeln durchsetzen zu können. Dem Bauherrn steht auch die Übergabe von Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorgaben bzw. zum Nachweis gegenüber Förderbanken wie der KfW-Bank zu. Hiermit sind längst nicht alle notwendigen Unterlagen und Nachweise abgedeckt, aber immerhin hat der Bauherr einen gesetzlichen Anspruch auf einen Teil. Alle Unterlagen, die man darüber hinaus erhalten möchte, sollte man unbedingt auch vertraglich festlegen. Zudem hat der Bauherr bei einem Verbraucherbauvertrag ein Widerrufsrecht. Er kann den Vertrag innerhalb von 14 Tagen nach Zustandekommen des Vertrags und hinreichender Aufklärung über dieses

Recht widerrufen. Wird der Bauherr über sein Widerrufsrecht nicht aufgeklärt, läuft die Widerrufsfrist ein Jahr und 14 Tage.

Bauträgervertrag: Komplex und notariell beurkundet

Der Bauträgervertrag ist ein sehr umfangreiches Vertragswerk, das notariell beurkundet werden muss. Zum Vertragswerk gehören zumindest der Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, die Bau- und Leistungsbeschreibung, der Lageplan, die Baupläne und Bauzeichnungen. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung und teilweise auch beim Reihenhaus oder Doppelhaus müssen zusätzlich die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegen. Ihre Sonderwünsche und Eigenleistungen müssen Sie mit dem Bauträgervertrag beurkunden lassen. Auch im Bauträgervertrag müssen verbindliche Angaben zum Fertigstellungstermin oder, wenn dieser zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht angegeben werden kann, zumindest Angaben zur Dauer der Bauausführung enthalten sein.

Lassen Sie den Bauträgervertrag von einem Vertrauensanwalt und einem Bauherrenberater des BSB gründlich prüfen. Die rechtliche Grundlage für den Abschluss eines Bauträgervertrages bildet das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Architektenvertrag: Zusammenarbeit vertraglich besiegelt

Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag, der zwischen dem Bauherrn und dem Architekten abgeschlossen

wird. Er ist rechtlich unabhängig von den Bauverträgen mit den verschiedenen Bauunternehmen. In der Praxis greift man bei der Beschreibung der Inhalte auf die neun Leistungsphasen aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zurück. Sie umfassen Vorentwurfsplanung, Entwurfsplanung, Realisierungsplanung, Bauleitung und Objektbetreuung nach der Fertigstellung. Im Architektenvertrag kann die Vollbeauftragung bis hin zu einzelnen Leistungspaketen vereinbart werden.

Weil eine enge Zusammenarbeit zwischen Ihnen und dem Architekten notwendig ist, werden die Verpflichtungen des Architekten wie auch Ihre Pflichten, Aufgaben und Mitwirkungen im Vertrag aufgeführt. Zudem sieht ein Architektenvertrag eine Reihe weiterer Vereinbarungen vor wie die Festlegungen zu Nebenkosten, Abschlagszahlungen, Schlussrechnungszahlung, zur Berufshaftpflichtversicherung, zum Urheberrecht etc.

Bau- und Leistungsbeschreibung: Grundlage für den Hausbau

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist wesentlicher Bestandteil jedes Vertrags mit einem Generalunternehmer, Generalübernehmer und Bauträger. Je konkreter und verständlicher Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der Ausstattungsgrad beschrieben sind, umso geringer ist das Vertragsrisiko. Für die Prüfung der Baubeschreibung sollten Sie sich ausreichend Zeit nehmen, denn sie beinhaltet alle wesentlichen Informationen Ihres zukünftigen Hauses.

Zunächst sollten in der Bau- und Leistungsbeschreibung die örtlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen – auch des Baugrunds – beschrieben werden. Dann sollte die Baukonstruktion des Hauses und die einzelnen Gewerke – wie Rohbau- und Abdichtungs-

arbeiten, Dachdeckerleistungen, Sanitär- und Elektroinstallationen etc. – detailliert dargestellt werden. Zudem sollten sich in der Bau- und Leistungsbeschreibung exakte Angaben zu den verwendeten Materialien, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technischen Parametern finden. Bestenfalls sind in der Beschreibung auch Leistungen vermerkt, die noch nicht enthalten sind und die Sie zusätzlich beauftragen können.

Zahlungsplan sollte Baufortschritt und Wertzuwachs berücksichtigen

Unser Tipp

Private Bauherren sollten bei ihrem Zahlungsplan immer den Baufortschritt und die Fertigstellung des Bauwerks im Auge behalten. Ratenzahlungen sollten grundsätzlich nach erbrachter Leistung fällig werden und deren Höhe sollte dem Wertzuwachs des Bauwerks entsprechen.

Zudem haben Sie einen gesetzlichen Anspruch auf eine Fertigstellungssicherheit. Entweder Sie können bei der ersten Abschlagszahlung fünf Prozent der vereinbarten Gesamtkosten einbehalten oder der Vertragspartner übergibt Ihnen über die gleiche Summe eine Bankbürgschaft oder Fertigstellungsversicherung. Die Fertigstellungssicherheit soll der rechtzeitigen Fertigstellung des Werks ohne wesentliche Mängel dienen und kann im Insolvenzfall des Unternehmers die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten abmildern. Mit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts kommt eine weitere Verbraucherschutzregelung hinzu: Bis zur Abnahme muss der Bauherr nur 90 Prozent der Gesamtvergütung zahlen. Die restlichen zehn Prozent werden erst nach der Abnahme fällig. Darüber hinaus ist es zu empfehlen, eine Gewährleistungssicherheit mit dem Vertragspartner zu vereinbaren. Sie springt ein, wenn der Unternehmer in der fünfjährigen Gewährleistungszeit insolvent wird und Mängel auftreten. Die Mängelbeseitigungskosten übernimmt dann der Gewährleistungsbürge oder die -versicherung.

2.3 Baurechtliche Genehmigungen einholen

Bauvoranfrage, Bauantrag, Baugenehmigung – so lautet der Dreiklang, bevor mit dem Hausbau begonnen werden kann. Je gründlicher der Bauantrag vorbereitet ist, desto größer ist die Chance, dass die Baugenehmigung ohne Beanstandungen erteilt wird.

Bei Unsicherheiten: Bauvoranfrage

Bei fehlendem Bebauungsplan oder Zweifeln an der Bebaubarkeit eines Grundstücks bietet es sich an, vor dem Grundstückserwerb eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt zu stellen. Auch nach dem Grundstückskauf kann eine Bauvoranfrage helfen, mögliche Unsicherheiten bei Ihrer Bauplanung auszuräumen. Der Bauvorbescheid klärt rechtlich verbindlich, ob ein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist und wird auch später beim Baugenehmigungsverfahren herangezogen. Der



Checkliste

Bauantragsunterlagen

- ✓ der amtliche Lageplan mit eingezeichnetem Objekt
- ✓ die Entwässerungsplanung
- ✓ Grundrisszeichnungen sowie Schnitte und Ansichten (mit angrenzender Bebauung)
- ✓ die statischen Berechnungen
- ✓ die Nutzflächen- und Kubaturberechnung
- ✓ der Wärmeschutznachweis nach EnEV
- ✓ die Angaben über Abstandsflächen
- ✓ der Nachweis von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie aller anderen Medienanschlüsse

Bauvorbescheid ist drei Jahre gültig, in diesem Zeitraum müssen Sie den Bauantrag stellen.

Vollständig und fachlich einwandfrei: Bauantrag

Den Bauantrag müssen Sie gemeinsam mit einem Architekten oder Bauingenieur mit einer sogenannten Bauvorlageberechtigung einreichen. Bei dem Bau mit einem Generalunternehmer oder Generalübernehmer erstellt dieser Ihnen die Bauantragsunterlagen. Der Bauvorlageberechtigte bzw. der Unternehmer verantwortet den Bauantrag bautechnisch. Der Antrag muss selbstverständlich den Bebauungsplan berücksichtigen, zudem sind umfangreiche Planungen und Berechnungen notwendig. Die Unterlagen werden beim Bauamt der jeweiligen Kommune eingereicht. Wichtig ist, dass die schriftlichen und zeichnerischen Bauantragsunterlagen vollständig sind; denn unvollständige Unterlagen verzögern die Baugenehmigung.

Baugenehmigung: Nun kann der Hausbau starten

Liegt die Baugenehmigung vor, wird sie sichtbar am Bauplatz ausgehängt. Dann kann der Hausbau starten. Eine Baugenehmigung wird erteilt unbeschadet der Rechte Dritter. Das heißt, dass z. B. Nachbarn ihre Rechte gegen das Bauvorhaben geltend machen können. Die Genehmigung kann Auflagen enthalten, sie werden im Genehmigungsbescheid detailliert genannt und müssen erfüllt werden.

Um das Bauherrenrisiko zu begrenzen, sollten Sie einen Vertragsvorbehalt mit Blick auf die erfolgte Baugenehmigung mit Ihrem Vertragspartner vereinbaren.

2.4 Notwendige Bauversicherungen abschließen

Mit dem Hausbau schafft der Bauherr Werte, die vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen sind. Und wer baut, haftet für eventuelle Personen- oder Sachschäden, die anderen dadurch unbeabsichtigt zugefügt werden. Sie sollten sich daher gegen die speziellen Risiken des Hausbaus versichern, bevor Sie mit dem Bau beginnen.

Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung, auch Bauwesenversicherung genannt, leistet Ersatz für unvorhersehbar eingetretene Schäden am Bauwerk während der Bauzeit. Dazu gehören u. a. Unwetterschäden, Diebstahl bereits eingebauter Gebäudebestandteile und mutwillige Beschädigung durch Unbekannte. Versichert ist der Wert der Bauleistungen. Ausgeschlossen sind Schäden durch normale orts- und jahreszeitlich übliche Witterungseinflüsse sowie mangelhafte Handwerkerleistungen. Mit der Bauleistungsversicherung schützen Sie Ihr Eigentum bereits im Entstehen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers als Bauherr. Als Bauherr gilt, wer auf dem im Versicherungsschein bezeichneten Grundstück Bau-, Umbau-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ausführen lässt, deren Planung, Bauleitung und Ausführung an

einen Dritten vergeben wurde. Der Beitrag richtet sich wie bei der Bauleistungsversicherung nach den Baukosten. In einigen privaten Haftpflichtversicherungen ist das Haftpflichtrisiko aus privaten Bauvorhaben bereits enthalten. Prüfen Sie also vor Abschluss der Bauherrenhaftpflichtversicherung Ihren vorhandenen Vertrag.

Feuerrohbauversicherung und Wohngebäudeversicherung

Die Feuerrohbauversicherung schützt das entstehende Wohnobjekt bis zum Bezug vor Feuerschäden. Wer bereits vor Beginn seines Bauvorhabens an den Abschluss der ohnehin erforderlichen verbundenen Wohngebäudeversicherung denkt, der bekommt die Feuerversicherung während der Bauzeit als deren beitragsfreien Bestandteil.

Die verbundene Wohngebäudeversicherung tritt ein, wenn am bewohnten Haus Schäden entstehen durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Im jeweils angebotenen Tarif ist geregelt, welcher Versicherungsschutz für das Gebäude in Verbindung mit den genannten Grundrisiken im Detail vereinbart ist. Die Angebote der Versicherer variieren hier stark, daher sollten Sie genau prüfen, welchen Versicherungsschutz Sie benötigen.

Elementarschadenversicherung

Die Elementarschadenversicherung schützt den Immobilienbesitzer vor Schäden durch Starkregen, Hochwasser und z. B. Schneedruck. Schäden durch diese Naturereignisse sind nicht automatisch durch die Wohngebäude- bzw. Hausratversicherung abgedeckt. Deshalb prüfen Sie, ob Ihre aktuelle Versicherung alle relevanten Risiken abdeckt. Bei Bedarf sollten Sie eine

zusätzliche Elementarschadenklausel in Ihren Versicherungsvertrag aufnehmen lassen.

Bauhelferunfallversicherung

Die Bauhelferunfallversicherung sorgt für den Unfall-Versicherungsschutz für private Helfer auf der Baustelle. Zuständiger Ansprechpartner ist in der Regel die Bauberufsgenossenschaft. Für private Bauherren gelten hier Melde- und Anzeigepflichten, über die die Genossenschaft Auskunft gibt. Der Bauherr selbst genießt dabei keinen Versicherungsschutz. Entsprechend sollten Sie prüfen, ob Sie selbst auch gegen Baustellenunfälle ausreichend abgesichert sind, zum Beispiel über eine Unfallversicherung.

Auf einen Blick

Bauversicherungen

- Bauleistungsversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Feuerrohbauversicherung und Wohngebäudeversicherung
- Bauhelferunfallversicherung
- Versicherungsschutz für netzgekoppelte Photovoltaikanlagen
- Wohngebäudeversicherung
- Elementarschadenversicherung
- Hausratversicherung

3

Stein für Stein
wächst das Haus

Bauphase



Nach den Vorbereitungen und Planungen steht die Baurealisierung an. Nun wird das Grundstück endlich zur Baustelle und Ihr Traumhaus wächst Stein für Stein. Vom Baubeginn bis zur Bauabnahme sind auch Sie als Bauherr mit gefragt, die Baufortschritte zu überwachen, auf Baumängel hinzuweisen und die Kosten im Blick zu behalten. Die Bauphase findet ihr offizielles Ende mit der Bauabnahme, die Sie sorgfältig vorbereiten sollten.

3.1 Qualität am Bau durch Kontrollen sichern

Die hohe Komplexität eines Eigenheimprojekts macht eine Baubegleitung und angemessene Qualitätskontrolle notwendig. Wer den Bauprozess aufmerksam überwacht, kann Mängel rechtzeitig erkennen und einem Bauverzug vorbeugen. Als Bauherr sollten Sie Ihr Bauprojekt nicht aus den Augen verlieren, regelmäßig die Baustelle besuchen und die Baufortschritte prüfen. Die meisten privaten Bauherren stoßen bei der Baubegleitung an ihre fachlichen Grenzen. Daher unterstützen Berater des Bauherren-Schutzbunds e.V. (BSB) mit ihrem Fachwissen und ihren Erfahrungen dabei, die Qualität am Bau zu sichern.

Kontrolle durch den Bauherrn

Zu den Rechten und Pflichten eines Bauherrn gehört, regelmäßig auf der Baustelle zu erscheinen und den Baufortschritt persönlich zu verfolgen. Er sollte die Bauzeiten kennen, kontrollieren und auf einen Verzug hinweisen. Er sollte wissen, wann welche Nachweise und Unterlagen vorzuliegen haben, und darauf achten, dass er alle technischen Unterlagen zu seinem Haus erhält.

Bei Abweichungen von vertraglichen Vereinbarungen ist er berechtigt, auf Erfüllung der vereinbarten Vertragsinhalte zu bestehen und auf Mängel hinzuweisen.

Zudem sind Sie als Bauherr verpflichtet, für die Sicherheit allgemein und die Verkehrssicherheit im Besonderen auf Ihrer Baustelle zu sorgen. Sie tragen die Verantwortung, auch wenn Dritte (Architekt, Bauleiter, Bauunternehmen) mit der Abwicklung und Betreuung des Bauvorhabens beauftragt wurden.

Baubegleitung durch Experten

Um sicherzugehen, dass die Bauausführung vom ersten Spatenstich bis zur Bauabnahme sach- und fachgerecht erfolgt, ist spezifisches Know-how notwendig. Neben der fachlichen Kompetenz sind folgende Kriterien einer guten Baubegleitung zu beachten: Unabhängigkeit vom Bauunternehmen, marktneutrale Beratung und eine regelmäßige Kontrolle und Dokumentation der Bauausführung zu jedem zentralen Bauabschnitt (ca. 8 bis 10 Termine). Bauherrenberater des Bauherren-

Pflichten des Bauherrn



- ✓ Anzeige der Baustelleneinrichtung bzw. des Baubeginns bei der Baugenehmigungsbehörde
- ✓ Regelmäßige Baustellenbesuche
- ✓ Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- ✓ Organisation von Baustrom, Bauwasser, Bau-WC
- ✓ Genehmigungen, Anzeigen und Anmeldungen (z. B. für private Bauhelfer, Kran aufstellung, Zufahrten, Stellplätze)
- ✓ Prüfung der Baufortschritte
- ✓ Mögliche Mängel feststellen und rügen

Schutzbunds e.V. (BSB) begleiten private Bauherren während des Baus, kontrollieren aber nicht nur die Bauausführung, sondern beraten die Bauherren auch bei individuellen Fragen und Problemstellungen.

Die baubegleitende Qualitätskontrolle des BSB beginnt bei den Gründungsarbeiten, erfasst die Rohbauarbeiten vom Keller bis zum Dachgeschoss samt Dacheindeckung und Klempnerarbeiten, Fenstereinbau und Rohinstallation, Putzarbeiten und Dämmung. Sie erstrecken sich aber auch auf Trockenbau, Estrich, Fliesenarbeiten und auf die Haustechnik. Alle Baustellenbesuche werden dokumentiert. Somit erhalten Sie über jeden Termin eine Text- und Bilddokumentation mit dem erreichten Baufortschritt und den festgestellten Baumängeln.

Deren Beseitigung kontrolliert der Bauherrenberater beim nächsten Baustellentermin. Bei Baumängeln sind viele Bauherren ohne einen Bauexperten, der die Interessen gegenüber dem Baupartner vertritt, überfordert. Die baubegleitende Qualitätskontrolle endet mit der Mitwirkung bei der Schlussabnahme.

Darüber hinaus berät der Fachmann auch bei Abweichungen von der Baubeschreibung, bei Kostenüber-



Unser Tipp

Kostenersparnis durch rechtzeitig erkannte Mängel

Eine Studie von Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) und Institut für Bauforschung e.V. Hannover belegt, dass während der Bauzeit etwa zwanzig gravierende Mängel auftreten und bei der Bauabnahme erfahrungsgemäß noch einmal bis zu zehn hinzukommen. Unentdeckt können Mängel zu schweren Bauschäden führen, die hohe Schadensbeseitigungskosten nach sich ziehen. Mit einer baubegleitenden Qualitätskontrolle lassen sich diese Risiken weitestgehend mindern, Ärger vermeiden und Kosten sparen.

schreitungen und bei einem nicht eingehaltenen Fertigstellungstermin. Katastrophale Folgen kann eine Firmeninsolvenz haben. In schwierigen Situationen wissen Bauherren einen Partner zu schätzen, der einen Interessenausgleich zwischen allen Beteiligten anstrebt und bei eventuellen Rechtsstreitigkeiten fachliche Hinweise beisteuert.

Grundlage der Prüfung: Technische Nachweise

Vielfach ist die Qualität des Bauwerks und der Anlagen nur auf Grund der Planungsunterlagen und der technischen Nachweise nachvollziehbar. Daher sollte der Bauherr darauf achten, dass ihm diese je nach Baufortschritt ausgehändigt werden. Der Bauunternehmer hat neuerdings sogenannte Informationspflichten gegenüber dem Bauherrn und ist gesetzlich verpflichtet, gewisse Bauunterlagen zu erstellen und herauszugeben. Jedoch reichen diese für die Überprüfung

Vertragsstrafe bei Überschreitung der Bauzeit

Unser Tipp

Das neue Bauvertragsrecht lässt keine Zweifel: Verbraucherbauverträge müssen verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks machen oder die Dauer der Baumaßnahmen angeben. Vertragsprüfungen des Bauherren-Schutzbunds e.V. (BSB) zeigen jedoch: Die meisten Bauverträge treffen weiterhin keine konkreten Aussagen zum Fertigstellungszeitpunkt. Wird die Bauzeit überschritten, kann dies erhebliche Mehrkosten für Bauherren verursachen. Bei Leistungsverzug kann der Bauherr zwar den Ersatz des Verzögerungsschadens einfordern, jedoch bereitet der Nachweis dieses Schadens häufig Schwierigkeiten. Daher sollten Sie darauf achten, dass im Vertrag die Bauzeit konkret angegeben ist, und für die Nichteinhaltung der Bauzeit sollten Sie eine Vertragsstrafe vereinbaren.

des Bauvorhabens, die Geltendmachung von Garantieansprüchen gegenüber Herstellern oder aber auch für Betrieb und Wartung der haustechnischen Anlagen in der Regel nicht aus. Sie sollten daher bereits in Ihrem Vertrag genau definieren, welche Unterlagen, technischen Nachweise und Dokumentationen zu welchem Zeitpunkt an Sie übergeben werden.

Die Herausgabe folgender Unterlagen und Nachweise sollten Sie vertraglich vereinbaren:

- Baugrundgutachten, wenn nicht vom Auftraggeber geschuldet
- Ausführungspläne (Werkpläne/Statik, Detailpläne etc.)
- Heizlastberechnung
- Lüftungskonzept
- Nachweis der Einregulierung von Lüftungsanlagen
- Nachweis der Betriebsfähigkeit der Elektroanlagen (Prüfprotokoll), Dokumentation der Erdungsanlage
- Druck-, Spül- und Befüllprotokolle Heizung/Sanitär/ Entwässerungsgrundleitungen
- Garantiekunden und Bedienungsanleitungen zur Haustechnik
- Versicherungsbestätigung zur Betriebshaftpflicht, ggf. Bauwesen-, Rohbau-, Gewährleistungsver-sicherung
- Qualitätsmerkmale und Beschreibung der Einbauten



Unser Tipp

Vorteile und Risiken von Eigenleistungen

Mit Eigenleistungen Kosten sparen, ist die Überzeugung vieler Bauherren. Jedoch sollten die eigenen Fähigkeiten und die zur Verfügung stehende Zeit realistisch eingeschätzt werden – ansonsten entsteht schnell ein Loch in der Finanzplanung aufgrund von Nacharbeiten oder eine Verzögerung im Zeitplan. Zudem lohnen sich nur Arbeiten wie z. B. Maler- oder Tapezierarbeiten,

die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten, denn die eigene Arbeitsstunde ist deutlich günstiger als die Handwerkerstunde, Materialkosten dagegen müssen ohnehin bezahlt werden. Zudem bestehen für Eigenleistungen keine Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungsansprüche, denn keine Baufirma wird für die in Eigenregie erbrachte Arbeit oder dadurch verursachte Folgeschäden die Verantwortung übernehmen.

3.2 Rechte bei Baumängeln einfordern

Studien des Bauherren-Schutzbunds e.V. (BSB) zeigen, dass die Anzahl der Baumängel bei der Errichtung von Wohngebäuden seit Jahren sehr hoch ist. Und die Kosten für Leistungen zur Mängel- bzw. Schadenbeseitigung steigen. Über 90 Prozent der Bauschäden bei Neubauten sind in Fehlern während der Bauphase begründet. Werden diese Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt und beseitigt, können Bauschäden die Folge sein, deren Beseitigung hohe Kosten verursacht. Es gibt vielfache Möglichkeiten für private Bauherren, ihre Rechte einzufordern und Mängel beseitigen zu lassen – diese sollten Sie nutzen.

Bei Mängeln: Dokumentation und Rüge sind wesentlich

Ein Mangel liegt vor, wenn der Ist-Zustand von der Soll-Beschaffenheit abweicht. Maßstab ist immer, was laut Vertrag hätte gemacht werden sollen. Vertraglich vereinbart ist grundsätzlich die ordnungsgemäße Herstellung des „Werkes“, wozu die Mängelfreiheit der baulichen Leistungen gehört. Wird etwas nicht richtig,

nicht vollständig oder nicht voll funktionsfähig hergestellt, liegt ein Mangel vor.

Nach der Feststellung muss die Nachweisbarkeit des Mangels gesichert werden. Das erfolgt durch eine Mängeldokumentation, die ein Sachverständiger erstellt oder die Sie durch Fotos selbst vornehmen. Der nächste wichtige Schritt ist die Mängelrüge. Mit der Mängelrüge informieren Sie Ihren Vertragspartner schriftlich über die Mängel und fordern ihn auf, die Mängel in einer angemessenen Frist zu beseitigen. Dabei muss ein konkretes Datum angegeben werden, um den Bauunternehmer wirksam in Verzug zu setzen.

Finanzielle Reaktion auf Mängel: Zurückbehaltungsrecht

Der private Bauherr hat verschiedene Möglichkeiten, die Beseitigung von Baumängeln mit Nachdruck zu fordern. So haben Sie ein Zurückbehaltungsrecht von in der Regel dem Zweifachen der Mängelbeseitigungskosten. Wenn also ein Mangel festgestellt wird, sollten Sie gegenüber den weiteren Zahlungsansprüchen des Vertragspartners von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und den entsprechenden Geldbetrag von der nächsten Abschlagszahlung abziehen. Der einbehaltene Betrag wird erst fällig, wenn die Mängel beseitigt sind.

Mängelbeseitigung: Selbstvornahme und Nacherfüllung

Führt der finanzielle Druck nicht zum Erfolg und verstreicht die Frist zur Mängelbeseitigung erfolglos, haben Sie weitere Rechte – jedoch sollten Sie genau abwägen, welches Recht Sie jetzt in Anspruch nehmen.

Manchem Bauherrn juckt es in den Fingern, wenn ein Baumangel festgestellt ist, der Bauunternehmer aber der Mängelbeseitigung nicht nachkommt. Eine sogenannte „Selbstvornahme“ – also die Beseitigung des Mangels durch den Bauherrn auf Kosten des Bauunternehmers – sollte jedoch gründlich vorbereitet sein. Zuerst muss der Bauunternehmer die Möglichkeit bekommen, in angemessener Zeit den Mangel selbst zu beseitigen. Das ist die sogenannte „Nacherfüllung“, die dem Unternehmer zusteht. Nimmt er diese nicht wahr, besteht erst dann die Möglichkeit der Selbstvornahme. Mit dem Eingreifen des Bauherrn und der Beauftragung eines anderen Handwerkers wird zwar der Mangel beseitigt, aber damit auch der Beweis, dass ein Mangel bestanden hat. Die Beweissicherung ist daher zwingend erforderlich – bei kleineren Schäden durch einen privat beauftragten Sachverständigen, bei größeren Mängeln durch ein gerichtliches Beweisverfahren mit einem vom



Checkliste

Baumängel

- ✓ Alle Baumängel mit Hilfe eines Fachmanns schriftlich – möglichst mit Foto – dokumentieren.
- ✓ Baumängel während der Bauzeit schriftlich anzeigen und eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung durch den Unternehmer setzen.
- ✓ Wenn die Voraussetzungen gegeben sind, das Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Zweifachen der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten bei den Abschlagszahlungen wahrnehmen.
- ✓ Die Beseitigung von Mängeln kontrollieren.
- ✓ Bei Nichtanerkennung von Mängeln durch den Unternehmer, bei erheblichen Verzögerungen der Mängelbeseitigung sowie bei Verweigerung der Mängelbeseitigung einen Rechtsanwalt des Vertrauens einbeziehen.
- ✓ In Konfliktsituationen mit dem Unternehmer Rechtsrat zu weiteren Mängelrechten – wie Selbstvornahme, Minderung der Vergütung, Schadensersatz oder Rücktritt vom Vertrag – einholen.

Gericht bestellten Sachverständigen. Um die voraussichtlichen Kosten zu belegen, sollte der Aufwand durch einen Gutachter festgestellt oder durch einen Fachunternehmer in einem Kostenvoranschlag aufgeführt werden. Der Bauherr hat einen Anspruch auf einen Vorschuss für die Mängelbeseitigung. Verweigert der Bauunternehmer diese Zahlung, muss das Gericht den Streit klären, oder der Bauherr kann seine Forderung mit offenen Zahlungsansprüchen des Unternehmers verrechnen.

Weitere Möglichkeiten: Minderung, Schadensersatz und Rücktritt vom Vertrag

Statt der Mängelbeseitigung kann der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen vom Unternehmer die Minderung der Vergütung verlangen. Die Höhe der Minderung beschreibt die Differenz zwischen ordnungsgemäßer und mangelhafter Ausführung. In welcher Höhe Sie mindern dürfen, sollten Sie von einem Sachverständigen schätzen lassen. Denn auch hier ist Vorsicht geboten: Aus einem Mangel kann sich ein großer Bau-schaden entwickeln. Auf der anderen Seite dürfen Sie den Bogen nicht überspannen und wesentlich zu viel Geld einbehalten.

Darüber hinaus kann der Bauherr für den Fall, dass sich der Unternehmer mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat, auch Schadensersatz verlangen. Dafür muss jedoch ein Schaden wie z. B. Aufwendungen für zusätzliche Mieten oder Zinsen vorliegen. Bei erheblichen Mängeln kann der Bauherr vom Vertrag zurücktreten. Dann erfolgt eine vollständige Rückabwicklung sämtlicher von beiden Seiten empfangenen Leistungen. Ein Vertragsrücktritt ist kompliziert und sollte auf keinen Fall ohne juristischen Rat erklärt werden.

3.3 Die Bauabnahme sorgfältig vorbereiten

Die Bauabnahme ist ein Meilenstein auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden. Jedoch rückt mit ihr nicht nur der Einzug näher, die Bauabnahme besitzt auch große rechtliche Bedeutung. Mit der Abnahme nimmt der Bauherr das Bauwerk entgegen und bestätigt damit, dass das Bauwerk so wie vertraglich vereinbart im Wesentlichen hergestellt ist. Das hat weitgehende Folgen. Entsprechend sollten Bauherren die Abnahme sorgfältig vorbereiten, die Fallstricke bei der Abnahme beachten und die Vorbehalte sammeln.



Checkliste

Bauabnahme

- ✓ Auf Abnahmeverlangen des Bauunternehmers reagieren und Fristen zur Erklärung der Abnahme beachten.
- ✓ Keine übereilte Abnahme. Die Abnahme erst nach sorgfältiger Prüfung, am besten mit sachverständiger Unterstützung, erklären. Die erbrachte Leistung muss im Wesentlichen vollständig und mangelfrei sein.
- ✓ Die Abnahme gründlich vorbereiten und alle noch offene Restleistungen und Mängel erfassen und eine Frist zur Mängelbeseitigung bzw. zur Ausführung der ausstehenden Arbeiten setzen.
- ✓ Aus Beweisgründen die Abnahme immer schriftlich durch Unterzeichnung eines Abnahmeprotokolls mit Abnahmedatum erklären. Auch wenn keine Abnahme erfolgt, eine schriftliche Erklärung mit Verweis auf wesentliche Mängel oder Restleistungen abgeben.
- ✓ Erhebt der Bauunternehmer Einwände gegen das Protokoll, auf die Möglichkeit der eigenen Stellungnahme im Protokoll verweisen.
- ✓ Nach der Abnahme während der fünfjährigen Verjährungsfrist auftretende Mängel schriftlich anzeigen und den Unternehmer mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern.

Die Bauabnahme und ihre rechtlichen Folgen

Mit der Bauabnahme erkennt der Bauherr die Leistungen des Unternehmers als im Wesentlichen vertragsgerecht an, und es erfolgt die Übergabe des Bauwerks an den Auftraggeber. Am Tag der Abnahme geht damit das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung der Bauleistung durch äußere Einflüsse wie z. B. durch einen Sturm oder Vandalismus vom Bauunternehmer auf den Bauherren über. Ebenfalls ab diesem Tag dreht sich die Beweislast. Jetzt muss der Bauherr beweisen, dass ein Mangel vorliegt, den er nicht zu vertreten hat. Mit der Bauabnahme beginnt auch die fünfjährige Gewährleistungsfrist, in denen Bauherren Ansprüche wegen Mängeln geltend machen können. Und die Abnahme berechtigt den Bauunternehmer, seine Schlussrechnung zu stellen. Diese rechtlichen Folgen der Bauabnahme machen deutlich: Unterschätzen Sie die Bauabnahme nicht.

Tipps für die Bauabnahme

Die förmliche Bauabnahme sollten Sie im Vorfeld ausreichend und am besten mit sachverständiger Unterstützung vorbereiten. Die sorgfältige Vorbereitung umfasst eine Vorbegehung mit einem Bausachverständigen und eine Auflistung offener Restleistungen und möglicher Mängel, die bis zur Bauabnahme ausgeführt und beseitigt werden sollen.

Auch den Termin zur Bauabnahme sollten Sie nicht allein wahrnehmen, sondern nur in Begleitung und mit der fachlichen Unterstützung eines Sachverständigen. Nur der Fachmann verfügt über die nötigen Kenntnisse und Erfahrungen, um beurteilen zu können, ob das Bauwerk mängelfrei und der Leistungsbeschreibung entsprechend gebaut wurde.

Bei der Abnahme sollten Sie ein detailliertes Abnahmeprotokoll führen, das von allen Beteiligten unterschrieben wird. Eine vollständige und fachlich korrekte Dokumentation aller Mängel hilft später bei einem möglichen Rechtsstreit. Zugleich sollten Sie bei der Abnahme die vereinbarten Bauunterlagen und technischen Nachweise vom Bauunternehmer erhalten.

Fallstricke bei der Bauabnahme

Grundsätzlich ist auch die Abnahme einzelner Teilleistungen möglich. Jedoch kann eine solche Zwischenabnahme zu erheblichen Rechtsnachteilen führen. So beginnt z. B. mit dem Zeitpunkt der Abnahme die fünfjährige Gewährleistungsfrist für die dann abgenommenen Teilbereiche. Sie sollten daher darauf bestehen, den Bau erst nach vollständiger Fertigstellung abzunehmen.

Eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten kann erfolgen, indem Sie beispielsweise in das Haus einziehen. Möchten Sie vor der Bauabnahme das Haus beziehen, sollten Sie ausdrücklich festhalten, dass damit keine förmliche Abnahme verbunden ist.

Vorbehalte bei der Abnahme: Mängelliste

Bei der Abnahme sollten Sie alle Ihnen bekannten Mängel auflisten und dem Bauunternehmer eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen. Aus Nachweisgründen muss der Bauherr jeden einzelnen Vorbehalt ausdrücklich im Abnahmeprotokoll erwähnen oder durch einen Verweis auf Anlagen wie Mängellisten oder gutachterliche Stellungnahmen festhalten. Zudem muss er sich seine Ansprüche aus einer vertraglich vereinbarten und angefallenen Vertragsstrafe wegen Bauzeitüberschreitung ausdrücklich schriftlich im Abnahmeprotokoll vorbehalten.

3.4 Nach Abnahme: in der Gewährleistungsfrist Mängelansprüche geltend machen

Auch nach der Bauabnahme haben Bauherren einen Anspruch auf Mängelbeseitigung durch den Vertragspartner. Die gesetzliche Verjährungsfrist bei baulichen Maßnahmen beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Diese Frist sollten Sie nicht ungenutzt verstreichen lassen: Wie bereits bei der Bauabnahme müssen zunächst die Mängel festgestellt und gerügt werden, zudem gilt auch hier das Zurückbehaltungsrecht.

Gewährleistungsfrist nutzen: Sorgfältige Mängelüberprüfung

Bauherren haben nach der Bauabnahme fünf Jahre Zeit, mögliche Mängel in ihren neuen vier Wänden anzuzeigen. Diese Gewährleistungsfrist gilt auch für solche Mängel, die der Bauherr bereits bei der Abnahme gerügt hat. Sie sollten also die Fünffjahresfrist im Auge behalten und spätestens sechs Monate vor Ablauf der Verjährungsfrist eine sorgfältige Bestandsaufnahme einplanen. Gemeinsam mit einem unabhängigen Bauherrenberater sollten Sie das Bauwerk gründlich untersuchen. Der Experte prüft insbesondere Abdichtungen, Risse, Fassaden etc., erstellt ein Protokoll, das die Mängel mit Fotos und Beschreibungen detailliert dokumentiert und unterstützt bei der Geltendmachung der Ansprüche gegenüber dem Bauunternehmen.

Mängelbeseitigung nach der Bauabnahme

Alle Baumängel müssen schriftlich – am besten mit einem Foto – dokumentiert und dem Bauunternehmer mit einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung angezeigt werden. Der Bauunternehmer ist während der Verjährungsfrist zur Nacherfüllung verpflichtet. Bestreitet der Bauunternehmer den Mangel, lehnt er die Verantwortung für den Mangel ab oder kommt es zu erheblichen Verzögerungen bei der Mängelbeseitigung, sollten die Bauherren rasch einen Rechtsanwalt hinzuziehen, um alle rechtlichen Möglichkeiten zu kennen und abzuwägen.

Wird das Bauunternehmen in der fünfjährigen Gewährleistungszeit insolvent, springt jetzt die Gewährleistungsbürgschaft oder -versicherung ein. Vorausgesetzt, der Bauherr hat eine solche Versicherung mit seinem Vertragspartner verhandelt und im Bauvertrag berücksichtigt.

Vorteile von Fertigstellungs- und Gewährleistungsversicherung

Unser Tipp

Auf eine Fertigstellungssicherheit in Form eines Einbehalts, einer Bürgschaft oder einer Versicherung hat der Bauherr einen gesetzlichen Anspruch. Sie springt im Falle einer Insolvenz des Bauunternehmens ein. Achten Sie darauf, dass der Bauvertrag eine Fertigstellungssicherheit vorsieht. Im Gegensatz dazu besteht kein Anspruch auf eine Gewährleistungssicherheit, auch wenn diese sinnvoll ist. Denn während der fünfjährigen Gewährleistungszeit ist die Absicherung etwaiger Mängelbeseitigungsansprüche wichtig. Deshalb sollten im Bauvertrag entweder ein Sicherheitseinbehalt, eine Gewährleistungsversicherung oder eine Gewährleistungsbürgschaft vereinbart werden. Die Gewährleistungsbürgschaft oder -versicherung sollte mindestens fünf Prozent der Bausumme absichern. Auf diese Weise können Bauherren auch im Insolvenzfall ihre Ansprüche auf Mängelbeseitigung durchsetzen.

4

Es ist geschafft

Einzug





Bei der Bauabnahme bekommt der Bauherr den Schlüssel für sein Haus überreicht. Auf den Einzug und das neue Leben im selbst gebauten Haus haben Sie sich seit Ihren Träumen vom eigenen Haus und den ersten Gedankenspielen gefreut. Übereilen Sie den Einzug nicht, sondern achten Sie auf eine förmliche Abnahme und die absolute Trocknung des Mauerwerks. Zudem steht spätestens jetzt die Planung der Außen- und Nebenanlagen an, um das Großprojekt Eigenheim abzuschließen.

4.1 Den Einzug nicht übereilen

Zeit ist Geld: Die Bauzeiten verkürzen sich zunehmend und die Bauherren möchten so schnell wie möglich in ihr neues Haus einziehen, um Mietkosten zu sparen. Trotz der Kostenersparnis sollten Sie den Einzug von zwei Bedingungen abhängig machen: erstens der sorgfältigen und förmlichen Bauabnahme und zweitens einem trocknen Mauerwerk.

Vorsicht bei Einzug vor Abnahme

Wer seine bisherige Wohnung räumen muss und in das neue Haus zieht, läuft Gefahr, dass sein Verhalten als Bauabnahme interpretiert wird. Die Rechtsprechung ist in diesem Fall eindeutig und spricht von konkludentem Verhalten. Konkludent handelt der Bauherr dann, wenn er durch den Einzug ohne jegliche Mängelrüge das Haus in Besitz nimmt und erkennen lässt, dass er das Bauwerk im Wesentlichen vertragsgemäß billigt.

Diese Abnahme durch schlüssiges Verhalten hat weitgehende Folgen: Die Vergütung wird fällig, die Beweis-

last für das Vorhandensein von Baumängeln geht auf den Bauherrn über und die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren startet. Keine konkludente Abnahme liegt vor, wenn der Bauherr trotz Einzug und Nutzung des Gebäudes die Abnahme vorher ausdrücklich verweigert und dem Bauunternehmen mitteilt, dass trotz des Einzuges keine förmliche Abnahme erfolgt ist.

Beim Einzug: Problem Restfeuchte

Je schneller der Neubau entsteht, desto größer ist das Risiko, dass das Mauerwerk bei Fertigstellung des Hauses noch nicht vollständig getrocknet ist. Die Restfeuchte im Neubau kann zum Problem werden. Feuchte Raumecken und Schimmelbildung in den Innenräumen sind mögliche Folgen der hohen Luftfeuchtigkeit. Vor dem Einzug sollte daher der Trocknungsgrad des Mauerwerks von einem Fachmann geprüft werden. Professionelle Bautrockner helfen dabei, die Neubaufeuchte schnell aus den Wänden zu bekommen, ohne dass die Trocknung zu Bauschäden wie z. B. zu Rissen im Putz führt. Auch nach dem Einzug sollte der Bau-



Checkliste

Gegen Neubaufeuchte

- ✓ Bereits in der Bau- und Zeitplanung während der Fertigstellungsphase eine umfassende Bautrocknung einplanen.
- ✓ Mehrmals am Tag durch Stoßlüftung für ein gutes Klima im Hausinneren sorgen.
- ✓ In den ersten Wochen und Monaten nach dem Einzug richtig heizen und den Innenbereich möglichst warmhalten.
- ✓ Nach dem Einzug die Wände atmen lassen und zunächst auf Wandverkleidungen, großformatige Bilder u. Ä. verzichten. Große Schränke mit einem Abstand von etwa zehn Zentimetern zu den Wänden aufstellen.

herr auf ein gründliches und abwechselndes Heizen und Lüften achten, um einer Schimmelbildung vorzubeugen. Dazu gehört es auch, keine Möbel direkt an die feuchten Wände zu stellen, um eine Hinterlüftung zu gewährleisten.

4.2 Außen- und Nebenanlagen planen

Häufig denken Bauherren zunächst nur an den Hausbau und verschieben die Planung des Gartens auf die Zeit nach dem Einzug. Einzelne Aspekte der Außen- und Nebenanlagen sollten Sie jedoch bereits frühzeitig bedenken und in Ihre Gesamtplanung aufnehmen. Denn auch für die Gartengestaltung gibt es Vorgaben, die Sie berücksichtigen müssen, zugleich beeinflussen Außen- und Nebenanlagen das Gesamtbild und den Charakter Ihres Eigenheims. So sollten Sie die Anlage der Wege und der Terrasse wie auch des Stellplatzes bereits bei Ihren Bauplanungen einbeziehen.

Terrasse: Teil der Haus- und Gartenplanung

Den Übergang von Haus zum Garten bildet eine Terrasse – sie wird gern als Outdoor-Wohnzimmer genutzt. Bereits bei der Planung des Hauses sollte ihre Lage und Größe festgelegt werden, denn dafür sind der Grundriss des Hauses, der Zuschnitt und die Ausrichtung des Grundstücks maßgeblich. Für den Belag sowohl der Terrasse als auch der Gartenwege stehen viele unterschiedliche Materialien und Ausführungsarten zur Auswahl.

Die Terrassenböden sollten nicht vollständig versiegelt sein, damit das Regenwasser durch die Fugen versickern kann. Zudem sollte im Unterbau der Terrasse ein Gefälle von ein bis zwei Prozent angelegt sein, damit das Regenwasser nicht in Richtung Hausfundament fließt. Komfortabel, aber bei Starkregen problematisch ist ein schwellenloser Übergang von Wohnzimmer zur Terrasse. Damit bei Starkregen das Wasser, das nicht so schnell Richtung Garten abfließt, nicht in die Wohnräume eindringt, müssen hier besondere Maßnahmen ergriffen werden. Ein Gartenfachbetrieb wird bei der Terrassenplanung ein entsprechendes Drainagesystem berücksichtigen. Somit sichern Sie Ihren Neubau vor Wasserschäden.

Baugenehmigungen für Garagen und Carports

Auf jedem Grundstück müssen Stellplätze für Autos eingeplant werden. Die genaue Anzahl legt die zuständige Kommune fest. In der Regel sind es ein bis zwei Plätze pro Wohneinheit. Sowohl für die Garage als auch für einen Carport benötigen Sie eine Baugenehmigung, die Sie unter Angabe des Standortes und der Abmessungen beantragen müssen. Behörden fordern häufig eine Zufahrtsfläche zwischen Garage und Straße, auf der Sie ihr Auto abstellen können, um das Garagentor zu öffnen.

Die Vorgaben zur Grenzbebauung und zu Abstandsflächen zum Nachbargrundstück gelten dagegen für Garagen und Carports nicht. So dürfen sie direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn sie bestimmte Maximalgrößen nicht überschreiten. Jedoch unterscheiden sich die Regelungen in den einzelnen Bundesländern, zudem legen die Bebauungspläne weitere Bedingungen fest. Bevor Sie also in Ihre Detailplanung einsteigen, sollten Sie die spezifischen

Vorgaben für Ihr Grundstück einholen. So sparen Sie sich auf den letzten Metern Ihres Bauprojekts unnötigen Ärger.



Checkliste

Außen- und Nebenanlagen

- ✓ Eingangsbereich: Zugangsweg, Außenbeleuchtung, Hausnummer
- ✓ Autostellplatz: Garage, Carport oder einfacher Stellplatz sowie Zufahrt
- ✓ Platzierung der Müllbehälter
- ✓ Terrasse: Lage, Größe, Belag
- ✓ Einzäunung: Zaun, Mauer, Hecke oder ohne Einfriedung
- ✓ Gartengestaltung: Planung (Nutzung), Bodenqualität, Ausrichtung, Pflanzenauswahl
- ✓ Grundsätzlich: Vorgaben im Bebauungsplan prüfen (Vorgaben für Einfriedung, Belagmaterial, Pflanzen)

Ein starkes Expertenteam

Bauherrenberater + Vertrauensanwalt

Für 61 Prozent der Mitglieder des BSB ist die Kombination aus bautechnischer und baurechtlicher Beratung der wichtigste Grund, dem Verein beizutreten.

BSB-Bauherrenberater

- ✓ sind alle selbstständige Architekten oder Bauingenieure und Sachverständige für Gebäudeschäden.
- ✓ erkennen Baumängel, wenn sie entstehen.
- ✓ überprüfen die vertragsgemäße Bauausführung.
- ✓ unterstützen bei der Abnahme.
- ✓ sind die unabhängigen Experten an der Seite der Verbraucher.

BSB-Vertrauensanwälte

- ✓ sind alle Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht.
- ✓ prüfen alle Bau- und Kaufverträge zum Festpreis.
- ✓ erkennen Fallstricke und minimieren das Vertragsrisiko.
- ✓ unterstützen im Konfliktfall mit der Baufirma oder dem Bauträger.
- ✓ haben lange Erfahrung in der Verbraucherberatung.

Deutschlandweites Beratungsnetzwerk

Die **160 Bauherrenberater und Vertrauensanwälte** des BSB bilden ein flächendeckendes Netzwerk in ganz Deutschland. Aus diesem Grund kann den Vereinsmitgliedern die bautechnische und baurechtliche Beratung in jeder Region zu bundesweit einheitlichen und günstigen Honorarsätzen angeboten werden.

5

In den eigenen
vier Wänden

Wohnen





Nach vielen Ideen, Plänen und Konzepten für das eigene Haus, der Grundstückssuche, der tatsächlichen Bauplanung, den Bankgesprächen, den Besuchen auf der Baustelle, dem Innenausbau und dem Einzug ist es soweit: Aus Bauherren werden Bewohner. Sie wohnen in Ihrem selbst gebauten bzw. geplanten Haus!

Es ist ein langer Weg vom geträumten Haus zum realen Traumhaus, aber er lohnt sich: Sie sehen täglich in Ihrem Haus, was Sie mit vereinten Kräften geschaffen haben.

Der Bau des eigenen Hauses ist für viele Bauherren ein Abenteuer. Sie investieren viel mehr als nur Geld – sie investieren Ideen, Zeit, Arbeit und Nerven. Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) unterstützt mit seiner Erfahrung und seinem Leistungsangebot dabei, dass das Abenteuer ein gutes Ende findet und dass aus zufriedenen Bauherren glückliche Bewohner werden.



Seit über 25 Jahren eine Institution im Verbraucherschutz

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist Deutschlands größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation für private Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer. Unsere 160 unabhängigen Bauherrenberater und Vertrauensanwälte bieten eine bedarfsgerechte bautechnische und baurechtliche Beratung aus einer Hand. Insgesamt führen wir deutschlandweit jährlich mehrere Tausend Verbraucherberatungen im Alt- und Neubau durch.

Darüber hinaus vertreten wir die Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer gegenüber der Politik, anderen Verbänden und der Bau- und Immobilienwirtschaft. Weitere Informationen zu Hausbau, Wohnungskauf und Modernisierung, zum Beratungsangebot und zur Mitgliedschaft finden Sie unter www.bsb-ev.de.



Impressum

Herausgeber

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Redaktion und Text

w communications – Annegret Winzer

Gestaltung und Satz

FRAU KUSS – Artgerechte Gestaltung

Druck

Spree Druck Berlin GmbH
Wrangelstraße 100, 10997 Berlin

Fotonachweise

Umschlag: DanBu.Berlin – Adobe Stock
Energiesparendes Bauen: Dilok – Adobe Stock
Grundlagen: Geber86 – iStockphoto
Bauplanung: AzmanJaka – iStockphoto
Bauphase: Halfpoint – iStockphoto
Einzug: Predrag Vuckovic – iStockphoto
Wohnen: Geber86 – iStockphoto

5. Auflage, Berlin 2024

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6
10179 Berlin

T: 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/11669-2401-1003