

Abenteuer Hausbau und Immobilienkauf



Bauen und Kaufen mit Expertenrat



**Bauherren
Schutz
Bund
e.V.**

Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation

Bunte Werbeprospekte sollen Bauherren und Immobilienkäufer anlocken. Doch Vorsicht! Sie ersetzen kein seriöses Hausangebot, sondern enthalten nur allgemeine unverbindliche Aussagen, die das Angebot in einem strahlenden Licht erscheinen lassen. Wer sich nicht blenden lässt, sondern gründlich prüft und vergleicht, zahlt am Ende weniger.

! Bauvertrag kritisch unter die Lupe nehmen

Wie die Praxis zeigt, unterschreiben noch zu viele Bauherren Verträge ohne gründliche Prüfung und ohne über den Vertragsinhalt zu verhandeln.

Solchen Unterlassungssünden geht der Bauherr aus dem Weg, wenn er von der BSB-Checkliste zur Prüfung des Bauvertrages – siehe Seite 2 – und dem Beratungsangebot unserer gemeinnützigen Verbraucherschutzorganisation Gebrauch macht.

! Was eine Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten muss

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Grundlage für jeden Hausbau und wichtiger Bestandteil des Vertrages. Da sie keinem gesetzlichen Mindeststandard unterliegt, ist das Vertragsrisiko umso geringer, je konkreter und verständlicher Leistungsumfang, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der Ausstattungsgrad beschrieben sind. Für Bauherren kommt es deshalb darauf an, sich gut zu informieren, gründlich zu prüfen und hart zu verhandeln.

Der Bauherren-Schutzbund hat als Hilfe für Bauherren „Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung“ entwickelt. Näheres hierzu finden Sie auf Seite 4.

! Wie man erfolgreich verhandelt

Der Bauherr sollte stets bedenken, dass er nicht als Bittsteller auftritt, sondern einer Firma ein Geschäft anbietet. Für sein gutes Geld hat

er eine solide Leistung zu erwarten. Am besten verhandelt es sich auf der Grundlage einer gründlichen Prüfung des Bauvertrages, der Bau- und Leistungsbeschreibung und der Preiskalkulation nach Inanspruchnahme einer unabhängigen Bauberatung. Die eigene Position verbessert sich noch, wenn

Diesen Bauvertrag sollten Sie nicht unterschreiben

Eine vom BSB durchgeführte Analyse ergab:

1. Bei jedem zweiten ausgewerteten Bauvertrag waren Vertragsgegenstand und Leistungsumfang ungenau beschrieben.
2. Nahezu jeder zweite Bauherr unterschrieb Bauverträge, in denen der Baubeginn, die Bauzeit und der Fertigstellungstermin nicht verbindlich geregelt waren. Viele der Verträge gewährleisteten außerdem keine ausreichende Preissicherheit.
3. Durch unausgewogene Zahlungspläne wurde eine Überzahlung zwischen 15 000,- und 25 000,- € festgestellt.
4. Fast 90 % der untersuchten Bauverträge enthielten keine Fertigstellungs- und auch keine Gewährleistungsbürgschaft.

man sich ein Bild von der Solidität und Leistungsfähigkeit der Firma gemacht hat, die den Auftrag erhalten soll. Es empfiehlt sich, dem künftigen Vertragspartner schriftlich Fragen bzw. Verhandlungswünsche zu übergeben und dazu verbindliche Stellungnahmen zu verlangen. Die Unterzeichnung des Bauvertrages sollte nicht unter Zeitdruck und erst dann erfolgen, wenn alle Fragen geklärt und die Finanzierung gesichert ist.

! Für den richtigen Vertragspartner entscheiden

Wer bauen will, sucht zuerst auf Messen, in Musterhaus-Ausstellungen, Katalogen und auf den Immobilienseiten der Zeitungen nach geeigneten Firmen. Nicht selten folgen Bauherren in spe auch dem Rat von Verwandten oder Arbeitskollegen. Angesichts der Vielzahl von Anbietern zahlen sich jedoch auch bei der Wahl des Hausbau-Unternehmens Geduld und Gründlichkeit aus. Ein Vergleich unterschiedlicher Offerten schärft den Blick für Vorzüge oder Nachteile dieses oder jenes Angebots. Je konkreter das Bild ist, das sich der Bauherr von der Firma seiner Wahl machen kann, desto leichter fällt ihm die Unterschrift unter den Vertrag.

Zu den Fragen, die in diesem Zusammenhang zu beantworten sind, gehören:

Seit wann existiert die Firma? Führt sie selbst Bauleistungen aus oder handelt es sich um einen Hausvertrieb, Generalunternehmer oder Bauträger? Wie viel Häuser hat das Unternehmen bereits errichtet? Gibt es Referenzobjekte, die besichtigt werden können? Verfügen die Anbieter über eine solide Ausbildung und ausreichend Erfahrung? Ist die Preiskalkulation realistisch und marktgerecht?

Wir bieten unseren Mitgliedern als Service Wirtschaftsauskünfte über Firmen ebenso an wie den Erfahrungsaustausch mit anderen Mitgliedern.

! Was bei der Bauvorbereitung zu beachten ist

Viele Bauherren unterschätzen die Bauvorbereitung. Sie übersehen zum Beispiel die Notwendigkeit eines Bodengutachtens, das Bestandteil des Bauvertrages werden sollte. Wichtig ist auch,

Fortsetzung auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

rechtzeitig die Grundstücksvermessung und die Anfertigung des amtlichen Lageplanes zu veranlassen, um die Planungsunterlagen vorbereiten und den Bauantrag einreichen zu können.

Die unzureichende Planung der Grundstückerschließung – insbesondere der Versorgungsanlagen – führt häufig zu Ärger am Bau. Schon vor Abschluss des Bauvertrages ist eine Baustellenbesichtigung mit dem künftigen Partnerunternehmen notwendig. Das Baustellenprotokoll sollte Vertragsbestandteil werden.

! Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Bauherren suchen oft viel zu spät Rat bei Fachleuten. Sie unterzeichnen Bauverträge häufig ohne gründliche Prüfung, selbst wenn sie den Inhalt von Bauverträgen, Bau- und Leistungsbeschreibungen, Plänen und Zeichnungen nicht „vollständig“ verstanden haben, wie eine Befragung ergab. Dabei werden die wirtschaftlichen Risiken unterschätzt. Mehrkosten durch nachträgliche Vertragsveränderungen oder Fehler in der Baukostenberechnung können eine erhebliche Finanzierungslücke reißen.

! Frühzeitiges Erkennen beugt Mängeln vor

Das frühzeitige Erkennen von Baumängeln setzt voraus, dass der Bauherr unabhängige und kompetente Bauexperten an seiner Seite hat. Der Bauherren-Schutzbund bietet deshalb seinen Mitgliedern eine „Baubegleitende Qualitätskontrolle“ – siehe Seite 6 – an. Sie zielt darauf ab, die fachgerechte Ausführung der Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, Baumängel rechtzeitig zu erkennen und ihre Beseitigung zu veranlassen.

! Das sind die typischen Baumängel

Nach unseren Erfahrungen weist im Durchschnitt jedes neugebaute Einfamilienhaus 10 bis 20 Baumängel auf. Zu den häufigsten Beanstandungen gehören unzureichende Kellerabdichtung, Mängel am Außenmauerwerk, beim Wärme- und Schallschutz, an Fenstern und Türen sowie bei der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation. Die Ursachen liegen in Planungsfehlern, mangelhafter Bauleitung bzw. Bauüberwachung und fehlerhafter Bauausführung.

! Alarmzeichen für Firmeninsolvenz

Die Firmeninsolvenz schwebt heutzutage wie ein Damoklesschwert über manchem Bauherrn. Deshalb ist es wichtig, Alarmzeichen nicht zu übersehen. Das können Bauverzögerungen und -unterbrechungen, das Hinauszögern der Beseitigung von Baumängeln, die Arbeitseinstellung durch Subunternehmer, das Verlangen von Vorauszahlungen für die Weiterführung der Bauarbeiten sowie die Nichterreichbarkeit von Bauleiter und Firmenleitung sein.

Schon bei den ersten Anzeichen einer Firmenpleite ist es ratsam, keinen mündlichen Zusagen mehr Glauben zu schenken, keine weiteren Zahlungen zu leisten, nichts ohne unabhängige Beratung zu unterschreiben und einen Anwalt Ihres Vertrauens hinzuziehen.



Zehn wichtige Bestandteile eines Hausangebotes

- **Detailliertes Preisangebot unter Berücksichtigung gewünschter Sonderleistungen und Gutschriften für Eigenleistungen**
- **Grundrissvorschläge mit Bemessung und Wohnfläche**
- **Eventuell Alternativangebot eines Typenhauses**
- **Komplette Bau- und Leistungsbeschreibung**
- **Mustervertrag mit allen Zusatzvereinbarungen**
- **Zahlungsplan**
- **Referenzliste mit konkreten Referenzobjekten**
- **Information zur Firma**
- **Information zum Serviceangebot**
- **Bindefrist des Angebots**

Prüfsteine zum Bauvertrag

Mit diesen „Prüfsteinen zum Bauvertrag“ können Sie Tücken im Vertrag leicht erkennen.

1. Klarheit verschaffen über die Art des Vertrages

Die Vorstellungen privater Bauherren zum Hausbau sind sehr vielfältig. Das reicht vom Bausatz oder Selbstbauhaus, der schlüsselfertigen Errichtung des Hausobjekts, dem Bauen mit einem Bauträger bis zum Architektenhaus. Genauso unterschiedlich sind die Arten der Verträge und die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung.

Unser Rat: Prüfen Sie Vertragsangebote ohne Zeitdruck. Holen Sie sich Rechtsrat bei einem Anwalt Ihres Vertrauens. Beraten Sie sich mit einem unabhängigen Bauherrenberater. Bereiten Sie sich gründlich auf Vertragsverhandlungen vor.

2. Prüfen des Vertragspartners

Private Bauherren investieren durchschnittlich 225 000 € in Hausbau und Grundstückserwerb. Leider liegen bei Vertragsabschluss oft kaum ausreichende Informationen über den Baupartner vor. Dabei können Größe, Unternehmensstruktur, Leistungsangebot und Rechtsform sich deutlich unterscheiden. Häufig stimmen Angaben im Werbeprospekt nicht mit dem späteren Vertragspartner im Bauvertrag überein. Mancher Anbieter ist wirtschaftlich nicht mehr in der Lage, einen Bauvertrag zu erfüllen, oder es droht sogar eine Firmeninsolvenz.

Unser Rat: Gründlich prüfen, bevor man sich bindet. Informieren Sie sich allseitig über Ihren künftigen Vertragspartner und über Referenzobjekte. Ver-

lassen Sie sich nicht auf Werbeprospekte, sondern machen Sie einen Firmen-Check. Der Bauherren-Schutzbund e.V. bietet seinen Mitgliedern preiswert Wirtschaftsauskünfte über Firmen an.

3. Eindeutige Definition des Vertragsgegenstandes

Erhebungen des Bauherren-Schutzbundes (BSB) haben ergeben, dass bei 47 % der untersuchten Angebote der Vertragsgegenstand nicht eindeutig definiert ist. Oft lagen unvollständige Vertragsunterlagen und Geschäftsbedingungen vor.

Unser Rat: Prüfen Sie bereits Hausangebote sehr gründlich, fordern Sie detaillierte Preisangebote an und beziehen Sie einen unabhängigen Bauherrenberater ein.

4. Transparenz bei der Bau- und Leistungsbeschreibung

Bei jeder zweiten untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibung sind Leistungsumfang, Art und Güte der Baustoffe und Baumaterialien sowie der Ausstattungsstandard unvollständig dargestellt. Dabei wird verkannt, dass die Leistungsbeschreibung das grundlegende vertragliche Instrument für die genaue Bestimmung der geschuldeten Bauleistung bildet. Je konkreter die Bau- und Leistungsbeschreibung ist, umso höher ist die Rechtssicherheit für Bauherren.

Unser Rat: Alle Gewerke müssen mit Angaben über Qualität, Form, Abmessung, technische Parameter und Herstellerangaben so beschrieben wer-

den, dass der geforderte Leistungserfolg eindeutig feststeht. Das ist zugleich Voraussetzung für die Ermittlung des Angebotspreises.

5. Preissicherheit durch Vertragspreis und Festpreisgarantie

Die Analysen des BSB ergaben, dass jeder fünfte Vertrag keine ausreichende Preissicherheit bot. Nachträgliche Vertragsänderungen verursachten bei der Hälfte der befragten Bauherren Mehrkosten von durchschnittlich 5 000 bis 7 500 €.

Unser Rat: Achten Sie darauf, dass vor Vertragsabschluss die vereinbarten Leistungen einschließlich aller Sonderwünsche konkret verhandelt werden. Von den meisten Bauherren wird ein verlässlicher Pauschalpreis im Bauvertrag gewünscht. Wenn Sie einen Pauschalpreis vereinbaren, ist wichtig, dass der Leistungsumfang und die Art der Ausführung genau bestimmt und Änderungen bei der Bauausführung vermieden werden.

6. Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellung terminlich fixieren



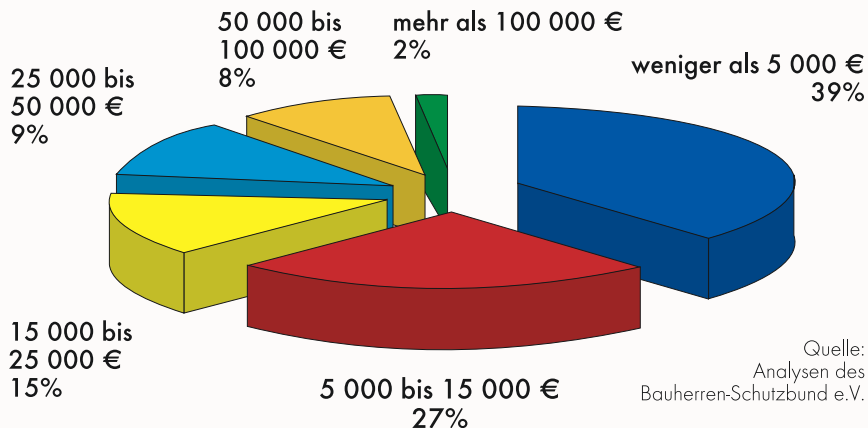
Bei mehr als jedem zweiten geprüften Vertrag fehlen verbindliche und eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin.

Unser Rat: Es ist dringend zu empfehlen, eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin zu vereinbaren. Nur die Festlegung konkreter zeitlicher Eckdaten bietet vertragliche Sicherheit und mindert wirtschaftliches Risiko. Die Einhaltung von Bauzeit und Fertigstellungstermin sollte möglichst mit einer Vertragsstrafe gekoppelt werden. Außerdem hat es sich bewährt, einen konkreten Bauzeitenplan zum Vertragsbestandteil zu machen.

7. Zahlung nach Baufortschritt und nach mängelfreier Leistung

Bei Bauvorhaben gehen etwa 95 % der befragten Bauherren in Vorleistung. Durchschnittlich über-

Wie viel Geld kostet Pfusch am Bau?



zahlen die Bauherren bei Zahlungsplänen 15 000 bis 25 000 €. Oftmals sind nicht einmal die Orientierungen der Makler- und Bauträgerverordnung für die Entgegennahme der Vermögenswerte der Bauherren durch die Firmen eingehalten worden, obwohl diese nur Mindestorientierungen beim Bauträgervertrag darstellen.

Unser Rat: Legen Sie bei der Vertragsgestaltung besonderen Wert auf Abschlagszahlungen bzw. Zahlungsraten nach tatsächlich erreichtem Baufortschritt.

8. Unverzügliche Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer

Jeder kontrollierte Neubau wies nach Erhebungen des BSB im Durchschnitt mindestens 10 bis 20 Baumängel auf. Allein ein Viertel der Bauschäden hat einen Wertumfang von 15 000 bis 50 000 €. Erst jeder dritte Bauherr macht bei Mängeln vom Zurückbehaltungsrecht Gebrauch. Die VOB/B räumt den Bauherren bereits vor Abnahme das Recht ein, die Beseitigung von Mängeln zu verlangen. Auch die BGB-Rechtssprechung billigt dies zu. Nach erfolglosem Ablauf der eingeräumten Frist zur Nacherfüllung kann der Bauherr den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen oder von weiteren Mängelrechten gemäß § 634 BGB Gebrauch machen.

Unser Rat: Nutzen Sie die Instrumentarien der VOB/B und des BGB sowie der dazu ergangenen Rechtssprechung, um die Auftragnehmersseite zur unverzüglichen Mängelbeseitigung zu zwingen. Beim Auftreten von Mängeln und der damit verknüpften Rechtsfolgen ist es empfehlenswert, sich an einen unabhängigen Bauherrenberater bzw. an einen Anwalt Ihres Vertrauens zu wenden.

9. Fertigstellungsgarantie des Auftragnehmers

Bei Insolvenz des Auftragnehmers betrug der finanzielle Verlust der Bauherren durchschnittlich 15 000 bis 20 000 €. Bei fast 95 % der ausgewerteten Verträge wurde den Bauherren dafür keine Sicherheitsleistung angeboten. Andererseits verlangen Auftragnehmer aber regelmäßig von den Bau-

herren Sicherheiten für die geschuldete Bauvertragssumme, häufig als Bankbürgschaft oder beim Erwerb vom Bauträger als verbindliche Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank.

Unser Rat: Es ist empfehlenswert, über eine Fertigstellungsgarantie hart zu verhandeln und Sicherheitsleistungen (in der Regel einer Bank oder einer Versicherung) des Auftragnehmers einzufordern. Ratsam ist, sich den Text der Bürgschaft vor Vertragsabschluss aushändigen und von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

10. Vertragsstrafe bei schuldhafter Überschreitung der Bauzeit

Bei mehr als einem Viertel der untersuchten Bauvorhaben wird die Bauzeit überschritten. Die Mehrkosten für Bauherren liegen zwischen 2 500 und 5 000 €. Im Einzelfall können sie auch weit darüber hinausgehen.



Unser Rat: Bei Leistungsverzug kann der Bauherr gemäß § 286 BGB Ersatz des Verzögerungsschadens und unter bestimmten Voraussetzungen auch Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Mitunter bereitet die Geltendmachung dieser Rechte aber Schwierigkeiten. Ratsam ist deshalb, Vertragsstrafen zu vereinbaren. Das kann entweder im Individualvertrag geschehen oder in allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Bestandteil eines Bauvertrages geworden sind.

Dabei gilt: Vereinbarung einer Vertragsstrafe und Vereinbarung einer konkreten Bauzeit und des Fertigstellungstermins gehören untrennbar zusammen.

11. Förmliche Abnahme des Bauvorhabens

Die Rechtswirkung der Endabnahme wird hinsichtlich der Fälligkeit der Schlussrate, der Umkehr der Beweislast und des Beginns der Verjährungsfrist jedoch von vielen Bauherren unterschätzt.

Unser Rat: Vereinbaren Sie unbedingt eine förmliche Endabnahme. Vor der Endabnahme bzw. zum Termin sollte der Bauherr möglichst einen unabhängigen Bauherrenberater hinzuziehen, damit vorhandene Mängel am Bauvorhaben erkannt und im Abnahmeprotokoll zur Mängelbeseitigung festgehalten werden. Eine Konsultation mit dem Anwalt des Vertrauens ist vor Abnahme im Einzelfall empfehlenswert.

12. Vereinbarung einer fünfjährigen Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Viele Schäden zeigen sich erst nach der Fertigstellung. Das BGB-Werkvertragsrecht sieht eine fünfjährige Verjährungsfrist gesetzlich vor.

Anders regelt die VOB/B nur eine Verjährungsfrist von vier Jahren.

Unser Rat: Drängen Sie möglichst auf eine fünfjährige Verjährungsfrist.

13. Gewährleistungsbürgschaft des Auftragnehmers

95 % der geprüften Verträge beinhalten kein Angebot für Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers.

Unser Rat: Versuchen Sie bei den Vertragsverhandlungen eine Gewährleistungsbürgschaft (in der Regel einer Bank oder einer Versicherung) oder einen Sicherheitseinbehalt zu vereinbaren. Lassen Sie sich den Text der Bürgschaft aushändigen und von einem Rechtsanwalt prüfen.

14. Vertragsvorbehalte zur Minderung des Bauherrenrisikos

Oftmals ist der Bauherr bei der Vertragsunterzeichnung noch nicht im Besitz eines Baugrundstücks, verfügt über noch keine bestandskräftige Baugenehmigung, kann noch keine Darlehenszusage vorweisen oder die Fertigstellungsbürgschaft wurde ihm noch nicht ausgehändigt.

Unser Rat: Bestehen Sie in solchen Fällen im Bauvertrag auf ein kostenloses Rücktrittsrecht.

Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung



Mit diesen zehn „Prüfsteinen“ können Sie die Bau- und Leistungsbeschreibung Ihres Anbieters auf Herz und Nieren prüfen.

1. Vertragsgegenstand und Leistungsumfang eindeutig beschreiben

Die vom Anbieter erstellte Standardbeschreibung reicht nicht als Vertragsgrundlage aus. Über den gewünschten Leistungsumfang – einschließlich der Sonderleistungen – und Ihre persönlichen Vorstellungen zum eigenen Haus muss verhandelt werden. Sorgen Sie dafür, dass alle Sonderwünsche, die mit Kosten und Konsequenzen für die Planung verbunden sind, vor Vertragsabschluss zu klären und nicht durch eine spätere Bemusterung abzustimmen.

2. Planungsleistung und Planungsunterlagen vollständig dokumentieren

Planungsleistungen wie Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung – einschließlich Zeichnungen, Statik etc. – sollten genau definiert sein. Vereinbaren Sie vertraglich, dass die Ausführungsplanung zum Leistungsumfang gehört. Nach der neuen Energieeinsparverordnung müssen baulicher Wärmeschutz und Heizungstechnik bereits mit der Planung festgelegt werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und spezielle technische Regelwerke sollten als Vertragsgrundlagen vereinbart werden. Sämtliche technische Planungsunterlagen müssen Ihnen zur Verfügung gestellt werden.

3. Bauleitung nicht vergessen

Zahlreiche Baumängel werden durch eine mangelhafte Bauleitung verursacht. Deshalb unbedingt vereinbaren, dass die Bauleitung gemäß

Landesbauordnung zum Leistungsumfang gehört und der Bauleiter namentlich benannt wird. Zusätzliche Serviceleistungen – falls zutreffend – unbedingt schriftlich festhalten.

4. Voruntersuchungen auf dem Grundstück einplanen und Bauplatz besichtigen

Gewöhnlich enthalten Bau- und Leistungsbeschreibungen unter der Bezeichnung „Bauherrenleistungen“ oder „bauseits“ Anforderungen an das Grundstück, die vorausgesetzt werden bzw. vom Bauherren zu erfüllen sind. Diese Bauherrenverpflichtungen, die eigentlich Bestandteil der Planung sind, können erheblichen Einfluss auf die Konstruktion des Hauses haben und hohe Mehrkosten verursachen. Veranlassen Sie vor Vertragsabschluss ein Bodengutachten, was ebenso wie die Ergebnisse der gemeinsamen Bauplatzbesichtigung mit dem künftigen Vertragspartner in die Bauplanung bzw. das Angebot einfließen muss.

Das Hausangebot muss individuell an Ihr Grundstück angepasst sein. Bodengutachten und Baustellenprotokoll sollten Vertragsbestandteil werden.

5. Übernahme von Kosten für jede Leistung klären

Zahlreiche Bau- und Leistungsbeschreibungen zeichnen sich hinsichtlich der Kosten durch mangelnde Transparenz aus. Prüfen Sie deshalb gründlich, welche Leistungen im Grundpreis enthalten sind, für welche Leistungen Mehrkosten entstehen und welche Leistungen nicht angebo-

Fortsetzung auf Seite 5

Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen

Der Bauherren-Schutzbund e.V. hat als Partner der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ federführend an der Erarbeitung der „Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ mitgewirkt.



Bauherren und Immobilienkäufer haben damit erstmals ein praktisches Instrument zur Hand, Bau- und Leistungsbeschreibungen vergleichen und bewerten zu können.

Die von Baufirmen angebotenen Preise für die einzelnen Leistungen werden in der als Tabelle aufbereiteten Checkliste erfasst und ausgewertet. Das Ergebnis ist eine fachlich fundierte Grundlage für weitere Vertragsverhandlungen. Außerdem kann eine Übersicht erstellt werden, woraus ersichtlich ist, ob die einzelnen

Leistungen mit dem angebotenen Preis abgegolten, nur als Zusatz- oder Sonderleistungen zu bekommen oder als Eigenleistungen zu erbringen sind.

Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen

Auf Initiative und unter aktiver Mitwirkung des Bauherren-Schutzbundes e.V. wurden im Rahmen der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen initiierten „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ die „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ erarbeitet.



Mit ihrer Hilfe soll mehr Markttransparenz hergestellt und der Verbraucherschutz verbessert werden. Zukünftige Bau- und Leistungsbeschreibungen müssen den Umfang der Leistungen für Planung und Bauausführung, Art und Qualität der Bauprodukte sowie den technischen Ausstattungsgrad so eindeutig beschreiben, dass der Bauherr weiß, was und welche Leistungen er für sein Geld erhält.

Die Anforderungen erstrecken sich auf die Bereiche: Planung und Bauleitung, Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben, Herrichten des Grundstücks, Baustelleneinrichtung, Beschreibung der Baukonstruktion, Beschreibung der haustechnischen Anlagen, Außenanlagen sowie Abnahmen und technische Nachweise.

Die Berücksichtigung der Mindestanforderungen ist den Hausanbietern nicht zwingend vorgeschrieben. Den Unternehmer- und Fachverbänden wird vorgeschlagen, ihren Mitgliedsunternehmen die Anwendung zu empfehlen. Die Verbraucherverbände bieten privaten Bauherren und Immobilienerwerbern eine unabhängige Beratung an.

Beide Broschüren erhältlich beim
Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Ave 31-37, 53179 Bonn • Tel. 01888-401-2209
Fax 01888-401-2292 e-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de
oder zum Downloaden unter www.bsb-ev.de

Fortsetzung von Seite 4

ten werden. Empfehlenswert ist, ein konkretes Preisangebot unter Einbeziehung gewünschter Sonderleistungen und Gutschriften zum Vertragsbestandteil zu machen.

6. Konkrete Beschreibung der einzelnen Gewerke und von Ausbaustufen verlangen

Die Baukonstruktion des Hauses und die einzelnen Gewerke – z.B. Rohbau- und Abdichtungsarbeiten, Dachdeckerleistungen, Heizung/Sanitär/Elektro etc. – müssen systematisch und detailliert beschrieben werden. Überzeugen Sie sich davon, welche Ausbaustufe des Hauses angeboten wird und wie deren Leistungsumfang beschrieben ist (Ausbauhaus/schlüsselfertig etc.). Wichtig ist auch zu klären, wer für welche Ausbaugewerke verantwortlich ist und wer die Kosten trägt.

7. Exakte Materialangaben, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technische Parameter fordern

Bestehen Sie darauf, dass die Bau- und Leistungsbeschreibung exakte Angaben zu den verwendeten Materialien, Herstellermarken, Pro-

duktbeschreibungen und technischen Parametern enthält. Angaben wie „Markenfabrikat“ oder „deutscher Hersteller“ erlauben keine Rückschlüsse auf technischen Standard und Qualität der Produkte. Bei bestimmten ausgewählten Leistungen sollte auch Wert auf Mengen, Maße und Preise gelegt werden – z.B. bei Fliesenarbeiten die Beschreibung der gefliesten Flächen und die Preisangaben je Quadratmeter.

8. Eigenleistungen realistisch planen und vereinbaren

Eigenleistungen müssen realistisch geplant werden, um wirklich Kosten zu sparen. Bereits bei der Anforderung von Preisangeboten Gutschriften für Eigenleistungen – getrennt nach Material- und Lohnanteil – ausweisen lassen. Bei wertintensiven Leistungen Angebote von Firmen zur Überprüfung der wirklichen Kostenersparnis einholen. Im eigenen Interesse sollten Sie dafür sorgen, dass Art und Umfang der Eigenleistungen präzise vereinbart werden.

9. Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle gewährleisten

Als Bauherr und Grundstückseigentümer tragen Sie eine Mitverantwortung für den Arbeits- und Gesundheitsschutz auf der Baustelle. Vereinba-

ren Sie deshalb unbedingt vertraglich die Pflichten Ihres Vertragspartners zur Einhaltung von Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die rechtzeitige Erstellung von Gerüsten, Absturzsicherungen und auch der Hygieneeinrichtungen.

10. Vertrauen ist gut, technische Nachweise sind besser

Nicht nur Baubehörden, sondern auch Sie als Bauherr sollten nach Erbringung der vertragsgemäßen Bauleistungen folgende technische Nachweise verlangen und die Übergabe bereits mit dem Vertrag vereinbaren:

Bescheinigungen aller Gewerke über die fachgerechte mangelfreie Ausführung der Bauleistungen (Gewährbescheinigung)/ Protokolle der baubehördlichen Gebrauchsabnahme/ Energiepass/Schornsteinabnahmeprotokoll/ Garantieurkunden für die Haustechnik (Elektro/ Sanitär/ Heizung/ ggf. Lüftung)/ Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung/ Nachweise über die umweltbedingte Unbedenklichkeit verwendeter Baustoffe und Materialien/ Bauflichtlinien- und ggf. Höhenattest des Vermessungsingenieurs.

Alle Nachweise wie Prüfzeugnisse, Zulassungsbescheide etc. sollten Ihnen möglichst beglaubigt oder im Original vorgelegt werden.

Wie können unabhängige Bauherrenberater bei Hausbau und Immobilienkauf helfen?

Vom Bauherren-Schutzbund e.V. berufene unabhängige Bauherrenberater bieten Mitgliedern des Vereins Beratung, baubegleitende technische Betreuung bei der Kontrolle der Bauqualität und praktische Hilfe beim Durchsetzen des Anspruchs auf Vertragserfüllung an.

? Was können Sie von einem unabhängigen Bauherrenberater erwarten?

- Unterstützung bei der Kontrolle der Realisierung des Bauvorhabens auf der Grundlage des geschlossenen Bauvertrages und der Bau- und Leistungsbeschreibung
- Hilfe beim Durchsetzen des vertraglichen Anspruchs auf fachgerechte, mängelfreie Ausführung der Leistungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Hilfe beim Überprüfen des Bautenstandes
- frühzeitiges Erkennen von Mängeln und Minimieren von Bauschäden
- Hilfe bei der Kontrolle der Einhaltung der Bauzeit
- Mindern der wirtschaftlichen Risiken für den Bauherren
- Möglichkeit des Interessenausgleiches zwischen allen am Bau Beteiligten
- fachtechnische Unterstützung bei eventuellen Rechtsstreiten

Voraussetzung für den Erfolg der Qualitätskontrolle ist die aktive Mitwirkung des Bauherren und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bauherrenberater.

? Welche Leistungen kann ein Bauherrenberater nicht erbringen?

- Leistungen gemäß der HOAI (Honorarordnung für Architekten u. Ingenieure) Leistungsphasen 1-9
- Ausführung und Vermittlung von Planungs- und Bauleistungen jedweder Art
- Weisungen gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen
- Erstellen von Fertigstellungsbescheinigungen für Auftragnehmer
- Vergabe von Gütesiegeln und Zertifizierung von Firmen
- Maklertätigkeit
- Rechtsberatung



? Welche Kosten sollten Sie bei der Finanzierung einplanen?

- Leistungsumfang und Honorar für die baubegleitende Qualitätskontrolle müssen durch die Bauherrenschaft mit dem unabhängigen Bauherrenberater für das konkrete Bauvorhaben individuell vereinbart werden. Planen Sie vorsorglich etwa 1 bis 1,5 Prozent der Bruttobausumme ein.

? Wer verhilft Ihnen zu Ihrem Recht?

- Unabhängige Bauherrenberater und Vertrauensanwälte des Bauherren-Schutzbundes bilden ein starkes Team beim Durchsetzen bauorientierter Verbraucherinteressen.
- Suchen Sie bereits vor Vertragsabschluss Rat bei einem Vertrauensanwalt des BSB.

Wenden Sie sich an Ihren Bauherrenberater!

Wissenswertes für künftige Mitglieder

- **Entscheiden Sie sich möglichst vor Unterzeichnung von Verträgen für eine Mitgliedschaft im BSB. Sie bleiben mindestens ein Jahr – besser bis zum Ende der Gewährleistungsfrist – Mitglied.**
- **Sie bezahlen eine einmalige Aufnahmegebühr von € 52,-. Der monatliche Mitgliedsbeitrag beläuft sich auf € 11,-. (Für Wohnungseigentümergeinschaften gelten gesonderte Konditionen.)**
- **Mit einer freiwilligen langjährigen Mitgliedschaft fördern Sie einen gemeinnützigen Zweck, helfen anderen Bauherren und unterstützen unsere Verbraucherschutzorganisation.**
- **Für gezahlte Mitgliedsbeiträge und die Aufnahmegebühr wird eine steuerbegünstigte Spendenquittung durch den Verein ausgestellt.**
- **Die vom Bauherren-Schutzbund e.V. berufenen Bauherrenberater arbeiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.**
- **Die Honorarsätze der Bauherrenberater sind preiswert und bundesweit gültig.**
- **Die Honorare der Vertrauensanwälte des BSB unterliegen gesetzlicher Gebührenregelung und sind nicht im Mitgliedsbeitrag enthalten.**

Weitere Informationen über unsere gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation erhalten Sie im Internet unter www.bsb-ev.de, oder fordern Sie mit dem Coupon noch weiteres Informationsmaterial und Ihren Aufnahmeantrag an.

Ihr Ansprechpartner:

Bauherren
Schutz
Bund
e.V.



Gemeinnützige
Verbraucherschutzorganisation

Der BSB im Internet <http://www.bsb-ev.de>

Coupon

bitte senden an: Bauherren-Schutzbund e.V.,
Kleine Alexanderstr. 9/10, 10178 Berlin,
per Fax: 030/31 50 72 11, per e-mail: office@bsb-ev.de

Ja, ich möchte mehr über den Bauherren-Schutzbund e.V. erfahren. Bitte senden Sie mir kostenloses Informationsmaterial.
Meine Anschrift:

Name, Vorname

Straße

PLZ, Ort