



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Der Kauf vom Bauträger; Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhäuser

- **Bauträger als Baupartner**
- **Bauen mit dem Generalübernehmer/-unternehmer**
- **Erwerb eines Fertighauses**
- **Erwerb eines Ausbau- oder Selbstbauhauses**

Info - Blatt Nr. 1.2

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum der Initiative
„Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Telefon: 03018/401-3444
Telefax: 03018/401-3449
E-mail: kompetenzzentrum@bbr.bund.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Konzeption und Bearbeitung

Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (IEMB)
Salzufer 14, 10587 Berlin

Grafik

Online Now!
Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH
Kastanienallee 26, 14052 Berlin
www.online-now.de

Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH
Bunsenstraße 5, 53121 Bonn
www.vuvdruck.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Januar 2009

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Definition nach Art der Durchführung	2
2	Bauträger als Baupartner	2
2.1	Art der Anbieter	2
2.2	Was bedeutet der Begriff „schlüsselfertig“?	3
2.3	Schematischer Verfahrensablauf	3
2.4	Auswahl eines Bauträgers	3
2.5	Der Vertrag mit dem Bauträger	4
2.6	Abnahme	9
2.7	Mängelbeseitigung	11
2.8	Eigentumsübertragung	11
2.9	Risiken beim Bau mit einem Bauträger	11
3	Bauen mit dem Generalübernehmer/-unternehmer	12
3.1	Generalübernehmer / Generalunternehmer	12
3.2	Verschiedene Haustypen	12
3.3	Das passende Haus finden	13
3.4	Bauantrag und Baugenehmigung	13
3.5	Den richtigen Hausanbieter finden	13
3.6	Der Bauvertrag	14
4	Erwerb eines Fertighauses	20
5	Erwerb eines Ausbau- oder Selbstbauhauses	20

1.2 Der Kauf vom Bauträger; Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhäuser

1 Allgemeine Definition nach Art der Einträge

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten neuerrichtetes Wohneigentum zu erwerben. Entweder man errichtet dies als verantwortlicher Bauherr auf eigenem Grundstück selber oder man kauft ein Haus bzw. eine Eigentumswohnung in Verbindung mit einem Grundstücksanteil von einem Bauträger. Folgende Möglichkeiten stehen zur Verfügung:

- Bauen mit dem Architekten (siehe Info-Blatt 3.3 Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren)
- Bauen mit dem Bauträger (Abschnitt 2)
- Bauen mit dem Generalunternehmer (GU) oder dem Generalübernehmer (GÜ) (Abschnitt 3)
- Erwerb eines Fertighauses (Abschnitt 4)
- Erwerb eines Ausbau- oder Selbstbauhauses (Abschnitt 5)

Die Art der Durchführung hat nicht zwingend Auswirkungen auf die Gestaltung und Bauqualität des Hauses. Neben den Architekten bieten zunehmend auch Bauträger und Typenhausanbieter bewusst Häuser an, die auch in gestalterischer Hinsicht eine hochwertige Qualität bieten. Die Verträge bei den verschiedenen Durchführungsarten unterscheiden sich wesentlich und haben weitreichende Auswirkungen auf den eigentlichen Planungs- und Bauprozess.

Für die Wahl des Baupartners sind prinzipiell folgende Fragen entscheidend:

- Wie viel Freiheit für die Gestaltung Ihres Hauses erwarten Sie?
- Wie viel Eigenverantwortung sind Sie bereit zu tragen?
- Wie viel Zeit können oder wollen Sie investieren?
- Welche fachlichen Fähigkeiten haben Sie im Hinblick auf Eigenleistungen?

Wenn Sie einerseits:

- noch kein Grundstück besitzen und nicht beabsichtigen selbst danach zu suchen,
- nicht verantwortlicher Bauherr sein wollen und
- nur mit *einem* Ansprechpartner bauen wollen,

dann sind Sie bei einem **Bauträger** gut aufgehoben.

Wenn Sie dagegen:

- ein baureifes, erschlossenes Grundstück besitzen,
- die Verantwortung der Bauherrenschaft nicht scheuen,
- keinen Architekten beauftragen wollen und
- nur mit *einem* Ansprechpartner bauen wollen,

dann sind Sie bei einem **Generalübernehmer (GÜ)** oder **Generalunternehmer (GU)** gut aufgehoben.

2 Bauträger als Baupartner

2.1 Art der Anbieter

Beim Erwerb eines Hauses bzw. einer Eigentumswohnung von einem Bauträger in Verbindung mit einem Grundstücksanteil, ist nicht der Käufer sondern der Bauträger Bauherr im rechtlichen Sinne. Der Erwerber beteiligt sich an der Errichtung allenfalls in geringem Maße aktiv, z.B. durch handwerkliche Eigenleistungen in einem vertraglich

vereinbarten Umfang. In der Funktion eines Bauträgers können sehr unterschiedliche Anbieter und Vertragspartner auftreten, z.B.:

- Wohnungsbau- oder Immobiliengesellschaften,
- Bauunternehmer,
- Baubetreuer,
- gewerblich tätige Architekten,
- Makler und
- Unternehmer mit fachfremder Ausbildung

2.2 Was bedeutet der Begriff „schlüsselfertig“?

Dieser Begriff ist weder rechtlich geschützt, verbindlich definiert, noch sagt er etwas über die Bauweise aus. Es werden „schlüsselfertige“ Häuser als massives Typenhaus, als Fertig-, Ausbau- oder Selbstbauhaus oder als „Architektenhaus“ angeboten. Eine exakte Festlegung der Leistung des Bauunternehmers, konkrete Angaben zur Bauweise, etwa zu Wärme- und Schallschutz, Ausstattung des Hauses und mögliche Eigenleistung müssen in der Bau- und Leistungsbeschreibung detailliert festgehalten werden. Sie ist Bestandteil des Bauvertrags, der mit dem Bauträger oder GÜ/GU abgeschlossen wird. (zu den verschiedenen Haustypen vgl. Kap. 3.2)

2.3 Schematischer Verfahrensablauf

- Konkretisierung der eigenen Wohnvorstellungen (siehe auch Info-Blatt 3.1)
- Auswahl und Bewertung der Angebote verschiedener Bauträger
- Vertragsverhandlungen und -abschluss
- Erschließung und Herrichtung des Grundstücks
- Errichtung des Hauses und der Außenanlagen (soweit vertraglich vereinbart)
- Sicherheitseinbehalt / Abnahme

2.4 Auswahl eines Bauträgers

Vergleichen Sie die Angebote verschiedener Bauträger hinsichtlich der Angaben in den Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie der Kosten und bewerten Sie diese nach den Ihnen wichtigen Kriterien. Mit den Anbietern aus der engeren Wahl sollten dann detaillierte Verhandlungen geführt werden. In diesem Zusammenhang sollten Sie auch Erkundigungen zur wirtschaftlichen Situation dieser Anbieter einziehen (vgl. Kap. 3.5 – Den richtigen Hausanbieter finden):

- Mit welchem Geschäftszweck ist das Unternehmen im Handelsregister eingetragen?
- Seit wann existiert das Unternehmen?
- Wie sehen die Mehrheits- und Beteiligungsverhältnisse aus?
- Kann der Bauträger seine Zahlungsfähigkeit nachweisen?
- Liegt eine Zulassung vom Ordnungsamt vor (§34c der Gewerbeordnung)? Für die Zulassung ist Voraussetzung, dass der Unternehmer nicht vorbestraft ist und nicht in „ungeordneten Vermögensverhältnissen“ lebt. Diese Zulassung ist für einen Unternehmer, der als Bauträger tätig werden will und von Käufern große Geldsummen entgegennimmt, unbedingt erforderlich.
- Besteht ein positives Urteil der Schufa für den Unternehmer?
- Wie sehen die Haftungsregelungen aus?

Eine entsprechende Eigenauskunft sollte für seriöse Unternehmen kein Problem darstellen.

Beantwortet werden sollten auch Fragen nach konkreten Referenzen:

- Wie viel und wo wurde bereits gebaut?
- Auf welchen Baustellen ist der Anbieter zur Zeit tätig?
- Gibt es eine Liste mit Anschriften von Referenzobjekten? Schauen Sie sich bereits gebaute Häuser unbedingt an. Reden Sie möglichst mit anderen Kunden des Bauträgers.
- Erkundigen Sie sich nach den aufgetretenen Problemen und wie der Bauträger mit der Mängelbeseitigung umgegangen ist.
- Fragen Sie bei der zuständigen Industrie und Handelskammer nach, ob es Beschwerden über den Bauträger gibt.
- Verfügt der Bauträger über Qualitätszertifikate oder Gütezeichen: kann er die Qualitätssicherung nachweisen?

2.5 Der Vertrag mit dem Bauträger

Beim Bau mit dem Bauträger als Baupartner sind folgende Verträge abzuschließen:

- *Bauträgervertrag*¹ – gekoppelt mit dem Grundstückskaufvertrag (notarielle Beurkundung erforderlich),
- *Kreditverträge* – soweit die Finanzierung des Bauvorhabens durch ein Kreditinstitut erfolgen soll. Der Eintragungsantrag für eine Grundschuld im Grundbuch ist ebenfalls durch einen Notar zu beglaubigen und dem Grundbuchamt zur Eintragung vorzulegen.

Es sollten zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen und Sicherheiten des Bauträgervertrages folgende Punkte besonders geregelt werden:

- Kaufpreiszahlungen nur nach Baufortschritt (siehe Makler- und Bauträgerverordnung),
- Zeitplan und Umfang der Bauerrichtung,
- Sonderwünsche des Käufers bei der Bauerrichtung.

Der Kaufvertrag mit einem Bauträger ist ein kombinierter Kauf- und Werkvertrag mit unterschiedlichen Verjährungsfristen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), Ansprüche auf Eigentumsübertragung oder Rechtsbegründung /-änderung am Grundstück verjähren in 10, Mängelansprüche hinsichtlich des Bauwerks in 5 Jahren.

2.5.1 Bauträgervertrag nach der Makler- und Bauträgerverordnung

Ein Bauträgervertrag sollte grundsätzlich auf der Basis der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abgeschlossen werden. Grundstücks- und Hauskauf müssen wie folgt abgesichert sein, ehe der Hauskäufer zur Zahlung verpflichtet werden kann:

- Beurkundung

Der Vertrag muss rechtswirksam, also von einem Notar beurkundet sein, und es dürfen dem Bauträger keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sein. Alle für die Rechtswirksamkeit des Bauträgervertrages notwendigen Genehmigungen, wie Teilungserklärungen oder neue Grundbuchblätter, müssen vorliegen, und der Notar muss dies dem Hauskäufer schriftlich mitteilen.

¹ Nicht zu verwechseln mit dem Bauvertrag (Kap. 3.6ff).

- Auflassungsvormerkung

Um die Eigentumsübertragung abzusichern oder um ein Erbbaurecht zu bestellen, muss eine Auflassungsvormerkung an der vereinbarten Rangstelle (in der Regel an erster Stelle) im Grundbuch eingetragen sein. Nach Fertigstellung werden Ihnen dann Haus und Grundstück übereignet und in das Grundbuch eingetragen. Die Schaffung von Wohnungseigentum muss ebenfalls im Grundbuch „begründet“ sein, denn für jede Eigentumswohnung muss ein Wohnungsgrundbuchblatt erstellt werden.

- Freistellung

Ist das Grundstück noch mit einer Grundschuld oder Hypothek belastet, die Sie nicht übernehmen wollen, so muss erst die Verpflichtung zur Freistellung garantiert sein. Damit wird sichergestellt, dass diese Grundschuld bis zur Fertigstellung und Besitzübergabe gelöscht sein wird. Diese Freistellungsverpflichtung muss Ihnen ausgehändigt werden. Darüber hinaus sollte der Verkäufer vertraglich bestätigen, dass alle Erschließungskosten, für die der Eigentümer des Grundstücks haftet, bezahlt sind.

- Baugenehmigung

Die Baugenehmigung sollte erteilt sein.

2.5.2 Festpreis

Im Festpreis des Bauträgers für Haus und Grundstück sollten **enthalten** sein:

- Grundstücks(neben)kosten
- Kosten für das Herrichten der Baustelle
- Kosten für die öffentliche Erschließung
- Gebäudekosten
- Kosten für Außenanlagen (soweit vertraglich vereinbart, mindestens jedoch die Ver- und Entsorgungsanlagen)
- Baunebenkosten, die zur Errichtung des Gebäudes notwendig sind

Im Festpreis sind in der Regel **nicht enthalten**:

- ggf. anfallende Maklergebühren
- Notarkosten
- Gebühren für die Grundbucheintragung, Grunderwerbsteuer
- Kosten für eine Bankbürgschaft (falls vereinbart), Finanzierungskosten

2.5.3 Die Bau- und Leistungsbeschreibungen

Wichtigster Bestandteil des Vertrages ist eine umfangreiche, detaillierte und eindeutige Baubeschreibung, die exakt festlegt, welche Arbeiten geleistet, Qualitäten erbracht und Produkte verwendet werden. Auch bei einem bereits errichteten Objekt kann man vieles nur anhand der Baubeschreibung beurteilen, vor allem die bereits verbauten Bauteile/Materialien, wie z.B. die Wärmedämmung.

Die Baubeschreibungen der verschiedenen Anbieter sind häufig in Umfang und Qualität sehr unterschiedlich. Oft wird von hochwertiger Qualität gesprochen, ohne diese genau zu definieren oder präzise Produktangaben zu machen. Die Verbraucherschutzorganisationen warnen vor unpräzisen und unvollständigen Formulierungen in den Baubeschreibungen. Eine Leistungsbeschreibung ist dann vollständig, wenn sie zu jeder Bauleistung eindeutige und erschöpfende Angaben zu Material, Ausführung, ggf. Farbe, Hersteller, Fabrikat und Preis oder preisbeeinflussende Umstände liefert.

Nur das, was darin eindeutig festgelegt ist, muss der Unternehmer auch so ausführen – anderenfalls kann er seinen Spielraum ausnutzen.

Hilfestellung bei der Prüfung und Bewertung leisten die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ herausgegebenen Broschüren:

- „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ und
- „Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“.

Der Baubeschreibung sollten folgende Unterlagen beiliegen:

- Bodengutachten,
- Entwässerungsantrag (überprüfen Sie, ob behördlicherseits Regenwasserversickerung auf den Grundstück erlaubt ist),
- Bauantragszeichnungen (Pläne, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100),
- Statik,
- öffentlich – rechtlicher Nachweis (Wärmeschutznachweis) nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007),
- Energiebedarfsausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Ausführungspläne, Details im M 1:50 und größer,
- Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnfläche. Die Art der Berechnung – Wohnflächenverordnung (früher II. Berechnungsverordnung) oder DIN 277 – sollte angegeben sein,
- Baugenehmigung (soweit diese bereits vorliegt).

Außerdem sollen vorliegen:

- Objekt- und Vorhabensbeschreibung
Diese enthält Angaben zum Haustyp, Bauweise, Planer, Hersteller, Beschreibung eventueller Ausbaustufen, und, falls vorgesehen, die besonderen Nutzungseigenschaften (z.B. behindertengerechte Lösung nach DIN 18025 für barrierefreien Zugang zum Haus). Ebenfalls gehören detaillierte Gebäudedaten (Abmessungen, Flächenangaben, Raumhöhen, Anzahl der Räume und Vollgeschosse, Keller, Dach), darstellende Pläne, Angaben zum Energiebedarf und Schallschutz dazu.
- Angaben zur Herrichtung des Grundstücks
Diese Angaben beziehen sich auf eventuelle Bauschuttbeseitigung (u.U. Tiefenenttrümmerung), eventuelle Beseitigung von Altlasten, das Fällen von Bäumen, das Verlegen der privaten Erschließung, die Baustellenzufahrt, einen eventuellen Kranstellplatz, sonstige Baustelleneinrichtung, dem Anlegen von Lagerplätzen, Baustrom- und Bauwasserbereitstellung und die Bereitstellung der Baustellentoilette.
- Angaben zu den erbrachten / zu erbringenden Planungsleistungen
Das sind insbesondere die Entwurfs- und Genehmigungsplanung, die Ausführungsplanung und die Bauleitung.
- Beschreibung der Baukonstruktion
Gemeint sind hier sämtliche Einzelteile, aus denen das Gebäude besteht inklusive besonderer Maßnahmen. Im Allgemeinen sollte diese Beschreibung folgende Punkte vertieft erläutern. Erdarbeiten, Gründung, Abdichtung, Keller- außenwände, Licht-/Kellerschächte, Außenwände, Innenwände, Geschossdecken, Fußböden, Innentrepfen, Dach, Dachentwässerung, Fenster, Türen, Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und Außentrepfen, Außenanlagen, Garagen/Carport.

Schließen Sie eine Vereinbarung über die Aushändigung von Schriftverkehr, Ausschreibungen, Genehmigungen, Bautagebuch, Abnahmeprotokolle, sämtlicher Planunterlagen und Berechnungen (aktuellster Stand) aller an der Planung beteiligten Planer (Architekt, Tragwerksplaner, Heizungs-, Sanitär- und Elektroingenieure). Auch die Dokumentation von Besprechungsprotokollen, Skizzen, Veränderungsvorschlägen, Extrawünschen und mündlichen Zusagen des Bauträgers sollte vertraglich festgehalten werden. Diese Unterlagen sind generell wichtig für Sie als Hauseigentümer, insbesondere für eventuelle Mängelansprüche, zukünftige Umbauten oder den Verkauf.

– Unerwünschte Nebenkosten vermeiden

Gelegentlich kommt es vor, dass der Erschließungskostenbeitrag für ein Grundstück nicht vom Bauträger gezahlt worden ist, weil die Gemeinde sich sehr viel Zeit mit der Rechnungslegung lässt. Für den Erschließungskostenbeitrag gilt: wer bei Rechnungslegung Eigentümer des Grundstückes ist, der zahlt auch die Rechnung. Lassen Sie sich die Zahlung dieser Kosten bestätigen oder regeln Sie vertraglich mit dem Bauträger, wer welche Kosten und in welcher Höhe zu tragen hat.

– Nachträgliche Abweichungen

Zwischen Baubeschreibung und tatsächlicher Bauausführung kann es zu kleineren Abweichungen kommen, z.B. werden die Fliesen, die Sie sich ausgesucht haben, nicht mehr hergestellt. Vorsicht ist bei Klauseln geboten, die dem Bauträger eine Abweichung von der Baubeschreibung gestatten. Es sollte zumindest geregelt sein, dass jede nachträgliche Abweichung wirtschaftlich, qualitativ und architektonisch gegenüber der ursprünglichen Beschreibung gleichwertig sein muss. Änderungen und Absprachen, die häufig direkt auf der Baustelle getroffen werden, sollen unbedingt aufgezeichnet werden.

- Alle mündlichen Absprachen sollten in einer Art Bautagebuch festgehalten werden. Alle wichtigen Entscheidungen sollten von beiden Vertragsparteien per Unterschrift (Protokoll) bestätigt werden.
- Vereinbaren Sie mit dem Bauträger, dass Sie regelmäßig die Baustelle besuchen können, um den Baufortschritt in Augenschein zu nehmen.

– Sonderwünsche

Auch beim Kauf einer Immobilie vom Bauträger sind in der Regel – wenn auch eingeschränkt – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere beim Innenausbau und der Ausstattung vorhanden. Ihre Sonderwünsche – sofern sie erfüllt werden können – sollten Sie grundsätzlich vor Vertragsabschluss abschließend verhandeln und fest vereinbaren. Nach Vertragsabschluss führen Veränderungen meist zu einer deutlichen Erhöhung des ursprünglichen Preises.

– Eigenleistungen zur Kostenreduzierung

Die Übernahme bestimmter Arbeiten – wie z.B. Malerarbeiten oder Verlegung der Fußbodenbeläge – in Eigenleistung ist im Allgemeinen möglich. In der Regel wird das schlüsselfertige Haus alternativ mit oder ohne „Finish“ angeboten. Oft werden bestimmte Vergütungssätze für die in Eigenleistung zu erbringenden Arbeiten angeboten. Art, Umfang, Zeitplan und Anrechnung der Eigenleistungen sollten ebenfalls im Vertrag eindeutig vereinbart werden.

2.5.4 Fertigstellungstermin

Im Vertrag sollten in jedem Fall der Baubeginn und der Fertigstellungstermin des Objektes verbindlich festgelegt werden. Dabei muss der Zustand bei Baufertigstellung klar definiert sein. Wird etwa nur „bezugsfertig“ oder „schlüsselfertig“ vereinbart, so kann das bedeuten, dass die Fenster und Türen eingebaut sind und das Haus dicht ist, der Ausbau aber noch nicht komplett beendet. Das Haus wird Ihnen dann ggf. als bezugsfertig übergeben, obwohl noch einige Bauarbeiten getätigt werden müssen.

2.5.5 Angaben zu den Zahlungsmodalitäten

Abschlagszahlungen sollten grundsätzlich in Abhängigkeit vom Baufortschritt vereinbart werden, dieser kann z.B. über Teilabnahmen kontrolliert werden. Der Zahlungsplan sollte mit den von den finanzierenden Geldinstituten vorgegebenen Kreditfreigaben abgestimmt werden, um ggf. sonst erforderliche teure Zwischenfinanzierungen zu vermeiden.

Die Höhe der Abschlagszahlungen für einzelne Bauabschnitte sind in der MaBV geregelt und stellen sich folgendermaßen dar²:

• nach Beginn der Erdarbeiten	30%
vom Rest, der mit 100% angesetzt wird, muss bezahlt werden:	
• nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten	40%
• nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	8%
• nach Rohinstallation der Heizungsanlagen	3%
• nach Rohinstallation der Sanitäreanlagen	3%
• nach Rohinstallation der Elektroanlagen	3%
• nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung	10%
• nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	6%
• nach Estricharbeiten	3%
• nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4%
• nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	12%
• nach Fassadenarbeiten	3%
• nach der vollständigen Fertigstellung	5%

Danach werden diese Zahlungen abhängig vom Baufortschritt und nicht termingebunden vereinbart. Da sehr unterschiedliche Bauweisen möglich sind, kann dieser Plan im Einzelfall leicht abweichen.

Bei Mängelfeststellung oder unvollständigen Bauphasen kann das Geld zurückgehalten werden bis zur vertraglichen Erfüllung.

2.5.6 Bauqualitätskontrolle und Mängelbeseitigung

In vielen Baurägerverträgen ist Ihr Besuch auf der Baustelle ausgeschlossen oder stark eingeschränkt. Eine regelmäßige Qualitätsprüfung Ihrerseits bzw. externer Fachleute Ihres Vertrauens (s. Kap. 2.6.1) müssen Sie im Baurägervertrag vereinbaren. Überlegen Sie sich, ob es nicht günstiger/sicherer ist, die Bauarbeiten durch einen von Ihnen beauftragten, erfahrenen Architekten oder Bauingenieur kontrollieren zu lassen. Außerdem sollten Sie unbedingt vertraglich klären, wie die Beseitigung eventuell auftretender Mängel kontrolliert wird.

2.5.7 Mängelansprüche

- Verlangen Sie eine Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft von der Bank des Baurägers und nehmen Sie diese in den Vertrag auf. Das gilt für Geldzahlungen, aber auch für Mängelansprüche.
- Lassen Sie sich ggf. die Mängelansprüche des Baurägers gegen die Baufirma und gegen den Architekten als zusätzliche Sicherheit abtreten. Das darf aber *nicht anstelle*, sondern nur *neben* die Baurägerhaftung treten.

²Hierbei handelt es sich um Höchstsätze, die vertraglich auch niedriger vereinbart werden können.

- Der Bauträger ist verpflichtet, Ihnen eine Aufstellung zu übergeben, woraus ersichtlich wird, welche Firmen welche Leistungen ausführen und wie die Fristen für Mängelansprüche aussehen.

2.6 Abnahme

Es ist zwischen der Abnahme von Bauabschnitten und der Endabnahme zu unterscheiden:

2.6.1 Teil- / Zwischenabnahmen

Teil- und Zwischenabnahmen im Zusammenhang mit Abschlagszahlungen entsprechen in den rechtlichen Folgen nicht der Endabnahme. Sie dienen nur Ihrer finanziellen Absicherung. So beginnt also die Verjährung der Mängelansprüche für Ihr gesamtes Objekt erst mit der Endabnahme.

Im Verhältnis Erwerber – Bauträger hat der Erwerber nur mit einem Beteiligten, nämlich mit dem Bauträger zu tun. Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt deshalb nur im Verhältnis zu ihm und nicht zu jedem einzelnen Handwerker. Achten Sie deshalb auch besonders darauf, dass die Handwerker nicht direkt von Ihnen mit nachträglichen Sonderwünschen beauftragt werden. In diesem Fall würden sich die Verjährungsfristen aufspalten und die Abgrenzung, wer einen späteren Mangel zu vertreten hat, könnte schwierig werden.

2.6.2 Endabnahme

Die Endabnahme des Hauses erfolgt nach der endgültigen Fertigstellung in Form einer gemeinsamen Begehung aller Beteiligten. Dabei stellen Sie fest, ob alle vertraglichen Leistungen vollständig, mangelfrei und in Übereinstimmung mit der Leistungsbeschreibung erbracht worden sind und halten dies in einem Abnahmeprotokoll fest.

Wichtig ist bei der Abnahme, dass Sie sich Zeit nehmen. Prüfen Sie alle Bauteile genau. Wenn Sie einen offensichtlichen Mangel bei der Abnahme übersehen, haben Sie nach der Abnahme keinen Anspruch mehr auf Nachbesserung. Werden Mängel festgestellt, so müssen diese in dem Protokoll beschrieben werden und eine angemessene Frist für die Mängelbeseitigung festgelegt werden, damit Sie Ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung wahren können. Wichtig ist der Vorbehalt und die Anerkennung der Mängel durch den Bauträger, auch er muss das Protokoll unterschreiben. Es muss in einfacher Ausführung ausgefertigt werden und von allen Beteiligten unterzeichnet werden. Es dürfen keine getrennten Protokolle (also eines vom Unternehmer und eines von Ihnen) erstellt werden, da diese den Zustand des Bauwerks zum Abnahmezeitpunkt widersprüchlich darstellen könnten. Es wird empfohlen zur Abnahme einen sachkundigen, erfahrenen Gutachter, Architekten oder Bauingenieur hinzuzuziehen, der Ihnen bei Meinungsverschiedenheiten darüber, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, zur Seite steht. Zur Beweissicherung im Streitfall sind Photos sehr nützlich.

2.6.3 Rechtliche Wirkungen der Endabnahme

- **Mängelansprüche**

Ihr Anspruch auf Behebung offensichtlicher Mängel erlischt mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls. Für verdeckte Mängel, die Sie bei der Abnahme nicht sehen konnten (wie z.B. Dachaufbau, Abdichtungen, Estriche, Dränagen), gilt die vertragliche Verjährungsfrist für Mängelansprüche von vier (VOB) oder fünf (BGB) Jahren.

- **Erlöschen von Vertragsstrafen**

Ebenfalls erlischt mit der Abnahme Ihr Anspruch auf eventuell vereinbarte Vertragsstrafen, wenn Sie sich diese nicht im Protokoll vorbehalten. Dazu muss am Ende des Protokolls lediglich der Satz stehen: „Wegen bekannter Mängel behält sich der Käufer vor, die vereinbarte Vertragsstrafe geltend zu machen“. Somit haben Sie weiterhin ein Rechtsmittel gegenüber dem Unternehmer in der Hand und er wird sich um fristgerechte Mängelbeseitigung bemühen.

- **Fälligkeit der Schlusszahlung**

Mit der Abnahme wird auch die Schlusszahlung aller noch ausstehender Beträge, außer des Sicherheitseinhalts, fällig.

- **Umkehr der Beweislast**

Vor der Abnahme hat der Unternehmer die Mangelfreiheit seiner Leistung zu beweisen, *nach* der Abnahme kehrt sich diese Beweislast um. Sie müssen dann beweisen, dass ein vom Unternehmer zu verantwortender Mangel vorliegt.

- **Gefahrübergang**

Im Falle von Schäden während der Bauzeit bzw. vor der Endabnahme durch höhere Gewalt, Naturgewalten, Vandalismus, Aufruhr oder Krieg ist der Unternehmer (nach § 644 BGB) verantwortlich.

2.6.4 Bauqualitätskontrolle durch unabhängige Experten

Einige Bauträger betrauen mit den baubegleitenden Qualitätskontrollen externe Organisationen, wie z.B. den TÜV, die DEKRA, die Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA) oder den Bauprüfverband Südwest. Bauträger, die mit Labels wie „TÜV am Bau“, „Baucontrolling“ oder „Qualität am Bau“ werben, haben in der Regel die Vereinbarung getroffen, dass jedes einzelne ihrer Bauvorhaben von Bau-Ingenieuren des Prüfunternehmens in bestimmten Zeitabständen kontrolliert wird. Zu jeder Baustellenbegehung wird ein Prüfbericht erstellt, in dem festgestellte Mängel aufgeführt werden und der dann dem Unternehmen mit der Aufforderung zur Beseitigung übergeben wird. Die Ergebnisse der einzelnen Überprüfungen gehen in eine abschließende Bewertung des Bauvorhabens ein. Ohne vorherige vertragliche Vereinbarung liegt es im Ermessen des Bauträgers, ob er den Baukunden diese Prüfberichte aushändigt.

2.6.5 Abnahme durch Bauaufsichtsbehörde

Um sicherzustellen, dass nur das gebaut wird, was auch genehmigt wurde, überprüft die Bauaufsichtsbehörde das fertige Bauwerk in Form einer baurechtlichen Endabnahme. Das heißt, die Baubehörde erteilt eine Erlaubnis zur Nutzung des Gebäudes. Dabei geht es nicht um die Überprüfung der Erfüllung der vertraglichen Leistung, sondern um die Einhaltung der Baugenehmigung, der Landesbauordnung sowie des Planungsrechts. Dazu gibt es in den Bundesländern unterschiedliche Regelungen, so wird teilweise auf eine Rohbauabnahme verzichtet. Wenn ein Gebäude nach der Landesbauordnung von der Genehmigung befreit ist oder der Bauaufsicht lediglich „angezeigt“ oder „zur Kenntnis“ gegeben werden muss, verzichtet die Bauaufsicht in der Regel auf die Abnahme. Allerdings hat sie auch hier weiterhin das Recht zur Kontrolle.

2.6.6 Abnahme durch den Schornsteinfeger

Sofern eine Abgasanlage vorhanden ist, hat der zuständige Bezirksschornsteinfeger zum Abschluss der Rohbauarbeiten die Tauglichkeit und zur Fertigstellung des Gebäudes die sichere Benutzbarkeit zu bescheinigen.

2.7 Mängelbeseitigung

Mängel (einschl. verdeckter und erst später auftretender Mängel), die der Unternehmer zu verantworten hat, müssen ihm bekannt gemacht und – nach Aufforderung – durch ihn nachgebessert werden. Kommt er dieser Aufforderung innerhalb einer gesetzten angemessenen Frist nicht nach, können Sie diese Mängelbeseitigung durch eine andere Firma auf Kosten des mangelverursachenden Unternehmers durchführen lassen. In diesem Fall spricht man von *Ersatz-* oder *Selbstvornahme*. Sind Mängel nicht zu beseitigen, weil ihre Behebung für Sie oder für den Unternehmer unzumutbar wäre, so können Sie eine Minderung des Preises verlangen. Im Falle schwerer Mängel, können Sie die Abnahme bis zur Beseitigung dieser Mängel verweigern. Im Falle von erbrachter Eigenleistung ist darauf zu achten, dass Ihre Leistung ebenfalls mangelfrei sein muss, vor allem, wenn Leistungen des Unternehmers auf Ihre Vorarbeit aufsetzen.

2.8 Eigentumsübertragung

Bis zur Fertigstellung und Übergabe sowie vollständigen Bezahlung des Hauses bleibt der Bauträger Eigentümer des Grundstücks (und damit des Hauses) – deshalb die oben beschriebene Absicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (Kap. 2.5.1). Bis dahin trägt er allerdings auch das sogenannte Bauherrenrisiko.

2.9 Risiken beim Bau mit einem Bauträger

Im Folgenden werden einige Faktoren dargestellt, die besondere Risiken beim Bauen mit dem Bauträger bergen können:

- Der Begriff „Bauträger“ ist rechtlich nicht geschützt
Das bedeutet, dass auch Unternehmer mit fachfremder Ausbildung – die meist das Gesamtbauvorhaben nur als Kaufmann koordinieren – völlig legitim als Bauträger auftreten können. Fachliche Qualifikationen werden weder verlangt noch geprüft.
- Prospekte
Obwohl der Bauträger auch für die Richtigkeit seiner Angaben in Prospekten, Exposés, Leistungsbeschreibungen und Plänen haftet, verlassen Sie sich nicht blind darauf, was im Prospekt versprochen wird. Es gilt nur das, was im Vertrag und der dazugehörigen Bau- und Leistungsbeschreibung vereinbart ist.
- Bauvertrag / Grundstücksvertrag
Vorsicht ist geboten, wenn der Bauträger die Unterschrift unter *zwei* Verträgen verlangt, zum einen unter einem Bauvertrag und zum anderen unter einem Grundstückskaufvertrag. Sollte dann wider Erwarten der Grundstückskauf nicht stattfinden, bliebe der Bauvertrag grundsätzlich bestehen, da es sich rechtlich um zwei getrennte Verträge handelt! In der Regel müssen sowohl der Grundstückskaufvertrag als auch der Bauvertrag notariell beurkundet werden, sonst droht Nichtigkeit. Seien Sie darüber hinaus vorsichtig mit Vollmachten!
- Qualitätsüberwachung
Wenn es finanziell eng wird, sparen die meisten Bauträger erfahrungsgemäß zuerst an der Qualität. Der Verbraucherschutzverein empfiehlt allen Baukunden, sich bei ersten Anzeichen von Liquiditätsproblemen des Bauträgers einen fachkundigen Architekten oder Bauingenieur zur Seite zu holen, um zumindest noch rechtzeitig die Beseitigung aktueller Mängel durch zu setzen.
- Insolvenz des Bauträgers
Wenn Sie mit dem Bauträger gemeinsam bauen (d.h. kein fertiges Objekt kaufen), sind die finanziellen Risiken größer. Auch bei vereinbarter Teilzahlung nach Baufortschritt können Sie durch Insolvenz des Bauträgers in finanzielle und terminliche Schwierigkeiten kommen. Im Fall eines Konkurses muss der Käufer

mit einem vereidigten Sachverständigen eine umfassende Bestandsaufnahme der Leistungen des Bauträgers vornehmen. Probleme gibt es, wenn der Bauträger Konkurs anmelden muss und der Käufer bereits die Schlusszahlung geleistet hat, bevor er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

- Lösung bei Streitfällen

Versuchen Sie sich bei Meinungsverschiedenheiten gütlich zu einigen. Manchmal ist es möglich – insbesondere wenn bei Vertragsabschluss eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde – den Konflikt im Wege der Schlichtung beizulegen oder in einem Schiedsgerichtsverfahren entscheiden zu lassen. Ansonsten drohen ggf. kostenträchtige und in der Regel langwierige Verfahren, da z.B. die Gerichte Sachverständige zur Klärung des Sachverhalts heranziehen müssen.

3 Bauen mit dem Generalübernehmer/-unternehmer

3.1 Generalübernehmer / Generalunternehmer

Der *Generalübernehmer (GÜ)* erstellt in Ihrem Auftrag ein Wohngebäude (meist ein Typenhaus aus eigener Planung) auf *Ihrem* Grundstück. Seine Leistung umfasst damit den Hausbau inkl. der Planungsleistungen. Der *Generalunternehmer (GU)* dagegen erbringt in der Regel *keine* Planungsleistungen, sondern führt nur die Bauleistungen aus.

Wesentliche Bauleistungen werden dabei üblicherweise vom GÜ oder GU selbst übernommen und für die restlichen Arbeiten Subunternehmer eingesetzt.

Für Grunderwerb, Bebaubarkeitsprüfung, Bodengutachten, Erschließung, ggf. weitere Gutachten und Baugenehmigung ist der Baukunde in der Regel selbst verantwortlich.

3.2 Verschiedene Haustypen

3.2.1 Typenhäuser

Typenhäuser sind „Häuser aus der Schublade“, die standortunabhängig ohne Grundstück verkauft werden. Da der Anbieter alle erforderlichen bautechnischen Unterlagen bereits vorliegen hat, können Typenhäuser schnell und kostengünstig errichtet werden. Obwohl der Entwurf und der konstruktive Aufbau damit vorgegeben sind, ist eine individuelle Anpassung zwar in der Regel noch möglich, jedoch meistens mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Typenhäuser sind deshalb häufig in reinen Neubaugebieten mit einfachen Grundstückszuschnitten anzutreffen, die keine umfangreichen Anpassungen erforderlich machen.

3.2.2 Massivhäuser

Von Massivhäusern ist üblicherweise die Rede, wenn beim Bau überwiegend Baustoffe wie Beton, Leichtbeton, Ziegel, Kalksandstein, Estrich und Putz verwendet werden. Viele Bauinteressenten verstehen unter einem Massivhaus ein Haus, das „traditionell“ Stein auf Stein gebaut wird. In der Praxis werden jedoch heute auch Massivhäuser innerhalb kurzer Bauzeit (4 bis 6 Monate) unter Verwendung von Fertigteilen erstellt.

3.2.3 Fertighäuser

Die meisten auf dem Markt angebotenen Fertighäuser werden in Holzständer- oder Holzrahmenbauweise errichtet. Da es sich hierbei meistens um relativ leichte Fertigteil elemente handelt, wird häufig auch von der „Leichtbauweise“ gesprochen. Die einzelnen Hauselemente werden im Fertigteilwerk hergestellt und auf der Baustelle innerhalb

weniger Tage zum fast fertigen Haus zusammengesetzt. Anschließend erfolgt der Innenausbau. Die Vorteile liegen in geringeren Produktionskosten, kurzen Bauzeiten und einheitlichen, vergleichsweise hohen Standards.

3.3 Das passende Haus finden

3.3.1 Planungsrechtliche Anforderungen

Bei der Auswahl eines Typenhauses muss - abgesehen von Ihren persönlichen Vorstellungen – geklärt werden, ob das Haus mit seinen Abmessungen (u.a. Maß der baulichen Nutzung), seiner Dachform, etc. auf dem vorgesehenen Baugrundstück überhaupt errichtet werden darf. In der Regel muss die Planung den Vorgaben des Bebauungsplans angepasst oder zumindest der Grundriss der Grundstückssituation entsprechend ausgerichtet werden. Existiert kein Bebauungsplan oder sollten Sie sich unsicher sein, wie Sie auf dem Grundstück bauen dürfen, so klären Sie dies über Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde Ihrer Gemeinde, ggf. unter Einschaltung eines Architekten oder Bauherrenberaters.

Der angepasste Entwurf sollte als Vertragsgrundlage maßgebend für den zu vereinbarenden Festpreis sein. Achten Sie darauf, dass die Baubeschreibungen ausführlich sind, so dass Ihnen klar wird, welche Leistung für wie viel Geld geboten wird. Vergleichen Sie gleichartige Häuser bzw. unterscheiden Sie zwischen Häusern mit und ohne Keller.

3.3.2 Persönliche Anforderungen

Bevor Sie mit der Suche nach einem Typenhaus beginnen, sollten Sie auch hier zunächst Ihren eigenen Wohnbedarf ermitteln (siehe Info-Blatt 3.1), Ihren Finanzrahmen abstecken und dann noch einmal abwägen, in welcher Form Sie bauen wollen (s. Kap. 1 – Allgemeine Definition nach Art der Durchführung).

Wenn Sie sich für ein Typenhaus entscheiden, überlegen Sie, ob es „schlüsselfertig“ gebaut werden soll oder ob Zeit und Fähigkeiten für Eigenleistungen vorhanden sind (dann käme eventuell sogar ein Ausbau- oder ein Selbstbauhaus in Frage). Bei der Festlegung des Ausbaustandards ist es wichtig zu überlegen, ob Sie – um Kosten zu sparen – nicht einen einfacheren Standard wählen und ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt nachrüsten – sofern dies später ohne großen Aufwand möglich ist – oder sogar ganz darauf verzichten?

3.4 Bauantrag und Baugenehmigung

Die Erstellung der notwendigen Bauantragsunterlagen (oder Bauvorlagen bei Genehmigungsfreistellungen) gehört zu den Planungsleistungen, die bei einigen Angeboten (hauptsächlich bei Generalübernehmern) im Festpreis enthalten sind, bei anderen aber nicht. In diesen Fällen müssen Sie selbst einen bauvorlageberechtigten Planer damit beauftragen.

3.5 Den richtigen Hausanbieter finden

Vergleichbar werden die Anbieter durch viele Kriterien, wie z.B. durch eine detaillierte Baubeschreibung, Referenzen, Zusagen der Anbieter und nicht zuletzt durch Besuch von Musterhäusern.

- **Referenzen:** Um sich ein Bild von einem Fertighaushersteller zu machen, besuchen Sie Objekte des jeweiligen Anbieters und befragen Sie nach Möglichkeit die Bewohner nach ihrer Zufriedenheit, Mängeln und Besonderheiten dieses Partners. So erfahren Sie auch einiges über den Haustyp und worauf Sie in der Baubeschreibung besonders achten sollten.

- **Erfahrung und Ruf:** Wichtig ist es herauszufinden, ob ein Fertighausanbieter bereits länger existiert und schon einige Jahre erfolgreich produziert. Dabei spielt der allgemeine Ruf des Unternehmens bei Baufirmen, Banken und Käufern eine entscheidende Rolle. Sie sollten möglichst viele Auskünfte einholen.
- **Eigenauskunft:** Eine zuverlässige Eigenauskunft sollte für seriöse Unternehmen kein Problem darstellen. Wollen Sie ganz sicher gehen, so lassen Sie sich diese Auskünfte etwas kosten und beauftragen eine unabhängige Handels- oder Wirtschaftsauskunftei, für Sie Auskünfte über ein Unternehmen einzuholen.
- **Sicherheitsleistungen:**
 - Weist der Unternehmer seine Zahlungsfähigkeit durch eine Abtretungserklärung über einen mit der Bank abgeschlossenen Darlehensvertrag nach?
 - Oder bringt er – noch besser – eine Vertragserfüllungs- und eine Gewährleistungsbürgschaft seiner Bank? Diese Bürgschaften sind bedeutsam, da bei einer Insolvenz des Unternehmens die Bank für die Fertigstellung Ihres Hauses aufkäme bzw. dafür sorgte, dass Nachauftragnehmer ihre Arbeiten abschließen können.
- **Mängelansprüche:** Die angebotene Frist für Mängelansprüche sollte vier Jahre oder noch besser fünf Jahre auf alle Bauteile betragen. Mit weniger sollten Sie sich nicht zufrieden geben, auch dann nicht, wenn damit ein günstigerer Preis verbunden ist.
- Sollten Ihnen für Fertigteile kürzere Fristen geboten werden als für die Bauteile, die beim Ausbau hinzukommen (gemeint ist nicht die Eigenleistung!), so lassen Sie sich nicht darauf ein: Alle Teile sollten die gleichen Fristen ab demselben Zeitpunkt haben.
- **Zugehörigkeit zu Verbänden und Gütegemeinschaften:** Klären Sie, ob die Firma Mitglied in einem Verband, z.B. dem BDF – Bundesverband Deutscher Fertighausbau, dem DFV – Deutscher Fertighausverband, der QDF – Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertighausbau oder dem V.E:S. – Verband Europäischer Selbstbaupartner ist.

3.6 Der Bauvertrag

Wenn Sie mit dem Generalübernehmer/-unternehmer bauen, schließen Sie folgende Verträge ab:

- *Grundstückskaufvertrag* – Notar notwendig (siehe Info-Blatt 1.1);
- Bauvertrag
 - *Kaufvertrag mit dem Typenhausanbieter* nach BGB für den Erwerb des Hauses bzw. seiner Bauteile und deren Lieferung zum Baugrundstück;
 - *Werkvertrag mit dem GÜ/GU* nach BGB oder VOB/B³ für die zu erbringende Bauleistung;
- *Bauverträge* mit anderen Bauunternehmen für z.B. Herrichten des Grundstücks, private Erschließung und evtl. Kellerbau, falls diese Leistungen nicht vom Anbieter übernommen werden.
- ggf. *Kreditverträge* – soweit die Finanzierung die Eintragung einer Grundschuld erfordert, ist ein Notar hinzuzuziehen.

Im Folgenden wird detailliert auf den *Bauvertrag* mit dem Generalübernehmer für ein Typenhaus eingegangen.

³ Die VOB besteht aus drei Teilen: Teil A behandelt die Allgemeinen Bestimmungen über die Vergabe von öffentlichen Bauleistungen, Teil B die Allgemeinen Vertragsbedingungen und Teil C die Allgemeinen Technischen Vorschriften (das sind DIN-Normen etc.). Den Bauverträgen eines Typenhauses wird in der Regel nur Teil B zu Grunde gelegt.

3.6.1 Die wichtigsten Vertragsbestandteile

Der Bauvertrag für ein Typenhaus (ohne Grundstückskauf) wird dem Käufer in der Regel vom Anbieter vorformuliert vorgelegt und muss – anders als der Grundstücksvertrag – *nicht* von einem Notar beglaubigt werden. Deshalb ist es wichtig, dass im Kaufvertrag alle wesentlichen Vertragsbestandteile ausdrücklich benannt sind und als Anlage dem Vertrag beiliegen. Auf Leistungen, die hier nicht beschrieben sind, haben Sie später auch keinerlei Rechtsanspruch.

Zu den wichtigsten Vertragsbestandteilen gehören:

- Die *Kauf- und Liefervereinbarungen mit dem Typenhausanbieter*, inklusive eines vereinbarten kostenfreien Rücktrittsrechts und dessen Bedingungen, sowie der Bindefrist des Anbieters an seinen Angebotspreis, sowie Bürgschaftsregelungen für den Fall der Insolvenz des Anbieters.
- Die *allgemeinen Geschäftsbedingungen des Typenhausanbieters*.
- Eventuell ergänzend auch *VOB/B* (Teil B der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen).
- Die *Bau- und Leistungsbeschreibung* inklusive aller Sonderwunsch- und Bemusterungsvereinbarungen.
- Die *Technischen Merkblätter*, u. a. für Schnittstellengewerke wie den Kellerbau oder das Legen der Hausanschlüsse.
- *Sämtliche Pläne und Detailzeichnungen*.
- *Garantieerklärungen, Verjährungsfristen für Mängelansprüche und Wartungsvereinbarungen* – z.B. für die Heizung.

3.6.2 Vertragsgestaltung

Bei der Vertragsgestaltung sollten Sie besonders auf Folgendes achten:

- Mündliche Absprachen sollten *immer schriftlich* in den Vertrag aufgenommen bzw. als Vertragsbestandteil gekennzeichnet werden.
- Die Vertragsgestaltung soll für Sie *übersichtlich* bleiben. Verwendet der Anbieter Standardformulare mit diversen Anlagen (wie z.B. Merkblätter für die Herrichtung der Baustelle oder für den Kellerbau, die ebenfalls vertragliche Verpflichtungen enthalten können), so können sich durch die Vielzahl unterschiedlicher Anlagen Widersprüche in den Vertragsklauseln ergeben.
- Im Falle mehrerer Verträge / Formulare / Anlagen sollen *Vorrangklauseln* enthalten sein, mit denen eine Rangfolge der Vertragsbestandteile festgelegt wird, um klarzustellen, welcher Vertragsbestandteil bei widersprüchlichen Regelungen vorrangig gilt. Da das BGB nur die wesentlichsten Pflichten der Vertragspartner regelt, geben Hausanbieter in den meisten Fällen zusätzliche Vertragsbedingungen vor, die als Einzelklauseln im Formularvertrag enthalten oder auch – als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ gekennzeichnet – gesondert beigelegt sind.

Vor der Unterschrift unter den Vertrag sollten Sie folgende Punkte besonders gründlich prüfen:

- Liefertermin
- Fertigstellungstermin
- Festpreisklausel
- Mängelansprüche
- Gefahrenübergang

In Zweifelsfällen lassen Sie sich vor Vertragsabschluss juristisch beraten.

3.6.3 Rechtliche Bindung und Rücktrittsrecht

Achten Sie unbedingt darauf, dass weder ein Kaufvertrag für den Erwerb des Hauses noch ein Bauvertrag von Ihnen unterschrieben wird, *bevor* Sie das Baugrundstück erworben haben, der Grundstückskauf notariell beurkundet ist, die Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen und die Finanzierung gesichert ist!

Beim Abschluss des Bauvertrags gilt, dass:

- die Unterschrift rechtliche Bindung erzeugt,
- Änderungen und Rücktritt nur in Ausnahmefällen möglich sind.

3.6.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Anbieters gelten nur dann, wenn sie wirksam in den Vertrag einbezogen sind. Nach § 305 Abs. 2 BGB muss der Anbieter auf seine AGB *vor* Vertragsabschluss hinweisen. Sie müssen also die Möglichkeit gehabt haben, sie zu lesen, und Sie müssen damit einverstanden sein. Werden keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart, gilt nur das BGB. Die hierbei vorgegebenen wesentlichen Pflichten sollten Sie durch Ihre konkreten Vorstellungen vertraglich ergänzen. Grundsätzlich gilt, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen

- wirksam vereinbart werden müssen (Möglichkeit der Kenntnisnahme) und
- die Käufer sich nicht unangemessen benachteiligen dürfen.

3.6.5 Anwendung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)

Die VOB/B gilt als ausgewogenes Vertragswerk, das beiden Vertragspartnern gerecht wird – allerdings unter der Voraussetzung, dass es sich bei beiden um fachkundige Vertragspartner für Bauleistungen handelt.

Wenn der Hausanbieter die VOB wirksam vereinbaren will, muss er folgende Bedingungen einhalten:

- Teil B der VOB muss vom Hausanbieter immer „als Ganzes“ vereinbart werden. Verwendet der Unternehmer nur einzelne Klauseln der VOB – z.B. die im Vergleich zum BGB kürzere Verjährungsfrist für Mängelansprüche von vier Jahren – oder verändert er wesentliche VOB-Klauseln, die nicht verändert werden dürfen, dann gilt automatisch nur noch das BGB und damit auch die längere Frist für Mängelansprüche von fünf Jahren.
- Die VOB/B muss außerdem individuell vereinbart werden, d.h. sie gilt nur dann, wenn der Baukunde ausdrücklich auf sie hingewiesen wurde, von ihrem Inhalt „in zumutbarer Weise“ Kenntnis nehmen konnte und sie akzeptiert hat. Das bedeutet, dass der Baukunde mit den Regelungen der VOB „vertraut“ ist und die einzelnen Klauseln gut versteht. Sonst gilt ebenfalls nur das BGB. Viele Hausanbieter stellen deshalb den Text der VOB/B den Hauskäufern zur Verfügung.
- Im Vergleich zum Werkvertragsrecht des BGB regelt die VOB die Auftragsabwicklung detaillierter. In mehreren Bestimmungen weicht sie von den gesetzlichen Regelungen des BGB ab. In der VOB gibt es auch so genannte „dispositive“ Regelungen, die durch Vereinbarung beider Vertragspartner geändert werden können. Dazu gehören z.B. die Fristen für Mängelansprüche oder die Abnahmeregelungen. Vor Abschluss eines Vertrages auf Grundlage der VOB sollte fachlicher Rat herangezogen werden.

3.6.6 Pauschalpreisvertrag

Die beim Bau mit dem Generalübernehmer abgeschlossenen Verträge sind üblicherweise Mischformen aus Pauschalpreisverträgen und Einheitspreisverträgen, da einerseits von „Schlüsselfertigem Bauen“ die Rede ist, andererseits jedoch genaue Leistungs-

beschreibungen mit Mengenermittlungen, Aufmaßforderungen, Änderungsmöglichkeiten usw. zu Grunde liegen.

Der Festpreis (Preisgarantie) wird bei Vertragsabschluss festgelegt. Je nach den angebotenen Veränderungsmöglichkeiten (Grundfläche, Dachform, Ausbaustufe etc.) weicht er mehr oder weniger vom Preis des Standardtyps ab. Der Festpreis verspricht oft mehr, als er hält. Da es sich hierbei um keinen geschützten Begriff mit einheitlicher Definition handelt, sind somit auch die dem Festpreis zu Grunde liegenden Kostengruppen bzw. der Leistungsumfang nicht einheitlich vorgegeben. Daher sind Preisvergleiche mit erheblichem Aufwand verbunden.

Zur Ermittlung und zum Vergleich der verschiedenen Kosten kann die DIN 276 „Kosten im Hochbau“ zu Rate gezogen werden. Ermitteln Sie also, ob die Gebäudekosten vollständig im Festpreis enthalten sind, welche Planungsleistungen enthalten sind und welche zusätzlichen Kosten hinzukommen.

Die Festpreisbindung ist bei verschiedenen Herstellern unterschiedlich befristet und wird von verschiedenen Vorleistungen des Hauskäufers abhängig gemacht. Vereinbaren Sie beim Vertragsabschluss mit dem Generalübernehmer möglichst eine bedingungslose Festpreisbindung bis zur Abnahme. Ansonsten sollte zumindest geregelt sein, wann wie viel zusätzlich gezahlt werden muss, falls der Festpreis seine Gültigkeit verliert.

3.6.7 Sonderfall – Häuser ab Oberkante Kellerdecke

Für viele „schlüsselfertige“ Häuser, aber auch für Bausatzhäuser, gilt ein Festpreis „ab OK Kellerdecke“. Dabei wird das Haus weder mit Keller noch mit Bodenplatte angeboten. Diese Bauleistung ist vom Hauskäufer vorher separat selbst zu erbringen bzw. in Auftrag zu geben. Die „Nahtstelle“ der Gebäudeteile – von unterschiedlichen Unternehmen hergestellt und ggf. im Werk vorgefertigt – muss exakte Schnittstellen aufweisen. Die Höhen- und Längendifferenzen des Kellers bzw. der Bodenplatte dürfen an den meisten Punkten nur wenige Millimeter betragen. Nicht zuletzt müssen (tragende Innen-) Wände, insbesondere an der eventuell vorhandenen Kellertreppe, lotrecht übereinander stehen.

Folgende Leistungen sind in der Regel nicht im Festpreis von Häusern ab OK Kellerdecke enthalten:

- Statik für die Gründung und entsprechende Baugrundgutachten
- Gründung (Fundamente und/oder Bodenplatte)
- Hausanschluss
- die Außenanlagen

und bei Häusern mit (Teil-)Unterkellerung:

- Ausheben der Baugrube
- ggf. Abtransport und Deponierung des Erdaushubes
- Kellerwände
- Kellerdecke
- Kellertreppe
- Elektroinstallation und Wasseranschluss im Keller
- Leitungsführung von den Gas-, Wasser- und Stromanschlüssen zum Zählerkasten im Erdgeschoss bzw. zur Heizungsanlage

In diesem Falle wären für Keller und Bodenplatte gleichermaßen folgende Planungsleistungen in Eigenleistung bzw. durch einen freien Architekten oder Bauingenieur zu erbringen:

- Unterlagen für den Bauantrag inklusive der Statik
- Ausführungspläne (Werkpläne)

- Ausschreibungsunterlagen
- Bauleitung

Manchmal bieten die Hausbaufirmen diese Leistungen mit an oder geben zumindest technische Merkblätter für die Bauausführung heraus. Zur Ermittlung der Gebäudekosten, müssen Sie somit die Kosten für die Bodenplatte oder den Kellerbau dem Festpreis des Hauses hinzurechnen.

Es gibt grundsätzlich drei Möglichkeiten:

- Sie bauen den Keller oder die Bodenplatte selbst.

Diese Variante ist normalerweise die preisgünstigste, aber auch die für Sie aufwändigste. Sie ist mit dem größten Risiko behaftet, denn Sie übernehmen die Verantwortung für die Passgenauigkeit von Keller und Haus und die zeitige Fertigstellung des Kellers bis zur Hauslieferung. Auf dem Markt werden Kellerbausätze angeboten.

- Sie lassen den Keller oder die Bodenplatte von einer örtlichen Baufirma errichten.

Dem Vertrag mit der Kellerbaufirma sollten die technischen Merkblätter des Hausanbieters zugrunde gelegt werden. Die Verantwortung für die passgenaue Ausführung liegt bei der Kellerbaufirma.

- Sie beauftragen den Typenhausanbieter.

Der Haushersteller übernimmt auch den Kellerbau. Er kooperiert dafür oft mit einer Partnerfirma, die überregional oder bundesweit arbeitet. Oft wird nur eine Kellervariante angeboten. Festpreise für den Kellerbau beziehen sich immer auf die günstigsten Grundstücksverhältnisse. Als Kalkulationsbasis gilt ein normales, ebenes, gut zugängliches Grundstück ohne anstehendes Grundwasser und mit geeignetem Baugrund. Andernfalls ist mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen. Klären Sie die Bodenbeschaffenheit und evtl. anfallende Mehrkosten unbedingt vor Vertragsabschluss.

3.6.8 Bankbürgschaften

Viele Hausanbieter erwarten, dass die Bezahlung durch eine Bankbürgschaft (zumindest Finanzierungszusage, Finanzierungsbestätigung oder Zahlungszusage) sichergestellt wird. Entscheidend ist hier nicht die formale Bezeichnung der Zusage, sondern ihre rechtliche Qualität als Bürgschaft oder Schuldversprechen. Die Firmen legen Ihnen dazu Formulare vor, die Ihr Kreditgeber – in Absprache mit Ihnen – unterschreibt. Mit dieser Bürgschaft erhalten die Firmen einen Anspruch auf Auszahlung durch das Kreditinstitut. Dafür berechnen die Banken in der Regel eine Gebühr. Manchmal wird in diesen Bankbürgschaftsformularen auch das Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht aberkannt. Danach können Sie in Anerkennung dieser Bürgschaft kein Geld zurückbehalten, wenn die vereinbarte Bauleistung nicht erbracht ist oder wenn Mängel auftreten. Diese Klauseln sollten Sie nicht akzeptieren!

Diese Zusatzkosten können Sie vermeiden, wenn Sie dem Unternehmer einen mit Ihrer Bank geschlossenen Darlehensvertrag vorlegen und eine Abtretungserklärung Ihrer Bank übergeben. Sie gewährleistet ebenfalls, dass die Zahlungen Ihrer Bank direkt an den Unternehmer oder auf ein von ihm benanntes Konto fließen werden. Dies bietet dem Hausverkäufer ausreichende Sicherheit und verursacht Ihnen keine zusätzlichen Kosten. Der Nachteil ist jedoch, dass Zahlungen gegen Ihren Willen erfolgen können.

Lassen Sie sich auch Ihrerseits **von Ihrem Vertragspartner** eine Bankbürgschaft bzw. Sicherheitsleistung für die Fertigstellung bzw. den Ablauf der Fristen für Mängelansprüche geben, um sich im Konkursfall der Firma vor möglicherweise hohen Verlusten zu schützen. Einige Unternehmen weisen in ihren Verträgen diese zusätzliche Absicherung aus, meist ist sie jedoch nur auf besondere Nachfrage zu bekommen.

3.6.9 Bau- und Leistungsbeschreibungen

Eine umfangreiche, detaillierte und eindeutige Bau- und Leistungsbeschreibung ist beim Bau mit dem GÜ ebenso wichtig, wie beim Bau mit dem Bauträger (vgl. Kap. 2.5.3). Sie ist als Vertragsbestandteil rechtsverbindlich. Im Streitfall wird sie zur Grundlage für die gerichtliche Untersuchung.

3.6.10 Sonderwünsche, Ausstattung

Manche Typenhäuser können den speziellen Wohnvorstellungen der Käufer angepasst werden, soweit die Tragkonstruktion davon nicht betroffen wird und die Grundkonzeption bestehen bleibt. Achten Sie unbedingt darauf, dass all diese Erweiterungen und Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Angebot in der Leistungsbeschreibung enthalten sind. Das gilt auch für die Innengestaltung des Hauses.

Im firmeneigenen Ausstattungszentrum werden Ihnen bei der sogenannten Bemusterung die zur Grundausstattung gehörenden Ausstattungsleistungen (Heizkörper, Steckdosen, Türen, Fußbodenbeläge usw.) mit allen lieferbaren Varianten (z.B. Farb- oder Musterpalette) sowie hochwertigere Alternativen (gegen Aufpreis) vorgeführt. In der Regel wird es Ihnen angeboten, erst den Vertrag über die Grundausstattung abzuschließen und dann, einige Monate vor Errichtung des Hauses, die Ausstattung detailliert festzulegen. Gehen Sie darauf nicht ein! Sehen Sie sich vor Vertragsabschluss die Grundausstattung an, überlegen Sie genau, was Sie brauchen, und führen Sie vor Vertragsabschluss die Bemusterung durch. Um Sonderzahlungen während der Bauausführung zu vermeiden, legen Sie alle Angaben zu Materialien, Farben, Herstellern und Ausführung der Arbeiten von Anfang an in der Leistungsbeschreibung fest. Seien Sie vorsichtig bei Klauseln, die Abweichungen von der Leistungsbeschreibung einräumen (vgl. Kap. 2.5.3). Versuchen Sie, solche Vorbehalte aus der Leistungsbeschreibung streichen zu lassen.

3.6.11 Eigenleistungen

Neben den Leistungen des Hausanbieters können auch Eigenleistungen des Baukunden vereinbart werden, je nach Hausanbieter und Ausbaustufe. Bei der Durchführung von Eigenleistungen sind Auswirkungen auf die Fertigstellungsfristen und Mängelansprüche zu beachten.

3.6.12 Baubeginn-, Liefer- und Fertigstellungstermine

Im Vertrag sollte verbindlich geregelt werden, wann der Anbieter Teile zu liefern, mit den Bauarbeiten zu beginnen und die Fertigstellung abzuschließen hat. Dabei muss der Zustand bei Baufertigstellung klar definiert sein. Da der Liefertermin allerdings von verschiedenen Faktoren wie der Baugenehmigung oder der Kellerfertigstellung abhängt, sollten Sie den Anbieter *darin* binden (z.B. „innerhalb von acht Wochen nach Erhalt der Baugenehmigung“). Lassen Sie sich bei Lieferterminen nicht auf „ca.“-Angaben ein, und gewähren Sie keine Nachfristen.

3.6.13 Vertragsstrafe

Für Terminüberschreitungen können Vertragsstrafen festgesetzt werden. Diese müssen der Höhe nach angemessen sein. Eine Vertragsstrafe müssen Sie sich im Falle von Mängeln bei der Abnahme vorbehalten, wenn sie nicht erlöschen soll.

3.6.14 Zahlungsmodalitäten

Die Zahlungsraten sollen so bemessen sein, dass sie wirklich dem Baufortschritt entsprechen und nicht an Liefertage gekoppelt sind. Vermeiden Sie Voraus- und Anzahlungen. Für **jede Zahlung** sollte eine **Teilabnahme** vereinbart werden.

Für jede Abschlagszahlung kann ein Sicherheitseinbehalt von 5% vereinbart werden, der mit der Schlussrechnung verrechnet wird. Die Schlussrate bei Übergabe sollte so bemessen sein, dass Sie auch noch bei der Endabnahme einen nennenswerten Betrag von 10-15% des Kaufpreises für die Mängelbeseitigung einbehalten können.

Für die Zeit der Mängelansprüche sollte ebenfalls ein Sicherheitseinbehalt von etwa 2-3% des Kaufpreises im Vertrag vorgesehen werden (vgl. aber Kapitel 3.6.9 – Bankbürgschaften).

Aber: Zahlen Sie berechnete und fällige Vergütungsansprüche der Unternehmen sofort. Sie kommen nach § 286 Abs. 3 BGB auch ohne Mahnung spätestens 30 Tage nach Rechnungseingang in Verzug. Der gesetzliche Verzugszinssatz ist erheblich, so dass auf pünktliche Zahlung geachtet werden sollte.

3.6.15 Mängelansprüche

Bei Verträgen nach BGB beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche fünf, nach VOB/B – vier Jahre für Arbeiten am Bauwerk. Es lohnt sich immer fünf Jahre im Vertrag auszuhandeln, trotz eventuell vereinbarter VOB/B. Ein Unternehmer, der sich seiner Qualität bewusst ist, geht in der Regel darauf ein.

Nach Werksvertragsrecht hat der Baukunde generell Anspruch auf eine vertragsgemäße Leistung. Wird ein Mangel beanstandet, so muss dem Unternehmer erst eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung eingeräumt werden. Dann kann nach erfolglosem Ablauf der Frist ein Preisnachlass (Minderung) oder sogar Schadenersatz verlangt werden. Wer weder einen Preisnachlass noch eine Entschädigung akzeptiert, hat das Recht auf Rückgängigmachung des Vertrages (sogenannte Wandlung).

Wurde ein Bauvertrag **nach der VOB** geschlossen, so müssen Sie die Mängelbeseitigung schriftlich verlangen. Falls eine Mängelbeseitigung unmöglich erscheint oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten würde, ist nach VOB nur ein Preisnachlass möglich. Schadenersatz kann nur bei wesentlichen Mängeln verlangt werden. Ein Anspruch auf Rücktritt vom Vertrag besteht nicht.

4 Erwerb eines Fertighauses

Beim Erwerb eines Fertighauses sind grundsätzlich zwei Fälle zu unterscheiden, die auch jeweils unterschiedliche rechtliche Folgen auslösen:

- Kauf eines Fertighauses mit einem Grundstück
In diesem Fall handelt es sich im Grundsatz um eine Bauträgerleistung mit den in Kap. 2 beschriebenen Rahmenbedingungen.
- Kauf und Errichtung eines Fertighauses auf dem eigenen Grundstück
Diese häufigere Variante entspricht im Grundsatz der im Kap. 3 beschriebenen Generalübernehmerleistung.

Beim Erwerb eines Fertighauses sind ggf. nochmals höhere Anforderungen an die Maßgenauigkeit der Fundamente bzw. des Kellers zu beachten (vgl. Kap. 3.6.7).

5 Erwerb eines Ausbau- oder Selbstbauhauses

- Rohbau, Mitbau- und Ausbauhäuser
- Bausätze und Selbstbauhäuser

Als **Rohbauhaus** wird in der Regel der Rohbau (mit Dachstuhl, Unterdach, Dacheindeckung und Klempnerarbeiten) angeboten. **Mitbau-** und **Ausbauhäuser** enthalten weitere Bauleistungen insbesondere die wetterfeste und abschließbare Gebäudehülle (Außenwände mit oder ohne Putz, eingesetzte Fenster, geschlossenes Dach).

Die Bezeichnungen Mitbau- und Ausbauhaus werden manchmal synonym verwendet. Der Leistungsumfang dieser Ausbaustufen ist von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich. Die Ausbaumaterialien werden teilweise als Zusatzpakete angeboten. Einige Firmen

bieten z.B. die Elektro- und Heizungsinstallation als Zusatzleistungen an. Preise erfahren Sie beim Baufachhandel (Erkundigen Sie sich nicht nur bei den großen Baumärkten, da auch qualitative Unterschiede für die niedrigeren Preise bestimmend sein können). Addieren Sie auch hier die Kosten für Fachhandwerker, die Sie für schwierige Arbeiten hinzuziehen müssen (z.B. Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallateure), um Ihre tatsächlichen Kosten festzustellen.

Sie können Ihr Haus natürlich auch selbst bauen. Dafür stehen Ihnen **Bausätze** bzw. **Selbstbauhäuser** zur Verfügung. Angeboten werden Rohbausätze in Holzblockbauweise, Steinformate (Kalksandstein, Porenbetonstein, Hochlochziegel usw.) oder auch Schalungssysteme (Styropor, Holzspan, Bims etc.), die mit Beton ausgegossen werden. Zusätzliche Ausbausätze für den Innenausbau und die Fertigstellung des Hauses, manchmal auch als Bestandteil sog. Komplettbausätze, gibt es ebenfalls. Auch hier liegen Typenhausentwürfe vor, die dem jeweiligen Grundstück angepasst werden müssen. Ähnlich dem schlüsselfertigen Bauen sind diese „Anpassungs“-Planung und die Erstellung des Bauantrags bei einigen Bausatzfirmen im Festpreis enthalten.

Führen Sie die Berechnung des **Einsparpotenzials** – soweit möglich – wie beim Ausbauhaus durch, vergleichen Sie den Rohbausatz mit Rohbauhäusern, und addieren Sie zum Festpreis die noch fehlenden Material- und Handwerkerleistungen (etwa für das Ausheben der Baugrube oder für die Elektro-, Sanitär- oder Heizungsinstallation) hinzu, um zu erfahren, wie hoch die tatsächlichen Gebäudekosten für Sie sein werden (vgl. 3.6.8).

Beim Selbstbauhaus ist die Vertragsgestaltung u.U. komplizierter als beim schlüsselfertigen Haus, da die Mängelansprüche und Haftungsfragen unterschiedlich geregelt sein können.

Der Bausatz oder das Selbstbauhaus werden entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Teilpaketen geliefert. Die Liefertermine werden entweder schon bei Vertragsabschluss festgelegt oder per Abruf vereinbart, wenn die baulichen Voraussetzungen geschaffen sind, also der vorhergehende Bauabschnitt fertiggestellt ist. Das Baumaterial muss auch hier direkt bei Lieferung abgenommen und ggf. sofort reklamiert werden. Können Sie Qualität und Quantität der Lieferungen nicht beurteilen, ziehen Sie den ggf. eigenständig beauftragten Bauleiter oder Baubetreuer zur Abnahme hinzu und lassen von ihm die Vollständigkeit und Qualität der Lieferungen schriftlich bestätigen.

Die Liefertermine sind realistisch zu wählen und müssen den eigenen Möglichkeiten und Fähigkeiten entsprechen, da sie unbedingt eingehalten werden müssen. Der Festpreis für den Bausatz sollte für die gesamte Bauzeitdauer gelten. Geraten die Bauarbeiten in **Zeitverzug**, kommen zusätzliche Kosten auf Sie zu. Manche Firmen berechnen Verzugszinsen und den Banken müssen Sie zusätzliche Bereitstellungszinsen zahlen. Verzögert sich der Bau über längere Zeit, so können auch teure Zwischenfinanzierungen notwendig werden.

Die **Bauzeit** eines Selbstbauhauses ist länger als die Fertigstellung durch eine Fachfirma. Erfahrungsgemäß müssen Selbstbauer ein bis zwei Jahre mit dem Einzug warten und in dieser Zeit ihren Urlaub sowie einen Großteil ihrer Wochenenden und Feierabende für das Bauen einplanen.

Neben der Baumateriallieferung nimmt die **Baubetreuung** beim Selbstbau einen wichtigen Stellenwert ein. Sie wird allerdings von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich bereitgestellt und durchgeführt: Jeder Selbstbauer erhält schriftliche Bauanleitungen (Handbücher, technische Merkblätter) und Ausführungspläne ausgehändigt. Fehlende praktische Erfahrungen sollen mit Hilfe von Lehrunterweisungen durch Maurer oder Zimmerleute ausgeglichen werden.

Eine Vorort-Baubetreuung ist vielfach auch im Preis inbegriffen. So sollen bei z.B. „zehn Baustellenbesuchen zu je drei Stunden Anwesenheit“ Probleme besprochen, der Bauablauf organisiert und Hilfestellungen bei schwierigen Arbeiten geleistet

werden, z.B. bei der ersten Steinreihensetzung. Schwierige Gewerke werden von einigen Firmen selbst übernommen, z.B. das Richten des Dachstuhls. Reicht die Anzahl der vereinbarten Baustellenbesuche nicht aus, müssen weitere beauftragt und bezahlt werden. Die Stundensätze dieser Baubetreuer sollten vertraglich festgehalten werden. Einige Hersteller bieten gegen Aufpreis den Heizungseinbau, die Montage der Wasserleitungen und die Elektroinstallation an (auch hier ist der genaue Leistungsumfang unterschiedlich und muss anhand der Bau- und Leistungsbeschreibung ermittelt und beurteilt werden). Gerade für die eindeutige Regelung von Mängelansprüchen und Haftungsfragen beim Selbstbauhaus ist die Bauleitung wichtig. Sie kann nicht gleichgesetzt werden mit der Baubetreuung. Während einige Firmen verantwortliche Bauleiter stellen, die für ihre Leitungsfunktion auch haften, überlassen andere Firmen es den Selbstbauern, Bauleiter unter Vertrag zu nehmen und separat zu bezahlen. Auf jeden Fall sollten Sie vor Vertragsabschluß die Mängelansprüche und Haftungsfragen klären.

Nicht bzw. nicht immer im Festpreis von Bausatzhäusern enthaltene Leistungen sind:

- Kellertreppe (auch bei Kellerbausätzen nicht unbedingt im Preis enthalten)
- Ortbeton zum Verfüllen von Schalungssteinen und Fertigteildecken
- Geschosstreppen

Für eine Vielzahl von Arbeiten am Bau sind zumindest zwei bis drei Helfer erforderlich. Stellen Sie sicher, dass Sie über Bauhelfer mit ausreichendem Zeitbudget und handwerklichem Geschick verfügen. Diese Hilfskräfte sind – unabhängig davon, ob sie für ihre Arbeit ein Entgelt erhalten, bei der Bau-Berufsgenossenschaft gegen Unfall zu versichern. Dazu hat der Bauherr sie anzumelden und Beiträge zu entrichten.