

### **Abwasser:**

Abwasserrohre führen viele Unternehmer nur bis einen Meter außerhalb der Wände des Hauses. So steht es in vielen Verträgen. Alles Weitere ist dann Sache des Bauherrn. Er muss sich um den Anschluss seines Hauses ans öffentliche Kanalnetz kümmern, gleich, wie lang der Weg vom Haus zum Sammler ist. Das kostet Geld und auch Zeit, denn er muss diese Anschlüsse erst beantragen.



### **Altbau-Sanierung:**

Bauunternehmen bauen nicht nur neue Häuser, sondern sie sanieren auch Altbauten und verkaufen sie. Das ist interessant für alle, die ein altes Haus kaufen, aber es nicht selbst aufwändig sanieren möchten. Aber Vorsicht: Gerade beim Altbau steckt der Teufel im bautechnischen Detail. Deshalb erstreckt sich die Haftung der meisten Bauunternehmen für sanierte Altbauten auch nicht auf die Altbausubstanz, sondern nur auf den Teil des Gebäudes, den sie sanieren. Für den von der Sanierung nicht betroffenen Teil des Altbaus übernehmen die Bauunternehmen dagegen keinerlei Haftung. Dieser so genannte Haftungsausschluss steht entweder im Vertrag oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen - wird aber von vielen Käufern übersehen; häufig weisen auch die den Vertrag beurkundenden Notare nicht ausführlich darauf hin. Weil immer mehr Bauherren auf diese Klausel hereinfallen, hat der Bundesgerichtshof entschieden: Kommt die Sanierung eines Altbaus einer Neubaumaßnahme gleich, dann muss auch das gesamte Bauvorhaben nach Werkvertragsrecht behandelt werden. Der Bauunternehmer haftet dann also für den gesamten Bau, die alten, wie auch die neuen Teile. Grundsätzlich sollten sich alle Käufer sanierter Altbauten aber zusätzlich absichern und sowohl vor Erwerb als auch rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfristen ihr Haus noch einmal von einem unabhängigen Bausachverständigen begutachten lassen.



### **Aushub:**

Was geschieht mit dem Erdaushub gleich zu Baubeginn? Dieses Problem wird in vielen Bauverträgen nicht einmal erwähnt. Folglich bleibt die Erde auf dem Grundstück liegen und muss vom Auftraggeber entsorgt werden. Er muss auf eigene Faust einen geeigneten Transportunternehmer finden und den Abtransport des Aushubs aus eigener Tasche bezahlen. Das ist teuer – vor allem, wenn das Erdreich belastet ist. Der Bauherr steht dabei unter Zeitdruck, denn oft liegt der Aushub dem weiteren Baufortgang buchstäblich im Wege.



### **Bauleiter:**

Bauunternehmer stellen ihrem Bauherrn im Vertrag einen Bauleiter an die Seite. Das schreiben die Landesbauordnungen so vor. Der Bauleiter muss sogar namentlich dem Bauamt benannt werden. Allerdings ist der Begriff Bauleiter für den Bauherrn irreführend, denn der Bauleiter steht im Dienste des Bauunternehmers und ist damit automatisch Partei. Er wird im Zweifelsfall immer die Interessen des Bauunternehmers vertreten, nicht die des Bauherrn. Deshalb empfiehlt es sich für alle privaten Bauherren, einen eigenen unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen, der ihnen hilft, den Überblick zu bewahren und ihre eigenen Rechte durchzusetzen.

### **Baustelleneinrichtung, Umfang der:**

Streit gibt es immer wieder über die Baustelleneinrichtung und deren Umfang: Was genau stellt der Bauunternehmer zur Verfügung, was muss der Bauherr auf eigene Kosten veranlassen. Genau geregelt werden sollten im Bauvertrag die nötigen Geräte zur Bauausführung, die Lagermöglichkeiten auf dem Grundstück, die Zufahrten und die Standplätze für den Baukran, das Zwischenlager für den Bodenaushub, die Bereitstellung von Baustrom und Bauwasser sowie eines Toilettenhäuschens und die Bauschuttbeseitigung.



### **Betreten der Baustelle:**

Wer ein schlüsselfertiges Haus vom Bauträger kauft, der wird in der Regel erst Eigentümer, wenn das Haus fertig gebaut, bezahlt und offiziell übergeben ist. Vorher ist er lediglich "Erwerber", aber nicht Bauherr. Bauherr bleibt bis zur Übergabe der Bauträger. Daraus ergeben sich unter Umständen Probleme: Will zum Beispiel ein Erwerber "sein" Grundstück oder "seinen" Rohbau besichtigen, dann benötigt er dazu formal die Zustimmung des Bauherrn, also des Bauträgers. Damit er hier nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt, sollte sich der Käufer schon im Vertrag schriftlich das Recht zusichern lassen, die Baustelle jederzeit – und mit einem Sachverständigen seiner Wahl betreten zu dürfen.



### **Bodenplatte:**

Häufig findet sich im Vertrag ein Passus, der sich auf die Bodenplatte bezieht. Sie ist teilweise im Preis inbegriffen, aber nur unter der Voraussetzung idealer Bodenbedingungen. Da die praktisch nie vorliegen, muss nachgebessert werden – natürlich zu Lasten des Bauherrn. Dies ist eine beliebte Möglichkeit, Bauherrn unter Zeitdruck und Hinweis auf den Bauablauf zusätzlich zur Kasse zu bitten.



### **Circa-Angaben:**

Nicht alle Maße lassen sich erfahrungsgemäß bereits bei Vertragsabschluss bis auf die letzte Dezimalstelle genau festlegen. Ca.-Maße sollten Bauherren allerdings nur dort akzeptieren, wo Toleranzen erträglich sind - auf keinen Fall beim Fertigstellungstermin oder bei der Wohnflächenberechnung.



### **Detaillierte Gebäudedaten:**

Zur detaillierten Objektbeschreibung zählen unter anderem genaue Angaben über die Gebäudeabmessungen, die Bruttogeschossfläche (BGF), die Wohnfläche (Wfl) und die Nutzfläche (NF) nach DIN 277 und Berechnungs- oder Wohnflächenverordnung, des weiteren die Anzahl der Vollgeschosse mit Keller und Dachgeschoss, die Anzahl der Räume und die exakten Fertighöhen in den einzelnen Räumen.



### **Eigenleistung:**

Eigenleistungen helfen Geld sparen. Aber, wer haftet, wenn durch die Eigenleistungen Schäden oder Zeitverzögerungen entstehen? (Hintergrund: Wer am eigenen Bau selbst Hand anlegt, der ist in der Regel kein Fachmann. Deshalb muss er für eine baufachliche Betreuung und Aufsicht seines Baus sorgen. Dazu ist der Bauherr verpflichtet. Wer übernimmt diese Aufsicht? Der Bauherr muss auch klären, wer haftet, wenn durch Eigenleistung am eigenen Bau oder am Nachbarhaus (bei Reihenhausprojekten) Schäden entstehen? Oder wenn Arbeiten unsachgemäß ausgeführt wurden und nun erst saniert werden müssen, bevor der Bauunternehmer weiterbauen kann? Wer haftet für Zeit und Material? Und wer haftet, wenn sich Eigenleistungen verzögern und dadurch ein Bauvorhaben länger dauert als geplant? Wer trägt die Verantwortung, wenn in Eigenhilfe Fehler gemacht werden, durch die später ein Bauarbeiter verunglückt? Wer selbst baut, der sollte unbedingt bereits vor Vertragsabschluss und mit Hilfe seines Bausachverständigen genau auflisten, was er an Eigenleistung erbringt. Diese Wünsche müssen dann genau mit dem Anbieter abgestimmt und im Vertrag detailliert festgelegt werden. Übrigens: Auch Familie und Freunde als Bauhelfer sind bei der Berufsgenossenschaft zu versichern!



### **Energieeinsparverordnung:**

Für alle Neubauten – wie auch für die Sanierung von Altbauten – gilt die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV. Bauverträge sehen zwar in der Regel die Ausführung des geplanten Hauses nach den Richtlinien der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, aber die Planung wird gar nicht darauf abgestimmt. Ob ein Haus wirklich nach den Vorschriften des Gesetzes gebaut wird, das kann nur ein Bausachverständiger prüfen und erkennen.



### **Fallrohre:**

Viele Bauträgerverträge sehen die Führung der Fallrohre bis zur Oberkante (OK) des Geländes vor. Mehr ist im Preis nicht inbegriffen. Das heißt: Für die Weiterführung der Rohre und den Anschluss ans öffentliche Leitungsnetz (oder die eigene Zisterne) ist der Bauherr zuständig. Er muss diese Anschlüsse bezahlen und oft auch beantragen. Ein teures, zeitaufwändiges Problem.



### **Gleichwertig:**

Viele Verträge sehen in der Baubeschreibung spezielle Baustoffe vor und listen diese namentlich auf. Allerdings werden solche konkreten Angaben häufig mit dem Zusatz "oder gleichwertiges Material" wieder relativiert. Der Begriff "gleichwertig" ist nichtssagend. Der Laie kann nicht beurteilen, was wirklich "gleichwertig" ist, und bekommt in der Regel minderwertiges Material eingebaut.



### **Grundstücksgröße:**

Da Bauträger in der Regel nicht ein einzelnes, sondern meist mehrere Häuser nebeneinander gleichzeitig bauen, werden die Grundstücksgrenzen erst nach der Fertigstellung markiert. Folglich sind auch in vielen Verträgen die Grundstücksgrößen nur ungenau angegeben. Darauf sollte sich der Bauherr nicht einlassen. Er muss im

Vertrag auf exakten Angaben bestehen und diese später auch überprüfen, sonst bleibt er unter Umständen auf einem kleineren Grundstück sitzen.



### **Holz:**

Holzhäuser oder Holzverkleidungen werden im Schlüsselfertigbau immer beliebter, Details zum Holzhaus fehlen aber oft im Bauvertrag. Neben der Art des Holzes und der Güteklasse muss natürlich im Bauvertrag auch stehen, wie welches hölzerne Bauteil geschützt wird – chemisch oder konstruktiv, und wie die Oberfläche von Fenstern beispielsweise behandelt wird – lasiert oder lackiert und mit und in welcher Farbe.



### **Innenwände:**

Natürlich hat ein normales Einfamilienhaus auch Innenwände. Sie bleiben allerdings in vielen Bauverträgen unerwähnt. Dabei sollte dort genau stehen, wie die Innenwände des zu bauenden Hauses beschaffen sein werden. Dabei wird unterschieden zwischen tragenden und nicht tragenden Innenwänden. Bauart und Materialangabe (zum Beispiel Kalksandsteinmauerwerk, Porenbetonmauerwerk, Holzrahmenkonstruktion oder anderes) müssen genau im Vertrag beschrieben werden.



### **Installationen:**

Häuser brauchen Strom. Im Bauvertrag wird nicht immer genau beschrieben, was der Bauherr für sein Geld bekommt. Teure Nachrüstungen sind später die Folge. In den Bauvertrag gehören deshalb detaillierte Beschreibungen der geplanten Elektroanlage, mit konkreten Angaben zur Anschlussleistung und Einspeisung, der Anzahl der Stromkreise mit Unterscheidung nach Gerätestromkreisen, Steckdosenstromkreisen, Drehstromkreisen. Gegebenenfalls müssen auch Bus-Installationen und Schutzsysteme genau beschrieben werden. Auch die elektrotechnische Ausstattung der einzelnen Räume mit der Anzahl der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe gehört in den Bauvertrag.



### **Keller:**

Keller ist nicht gleich Keller, und es reicht nicht, im Vertrag nur lapidar auf massive Wände und Betonboden hinzuweisen. Wie bei allen Baudetails so gilt auch hier: Alles muss genau aufgelistet sein, will der Bauherr später böse Überraschungen vermeiden. Zur genauen Leistungsbeschreibung für den Keller gehören: Detaillierte Materialangaben zu den Kellerwänden, außen wie innen, zur Wärmedämmung und zur Ausführung der Lichtschächte. Ob der Keller als weiße Wanne, schwarze Wanne oder als Mischkonstruktion ausgeführt wird, das richtet sich nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens. Auch das muss in den Vertrag.



### **Lüftung:**

Beim modernen Wohnhaus, vor allem beim Passivhaus, spielt die Lüftung eine zentrale Rolle. Nur wenn kontrolliert gelüftet und dabei die Luft regelmäßig ausgetauscht wird, funktioniert das Passivhaus optimal. Das wird im Bauvertrag nur selten detailliert erwähnt. Unbedingt aufgelistet werden muss im Vertrag aber die Art der Lüftung und, sofern es sich nicht um eine natürliche, sondern um eine kontrollierte Be- und Entlüftung handelt, die Art der Lüftungstechnik und Wärmerückgewinnung. Wichtig ist auch ein scheinbar kleines Detail: Die Dunstabzugshaube. Gerade bei einer kontrollierten Be- und Entlüftung ist die Dunstabzugsanlage ein großes Problem. Der erhebliche Luftwechsel der Anlage macht die Energiebilanz nämlich zunichte. Deshalb muss eine Dunstabzugshaube immer mit in das Lüftungskonzept einbezogen werden.



### **Materialangaben:**

Dies gilt auch für alle anderen detaillierten technischen Vorgaben. Sie legen einen bestimmten Wert fest, garantieren aber nicht, dass dieser auch den Regeln der Baukunst und den geltenden gesetzlichen Vorgaben entspricht. Muss dann nachgebessert werden, dann zahlt der Bauherr die Mehrkosten. Deshalb sollte auch hier im Vertrag immer das Wort "mindestens" vor die Materialangabe gesetzt werden. Dann muss der Bauunternehmer die gesetzlichen Baustandards erfüllen.



### **Messe-Abschlüsse:**

Viele potenzielle Bauherren informieren sich vor dem Hausbau- oder -kauf auf Messen über Häuser und Baustoffe. Dabei bekommen sie häufig spezielle Messe-Angebote offeriert, scheinbar besonders günstige Offerten, die aber nur für die Dauer der Messe gelten. Will der Bauherr sie nutzen, muss er sich schnell entscheiden - und übersieht dabei oft die Fallstricke der Verträge. Das als unschlagbar gepriesene Angebot entpuppt sich im Nachhinein häufig als Augenwischerei. Will der Käufer den Vertrag dann rückgängig machen, stellt er fest: In der Regel hat der Bauherr bei diesen Verträgen kein Widerrufsrecht. Deshalb: Verträge niemals auf Messen und unter Zeitdruck unterschreiben und immer vorher von einem Bausachverständigen auf Vollständigkeit prüfen lassen.



### **Mindestanforderungen:**

Die "Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser" regeln im Detail, was Bauverträge alles beinhalten sollten. Da die Mindestanforderungen noch nicht Gesetz sind, sollten Bauherren darauf drängen, sie als Grundlage des Bauvertrags festzuschreiben zu lassen.



### **Niedrigenergiehaus:**

Leistungen werden im Bauvertrag oft doppelt beschrieben. Da stehen neben dem Begriff "Niedrigenergiehaus" noch zusätzlich genaue Dämm-Materialien oder Dämmstoffstärken. Das besagt aber noch gar nichts, denn diese Werte reichen trotz exakter Angaben unter Umständen gar nicht aus, um den gewollten Energiestandard auch zu erfüllen. Deshalb sollte im Vertrag als Ziel ein genau definierter Energiestandard (z. B. in Anlehnung an die KfW) stehen. Wer ein Übriges tun möchte, der setzt noch das Wort "mindestens" davor.



### **Objektbeschreibung:**

Zentrale Bedeutung kommt der Objektbeschreibung im Bauvertrag zu. Nur, was dort vereinbart wird, wird später auch geliefert. Neben der Art, Aufteilung und Bauweise des Hauses und konkreten Herstellerangaben müssen in der Objektbeschreibung auch wichtige Dinge wie zum Beispiel der barrierefreie Zugang und die barrierefreie Nutzung des Hauses festgeschrieben werden, ebenso Energiekennwerte und Schallschutzmaßnahmen.



### **Passivhaus:**

Wer laut Vertrag ein Passivhaus kauft, der hat deshalb noch lange nicht die Gewähr wirklich ein Passivhaus zu bekommen. Auch hier muss vertraglich genau geregelt sein, was der Kunde zu erwarten hat. Statt Passivhaus besser eine aussagekräftige Definition aufnehmen. So darf laut einer denkbaren Definition nur anderthalb Liter Heizöl (oder anderthalb Kubikmeter Erdgas) pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr verbraucht werden. Diese idealen Werte lassen sich allerdings nur durch exakte Planungen, detaillierte Berechnungen und vor allem sorgfältige Bauausführung garantieren. Passivhäuser müssen absolut winddicht sein. Das Gebäude muss lückenlos in eine ausreichende Wärmdämmschicht verpackt sein, es dürfen keine Wärmebrücken entstehen, und alle Fugen müssen luftdicht und dauerhaft verklebt werden. Garantiert und überprüft werden kann das Ergebnis nur durch sorgfältige Baukontrolle und mit dem so genannten Blower-Door-Test. Beides sollte im Vertrag fest verankert werden.



### **Planunterlagen:**

Zu jedem Bauvorhaben gehören konkrete Pläne. Auch zu einem Schlüsselfertighaus. Die Herstellung der Planunterlagen sollte Teil des Vertrages und in den Hauskosten enthalten sein. Konkret benötigt werden: Zeichnungen und Berechnungen gemäß den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung und der Bauvorlagenverordnung, Werkpläne im Maßstab 1:50, Werk- und Installationspläne für die Haustechnik (Sanitär, Heizung, Lüftung) sowie Baugrundgutachten. Der Vertrag sollte unbedingt regeln, dass und wann der private Bauherr diese Unterlagen zu Prüfzwecken ausgehändigt bekommt.

### **Prospektangaben:**

Zu Beginn des Hauskaufs liegen meist viele schöne Hochglanzprospekte auf dem Tisch, die den angehenden Bauherrn in seiner Kaufentscheidung mitunter stark beeinflussen. Diese Prospekte sind aber nicht Grundlage des notariellen Kaufvertrags, sie dienen nur als Lockmittel. Genau anschauen dagegen müssen sich Bauherren vor Vertragsunterzeichnung immer alle Pläne und Urkunden die Vertragsbestandteil werden.



### **Qualität:**

Um die Qualität der Ausstattung zu sichern, müssen alle Angaben immer exakt in den Bauvertrag geschrieben werden. Dazu zählen auch Angaben zur Informationslage, etwa Qualität und Umfang der Fernsprechanlage (analog, digital, ISDN, DSL) oder Qualität und Umfang der Kommunikationsanlage (Klingelanlage, Gegensprechanlage, Videoanlage).



### **Rauchmelder:**

Immer mehr Bundesländer schreiben in ihren Landesbauordnungen die Installation von Rauchmeldern vor, meist in den Schlaf- und Kinderzimmern. Wer einen Bauvertrag unterzeichnet, der sollte vorab unbedingt klären, ob der in seinem Bundesland eventuell vorgeschriebene Rauchmelder auch Bestandteil des Leistungsverzeichnisses ist.



### **Regenwassernutzungsanlage:**

Regenwassernutzungsanlagen helfen Wasser sparen und lassen sich vor allem in neuen Häusern gut installieren, denn sie benötigen einen zweiten Installationskreislauf. Soll eine Regenwassernutzungsanlage eingebaut werden, dann empfiehlt es sich im Bauvertrag genau festzulegen, wie und wo die Rohre installiert werden (vor der Wand, im Sockelbereich, auf oder unter Putz, samt Schallschutz für die Rohre) und aus welchem Material die Rohre bestehen



### **Reihenhausklausel:**

Beim Verkauf von Reihenhäusern wird den Interessenten immer wieder – und teils wahrheitswidrig – mitgeteilt, sämtliche anderen Objekte seien bereits verkauft. Damit wollen die Verkäufer den angehenden Bauherren zur schnellen Kaufentscheidung drängen. Aber Vorsicht: Der Käufer sollte dies unbedingt prüfen, vor allem, wenn in dem abzuschließenden Kaufvertrag die Klausel enthalten ist, dass mit dem Bau der Häuser erst begonnen werde, wenn sämtliche Reihenhäuser verkauft seien. Unterschreibt er diesen Vertrag und sind tatsächlich erst ein paar Häuser verkauft, dann kann es unter Umständen noch sehr lange dauern, bis mit dem Bau begonnen wird – und das, obwohl der Käufer aufgrund der Aussagen des Verkäufers davon ausging, sofort nach seinem Vertragabschluss könne der Bau beginnen. Solche monate- manchmal jahrelangen Wartezeiten kosten den Käufer viel Geld.



### **Reservierungsgebühr:**

Manche Anbieter und Schlüsselfertig-Anbieter verlangen vom Kaufinteressenten eine Reservierungsgebühr. Die liegt erfahrungsgemäß im Schnitt zwischen 500 und 2.000 Euro. Sobald der Hauskaufvertrag beim Notar rechtsgültig beurkundet ist, wird die Reservierungsgebühr verrechnet. Entscheiden sich die angehenden Hausbesitzer aber gegen die Offerte, dann müssen sie die Reservierungsgebühr bezahlen. Wenn die Gebühr so hoch ist, dass ein psychischer Kaufzwang entsteht, muss die Reservierungsvereinbarung notariell beurkundet sein, um den privaten Bauherren rechtlich zu binden, darunter besteht kein Formzwang. Ein dringender Rat : Sich gar nicht erst zur Zahlung einer Reservierungsgebühr verpflichten lassen. Und, falls es doch passiert ist: Lieber die Reservierungsgebühr in den Wind schreiben, als ein Haus kaufen, das einem nicht zusagt.



### **Schallschutz:**

Immer noch wird in Bauverträgen festgelegt, Schallschutz bei einem Neubau nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 zu bemessen. Dieser Mindestschutz wird seit langem nicht mehr als ausreichend empfunden. Inzwischen liegt auch eine gerichtliche Entscheidung vor, durch die der Mindestschallschutz nach dieser DIN-Norm für den Wohnhausbau als nicht mehr ausreichend beurteilt wird. Bauherren und Hauskäufer haben jetzt also Anspruch auf besseren Schallschutz. Sie sollten deshalb unbedingt frühzeitig ihren Bausachverständigen fragen, wie der Schallschutz in ihrem konkreten Fall optimiert werden kann – und wie das Ganze im Vertrag festgeschrieben werden muss, damit dem Bauherrn keine Nachteile entstehen.



### **"Schlechtwetter":**

In vielen Bauverträgen taucht der Begriff "amtlich anerkannte Schlechtwetterlage" auf. Das ist irreführend, denn den Begriff gibt es offiziell gar nicht. Erfahrungsgemäß wird "Schlechtwetter" aber gerne von Baufirmen als Entschuldigung für Bauverzögerungen genutzt. Aber in der Tat gibt es auch für manche Bauarbeiten "schlechtes Wetter": Verschiedene Materialien dürfen nicht bei kalten Temperaturen verarbeitet werden, andere nicht bei großer Hitze. Geschieht dies doch, sind Baumängel die unausweichliche Folge. Wirklich beurteilen kann das aber nur ein Sachverständiger, ihn sollte der Bauherr im Zweifelsfall kurzfristig zu Rate ziehen. Damit der Bauherr nicht von all zu viel "Schlechtwetter" überrascht wird, sollte im Vertrag unbedingt stehen, dass wegen "Schlechtwetter" keine Ausfalltage vereinbart werden. Außerdem, und auch das muss in den Vertrag, muss jeder Schlechtwettertag sofort den Bauherren gemeldet werden. Ist das Wetter wirklich zum Weiterbauen nicht geeignet, dann wird der ausgefallene Tag der Bauzeit offiziell hinzugerechnet.





### **Teilabnahme:**

Manche Bauverträge sehen so genannte Teilabnahmen vor. Dabei sollen einzelne Bauabschnitte während des Bauablaufs begutachtet und vom Bauherrn förmlich abgenommen werden. Dies dient nach Erfahrung nur dazu, die Haftung für den jeweiligen Bauabschnitt vom Bauunternehmer auf den Bauherren zu übertragen. Ein Rat : Keine Teilabnahmen vertraglich vereinbaren !

Sie kosten Zeit und auch Geld, zumal der Bauherr als Laie die Teilbauabschnitte nur mit Hilfe eines Sachverständigen beurteilen kann. Unverzichtbar ist dagegen die Bauabnahme am Ende des gesamten Hausbaus. Sie ist rechtlich neben dem Vertragsabschluss der wichtigste Schritt des Baus, denn mit der Bauabnahme wird der Bau formal als mängelfrei akzeptiert und geht in die Haftung des Bauherrn über. Ab dem Zeitpunkt der Bauabnahme kehrt sich auch die Beweislast um, von nun an muss der Bauherr alle Mängel nachweisen.



### **Terminabsprachen:**

Zu den größten Ärgernissen für Bauherren zählen ungenaue und nicht eingehaltene Terminabsprachen. Damit es nicht zu Unstimmigkeiten und teuren Verzögerungen kommt, sollte jeder Vertrag einen detaillierten, chronologischen Bauablaufplan mit genauen Terminvereinbarungen beinhalten. In diesem Plan muss auch das Fertigstellungsdatum stehen.



### **Versorgungsleitungen:**

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind dringend nötig, damit ein Haus überhaupt bewohnbar ist. In vielen Bauverträgen sind diese Anschlüsse aber gar nicht enthalten. Folglich muss sie der Bauherr selbst beauftragen – und beantragen und bezahlen. Das gilt ohnehin für Telefonkabel und sonstige Kabel- und Breitband-Anschlüsse.



### **Wohnflächenberechnung:**

Häufig werden bei Neubauten die Wohnflächen für Bauträgerhäuser oder Eigentumswohnungen nur anhand der Pläne errechnet. Erfahrungsgemäß weichen aber die Bauten später von den Plänen an manchen Stellen ab. Dadurch kann auch die Wohnfläche kleiner ausfallen, als im Plan ursprünglich angegeben. Deshalb ist es wichtig, die Wohnfläche in solchen Fällen im Nachhinein noch einmal prüfen zu lassen.



**Zahlungsplan:**

Viele Bauunternehmer verpflichten den Bauherrn mit Hilfe eines überzogenen Zahlungsplans zu enormen Vorleistungen. Dabei gilt am Bau: Zahlung erst nach abgeschlossener Leistung. Wird der Bauunternehmer nämlich insolvent, dann verliert der Bauherr sein Geld und bleibt auf der Bauruine sitzen. Andererseits ist der Bau eines Hauses ein großes Werk, und die Baufirmen können mit Recht Abschlagszahlungen verlangen. Allerdings immer erst nachdem die jeweilige Teilleistung abgeschlossen ist. Der Zahlungsplan sollte im Vertrag genau festgelegt werden und dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen. Üblich sind Abschlagszahlungen jeweils nach der Dacheindeckung, der abgeschlossenen Installation und dem Fenstereinbau, nach dem Innenausbau, den Estricharbeiten oder dem fertigen Ausbau. Der Rest sollte auf keinen Fall vor der endgültigen, für den Bauherrn zufrieden stellenden Abnahme (unbedingt gemeinsam mit dem eigenen Bausachverständigen) bezahlt werden. Denn mit der offiziellen Abnahme geht die Haftung auf den Bauherrn über. Unseriös sind alle Verträge, in denen bereits bei Vertragsabschluss ein namhafter Abschlag verlangt wird, denn der Bauherr bekommt dafür keinerlei Gegenwert. Bei Bauträgerverträgen muss der Bauträger zusätzlich die Anforderungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten.

**Zeitplan:**

Jeder Vertrag sollte exakte Datumsangaben für den Baubeginn und den Übergabetermin enthalten. Nur so bekommt der Bauherr Planungssicherheit und kann, im Falle einer Verzögerung den Bauunternehmer für zusätzliche Miet- oder Hotelkosten rechtssicher haftbar machen.

