

Typische Probleme und Mängel in Bauträgerverträgen



Die nachfolgenden Hinweise stellen eine Zusammenfassung der häufigsten Probleme im Zusammenhang mit Bauträgerverträgen dar, auf die der potenzielle Bauherr schnell hereinfallen kann. Die Hinweise stammen vom Verband Privater Bauherren e.V. (Anschrift am Ende des Textes), wurden jedoch mit eigenen Ergänzungen versehen.

Bei einem Bauträger handelt es sich um eine natürliche oder juristische Person, die im eigenen Namen ein Bauwerk errichtet oder errichten lässt, um das fertig zu stellende Gebäude dann in Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten an einen oder mehrere Erwerber (Käufer) zu veräußern. Der Bauträger unterliegt den Verpflichtungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung.

Der entscheidende Nachteil für die Wahl eines Bauträgers ist der, dass der zukünftige Eigentümer sowohl in der Planungs- als auch in der Ausführungsphase keinen oder nur einen sehr geringen Einfluss auf die Planungs- und Ausführungsqualität hat. Der Bauträger wird immer bestrebt sein, sowohl die Planung so „billig wie möglich“ als auch die Ausführung so schnell und so billig wie möglich durchzuziehen. In der Regel verfügt der Bauträger nicht über eigene Planungskompetenz, so dass diese von externen Planern oder bei ihm angestellten Planern erbracht wird. Aus Kostengründen wird insbesondere bei externen Planern deren Honorar so weit gedrückt, dass diese üblicherweise keine fundierte und an die Interessen des zukünftigen Nutzers angepasste Planung durchführen; die Erstellung der statischen Berechnung samt der zugehörigen Ausführungs- und Konstruktionspläne wird meist wiederum an andere Firmen (Fertigteilwerke) vergeben, die allein aus Kostengründen eine „Minimalplanung“ durchführen, da sie deutlich mehr den Lieferinteressen zuneigen und „das bisschen Planung“ halt mitliefern. Gerade in den Bundesländern, die die „Deregulierung“ weit vorangetrieben haben und damit keine unabhängige Prüfung und Kontrolle mehr stattfindet, wird oftmals auf eine statische Berechnung und eine durchdachte Planung der Tragwerke gänzlich verzichtet, wie zahllose Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit belegen.

Wer einen Bauträgervertrag abschließt, glaubt, dass darin alle anfallenden Kosten enthalten sind. Doch vielfach stellt sich dies als teurer Trugschluss heraus. Welche Kosten gerne auf den Bauherrn abgewälzt werden, hat der Verband Privater Bauherren (VPB) in alphabetisch geordneten Einzelpunkten einmal aufgezählt.

Das Ergebnis dieser langen Liste kann nur lauten: **Augen auf beim Häuserkauf!**

Abwasser:

Abwasserrohre führen viele Bauträger 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.

Aushub:

Was geschieht mit dem Erdaushub gleich zu Baubeginn? Dieses Problem wird in vielen Bauträgerverträgen nicht einmal erwähnt. Folglich bleibt die Erde auf dem Grundstück liegen

Bauträgerverträge - typische Probleme



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:

Bauträger stellen ihrem Bauherrn im Vertrag einen Bauleiter an die Seite. Das schreiben die Landesbauordnungen so vor. Der Bauleiter muss sogar namentlich im Vertrag benannt werden. Allerdings ist der Begriff Bauleiter für den Bauherrn irreführend, denn der Bauleiter steht im Dienste des Bauträgers und ist damit automatisch Partei. Er wird im Zweifelsfall immer die Interessen des Bauträgers 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.

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, Bauherren 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 Berechnungsverordnung, des weiteren die Anzahl der Vollgeschosse mit Keller und Dachgeschoss, die Anzahl der Räume und die exakten Fertighöhen in den einzelnen Räumen. Da die Menschen immer größer werden, sollte man unbedingt darauf achten, dass die lichte Höhe der Türen mindestens 2,05 m beträgt (besser 2,10 m), und zwar als Fertigmaß!

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? Auch eine Bauherrenhaftpflicht wird in diesem Falle zusätzlich erforderlich. Und wer haftet, wenn Arbeiten unsachgemäß ausgeführt wurden und nun

erst saniert werden müssen, bevor der Bauträger 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.

Energieeinsparverordnung:

Für alle Neubauten - wie auch für die Sanierung von Altbauten - gilt die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung, kurz EnEV (in der Fassung von 2004, Stand April 2006). Bauträgerverträge 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 nichts sagend. 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. Und Bauholz darf beim Einbau nur eine bestimmte Feuchtigkeit aufweisen. Nur der Bausachverständige weiß um diese Grenzen und verfügt über entsprechendes Messgerät. Beim Einbau zu feuchten Holzes trocknet

dieses später nach und verzieht sich unkontrolliert, es kann zu entsprechenden Schäden kommen.

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 zwingend in den Bauvertrag, will man später aufwändige und teure Nachrüstungen von Schalten und Steckdosen vermeiden.

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 (WU-Beton-Konstruktion), schwarze Wanne oder als Mischkonstruktion ausgeführt wird, das richtet sich nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens. Auch das muss in den Vertrag. Sollen Kellerräume hochwertig genutzt werden (also z. B. zumindest teilweise wohnähnlich), muss dies bei der Dämmung und Dichtung entsprechend berücksichtigt werden. Die entsprechenden Angaben müssen im Bauvertrag aufgenommen werden. Wer bei der Kellerabdichtung gegen von außen eindringendes Wasser (Grundwasser, aufstauendes Sickerwasser) und an der Drainage spart, bezahlt dies häufig mit teuren Folgeschäden, verbunden mit intensivem Ärger...

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. Im Grunde schreibt die Energieeinsparverordnung eine kontrollierte Wohnungslüftung bereits vor, die technischen Details kann nur der Bau-sachverständige klären. Wichtig auch ein kleines Detail: Auch das Loch in der Fassade für die Dunstabzugshaube sollte nicht vergessen 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 Bauträger die gesetzlichen Baustandards erfüllen. Und wer prüft dann, ob diese Angaben schließlich mit den statischen Berechnungen und den bauphysikalischen Nachweisen korrespondieren? Aus Erfahrung kann man fast pauschal sagen, dass die Materialien je nach geführtem Nachweis immer „optimiert“ angenommen werden. Beispielsweise wird im Energieeinsparnachweis ein leichter und häufig sogar technisch nicht möglicher „Wärmedämmstein“ (mit Phantasienamen) verwendet, im Schallschutznachweis dagegen wird für die gleiche Wand ein erheblich schwerer Stein rechnerisch angesetzt. In der statischen Berechnung muss schließlich ein gut tragfähiger Stein her, der mit den beiden vorherigen Nachweisen nicht übereinstimmt. Heraus kommt dann in der Praxis ein Mauerwerk, was möglichst »billig« ist und den gestellten Anforderungen häufig nicht genügt.

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 festschreiben zu lassen.

Niedrigenergiehaus:

Leistungen werden im Bauträgervertrag 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 Niedrigenergiestandard auch zu erfüllen. Der Begriff „Niedrigenergiehaus“ ist in keinem Gesetz und keiner Norm definiert, vielmehr entspricht dieser Standard nach langjähriger praktischer Übung, basierend auf den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1995, in etwa der aktuellen Energieeinsparverordnung von 2004. Eine Beurteilung kann nur durch den Bausachverständigen vorgenommen werden.

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. Ein Passivhaus darf laut Definition maximal anderthalb Liter Heizöl (oder anderthalb Kubikmeter Erdgas) pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr verbrauchen. Diese idealen Werte lassen sich allerdings nur durch exakte Planungen, detaillierte Berech-

Bauträgerverträge - typische Probleme



nungen 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 vollständige bautechnische Nachweise (statische Berechnung, Energieeinsparnachweis, Nachweis des konstruktiven Brandschutzes, ggf. Schallschutznachweis) sowie 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. Diese Unterlagen stehen dem Bauherrn vollständig zu. Weigert sich ein Bauträger, die Übergabe solcher Unterlagen im schriftlichen Bauträgervertrag überhaupt zu vereinbaren, ist **allerhöchste** Vorsicht geboten! Schließlich kann man anhand solcher Unterlagen später Abweichungen noch besser beweisen...

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. Eine Beurteilung in technischer Hinsicht kann nur der ausgewiesene Baufachmann vornehmen, der dann auch erkennt, ob hier nicht eine Mogelpackung vorliegt.

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). Das der Begriff »Qualität« rechtlich nicht definiert ist, ist es unbedingt sinnvoll, einen Fachmann für die Planung von Elektroinstallation und der Telekommunikationsanlage (ggf. auch einer Alarmanlage) hinzuzuziehen.

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. Es gehören weiterhin Aussagen dazu, ob und insbesondere wie das von den Regenfallleitungen herbeigeführte Wasser gefiltert wird.

Reihenhausklausel:

Beim Verkauf von Reihenhäusern wird den Interessenten immer wieder - und meist 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 Vertragsabschluss könne der Bau beginnen. Solche monate-, manchmal jahrelangen Wartezeiten kosten den Käufer viel Geld.

Schallschutz:

Vor allem in Reihen- und Doppelhäusern spielt der Schallschutz eine wichtige Rolle und trägt erheblich zum Frieden (oder Unfrieden) unter den Nachbarn bei. Deshalb empfiehlt es sich dringend, Schallschutzmaßnahmen konkret im Vertrag zu verankern und auf dem Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu bestehen. **Doch Schallschutz ist nicht gleich Schallschutz, es gibt unterschiedliche Anforderungsniveaus.** In DIN 4109 ist nur der Mindestschallschutz mit einem vergleichsweise schlechten Niveau vorgegeben, der erhöhte Schallschutz (der inzwischen nach gängiger Rechtsprechung als Standard und allgemein anerkannte Regel der Technik angesehen wird) muss in jedem Falle gesondert vereinbart werden. Die Unterschiede kennt nur der Bausachverständige. Und die einwandfreie Ausführung kann ebenfalls nur der Baufachmann beurteilen. Dabei spielen die Gebäudetrennfugen eine enorm wichtige Rolle, denn nur die technisch korrekte Ausbildung dieser Fuge in Verbindung mit ausreichend schweren Gebäudetrennwänden sichert Ihren Wohnkomfort und vor Lärmbelästigungen durch den Nachbarn.

„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 dennoch, sind Baumängel die unausweichliche Folge. Wirklich beurteilen kann das aber nur ein (am besten »öffentlich bestellter und vereidigter«) Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, ihn sollte der Bauherr im Zweifelsfall kurzfristig zu Rate ziehen. Nach aller Erfahrung ist dieses Geld eine gute Investition. 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 dem Bauherrn gemeldet werden. Ist das Wetter wirklich zum Weiterbauen nicht geeignet, dann wird der ausgefallene Tag der Bauzeit offiziell hinzugerechnet.

Terminabsprachen:

Zu den größten Ärgernissen für Bauherrn zählen ungenaue und nicht eingehaltene Terminabsprachen. Damit es nicht zu Unstimmigkeiten und teuren Verzögerungen kommt, sollte je-

der Vertrag einen detaillierten, chronologischen Bauablaufplan mit genauen Terminvereinbarungen beinhalten. In diesem Plan muss auch das Fertigstellungsdatum stehen.

Umfang der Baustelleneinrichtung:

Streit gibt es immer wieder über die Baustelleneinrichtung und deren Umfang: Was genau stellt der Bauträger 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.

Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind dringend nötig, damit ein Haus überhaupt bewohnbar ist. In vielen Bauträgerverträgen sind diese Anschlüsse aber gar nicht enthalten. Folglich muss sie der Bauherr selbst beauftragen - und beantragen. Das gilt ohnehin für Telefonkabel und sonstige Kabel- und Breitband-Anschlüsse. Eine weitere tückische Falle sind die Regenfallrohre, die beinahe immer an der Geländeoberkante enden. Der jeweils erforderliche Anschluss an die Grundleitungen usw. geht dann finanziell zu Lasten des Bauherrn, ohne dass dieser vorher damit gerechnet und in die Kostenplanung einbezogen hat!

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 nach der Wohnflächenverordnung prüfen zu lassen. Das dies nur Sache eines Fachmanns ist und sein kann, dürfte unbestritten sein.

Zahlungsplan:

Die meisten Bauträger verpflichten den Bauherrn mit Hilfe eines überzogenen Zahlungsplans zu enormen Vorleistungen. Dabei gilt am Bau wie überall: Zahlung Zug um Zug und nach abgeschlossener und mängelfrei erbrachter Leistung. Geht der Bauträger nämlich in Konkurs, 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 mängelfrei 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 Rohbauabnahme (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 Abschlag verlangt wird, denn der Bauherr bekommt dafür keinerlei Gegenwert, nicht einmal das Grundstück, denn das geht in der Regel erst nach Zahlung der letzten Rate an ihn über.

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 Bauträger für zusätzliche Miet- oder Hotelkosten haftbar machen.

Weitere Informationen beim Verband Privater Bauherren e.V., Bundesbüro, Chausseestraße 8, 10115 Berlin, Telefon 030-2789010, Fax: 030-27890111, E-Mail: info@vpb.de, Internet: www.vpb.de.

Doch auch und gerade die öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen stehen jedem interessierten Bauherrn bereits im Vorfeld einer Baumaßnahme zur Verfügung und erst recht in der Bauphase. Lassen Sie die einzelnen Bauabschnitte vom Sachverständigen begutachten, bevor Sie Zahlungen leisten. Auch die im rechtlichen Sinne wichtige Schlussabnahme sollte grundsätzlich nur in Begleitung mit einem von Ihnen direkt beauftragten Bausachverständigen durchgeführt werden, da damit nicht nur Rechte, sondern auch entsprechende Pflichten auf Sie übergehen.