

## – Ein Haus ist teuer und geht es um Ihr Geld –

.... das jemand dafür haben möchte. Damit Sie nicht mehr bezahlen, als die Gegenleistung (Haus) wert ist, gibt es Verträge.

Verträge sind nämlich dazu da, dass man sich auch (anschließend noch) verträgt.

Für Bauverträge gibt es Tipps u.a. vom Bauherren-Schutzverband (Internet: [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)) „Fallstricke im Bauträgervertrag“ und

beim Bundesverband der Verbraucherzentrale ([www.ratgeber.vzbv.de](http://www.ratgeber.vzbv.de)) mit einem Ratgeber für eine „Muster-Baubeschreibung“.

Worauf Sie beim Abschluss eines Bauvertrages beispielsweise achten sollten:

### 1. Vertragserfüllungsbürgschaft

Geht Ihr Bauunternehmer Pleite muss eine andere Firma den Bau fertigstellen. Vereinbaren sie also eine unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 5 % der Bausumme – besser noch 10 %, um den Mehraufwand abzudecken oder aber sie bezahlen einfach 5 (bis 10 %) weniger auf die Abschlagsrechnungen.

### 2. Weisungsrecht

Behalten sie das Recht vor, einmal erkannte Mängel vom Bauunternehmer sofort beseitigen zu lassen – sonst lässt er sich bis zur Bauabnahme Zeit.

### 3. Bauabnahme

Es gibt zwei Arten:

#### a. die rechtsgeschäftliche

Sie hat auf jeden Fall offiziell und förmlich nach den Regeln der VOB (Verdingungsordnung für Bauleitungen, Teil B) zu erfolgen, weil mit ihr die Gewährleistungsfrist beginnt. Ab dann muss der Bauherr dem Bauunternehmer alle Baumängel nachweisen und trägt dann auch alle Gefahren und Risiken.

#### b. die technische

Dabei geht es um die Funktionsprüfung einzelner Bauteile während der Bauphase (z.B. des Heizsystems).

Hierbei darf es sich nicht um Teilabnahmen handeln, sonst nimmt der Bauherr nämlich mit jeder (technischen) Teilabnahme das Haus auch insoweit offiziell ab – er trägt die Risiken und setzt hierfür schon die Gewährleistung in Gang.

### 4. Energiebedarfsausweis

Es sollte vertraglich geregelt sein, dass der Ausweis vor Baubeginn ausgehändigt wird. Damit kann noch einmal von neutraler Stelle geprüft werden, ob die Berechnungen überhaupt stimmen und die Bestimmungen der ENEC (Energie-Einsparverordnung (ENEV) auch eingehalten worden sind.

### 5. Zahlen sie nichts im Voraus

Zahlungen sollten nur in vereinbarten Etappen erfolgen – z. B. nach Fertigstellung der Bodenplatte, des Rohbaus usw. Bei der Bodenplatte sollte schon eine Dichtigkeitsprüfung der unter der Platte verlegten Hausentwässerung durch den Wasserverband erfolgen.

## 6. Bauschuttbeseitigung

Verpflichten Sie den Bauunternehmer Bauschutt, Verpackungsmaterial usw. alsbald zu beseitigen – sonst bleiben Sie darauf sitzen oder bekommen Ärger mit den Nachbarn.

## 7. Schließen Sie rechtzeitig Versicherungen ab.

Hierzu gehört an erster Stelle eine Grundstückseigentümer Haftpflicht-Versicherung, ferner eine

Bauwesenversicherung (unvorhersehbare Schäden am Bauwerk: Unwetter, Diebstahl, Vandalismus),

Bauherrenhaftpflichtversicherung (gesetzliche Haftpflichtversicherung des Bauherren für Sach- und Personenschäden),

Feuerrohbauversicherung (Feuerschäden bis zum Bezug, bei späterer Wohngebäudeversicherung meistens beitragsfrei),

Bauhelferversicherung (gegen Unfallschäden für fremde Helfer – gilt nicht für Bauherren)

Diese Hinweise sind selbstverständlich unvollständig und sollen nur als Anregung dienen.

**Ihr Haus soll ein Haus zum Träumen – aber kein Albtraumhaus sein.**

Was in der Planungsphase versäumt oder nicht berücksichtigt worden ist, kann Sie später teuer zustehen kommen.

Ein sehr erfolgreicher Bauunternehmer hat einmal gesagt:

**Ein Tag ohne Nachtrag** (für zusätzliche und natürlich teurere Bauleistungen) **ist ein verlorener Tag !!**

Isenbüttel, 19.06.2009