

# Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen

Hausbau auf eigenem Grundstück –  
mit Architekt, Generalunternehmer  
oder Fertighausanbieter

PETER BURK

Mit mehr  
als 160 Check-  
blättern

verbraucherzentrale

# Inhalt



## 9 Vorweg

10 So nutzen Sie dieses Buch



## Kostenfallen

### 13 Kostenfallen – ein Überblick

- 13 Was sind Kostenfallen und wie entstehen sie?
- 14 Wie kann man Kostenfallen erkennen?
- 14 Wie kann man Kostenfallen wirksam ausschalten?
- 16 Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter
- 17 Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Architekten und Handwerkern
- 20 Übliche Nebenkosten beim Bauen



### 27 Fragebögen und Checkblätter: Grundstückskauf

#### 27 Fragen zum Grundstück

#### 28 Checkblätter Grundstückskauf

- 28 ① Baurecht
- 28 ② Erbbaurecht

- 29 ③ Nießbrauchrecht
- 30 ④ Grunddienstbarkeiten
- 31 ⑤ Baulast
- 32 ⑥ Bodengutachten
- 33 ⑦ Einmessung
- 34 ⑧ Bestandsgebäude
- 35 ⑨ Gutachterausschuss
- 36 ⑩ Erschließungsbeiträge / Anliegerbeiträge
- 38 ⑪ Flurstücknummer
- 38 ⑫ Energieliefervertrag / TV-Kabelvertrag / IT- Datenleitungsvertrag
- 39 ⑬ Makler
- 40 ⑭ Festgelegtes Bauunternehmen

- 42 *Praxisbeispiel 1:*  
Analyse der Kostenfallen beim Grundstückskauf (rechtliches Problem)
- 43 *Praxisbeispiel 2:*  
Analyse der Kostenfallen beim Grundstückskauf (technisches Problem)



### 45 Fragebögen und Checkblätter: Fachingenieure und Architekt

#### 45 Fragebogen Fachingenieure

#### 46 Checkblätter Fachingenieure

- 46 ⑮ Bodengutachter / Geologe / Geotechnik
- 47 ⑯ Vermessungsingenieur / Geodät
- 49 ⑰ Statiker (Tragwerksplaner) / Prüfstatiker (Staatlich anerkannter Sachverständiger für Standsicherheitsnachweis)
- 51 ⑱ Haustechnikingenieur (Technische Ausrüstung / Elektro, Heizung Lüftung, Sanitär)
- 53 ⑲ Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Bauphysik)

- 56 20 Sicherheits- und Gesundheits-  
schutzkoordinator (SiGeKo)
- 57 21 Architekt
- 60 *Praxisbeispiel 3:*  
Analyse der Kostenfallen bei der  
Fachingenieurbeauftragung
- 60 *Praxisbeispiel 4:*  
Analyse der Kostenfallen bei der  
Architektenbeauftragung
- 90 34 Fenster/Türen/Rollläden /  
Raffstoren
- 93 35 Elektroausstattung / IT/Telefonie /  
TV / Smart-Home-Technologie
- 95 36 Oberflächenausstattung
- 96 37 Treppen
- 98 38 Badausstattung
- 99 39 Terrasse / Balkon
- 101 40 Carport / Garage
- 103 41 Hauptbaustoff
- 104 42 Gartenbau / Zugänge /  
Zufahrten / Zaun



## 63 Fragebögen und Checkblätter: Planung und Ausschreibung mit dem Architekten

### 65 Fragebogen Planung

### 66 Fragebogen Ausschreibung

### 67 Checkblätter Planung

- 67 22 B-Plan-Anforderungen /  
Anforderungen aus § 34 BauGB
- 69 23 Anforderung aus Bodengutachten
- 70 24 Anforderung aus Grundstückstopo-  
graphie
- 71 25 Größe und Zimmeranzahl /  
Zimmerorientierung /  
Geschosshöhen / Verkehrs-  
flächen / Flexibilität
- 74 26 Barrierefreiheit
- 76 27 Dach / Dachausbau
- 77 28 Keller / Kellerstandard
- 79 29 Energetischer Standard
- 81 30 Anschluss an die öffentliche  
Versorgung
- 83 31 Heizungs- und Warmwasser-  
bereitungsart
- 85 32 Lüftungsanlage
- 87 33 Schallschutzstandard

## 106 Übersicht: Mögliche Zusatzkosten Planung

### 107 Checkblätter Ausschreibung

- 107 43 Pauschalpreise oder  
Einheitspreise
- 108 44 Grundpositionen / Alternativ-  
positionen / Eventualpositionen
- 109 45 Leistungsumfang / Leistungs-  
differenzierung / Leistungs-  
grenzen
- 111 46 Gewerkeübergreifende  
Zusatzleistungen
- 112 47 Vollständigkeit jeder Einzel-  
position
- 113 48 Sondereinrichtungen / Sonder-  
bauweisen / Sondermaschinen
- 114 49 Allgemeine Technische  
Vertragsbedingungen (ATV)
- 116 50 Zusätzliche Technische  
Vertragsbedingungen (ZTV)
- 118 51 Besondere Vertragsbedingungen
- 119 52 Stundensätze Personal
- 120 53 Los-Unterteilung
- 122 *Praxisbeispiel 5:*  
Analyse der Kostenfallen bei der Planung
- 123 *Praxisbeispiel 6:*  
Analyse der Kostenfallen bei der  
Ausschreibung



## 125 Fragebögen und Checkblätter: Planung und Umsetzung mit dem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter

### 127 Fragebogen zum Leistungsumfang des angebotenen Hauses

### 129 Checkblätter Baubeschreibung

- 129 <sup>54</sup> Baugenehmigungsgebühren
- 130 <sup>55</sup> Statik und Prüfstatik
- 132 <sup>56</sup> Haustechnikplanung
- 133 <sup>57</sup> KfW-Effizienzhaus-Klassifizierung
- 134 <sup>58</sup> Erschließungsbeiträge
- 135 <sup>59</sup> Vermessungs- und Katastergebühren
- 136 <sup>60</sup> Bodengutachten
- 138 <sup>61</sup> Freiräumung Grundstück
- 139 <sup>62</sup> Baustelleneinrichtung
- 141 <sup>63</sup> Baustrom / Bauwasser
- 143 <sup>64</sup> Grundwasserhaltung
- 144 <sup>65</sup> Abtransport- und Deponiekosten
- 146 <sup>66</sup> Hausanschlüsse und Entwässerungskanalarbeiten
- 148 <sup>67</sup> Kellerkonstruktion

- 149 <sup>68</sup> Kellerausstattung
- 152 <sup>69</sup> Hebeanlage
- 153 <sup>70</sup> Elektroausstattung
- 157 <sup>71</sup> IT- / Telefon- / TV-Ausstattung
- 159 <sup>72</sup> Heizungsausstattung
- 163 <sup>73</sup> Fenster
- 165 <sup>74</sup> Rollläden / Raffstoren
- 167 <sup>75</sup> Badausstattung
- 171 <sup>76</sup> Dachbodenausstattung
- 174 <sup>77</sup> Schallschutz
- 178 <sup>78</sup> Einbauküche
- 180 <sup>79</sup> Hauseingang
- 181 <sup>80</sup> Terrassen und Balkone
- 184 <sup>81</sup> Außenanlagen
- 185 <sup>82</sup> Carport / Garage
- 186 <sup>83</sup> Sonderwünsche

### 188 Übersicht: Zusätzliche Leistungen / Zusätzliche Kosten

- 190 *Praxisbeispiel 7:*  
Analyse der Kostenfallen bei einem Generalunternehmerauftrag
- 192 *Praxisbeispiel 8:*  
Analyse der Kostenfallen bei einem Fertighauskauf

## Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst. Mit dem Klick auf

**[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice)**

sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buches auf dem neuesten Stand. Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen stets auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen.

Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop:

**[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de)**



## Vertragsfallen

### 195 Vertragsfallen – ein Überblick

- 195 Was sind Vertragsfallen und wie entstehen sie?
- 198 Woran kann man Vertragsfallen erkennen?
- 199 Wie kann man Vertragsfallen wirksam entgegentreten?
- 201 Den richtigen Anwalt finden und beauftragen



### 209 Checkblätter: Grundstückskaufvertrag

#### 210 Checkblätter Grundstückskaufvertrag

- 210 <sup>84</sup> Baurecht
- 210 <sup>85</sup> Erbbaurecht
- 211 <sup>86</sup> Nießbrauchrecht
- 212 <sup>87</sup> Grunddienstbarkeiten
- 212 <sup>88</sup> Baulast
- 213 <sup>89</sup> Bodengutachten
- 213 <sup>90</sup> Einmessung
- 214 <sup>91</sup> Bestandsgebäude
- 214 <sup>92</sup> Erschließungsbeiträge
- 215 <sup>93</sup> Flurstücknummer
- 216 <sup>94</sup> Energieliefervertrag /  
TV-Kabelvertrag /  
IT-Datenleitungsvertrag
- 217 <sup>95</sup> Makler
- 218 <sup>96</sup> Festgelegtes Bauunternehmen
- 219 <sup>97</sup> Zahlungsbedingungen und  
Eigentumsübergang
- 220 <sup>98</sup> Unterwerfung unter die  
Zwangsvollstreckung

- 222 <sup>99</sup> Übergabe
- 223 <sup>100</sup> Vollmachten Notar

#### 224 Übersicht: Vertrags-Check Grundstückskauf

- 225 Den richtigen Notar finden  
und beauftragen



### 227 Checkblätter: Fachingenieurverträge

#### 228 Checkblätter Fachingenieurvertrag

- 228 <sup>101</sup> HOAI-Leistungsphasen
- 230 <sup>102</sup> HOAI-Grundleistungen –  
Besondere Leistungen
- 232 <sup>103</sup> HOAI-Honorarzone und  
Honorarsätze
- 233 <sup>104</sup> HOAI-Nebenkosten
- 235 <sup>105</sup> Stundensätze
- 237 <sup>106</sup> Haftpflichtversicherung
- 238 <sup>107</sup> Dokumentenübergabe
- 240 <sup>108</sup> Prüfstatiker (Staatlich aner-  
kannter Sachverständiger für  
Stand sicherheitsnachweise)
- 241 <sup>109</sup> SiGeKo

#### 243 Übersichten: Vertrags-Check Fachingenieure



### 247 Checkblätter: Architektenvertrag

#### 248 Checkblätter Architektenvertrag

- 248 <sup>110</sup> HOAI-Leistungsphasen
- 251 <sup>111</sup> HOAI-Honorarzone und  
Honorarsätze

- 252 <sup>112</sup> HOAI-Grundleistungen –  
Besondere Leistungen
- 253 <sup>113</sup> Stundensätze
- 254 <sup>114</sup> Nebenkosten
- 255 <sup>115</sup> HOAI-Mehrkostenrisiken
- 257 <sup>116</sup> Baukostenregelungen
- 258 <sup>117</sup> Planungs- und Bauzeitenregelung
- 259 <sup>118</sup> Bauleitungsregelungen
- 261 <sup>119</sup> Abnahmeregelnungen
- 262 <sup>120</sup> Vollmachtregelungen
- 263 <sup>121</sup> Haftpflichtversicherung
- 264 <sup>122</sup> Zahlungsregelungen
- 265 <sup>123</sup> Kündigungsregelungen
- 267 <sup>124</sup> Dokumentenübergabe
- 268 <sup>125</sup> Werbung

## 269 Übersicht: Vertrags-Check Architekt



## 271 Checkblätter: Bauverträge mit Handwerkern, Generalunter- nehmer oder Fertighausanbieter

### 272 Checkblätter Bauvertrag

- 272 <sup>126</sup> Vertragspartner
- 275 <sup>127</sup> Subunternehmer /  
Nachunternehmer
- 276 <sup>128</sup> Vertragsbestandteile
- 277 <sup>129</sup> Festpreisgarantie
- 278 <sup>130</sup> Grundstücksbeschaffenheit
- 278 <sup>131</sup> Vorleistungen Bauherr /  
Leistungen Bauherr /  
Mitwirkungspflichten
- 280 <sup>132</sup> Hausrecht
- 281 <sup>133</sup> Zahlungsplan
- 286 <sup>134</sup> Abtretung von Auszahlungs-  
ansprüchen
- 287 <sup>135</sup> Aufrechnungsverbot
- 287 <sup>136</sup> Sicherheits- und Gewähr-  
leistungseinbehalt

- 289 <sup>137</sup> Bürgschaften
- 292 <sup>138</sup> Vollmachten
- 293 <sup>139</sup> Unterwerfung unter die  
Zwangsvollstreckung
- 294 <sup>140</sup> VOB/B-Regelungen
- 295 <sup>141</sup> Versicherungen
- 296 <sup>142</sup> Energieeffizienz
- 297 <sup>143</sup> Wohnflächen
- 299 <sup>144</sup> Barrierefreiheit
- 300 <sup>145</sup> Sonderwünsche
- 302 <sup>146</sup> Stellplatz / Carport / Garage
- 303 <sup>147</sup> Pauschale Ausführungs- und  
Baustoffvorbehalte
- 304 <sup>148</sup> Planabnahme Vertragspläne
- 304 <sup>149</sup> Eigenleistungen
- 306 <sup>150</sup> Anlage Garten
- 307 <sup>151</sup> Baustart / Bauzeit / Bauende /  
Bezugsfertigkeit
- 308 <sup>152</sup> Baustellenbetretung / Jour fixe /  
Bauleiter
- 310 <sup>153</sup> Unterlagen / Dokumentation
- 311 <sup>154</sup> Mängelbilder / Allgemein Aner-  
kannte Regeln der Technik /  
Beschaffenheiten / DIN-Normen
- 314 <sup>155</sup> Leistungseinstellung
- 315 <sup>156</sup> Abbruch des Bauvorhabens
- 317 <sup>157</sup> Widerruf
- 319 <sup>158</sup> Kündigung
- 324 <sup>159</sup> Insolvenzfall des Unternehmens
- 325 <sup>160</sup> Abnahme / Zustandsfeststellung /  
Übergabe
- 328 <sup>161</sup> Mediation / Schlichtung /  
Güteverhandlungen

## 330 Übersicht: Check Bauverträge Handwerker / Generalunternehmer / Fertighausanbieter



## 333 Anhang

### 333 Übersicht Grundleistungen –

#### Besondere Leistungen nach der HOAI

- |   |   |
|---|---|
| <p>333 Bodengutachter/ Geologe (Anlage 1.3.3 zu § 3 Absatz 1 HOAI (Leistungsbild Geotechnik)</p> <p>334 Vermesser/ Geodät: Vermessung zum Planen (Anlage 1.4.4 zu § 3 Absatz 1 HOAI/ Beratungsleistungen)</p> <p>335 Vermesser/ Geodät: Vermessung zum Bauen (Anlage 1.4.7 zu § 3 Absatz 1 HOAI/ Beratungs-Leistungen / Leistungsbild Bauvermessung)</p> <p>336 Statiker (Anlage 14 zu § 51 Absatz 5, § 52 Absatz 2 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen)</p> | <p>339 Haustechniker (Anlage 15 zu § 55 Absatz 3, § 56 Absatz 3 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen)</p> <p>343 Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Anlage 1.2.2. zu § 3 Absatz 1 HOAI/ Beratungsleistungen / Bauphysik)</p> <p>344 Architekt (Anlage 10 zu § 34 Absatz 4, § 35 Absatz 7 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen)</p> <p>348 Stichwortverzeichnis</p> <p>350 Adressen / Bauberatung</p> <p>352 Impressum</p> |
|---|---|

# Kostenfallen – ein Überblick

Fast jeder, der bauen will, hat ein mulmiges Gefühl beim Thema Kosten. Zu viel hat man schon gehört von Kostensteigerungen auf Baustellen. Aber warum ist das so und woher kommen Kostensteigerungen?

## Was sind Kostenfallen und wie entstehen sie?

„Kostenfalle“ ist ein umgangssprachlicher Begriff. Man könnte auch von Kostenrisiken sprechen. Denn es muss Ihnen niemand bewusst eine Falle stellen, um Kostensteigerungen zu verursachen. Auch das schlichte Übersehen von Sachverhalten, Regelungslücken oder sogar Missverständnissen kann schnell zu Kostensteigerungen in erheblichem Umfang führen.

Es gibt Kostenrisiken, die Sie sehen können, und solche, die Sie nicht sehen können. Ein Kostenrisiko, das man beim Bauen gut sehen kann, ist zum Beispiel die Höhe des Zinssatzes für einen Baukredit. Üblicherweise vergleicht man hier mehrere Angebote, um schließlich den günstigsten Zinssatz zu wählen. Ein Kostenrisiko, das Sie beim Bauen nicht ohne Weiteres sehen können, sind beispielsweise geologische Probleme Ihres Grundstücks. Sind Ihnen diese Risiken nicht bewusst, können erhebliche zusätzliche Arbeiten und damit Mehrkosten drohen.

Kostenrisiken unterscheiden sich, je nachdem welchen Weg zum eigenen Haus man nimmt. Deswegen ist es sehr wichtig, dass man sich ganz am Anfang der Lektüre dieses Buchs zunächst darüber klar ist, ob es auch zum gewählten Weg passt, den man zur eigenen Immobilie gehen will. Und das heißt, für alle Leser, die ein Haus oder eine Wohnung vom Bauträger neu kaufen wollen, ist dieses Buch nicht das richtige, sondern diese Le-

ser benötigen den Titel „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“ der Verbraucherzentrale. Dort wird der Hauskauf vom Bauträger behandelt; denn in diesem Fall bauen Sie kein Haus, sondern kaufen ein Haus oder eine Wohnung, was auch rechtlich ein völlig anderer Vorgang ist. Wer hingegen zum Beispiel ein Fertighaus kauft, der baut es später auch als Bauherr auf eigenem Grundstück. Das Gleiche gilt für Bauherren, die ein schlüsselfertiges Massivhaus bauen, oder aber die selten gewordenen Bauherren, die noch mit einem Architekten bauen. Für diesen Leserkreis ist das vorliegende Buch das richtige.

Kostenfallen beim Bauen entstehen fast immer durch eine zu wenig sorgfältige Vorbereitung und eine zu unkritische Haltung gegenüber Bauangeboten, die man erhält. Unklare und nicht vollständige Planungen und Leistungsbeschreibungen und ungünstige oder fehlende Regelungen in Verträgen sind die häufigsten Kostentreiber. Nur wer mit einem Architekten baut, hat – theoretisch – einen „Sachwalter“ an seiner Seite, der unabhängig und im Interesse des Bauherrn Planung und Umsetzung des Bauvorhabens begleitet. Aber auch das läuft nicht immer reibungslos, und Architekten sind relativ teuer. Das liegt daran, dass sie an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gebunden sind. Die HOAI ist letztlich ein Preiskartell mit nur geringen Spielräumen. Architekten wird also der Preis, den sie für eine Leistung mindestens nehmen müssen, mit dieser Verordnung ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben. Sie dürfen davon nicht abweichen. Für





einen üblichen Einfamilienhausbau sind dies am Ende etwa 13 bis 15 Prozent der Baukosten. Das heißt, bei Baukosten von 300.000 Euro macht das 40.000 bis 55.000 Euro allein an Honorar für den Architekten aus. Das ist vielen Bauherren viel zu teuer, weswegen sie massenhaft auf andere Angebote am Markt ausweichen, bei denen sie zudem günstigeres Bauen und höhere Kostensicherheit vermuten. „Alles aus einer Hand“ ist das Schlagwort. Und in der Tat kann das Vorteile haben, wenn man es richtig und sorgsam vorbereitet. Die Europäische Kommission hat zwischenzeitlich auch Klage gegen die Bundesregierung eingereicht, eben weil sie die HOAI für ein gesetzliches Preiskartell hält, welches die Dienstleistungsfreiheit missachtet. Dazu später noch mehr.

### Wie kann man Kostenfallen erkennen?

Für Laien ist es außerordentlich schwer, Kostenfallen erkennen zu können. Der Grund ist ganz einfach: Man hat nur selten selbst einen Beruf, der wirklich umfassend mit dem Bauen zu tun hat, und man baut natürlich auch nur ein Mal im Leben. Man ist also eigentlich sehr früh auf umfassende und neutrale Informationen angewiesen, um Fehler zu vermeiden, die sich sehr schnell sehr kostenintensiv auswirken können. Die Anbieter von Bauleistungen haben aber gar kein Interesse daran, Bauherren allzu umfassend aufzuklären – das stört meist eher das Geschäft. Bauherren gelten dann sehr schnell als kompliziert und „aufwendig“, obwohl sie vielleicht einfach nur Planungs-, Bau- und Kostensicherheit suchen. Da dieses Buch aber davon ausgeht, dass Sie ein Haus als Bauherr auf eigenem Grundstück errichten, entscheiden natürlich Sie, wer auf Ihrem Grundstück baut. Und diesen wichtigen Trumpf, den Sie in der Hand haben, sollten Sie so schnell nicht aus eben dieser Hand geben.

Kostenfallen erkennen Sie nur, wenn Sie Bauangebote sehr gründlich durchgehen, und zwar immer gleichzeitig Pläne, Baubeschreibung und Vertrag. Diese 3 Dokumente sind die Pfeiler, auf denen Ihr Bauvorhaben ruht und in denen sich die Kostenfallen verstecken können. Beim Bauen mit dem Fertighausanbieter oder dem Generalunternehmer werden diese 3 Dokumente üblicherweise auch zusammen vorgelegt, wenn der Vertrag unterzeichnet werden soll. Und bevor man diesen unterschreibt, muss er in jedem Fall gründlich geprüft werden. Eine erste Prüfung dieser Unterlagen ist mithilfe des vorliegenden Buchs möglich. Für vertiefende Prüfungen müssen nötigenfalls noch Fachleute eingeschaltet werden. Wie und wo man diese findet, erfahren Sie auch in diesem Buch.

Beim Bauen mit dem Architekten ist es etwas anders. Dort wird meist relativ früh ein Architektenvertrag unterzeichnet, und erst in der Folge werden Pläne, Ausschreibung für Firmen und Bauverträge erstellt. Dadurch kann man die Arbeitsqualität des Architekten und vor allem auch die Kosten des Hausbaus zunächst nicht sehen. Das heißt aber nicht, dass man auch beim Bauen mit dem Architekten nicht Möglichkeiten der präventiven Vertragsprüfung und Kostensicherung hat. Auch alle notwendigen Informationen hierzu finden Sie in diesem Buch.

### Wie kann man Kostenfallen wirksam ausschalten?

Kostenfallen kann man am wirksamsten durch eine gründliche Bauvorbereitung ausschalten. Wer zu schnell in ein Bauvorhaben stolpert und zu schnell ungeprüfte Verträge mit problematischen Vertragsanlagen unterzeichnet, wird die Konsequenzen meist schnell zu spüren bekommen. Bauen ist im Leben durchschnittlicher Verbraucher eine der komplexesten Aufgaben überhaupt. Gleichzeitig wird sie aber häufig deutlich fahr-



lässiger angegangen als etwa ein Auto- oder auch Einbauküchenkauf. Beim Auto wollen Sie selbstverständlich selbst noch wissen, welches Autoradio Sie für Ihr Geld erhalten. Bei der Einbauküche ist Ihnen wichtig zu erfahren, ob Sie eine Dunstabzugshaube haben und von welchem Hersteller der Herd ist. Beim Hauskauf kennt kaum ein Bauherr auch nur entfernt den Hersteller oder gar Typ der Heizungsanlage. Da heißt es „Fußbodenheizung“ und damit geben sich viele Bauherren problemlos zufrieden.

Kostenfallen beim Bauen müssen in 2 Phasen ausgeschaltet werden: In der Planungsphase und in der Ausführungsphase. Denn so gut Sie auch planen: Kein Plan überlebt die erste Baustellenberührung unverändert. Fast immer kommt es zu Anpassungen der Planungen an das Baugeschehen, sei es technisch, sei es zeitlich.

Zu unterscheiden sind beim Bauen auf eigenem Grundstück im Wesentlichen 3 unterschiedliche Modelle: Das Architektenhaus, das Generalunternehmerhaus oder deren Kombination.

Beim Architektenhaus plant man das Haus zunächst mit dem Architekten und schreibt die Bauleistungen dann an einzelne Handwerker aus.

Beim Generalunternehmerhaus geht man von vornherein zu einem Generalunternehmer, der Planung und Hausbau in einem Paket anbietet (zum Beispiel schlüsselfertiges Massivhaus oder Fertighaus in Holzbauweise).

Bei der Kombinationsvariante plant man zunächst individuell mit dem Architekten und lässt das so geplante Haus dann durch einen Generalunternehmer statt durch einzelne Handwerker errichten.

In der Planungsphase ist es wichtig, dass zunächst einmal ein guter Vertrag mit einem Architekten oder mit einem Fertighausanbieter oder auch mit

einem Generalunternehmer geschlossen wird, dessen Vertragsanlagen Mehrkostenrisiken weitgehend ausschließen. Das heißt, bei einer solchen Prüfung müssen Sie einerseits die rechtlichen Aspekte des Vertrages prüfen und andererseits die technischen Aspekte der Planung und Baubeschreibung. Dementsprechend ist das vorliegende Buch aufgeteilt. Es geht zunächst um die Überprüfung, ob der Architekt überhaupt die unverzichtbaren Planungsgrundlagen detailliert vorgelegt bekam beziehungsweise ob die Ihnen vorgelegte Baubeschreibung eines Generalunternehmers alle wichtigen Aspekte enthält, die Sie im Rahmen eines Bauvorhabens benötigen. Das beginnt mit der Einmessung des Grundstücks durch einen vereidigten Sachverständigen und hört mit der Raseneinsaat für den Garten auf. Damit Sie solche Kostenrisiken erkennen und ausschalten können, enthält das Buch im nächsten Kapitel Checklisten, mit denen Sie alle notwendigen Regelungen, die mit einem Architekten als Planungsgrundlage getroffen werden müssen, überprüfen können und mit einer weiteren Checkliste auch die Ihnen vorgelegte Baubeschreibung für Ihr Bauvorhaben.

Anschließend an die Checklisten zu notwendigen Regelungspunkten im Architektenvertrag finden Sie dann für jeden zu überprüfenden Punkt ein eigenes Checkblatt. Dies baut sich immer aus 3 Fragen auf:

- Um was geht es?
- Welche Kostenrisiken gibt es?
- Was muss geregelt werden?

Ähnlich verhält es sich bei der Überprüfung der Baubeschreibung, die Ihnen von einem Generalunternehmer vorgelegt wird. Dazu finden Sie im Anschluss an die Checklisten zu jedem Punkt ein eigenes Checkblatt das sich immer wie folgt gliedert:



- Um was handelt es sich bei dem Checkpunkt?
- Wann benötigt man diese Leistung?
- Wie viel kostet sie?
- Welche Alternativen gibt es?

Stellen Sie nun fest, dass in dem Ihnen vorliegenden Bauangebot bestimmte Punkte fehlen, können Sie direkt im Buch nachsehen, um was es sich dabei genau handelt und welche Konsequenzen das hat.

Aber vor dem Bauen steht immer auch der Grundstückskauf. Es kann natürlich sein, dass man Ihnen einfach ein Grundstück überlässt, überschreibt, schenkt oder Ähnliches. In diesem Fall braucht Sie das Thema Grundstückskauf nicht so sehr zu beschäftigen. Müssen Sie allerdings noch eines erwerben, sind auch die diesbezüglichen Checkblätter wichtig für Sie, einmal zu den Kostenfallen und einmal zu den Vertragsfallen. Hinsichtlich der Kostenfallen beim Grundstückskauf haben Sie zunächst auch eine Checkliste, mit der Sie alle wichtigen Punkte überprüfen können. Anhand von Checkblättern können Sie dann jeden einzelnen Punkt und dessen Kostenrisiken noch eingehend studieren.

Die Checkblätter gliedern sich dazu wie folgt:

- Um was geht es?
- Welche Kostenrisiken gibt es?
- Worauf muss man achten?

Dieses Wissen ist die Basis, um Kostenrisiken auszuschalten. Da dieses Buch voraussetzt, dass Sie auf eigenem Grundstück bauen, haben Sie es auch in der Hand, welchen Vertrag mit welchem Architekten und welchem Unternehmer und dessen Bauleistungskatalog Sie unterzeichnen. Auch können Sie so relativ schnell erkennen, ob ein preiswertes Angebot auch wirklich und im Sinn des Wortes „Preiswert“ ist oder einfach nur billig oder gar ein völlig unterbepreistes Lockangebot.

## **Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter**

Beim Bauen mit dem Generalunternehmer liegen die größten Kostenrisiken darin, dass eine unvollständige Planung und eine unvollständige Baubeschreibung als Vertragsanlagen vereinbart werden.

Hat man das vor Vertragsunterzeichnung im Blick, kann man es zu einem deutlich günstigeren Zeitpunkt einbringen, nämlich während der Vertragsverhandlungen. Zu diesem Zeitpunkt muss der Auftragnehmer noch um den Auftrag kämpfen und wird daher auch zu größeren Zugeständnissen bereit sein. Hat er den Vertrag hingegen in der Tasche, wird diese Bereitschaft merklich sinken.

Es zeichnet Generalunternehmerverträge generell aus, dass sich das Klima schlagartig ändern kann, kaum sind Verträge unterzeichnet. Denn anders als möglicherweise Ihr Autohändler wird Sie Ihr Hausanbieter nur ein Mal im Leben sehen. Der Wiederholungsfall ist praktisch ausgeschlossen. Das führt automatisch zu einem völlig anderen Kundenumgang als bei einer langfristigen, wiederholten Zusammenarbeit. Das ist übrigens auch ein Vorteil von Bauherren, die mit einem Architekten zusammenarbeiten: Regionale Handwerker haben durchaus ein Interesse daran, wiederholt mit einem regionalen Architekten zusammenzuarbeiten. Ihn einfach zu enttäuschen werden sie sich zumindest zweimal überlegen.

Typische Kostenfallen beim Bauen mit dem Generalunternehmer sind:

- Zusatzausstattungen, die erst im Verlauf der Hausbemusterung auftauchen (Kellerqualität und -ausstattung, Bad, Elektroausstattung, Bodenbeläge, Fenster, Dachausbau, Balkon, Heizung, Lüftungsanlage)



- Abtransport von Erdmaterial und Deponiekosten
- Außentreppe, Terrasse, Wege, Zaun
- Garage
- energetischer Standard
- Baueingabekosten / Genehmigungen
- Vermesser
- Statik
- Anschlusskosten
- Baustelleneinrichtung und Betrieb
- Gartenanlage

Diese Kosten sind nur in wenigen Verträgen wirklich sauber und vollständig geklärt. Das heißt, sie bleiben dann automatisch beim Bauherrn hängen. Das Problem ist, dass allein die oben genannten Punkte ganz schnell hohe fünfstelligen Beträge verursachen können. Nun kann man vielleicht auf den Bau einer Garage vorläufig verzichten, um Kosten einzusparen, das sieht bei einem Keller aber gleich ganz anders aus. Ist er geplant und das Erdreich bereits ausgehoben, wird man kaum auf den Keller verzichten wollen, wenn man merkt, dass er – aufgrund eines hohen Grundwasserstands – so wie geplant gar nicht errichtet werden kann. Steht gar das Wasser schon in der Baugrube und muss auch eine aufwendige Wasserhaltung installiert werden, um den Keller in der Grube überhaupt errichten zu können, kann es richtig teuer werden. Hohe fünfstelligen Beträge als Zusatzkosten nur für diese Zusatzleistungen eines grundwasserresistenten Kellerbaus und einer Wasserhaltung sind die Folge. Ist jedoch bei einer Bank der Kreditrahmen bereits vollständig ausgereizt und ist diese nicht mehr bereit, weiteres Geld nachzufinanzieren, kann man sehr schnell in eine äußerst riskante Situation kommen. Allein dieser Punkt zeigt Ihnen schon, wie wichtig es ist, sich die Vertragsunterlagen mit den Leistungsversprechen sehr sorgsam anzusehen. Natürlich wird Ihnen niemand einen aufwendigeren Keller kostenfrei dazugeben, nur weil Sie das Problem rechtzeitig erkannt haben. Aber: Wenn Sie gravierende Pro-

bleme rechtzeitig erkennen, können Sie frühzeitig geordnet umsteuern. So könnten Sie zum Beispiel ja versuchen, die Mehrkosten für den Keller gleich zu Beginn an anderer Stelle gezielt einzusparen und Verzicht zu üben, bis hin zu der Entscheidung, ganz auf einen Keller zu verzichten, weil der Baugrund den Kellerbau zu aufwendig machen würde.

## Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Architekten und Handwerkern

Bei Bauvorhaben mit dem Architekten ist ein großes Problem, dass man die Baukosten lange gar nicht kennt. Denn ein Architekt hat üblicherweise kein fertig geplantes Haus in der Schublade, sondern beginnt jedes Mal, individuell neu zu planen.

Dies und die hohen Kosten eines Architekten haben Architekten weitgehend aus dem Einfamilienhausmarkt verdrängt. Der Platz wurde eingenommen von Fertighausanbietern, die Holzbauten anbieten, und Generalunternehmern, die Massivhäuser anbieten. Viele Verbraucher empfinden als Vorteil, dass man diese Häuser bei manchen Anbietern vorher sogar besichtigen kann und von vornherein Leistung und Kosten kennt. Auch der Gesetzgeber hat das Problem zwischenzeitlich erkannt, dass Verbraucher beim Bauen mit dem Architekten in erhebliche Kostenunsicherheiten laufen können. Seit dem 01.01.2018 gibt es daher § 650p und § 650r im BGB. Diese regeln, dass einem Bauherrn mit den ersten Planungen auch eine Kosteneinschätzung vorzulegen ist und der Bauherr dann 14 Tage Zeit hat, um sich zu entscheiden, ob er aus dem Vertrag mit dem Architekten aussteigt oder ihn fortsetzt. Diese gesetzliche Regelung kann auch durch anderslautende Regelungen in einem Architektenvertrag nicht außer Kraft gesetzt werden. Das ist eine sehr wichtige Verbraucherschutzklausel, weil es Ihnen bis zu dieser Regelung passieren konnte, dass Sie aus einem einmal geschlossenen Architektenvertrag nicht mehr



herauskamen – oder dem Architekten im Zweifel seinen entgangenen Gewinn zahlen mussten.

Aber trotz dieser gesetzlichen Regelungen fragt sich natürlich immer: Haben Sie mit dem Architekten auch klar vereinbart, welchen Leistungsumfang und Qualitätsstandard das Haus haben soll? Und genau das ist fast nie der Fall. Es gibt kaum einen Architektenvertrag, in dem das zu planende Haus möglichst exakt beschrieben wird. Ist beispielsweise nicht definiert, dass Sie ein Haus mit ausgebautem Dachgeschoss oder einer bestimmten Energie-Effizienzhaus-Klassifizierung haben wollen, dann kann und wird Ihr Architekt diese Kosten natürlich auch nicht berücksichtigen bei der Kostenvorlage an Sie. Diese Mehrkosten werden Sie also trotz gesetzlicher Sicherung einholen, auch wenn der Architekt Sie eigentlich umfassend beraten und so auch eine vollständige Planungsgrundlage erstellen muss. Aber ob er Sie frühzeitig umfassend beraten hat, können Sie als Laie kaum feststellen. Die Regelungen zu den vereinbarten Eigenschaften und Leistungen des Bauwerks betreffend lassen in vielen Architektenverträgen jedenfalls stark zu wünschen übrig. Daher ist es beim Bauen mit dem Architekten sehr wichtig, die Leistung, die man haben möchte, sehr genau im Architektenvertrag zu beschreiben.

Typische Kostenrisiken beim Bauen mit dem Architekten sind:

- unklare Größenvorgaben für Flächen und Rauminhalte
- unklare Materialvorgaben
- unklare Ausstattungsvorgaben
- unklare Haustechnikvorgaben
- unklare energetische Vorgaben
- extreme, viele und aufwendige Individualplanungen ohne wirklichen Mehrwert

- fehlende zwingende Lösungen (zum Beispiel Barrierefreiheit, hoher Schallschutz)
- Unklarheit über zusätzlich benötigte Leistungen (Bodengutachter, Vermesser, Statiker)
- fehlende Ausschreibungsergebnisse / Kosten nur geschätzt

Wer mit einem Architekten baut, hat also das Problem, dass er die Leistungen, die er vom Architekten verlangt, selbst zusammenstellen muss. Denn erstaunlicherweise hat kaum ein Architekt einen Fragebogen, den er einem Bauherrn mit der Bitte um vollständiges Ausfüllen mitgibt. Und hinzu kommt folgendes Problem: Ein Architekt, der noch nie ein Passivhaus gebaut hat, wird Ihnen auch nicht den Bau eines solchen vorschlagen. Ein Architekt, der noch nie ein Holzhaus gebaut hat, wird Ihnen auch dessen Bau nicht vorschlagen. Ein Architekt, der begeistert ist vom Bauhaus-Stil, kann versucht sein, Ihrem Haus eine solche Handschrift aufzuerlegen, obwohl Sie das vielleicht gar nicht wollen. Das heißt, beim Bauen mit dem Architekten lauern genauso wie beim Bauen mit dem Fertighausanbieter oder dem Bauen mit dem Generalunternehmer zahlreiche Probleme, die sehr schnell auch Kostenprobleme sind.

Das ist nur in den Griff zu kriegen, indem man sehr früh einen klaren Anforderungskatalog aufstellt und konsequent prüft, ob dieser Katalog seitens des Architekten auch eingehalten wird. Nötigenfalls muss man eingreifen, um das sicherzustellen und dann auch realistische Kosten benannt zu bekommen. Dabei helfen Ihnen die Checkblätter in diesem Buch, die alle wichtigen Planungsgrundlagen abfragen.



Wenn der Architekt mit seiner Planung fertig ist, muss zu dieser noch ein sogenanntes Bauleistungsverzeichnis erstellt werden, damit die unverzichtbaren Bauleistungen ausgeschrieben werden können, also entweder Einzelhandwerkern oder Generalunternehmern mit der Bitte um Abgabe eines Angebots vorgelegt werden können. Dieser transparente Kostenvergleich, den ein Architekt herbeiführen kann, ist einer der großen Vorteile beim Bauen mit dem Architekten. Das Problem dabei ist aber natürlich ebenso, dass die eingeholten Vergleichspreise immer nur so sicher sind, wie die Ausschreibung des Architekten vollständig ist. Hat er etwas vergessen oder benötigte Mengen oder Stückzahlen zu niedrig bemessen, wird dies zu Kostensteigerungen führen.

Ausschreibungen werden heute oft mit Ausschreibungssoftware erstellt. Diese ist allerdings bei Weitem nicht immer überzeugend. Ob eine Ausschreibung vollständig und sicher ist, hängt nicht davon ab, ob sie mit einer Software erstellt wurde oder nicht. Büros, die sich auf ihre eigene Erfahrung und büroeigene Word- oder Excel-Dokumente verlassen, müssen deswegen keine schlechteren Ausschreibungen erstellen. Ganz im Gegenteil, dabei kann sogar deutlich detaillierter und exakter ausgeschrieben werden als über manche allzu allgemeine Textformulierung einer Software allein. Eine vollständige und rechtssichere Ausschreibung zu erstellen, die keinen Raum für Nachforderungen lässt und bei Problemen auf der Baustelle flexibles Handeln ermöglicht, ist eine hohe Kunst. Dazu bedarf es jahrelanger Praxiserfahrung. Das ist einer der Gründe, warum Sie einen erfahrenen Architekten an Ihrer Seite haben sollten.

Entscheidend ist weiter, dass Ausschreibungstexte vor Aussendung an Handwerker oder Generalunternehmer grundsätzlich einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht oder einem mit entsprechendem Tätigkeitsschwerpunkt vorgelegt werden sollten. Denn fast immer beinhalten Ausschreibungen auch rechtliche Regelungen, die der aktuellen Gesetzeslage und der aktuellen Rechtsprechung nicht widersprechen dürfen. Das kann rechtssicher nur ein Anwalt überprüfen. Schon Kleinigkeiten können ansonsten eine sicher geglaubte Ausschreibung in große Probleme bringen. Das sollte man grundsätzlich nicht unterschätzen und erst gar nicht riskieren.

Typische Ausschreibungsfehler sind:

- zu geringe Massenvorgaben
- falsche Maßvorgaben
- falsche Stückzahlvorgaben
- ungenaue Leistungsbeschreibungen
- unzulässige Leistungsbeschreibungen
- unvollständige Leistungsbeschreibungen
- unklare oder fehlende Materialangaben, auch von Zusatzmaterialien
- fehlende Ausschreibung notwendiger vorbereitender Arbeiten
- fehlende Ausschreibung notwendiger Zusatzleistungen
- fehlende Ausschreibung notwendiger Spezialmaschinen
- fehlende rechtliche Vorgaben
- fehlende zeitliche Vorgaben
- fehlende Sicherheitsvorgaben
- fehlende Versicherungsvorgaben

Schlechte Ausschreibungen sind ein Kostentreiber. Zu den einzelnen Punkten erfahren Sie mehr in den diesbezüglichen Checkblättern ab Seite 63.





ähnlich angesiedelt. Viele Gemeinden haben Informationen dazu und Namen und Kontaktdaten von Ansprechpartnern auch schon auf ihren Internetseiten eingestellt.

Sie sollten vor einem Grundstückskauf auf alle Fälle einen Abgleich mit den örtlichen Preisdokumentationen des zuständigen Gutachterausschusses vornehmen. Eine teure Grundstückswertermittlung hingegen können Sie sich sparen. Der Preis ist meist vierstellig und es hilft Ihnen als Käufer wenig. Denn ein umkämpftes Grundstück wird man Ihnen kaum geben, nur weil Sie einen gutachterlich ermittelten niedrigeren Preis feststellen, sondern es wird im Zweifel derjenige den Zuschlag erhalten, der den verlangten oder den höchsten Preis bietet. Dann haben Sie am Ende ein teures Gutachten bezahlt und stehen doch ohne Grundstück da. Sinnvoller ist es, anhand der Preisdokumentation des lokalen Gutachterausschusses zu schauen, ob der verlangte Preis im Rahmen dessen liegt, was auch zurückliegend in ähnlicher Lage verlangt wurde. Gibt es einen erheblichen Preissprung, muss man sich den Fall genauer ansehen. Natürlich kann es immer sein, dass Preise auch in kürzester Zeit erheblich gestiegen sind und die letzte Dokumentation des Gutachterausschusses einige Jahre zurückliegt. Trotzdem sind erhebliche Preissprünge immer mit Vorsicht zu genießen. Denn sonst kann es sein, dass man deutlich mehr zahlt, als das Grundstück am Markt überhaupt wert ist.

### **Erbpachtkosten**

Nicht immer wird ein Grundstück gekauft, manchmal wird es nur verpachtet. Dann greift ein sogenannter Erbbaurechtsvertrag, im Volksmund auch Erbpacht genannt. Das Grundstück wird dabei für einen bestimmten Zeitraum mit dem Recht zu dessen Bebauung verpachtet. Bei der Pacht spricht man auch vom sogenannten Erbpachtzins. Nach der festgelegten Zeit, früher oftmals 99 Jahre, heute meist deutlich kürzere Zeiträume, fällt das

Grundstück zurück an den eigentlichen Eigentümer, und er muss den Errichter eines Gebäudes dann für dieses Gebäude entschädigen. Meist wird bereits im Erbbaurechtsvertrag festgelegt, in welcher Höhe die Rückvergütung zu leisten ist. So kann zum Beispiel festgelegt sein, dass ein bestimmter Prozentsatz eines dann durch einen Sachverständigen zu schätzenden Gebäudewertes vergütet wird.

Im Gegensatz zu dem eines Grundstücks steigt aber der Wert eines Gebäudes eigentlich nie. Das Gebäude wird älter, die Bausubstanz maroder. Insofern ist immer davon auszugehen, dass Sie einen Wertverlust haben werden. Denn eine Wertsteigerung hängt praktisch nie am Gebäude selbst, sondern fast immer an der Lage eines Grundstücks. Diese mögliche Wertsteigerung können Sie mit einem Erbbaurechtsvertrag nicht für sich nutzbar machen. Daher ist ein Erbbaurechtsvertrag fast immer eine Verlustrechnung, und man sollte sich gut überlegen, ob man tatsächlich in einen solchen Vertrag einsteigt. Wenn man es jedoch tut, sollte man möglichst kosteneffizient bauen. Allerdings kann einem das vertraglich verwehrt sein, zum Beispiel wenn zusätzlich zum Erbbaurechtsvertrag auch noch ein Bauvertrag mit einem Generalunternehmer unterzeichnet werden soll. Das ist sogar häufiger der Fall, als man glaubt. In diesem Fall kann man aber nicht mehr möglichst effizient bauen, sondern muss meist ein schlüsselfertiges, relativ hochpreisiges Haus errichten. Dann zahlt man am Ende nicht 1.700 bis 2.000 Euro an Baukosten für einen Quadratmeter Wohnfläche, sondern 3.000 bis 5.000 Euro. Bei Rückkauf des Hauses durch den Grundstückseigentümer wird das aber keine Rolle spielen; denn er wird üblicherweise nur einen prozentualen Anteil des tatsächlichen Bausubstanzwertes zahlen. Solche Verträge sind daher glatte Vermögensvernichtungsverträge und man sollte sie nicht unterzeichnen, ganz egal, wie dringend man Wohneigentum sucht.



### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die früher in einheitlicher Höhe vom Bund erhoben wurde, deren Höhe heute aber von den einzelnen Bundesländern festgelegt wird. Das hat zu einem rapiden Anstieg der Steuer in einigen Bundesländern geführt. Sie liegt heute, wie erwähnt, teilweise schon bei über 6 Prozent. Um die Steuer kommen Sie aber nicht herum, und Sie können ein Grundstück auch nicht von einem Bundesland in ein anderes transferieren, um dort dann geringere Steuern zu zahlen.

Es gibt allerdings ein gewisses Risiko, bei dem Sie aufpassen müssen, nicht noch mehr zu zahlen. Dabei handelt es sich um das sogenannte versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell. Manchmal kauft man nämlich ein Grundstück und soll im Grundstückskaufvertrag auch gleich noch den Bau eines Hauses mit einem Generalunternehmer durch einen Bauwerkvertrag vereinbaren. Das Grundstück kann dabei von einer ganz anderen Person oder Institution kommen als das Haus. Trotzdem gilt ein solcher Vertrag unter Umständen als sogenanntes „verbundenes Geschäft“ beziehungsweise „einheitliches Vertragswerk“. Es obliegt dann der Einschätzung des zuständigen Finanzamts, ob die Grunderwerbsteuer nur auf das Grundstück oder auch auf das zu errichtende Haus entfällt. Nehmen wir an, das Grundstück soll 100.000 Euro kosten und das zu errichtende Haus 250.000 Euro. Dann fallen bei 5 Prozent Grunderwerbsteuer nicht nur die 5.000 Euro Grunderwerbsteuer für das Grundstück an, sondern auch 10.000 Euro Grunderwerbsteuer für das zu errichtende Haus. Dann kann es schon deutlich klüger sein, man unterzeichnet Grundstückskaufvertrag und Hausbauvertrag nicht in einem Vertrag. Das große Problem dabei ist aber: Vielfach ist das gar nicht möglich, weil der Generalunternehmer, der das Haus baut, nicht in einen Wettbewerb mit anderen Bauunternehmern eintreten will. Daher hat er möglicherweise Provisionsabkommen mit dem

bisherigen Grundstückseigentümer geschlossen: Dafür, dass dieser in seinem Grundstückskaufvertrag bereits festlegt, mit wem das Haus errichtet werden muss, erhält er eine Provision. Ist diese lukrativ genug, wird er sich darauf auch einlassen. Das ist in der Bundesrepublik Deutschland legal, und die Vereinbarung einer Provision oder deren Höhe muss nicht offengelegt werden.

Hat das Grundstück aber eine gute Lage und das zu einem fairen Preis und Sie möchten es haben, werden Sie nicht herumkommen, das Haus mit demjenigen Anbieter zu bauen, dessen Bauvertrag Sie bereits im notariellen Kaufvertrag des Grundstücks mit unterzeichnen sollen. Nur wenn der Bauvertrag formale Fehler aufweist, kommen Sie aus diesem Vertrag gegebenenfalls noch heraus. Ist das aber nicht der Fall, kann es auch sein, dass das zuständige Finanzamt aufgrund des „verbundenen Geschäfts“ beziehungsweise „einheitlichen Vertragswerks“ die Grunderwerbsteuer auch auf das zu errichtende Haus und dessen im Bauvertrag angegebenen Kosten erhebt. Und selbst wenn beide Verträge nicht in einem Vertragswerk eines Notars gemeinsam auftauchen, heißt das noch lange nicht, dass das Finanzamt nicht trotzdem von einem einheitlichen Vertragswerk ausgeht. Um das zu umgehen, müssten Sie beide Verträge schon mit sehr deutlichem zeitlichen Abstand voneinander unterzeichnen, und zwar Monate, nicht Wochen und erst Grundstückskaufvertrag und dann Bauvertrag. Umgekehrt wäre es wenig glaubwürdig und für Sie außerdem sehr gefährlich. Denn was wäre, wenn Sie am Ende das Grundstück doch nicht bekämen, aber einen gültigen Bauvertrag über einen Hausbau hätten?

### Notarkosten

Grundstückskaufverträge müssen in Deutschland zwingend von einem Notar beurkundet werden. Das heißt, um einen Notar und dessen Kosten kommen Sie nicht herum. Der Notar kann seine Kosten allerdings nicht beliebig festlegen, sondern ist da-





bei an gesetzliche Bestimmungen gebunden, das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG). Allerdings ist auch diese gesetzliche Gebührenordnung nicht gerade günstig. Nach dem GNotKG wird der Notar von demjenigen bezahlt, der ihn beauftragt (§ 29 GNotKG). Das BGB besagt in § 448 Absatz 2 allerdings, dass üblicherweise der Käufer die Kosten bestimmter Positionen trägt, Zitat:

*„Der Käufer eines Grundstücks trägt die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, der Eintragung ins Grundbuch und der zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen.“*

Richten Sie sich also darauf ein, dass zumindest diese Kosten zu Ihren Lasten gehen.

Die Höhe der Notarkosten (der Gesetzgeber spricht von Gebühren) ist in Kapitel 3 Abschnitt 3 des GNotKG geregelt, unnötigerweise extrem kompliziert. § 97 Absatz 1 regelt grundsätzlich, Zitat:

*„Der Geschäftswert bei der Beurkundung von Verträgen und Erklärungen bestimmt sich nach dem Wert des Rechtsverhältnisses, das Beurkundungsgegenstand ist.“*

Auf Deutsch: Ist Ihr Grundstück teuer, ist auch die Beurkundung teurer. Selbst wenn sie inhaltlich einfacher sein sollte als die Beurkundung eines günstigeren Grundstücks. Das Gleiche gilt für § 112 und § 113, also die Gebühren für Vollzugs- und Betreuungstätigkeiten.

Der Wert einer Beurkundung eines Grundstückskaufs bemisst sich nach dem Kaufpreis des Grundstücks (§ 47 GNotKG).

Dieser Wert wird dann über eine Gebührentabelle ein- und einer Gebühr zugeordnet. Das geschieht über die Tabelle von § 34 sowie Anlage 2 zu dieser Tabelle in Zusammenspiel mit der Anzahl der Gebührensätze, die nach Anlage 1 Teil 2 des GNotKG für einzelne Leistungen angesetzt werden dürfen.

### BEISPIELE

Nehmen wir an, das Grundstück, welches Sie kaufen wollen, hat einen Wert von 50.000 Euro. Dann errechnet sich die zu leistende Gebühr so: Tabellenwert B für einen Wert des Rechtsverhältnisses von 50.000 Euro: 165,00 Euro.

Entwurf und Beurkundung des Kaufvertrags  
(2-fache Gebühr) = 330 Euro

Vollzug des Kaufvertragsvorgangs  
(1-fache Gebühr) = 82,50 Euro

Betreuung des Kaufvertragsvorgangs  
(0,5-fache Gebühr) = 82,50 Euro

---

Summe	= 495,00 Euro
Mehrwertsteuer	= 94,05 Euro
<b>Gesamtsumme</b>	<b>= 589,05 Euro</b>

Weiteres Beispiel: Das Grundstück hat einen Wert von 80.000 Euro. Dann errechnet sich die zu leistende Gebühr wie folgt:

Tabellenwert B für einen Wert des Rechtsverhältnisses von 80.000 Euro: 219,00 Euro.

Entwurf und Beurkundung des Kaufvertrags  
(2-fache Gebühr) = 438 Euro

Vollzug des Kaufvertragsvorgangs  
(1-fache Gebühr) = 109,05 Euro

Betreuung des Kaufvertragsvorgangs  
(0,5-fache Gebühr) = 109,05 Euro

---

Summe	= 657 Euro
Mehrwertsteuer	= 124,83 Euro
<b>Gesamtsumme</b>	<b>= 781,83 Euro</b>

# Stichwortverzeichnis



## A

Abnahmeregelungen 197 f., 261  
 Absteckungsunterlagen 48, 228, 335  
 Abtretung von Auszahlungsansprüchen 286, 330  
 Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV) 114  
 Anliegerbeiträge 36 f.  
 Anschluss an die öffentliche Versorgung 81, 106  
 Anwalt 115 f., 195 f., 201 f.  
 Architekt 17, 57, 60, 344 f.  
 Architektenvertrag 247 f.  
 Aufrechnungsverbot 287, 330  
 Ausschreibung 19, 63 f., 66  
 Außenanlage 184

## B

Badausstattung 98, 167 f.  
 Balkon 99 f.  
 Barrierefreiheit 74 f., 299 f.  
 Bauakustik 54 f., 233  
 Bauausführungsvermessung 48, 228, 335  
 Baugeometrische Beratung 48, 228, 335  
 Bauherr 278 f.  
 Baukostenregelungen 257 f.  
 Baulast 31 f., 212  
 Bauleitungsregelungen 259 f.  
 Bauphysik 53 f., 230 f.  
 Baurecht 210  
 Baustart 307 f.  
 Baustellenbetretung 308 f.  
 Baustelleneinrichtung 139 f.  
 Bauunternehmen  
 – Festgelegtes 40 f., 218  
 Bauvorbereitende Vermessung 335  
 Bauzeit 307  
 Bauzeitenregelung 258 f.  
 Bestandsgebäude 34 f., 214

Bezugsfertigkeit 307 f.  
 Bodengutachten 32 f., 69, 136 f., 213  
 Bodengutachter 46 f., 228 f., 237 f.  
 Bodenklasse 32 f., 46  
 Bürgschaft 118, 289 f.

## C/D

Carport 101 f., 185 f., 302  
 Dach 76 f.  
 Dachausbau 76 f.  
 Dachboden(ausstattung) 171 f.  
 Deponiekosten 144 f.  
 Dokumentenübergabe 238 f., 267

## E

Eigenleistungen 162, 304 f.  
 Eigentumsübergang 219 f.  
 Eigentumsumschreibung 24, 219 f.  
 Einbauküche 178 f.  
 Einmessung 33 f., 213  
 Eintragung der Grundschuld 24  
 Elektroausstattung 93 f., 153 f.  
 Energetischer Standard 79 f.  
 Energiebilanzierung 54  
 Energieeffizienz 296  
 Energieliefervertrag 38, 216  
 Entwässerungskanalarbeiten 146 f.  
 Erbbaurecht 28, 210  
 Erbpachtkosten 21  
 Erschließungsbeiträge 36 f., 129, 134  
 Erschließungsgebühren 25, 36, 214 f.  
 Erstberatung 206  
 Eventualpositionen 108 f.

## F

Fenster 90 f., 163, 76  
 Fertighausanbieter 16, 127 f., 192 f.  
 Festpreisgarantie 277 f.  
 Finanzierungskosten 24  
 Flurstücknummer 38, 215

## G

Garage 30 f., 101, 185, 302  
 Garten 104, 306  
 Gebäudeenergiegesetz GEG) 53, 79, 85, 91, 133, 163, 172, 296  
 Gebühren nach dem Gegenstandswert 202 f.  
 Genehmigungen 129, 340 f.  
 Generalunternehmer 16, 127 f., 190 f., 217, 330  
 Geodät 47, 228 f., 334 f.  
 Geologe 46 f., 137, 228 f., 333  
 Geotechnik 45 f., 228 f., 333  
 Gewährleistungseinbehalt 287 f.  
 Grunddienstbarkeiten 30 f., 212  
 Grunderwerbsteuer 22, 41  
 Grundpositionen 108  
 Grundstücksbeschaffenheit 278  
 Grundstückskauf 27 f.  
 Grundstückskaufvertrag 209 f., 224  
 Grundstückskosten 20  
 Grundstückstopografie 70  
 Grundwasserhaltung 143 f.  
 Grundwasserstand 32 f., 42, 144  
 Gutachterausschuss 35 f.

## H

Haftpflichtversicherung 237 f., 263  
 Handwerker 17 f., 271, 330  
 Hauptbaustoff 103  
 Hausanschlüsse 146, 153  
 Hauseingang 180  
 Hausrecht 262, 280

Haustechnikplanung 132

Hebeanlage 152

Heizung 51, 83, 159 f.

HOAI (Honorarordnung für

Architekten und Ingenieure)

– Grundleistungen 230 f., 252

– Honorarzonen und Honorarsätze 232, 251

– Leistungsphasen 228 f., 248

– Mehrkostenrisiken 255

– Nebenkosten 233 f.

– Stundensätze 253

## I/J

Informationstechnische Anlagen 52

Ingenieur 45 f., 227 f.

IT 38, 157, 216

Jour fixe 256 f., 308 f.

## K

Katastergebühren 135 f.

Keller 17, 77, 148

KfW (Kreditanstalt für

Wiederaufbau)

– Effizienzhaus-Klassifizierung 133

Kostenrisiken 16 f.

Kündigung 265, 319

## L

Leistungsdifferenzierung 109

Leistungsgrenzen 109

Leistungsumfang 109, 127

Lufttechnische Anlagen 52

Lüftungsanlage 79, 85 f.

## M

Makler 39 f., 217

Maklerkosten 24

Mitwirkungspflichten 278 f.

## N

Nachunternehmer 275

Nebenkosten 20, 254

Nießbrauchrecht 29 f., 211

Notarkosten 22

Nutzungsspezifische Anlagen 52

## O/P

Oberflächenausstattung 95

Pauschalgebühren 206

Pauschalpreise oder Einheitspreise 107

Personal 119

Planabnahme 304

Planung 65, 124, 127 f., 258

Prüfstatiker 49 f., 240

## R

Raffstoren 90 f., 165 f.

Raumakustik 55

Rollläden 90 f., 165 f.

## S

Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz 53 f., 343

Sanitär 51 f., 98

Schallschutz 53, 87 f., 174

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator(SiGeKo) 56 f., 241

Sicherheitseinbehalt 287 f.

Smart-Home-Technologie 93 f.

Sonderbauweisen 113

Sondereinrichtungen 113

Sondermaschinen 113

Sonderwünsche 186 f., 300 f.

Starkstromanlagen 52

Statik 130 f.

Statiker (Tragwerksplaner) 49 f., 229 f., 240 f., 336 f.

Stellplatz 101 f., 302

Stundensätze 119, 235, 253

Stundensatzgebühren 206

Subunternehmer 275

## T

Telefon 93, 157

Terrasse 99 f., 181

Treppen 96 f., 180

Türen 90

TV-Kabelvertrag 38, 216

## U/V

Übergabe 222, 325

Vermessungsgebühren 135 f.

Vermessungsingenieur 47 f., 228 f.

Versicherung 25, 237, 263, 295

Vertragspartner 272 f.

VOB/B-Regelungen 114, 294 f.

Vollmacht 223, 262, 292

## W

Wärmeschutz 53, 343

Warmwasserbereitungsart 83

Wertgebühren 202

Wohnflächen 73, 297 f.

## Z

Zahlungsplan 281 f., 316

Zahlungsregelungen 264

Zaun 104 f., 139

Zufahrten 104 f.

Zugänge 104 f.

Zwangsvollstreckung 220 f., 293

# Adressen



## Verbraucherzentralen

### **Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V.**

Telefon: 07 11/ 66 91-10  
[www.vz-bawue.de](http://www.vz-bawue.de)

### **Verbraucherzentrale Bayern e. V.**

Telefon: 0 89/5 52 79 4-0  
[www.vz-bayern.de](http://www.vz-bayern.de)

### **Verbraucherzentrale Berlin e. V.**

Telefon: 0 30/2 14 85-0  
[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de)

### **Verbraucherzentrale Brandenburg e. V.**

Telefon: 03 31/2 98 71-0  
[www.vzb.de](http://www.vzb.de)

### **Verbraucherzentrale Bremen e. V.**

Telefon: 04 21/1 60 77-7  
[www.verbraucherzentrale-bremen.de](http://www.verbraucherzentrale-bremen.de)

### **Verbraucherzentrale Hamburg e. V.**

Telefon: 0 40/2 48 32-0  
[www.vzhh.de](http://www.vzhh.de)

### **Verbraucherzentrale Hessen e. V.**

Telefon: 0 69/97 20 10-900  
[www.verbraucher.de](http://www.verbraucher.de)

### **Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern e. V.**

Telefon: 03 81/2 08 70-50  
[www.nvzmv.de](http://www.nvzmv.de)

### **Verbraucherzentrale Niedersachsen e. V.**

Telefon: 05 11/9 11 96-0  
[www.vz-niedersachsen.de](http://www.vz-niedersachsen.de)

### **Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.**

Telefon: 02 11/38 09-0  
[www.verbraucherzentrale.nrw](http://www.verbraucherzentrale.nrw)

### **Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V.**

Telefon: 0 61 31/28 48-0  
[www.vz-rlp.de](http://www.vz-rlp.de)

### **Verbraucherzentrale des Saarlandes e. V.**

Telefon: 06 81/5 00 89-0  
[www.vz-saar.de](http://www.vz-saar.de)

### **Verbraucherzentrale Sachsen e. V.**

Telefon: 03 41/69 62 90  
[www.vzs.de](http://www.vzs.de)

### **Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt e. V.**

Telefon: 03 45/2 98 03-29  
[www.vzsa.de](http://www.vzsa.de)

### **Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e. V.**

Telefon: 04 31/5 90 99-0  
[www.vzsh.de](http://www.vzsh.de)

### **Verbraucherzentrale Thüringen e. V.**

Telefon: 03 61/5 55 14-0  
[www.vzth.de](http://www.vzth.de)

## Bauberatung

### **Bauherren-Schutzbund e.V.**

Telefon: 0 30/3 12 80 01  
[www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)

### **Verband privater Bauherren e.V.**

Telefon 0 30/27 89 01-0  
[www.vpb.de](http://www.vpb.de)

### **Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V.**

Telefon 02 28/30 41 26 70  
[www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

### **Institut Bauen und Wohnen**

Telefon 07 61/1 56 24 00  
[www.institut-bauen-und-wohnen.de](http://www.institut-bauen-und-wohnen.de)

(telefonische Beratung ohne  
die Voraussetzung einer  
Vereinsmitgliedschaft)

**Verbraucherzentralen in roter Schrift**  
bieten gegenwärtig eine Bauberatung  
an (Prüfung von Bauvertrag und/oder  
Bauleistungsbeschreibung).

# Know-how aus der Praxis



## Das Standardwerk

Schritt für Schritt in die eigenen vier Wände: Das große Praxis-Handbuch begleitet Sie kompetent und sicher auf Ihrem Weg – von der Finanzierung über den gesamten Planungs- und Bauprozess bis zur Fertigstellung und Abnahme. Der Ratgeber steckt voller Praxisbeispiele und -tipps und kommt direkt aus der Verbraucherberatung und der Begleitung von Verbrauchern bei ihren Bauvorhaben.

4. Auflage 2022 | 424 Seiten | 20 x 25 cm | Hardcover | 978-3-86336-160-0 | 39,90 Euro



## Schlüsselfertig in die eigenen vier Wände

Wer ein Haus bauen möchte, entscheidet sich häufig für einen Fertighaushersteller, einen Massivhausanbieter oder einen Bauträger. Je nach Baupartner sind die rechtlichen Unterschiede ganz erheblich und auch sonst sind im gesamten Planungs- und Bauprozess viele Dinge zu beachten – um Kostenexplosionen, schlechte Bauqualität und riskante Verträge zu vermeiden. Unser großes Praxis-Handbuch begleitet Sie Schritt für Schritt, damit Sie sicher ans Ziel gelangen.

1. Auflage 2020 | 336 Seiten | 20 x 25 cm | Hardcover | 978-3-86336-127-3 | 34,90 Euro



## Was eine gute Baubeschreibung enthalten muss

Wer ein Haus baut, sollte darauf achten, dass er genau das bekommt, wofür er bezahlt. Ob Fertighaus- oder Massivhaus, schlüsselfertiges oder kostensparenden Ausbauhaus – was Bauherren „bekommen“, steht in der Baubeschreibung. Doch die sind häufig viel zu allgemein (z. B. unvollständige Produktbeschreibungen, fehlende Mengenangaben und Preisobergrenzen). Das „Handbuch Baubeschreibung“ zeigt, was eine gute Baubeschreibung enthalten muss und erläutert alle wichtigen Punkte ausführlich.

1. Auflage 2022 | ca. 240 Seiten | DIN A4 | 978-3-86336-109-9 | 29,90 Euro

Mehr Informationen und Leseproben:  
[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de)

**verbraucherzentrale**