

Bauen!

Das große Praxis-Handbuch für Bauherren

PETER BURK

Immer aktuell

Wir informieren Sie über wichtige Aktualisierungen zu diesem Ratgeber. Wenn sich zum Beispiel die Rechtslage ändert, neue Gesetze oder Verordnungen in Kraft treten, erfahren Sie das unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice

verbraucherzentrale



Inhalt

Zu diesem Buch	8		
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4 Bauen auf eigenem Grundstück	39
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.1 Bauen mit dem Architekten	40
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.2 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	44
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	23	4.3 Bauen mit dem Bausatzanbieter	49
2.1 Will ich überhaupt bauen?	24	4.4 Bauen mit dem Baubetreuer	52
2.2 Die Alternative: Hauskauf	26	4.5 Bauen mit der Baugruppe	54
3 Bauen mit dem Bauträger	29	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	59
3.1 Was ist ein Bauträger?	30	5.1 Strukturiertes Vorgehen	60
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	37	5.2 Zeitbedarf	68
		6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag	73
		6.1 Der Architektenvertrag	74
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	94
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	116
		7 Die Planung	129
		7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	131
		7.2 Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	145
		7.3 Die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	182
		7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	186
		7.5 Baukultur und regionales Bauen	193
		8 Die Baubeschreibung	197
		8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	198
		8.2 Überprüfung einer Baubeschreibung	200
		9 Baurecht und Baugenehmigung	209
		9.1 Gesetzliche Grundlagen	210
		9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	212
		10 Die Ausführungsplanung	219
		10.1 Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	220
		10.2 Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	221
		10.3 Freigabe der Ausführungsplanung	225
		10.4 Abrechnung der Ausführungsplanung	225
		11 Ausschreibung und Handwerkerverträge	227
		11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	228
		11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	232
		11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	235
		11.4 Einholen von Angeboten	236
		11.5 Auswertung von Angeboten	237
		11.6 Bietergespräche	238
		11.7 Auftragserteilung	238
		11.8 Das Generalunternehmerangebot	240



12 Die Bauvorbereitung	241	13 Checklisten für alle Gewerke	267				
12.1 Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	242	13.1 Herrichten des Grundstücks	269	13.23 Blitzschutzanlage	325	15 Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen	365
12.2 Terminplanung	243	13.2 Wasserhaltung während der Bauphase	270	13.24 Schlosserarbeiten	327	15.1 Fertigstellung und Abnahme	366
12.3 Anträge und Anzeigen bei Behörden	246	13.3 Die Baustelleneinrichtung	272	13.25 Innenputzarbeiten	328	15.2 Prüfung der Schlussrechnungen	370
12.4 Anträge bei Versorgungsunternehmen	248	13.4 Aushubarbeiten	273	13.26 Estricharbeiten	330	15.3 Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	371
12.5 Die Baustellenordnung	250	13.5 Rohbauarbeiten: Gründung	275	13.27 Trockenbauarbeiten	333		
12.6 Arbeitsschutz auf der Baustelle	253	13.6 Rohbauarbeiten: Kellergeschoss	278	13.28 Fliesenarbeiten	335		
12.7 Versicherungsschutz auf der Baustelle	257	13.7 Drainage	281	13.29 Malerarbeiten	339		
12.8 Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase	260	13.8 Rohbauarbeiten: Obergeschosse	282	13.30 Schreinerarbeiten	341	16 Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	373
12.9 Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz	262	13.9 Zimmerarbeiten	286	13.31 Parkettarbeiten	345	16.1 Mängel nach Abnahme	374
12.10 Das sollten Sie auf der Baustelle dabeihaben	265	13.10 Dachdeckerarbeiten: Steildach	289	13.32 Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	346	16.2 Gewährleistungssicherung	375
		13.11 Dachdeckerarbeiten: Flachdach	291	13.33 Luftdichtigkeit allgemein	348		
		13.12 Klempner- oder Blechnerarbeiten	296				
		13.13 Fensterarbeiten	300	14 Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	351	Zum Schluss	376
		13.14 Rollladenarbeiten/Raffstoren	302	14.1 Mängel während der Bauphase	352	17 Anhang	377
		13.15 Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	305	14.2 Behinderungsanzeigen der Unternehmer	356	Stichwortverzeichnis	378
		13.16 Putzfassade	307	14.3 Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	357	Adressen	382
		13.17 Klinkerfassade	309	14.4 Kostenkontrolle und Kostensteuerung	359	Impressum	384
		13.18 Fassade mit Holzverschalung	312	14.5 Nachtragsforderungen der Unternehmer	363		
		13.19 Heizungsinstallation	314				
		13.20 Zentrale Lüftungsanlage	317				
		13.21 Sanitärinstallation	320				
		13.22 Elektroinstallation	323				

1.1 Grundlagen der Baufinanzierung

Um herauszufinden, wie viel Geld Sie monatlich für Zins und Tilgung eines aufgenommenen Kredits überhaupt aufwenden können, müssen Sie wissen, wie viel Geld Ihnen neben Ihren monatlichen Ausgaben als Rücklage bleibt. Falls Sie keine private Buchführung über Ihre Einnahmen und Ausgaben vornehmen, können Sie auch Ihre Kontoauszüge zur Hilfe nehmen. Dies geht am einfachsten, wenn Ihre private Geldabwicklung über ein zentrales Girokonto läuft. Wenn Sie die Kontoauszüge eines kompletten Jahres zur Hand nehmen, können Sie daraus nachträglich eine Übersicht erstellen über Ihre Jahresausgaben und -einnahmen. Es ist wichtig, dass Sie sich tatsächlich ein ganzes Jahr ansehen, weil einzelne Monate nicht unbedingt repräsentativ sein müssen. So ist es zum Beispiel so, dass es einen Sommermonat geben kann, in dem Sie kaum Ausgaben hatten, während im Januar häufig Jahresbuchungen vorgenommen werden wie Versicherungsbeiträge und Ähnliches.

Sie können bei der Überprüfung Ihrer Kontoauszüge Geldabgänge (vor allem Barabhebungen) und deren Verwendung unter Umständen nicht mehr unbedingt zweifelsfrei zuordnen, also wie viel Geld davon Sie beispielsweise für Lebensmittel oder für Kleidung oder Vergleichbares ausgegeben haben, aber Sie werden trotz allem eine Übersicht Ihres durchschnittlichen monatlichen Finanzbedarfs über das Jahr erkennen können. Und dieser Verbrauch wird sich auch nicht verringern. Im Gegenteil sollten Sie grundsätzlich immer eher mit steigenden Kosten in allen Lebenshaltungsbereichen rechnen. Neben den Abhebungen werden Sie auch die regelmäßigen Geldabgänge durch Überweisungsaufträge oder erteilte Einzugsermächtigungen sehen, von der Miete über die Mietnebenkosten, Strom, Gas, Telefon, GEZ, Zeitungsabonnement, Vereinsmitgliedschaften bis hin zur Krankenversicherung. Von Zeit zu Zeit werden auch größere Positionen auftauchen, vielleicht Autoreparatur- oder Reisekosten. Auch solche Ausgaben müssen Sie im Blick

behalten. Auf eine Reise können Sie möglicherweise verzichten, aber auf ein Fahrzeug sind Sie unter Umständen angewiesen und können es nicht ohne Reparatur einfach stehen lassen. Auch der Abschluss und die laufenden Kosten einer Risikolebensversicherung, mindestens für denjenigen, der das Haupteinkommen eines Haushalts trägt, muss einkalkuliert werden, um im Fall des Falls einen Kredit weiter bedienen zu können.

Tipp

Wenn Sie bei Ihrer Budgetanalyse sehr strukturiert vorgehen wollen, können Sie auch den Beratungsbogen zur Baufinanzierungsberatung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen im Internet abrufen und den dortigen Abschnitt Budgetbetrachtung ausfüllen:

www.verbraucherzentrale.nrw/UNIQ134743335416323/baui

Dieser Bogen zeigt Ihnen auch auf, welche Informationen die Verbraucherzentrale vor einer individuellen Baufinanzierungsberatung benötigt, um Sie optimal beraten zu können. Auch andere Landesverbände der Verbraucherzentralen haben teilweise solche Beratungsbögen, die vor einer persönlichen Baufinanzierungsberatung ausgefüllt und eingereicht werden sollten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet unter:

www.verbraucherzentrale.de

Diesen Geldabgängen stehen Geldeingänge gegenüber, bei Angestellten die Gehaltszahlungen, bei Selbständigen die Einnahmen. Während Gehaltszahlungen regelmäßig und in gleicher Höhe kommen, sind Einnahmen Schwankungen ausgesetzt und können nie sicher vorhergesagt werden. Selbstständige oder Unternehmer ohne ausreichendes Eigenkapital zum Erwerb einer Immobilie gehen daher bei Kreditaufnahmen generell ein ungleich höheres Risiko ein als

Angestellte mit sicheren Arbeitsplätzen. Wenig Gedanken müssen sich dagegen Beamte machen. Sie sind im Normalfall auch heute noch rundum abgesichert. Diese unterschiedlichen Voraussetzungen der persönlichen Risikosituation schlagen auch – in Form höherer Zinsen – auf die Kreditfinanzierung durch, weil sie nach den Basel-II-Bestimmungen bei der individuellen Kreditvergabe berücksichtigt werden müssen. Je risikoreicher das berufliche und finanzielle Lebensumfeld ist, umso schwerer ist es, einen Kredit zu erhalten. Umgekehrt: Je sicherer das berufliche und finanzielle Lebensumfeld, umso einfacher ist es.

Soweit Sie jedoch die Möglichkeit haben, regelmäßige Einnahmen auf Ihrem Konto verbuchen zu können, können Sie – mit Hilfe Ihrer Kontobelege – Monat für Monat eines Jahres die Einnahmen und Ausgaben gegenüber- und die Überschüsse feststellen. Zu diesen Überschüssen können Sie schließlich noch Ihre gegenwärtige Kaltmiete hinzurechnen, denn diese entfällt natürlich, wenn Sie in Ihrem neuen Wohngemüntum wohnen. Die Nebenkosten hingegen bleiben Ihnen erhalten, können aber auch deutlich höher ausfallen, wenn zum Beispiel Ihre Wohnfläche erheblich steigt, ohne dass es eine wesentliche, energetische Verbesserung zu Ihrer bisherigen Wohnsituation gibt. Von diesem übrig gebliebenen Betrag müssen Sie noch Rücklagen für Unwägbarkeiten abziehen. Das kann zum Beispiel eine Waschmaschine sein, die plötzlich kaputtgeht, oder eine Autoreparatur, die plötzlich notwendig wird. Das heißt, ein Betrag von mindestens 200 bis 300 Euro im Monat sollte für solche Eventualitäten möglichst zusätzlich vorhanden sein oder eine ausreichende Rücklage für Eventualitäten, die beim Eigenkapital nicht berücksichtigt wird. Der Betrag, den Sie dann vor sich sehen, ist der Betrag, den Sie maximal für eine Baufinanzierung aufbringen können. Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen nochmals Hilfestellung bei der Überprüfung Ihrer Einnahmen und Ausgaben:

Monatliche Einnahmen / Ausgaben	
Einnahmen	
Nettogehalt	
Kindergeld	
Sonstige Einnahmen 1	
Sonstige Einnahmen 2	
Summe monatliche Einnahmen	
Ausgaben (bei jährlichen Beträgen den monatlichen Anteil ansetzen)	
Nahrungs-, Genussmittel, Körperpflege	
Kleidung	
Anschaffungen/Rücklagen für Hauseigentum	
Nebenkosten (Heizung, Warmwasser)	
Strom (gegebenenfalls steigend)	
Telefon	
Müllgebühren (gegebenenfalls steigend)	
GEZ/Kabel/Internet	
Kultur/Unterhaltung	
Öffentliche Verkehrsmittel	
Kfz-Wartung	
Kfz-Tanken	
Kfz-Versicherung, Steuer	
Versicherungsbeiträge (Krankenversicherung, Hauseigentum, Haftpflicht, Rechtsschutz, Lebensversicherung usw.)	
Gebühren für Ausbildung (Schule, Kindergarten)	
Urlaubsrücklage	
Ratenzahlungen aus bestehenden Darlehen	
Sonstige Ausgaben 1	
Sonstige Ausgaben 2	
Summe monatliche Ausgaben	
Differenz Einnahmen/Ausgaben	

Sie kennen nun die Summe (abzüglich der benannten mindestens 200 bis 300 Euro im Monat), die Sie monatlich für Zins und Tilgung zur Verfügung haben. Diese Zins- und Tilgungskosten werden natürlich umso geringer, je höher Ihr Eigenkapitalanteil ist, mit dem Sie Teile der Erwerbskosten sofort begleichen können. Um herauszufinden, welchen Immobilienpreis Sie sich noch leisten können, ist es natürlich wichtig, dass Sie auch eine Zusammenstellung Ihres Eigenkapitals vornehmen. Dies können Sparbücher, Festgeldkonten, Wertpapiere, aber auch Lebensversicherungen und Bausparverträge sein. Letztere kommen allerdings nur in Betracht, wenn sie auch zuteilungsreif sind, sonst müssen sie in aller Regel zunächst außer Betracht bleiben. Oder aber man spricht eine Kündigung aus, um an das Guthaben zu kommen. Ob man das tun sollte, hängt aber wesentlich von der aktuellen Zinssituation ab. Bevor man einen solchen weitreichenden Schritt tut, sollte man zunächst eine unabhängige Baufinanzierungsberatung bei der Verbraucherzentrale in Anspruch nehmen. Die nachfolgende Checkliste kann Ihnen dabei helfen, die Höhe Ihres Eigenkapitals zu ermitteln:

Eigenkapital	
Girokonto	Euro
Sparbücher	Euro
Festgeldkonten	Euro
Wertpapiere	Euro
Lebensversicherungen	Euro
Guthaben auf Bausparverträge (sofern zuteilungsreif beziehungsweise in Kündigungsüberlegung)	Euro
Geldgeschenke (zum Beispiel als vorgezogenes Erbe)	Euro
Eigenkapital gesamt	Euro

Grundsätzlich ist Vorsicht geboten bei Aktienwerten. Hier können Kursschwankungen sehr schnell zu erheblichen Wertverlusten führen. Man sollte gut darüber nachdenken, ob man diese wirklich in die Eigenkapitalermittlung mit einbezieht. Eigentlich sollte dies nur erfolgen, wenn die Aktien vorher abgestoßen werden und damit ein stabiler Rechenwert entsteht.

Ermittlung der Finanzierungsgrenzen und der Finanzierungsrisiken

Mit den beiden Ergebnissen, also der monatlich zur Verfügung stehenden Summe zur Kredittilgung und der des vorhandenen Eigenkapitals, können Sie nun relativ einfach herausfinden, welchen Immobilienpreis (inklusive aller Nebenkosten) Sie noch finanzieren können und welchen nicht mehr. Unabhängig von der Belastungsgrenze sollten Sie aber immer auch ein realistisches Auge auf die generellen Finanzierungsrisiken haben. Daher werden auch diese im vorliegenden Kapitel angesprochen.

Die Finanzierungsgrenzen

Um zu ermitteln, welchen Kreditbetrag Sie maximal ausnutzen können, hilft sehr einfach die nachfolgende Formel:

$$\frac{\text{Belastungsgrenze in EUR} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \%}{\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%}} = \text{maximale Darlehenssumme}$$

Anhand eines Beispiels soll dies aufgezeigt werden. Nehmen wir an, Sie haben bei den Berechnungen der von Ihnen pro Monat maximal aufzubringenden Gelder zur Bedienung eines Kredits einen Betrag von 800 Euro herausbekommen. Nehmen wir weiter an, der Zinssatz läge bei dreieinhalf Prozent und die Tilgungsrate bei drei Prozent. Und hier ist Vorsicht geboten, denn viele Banken rechnen in ihren Angeboten fast immer mit nur einem Prozent Tilgung. Das ist nach den Empfehlungen der Verbraucherzentrale aber eine

viel zu niedrige Tilgungsrate. Man kann sich damit Baufinanzierungen schnell schönrechnen. Das zeigt Ihnen folgendes Beispiel, einmal mit einem Prozent Tilgung gerechnet und einmal mit drei Prozent:

Maximale Darlehenssumme bei 800 Euro monatlicher Belastungsgrenze, dreieinhalf Prozent Zins und ein Prozent Tilgung:

$$\frac{800 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \%}{3,5 \% + 1 \%} = 213.333,33 \text{ EUR}$$

Maximale Darlehenssumme bei 800 Euro monatlicher Belastungsgrenze, dreieinhalf Prozent Zins und drei Prozent Tilgung:

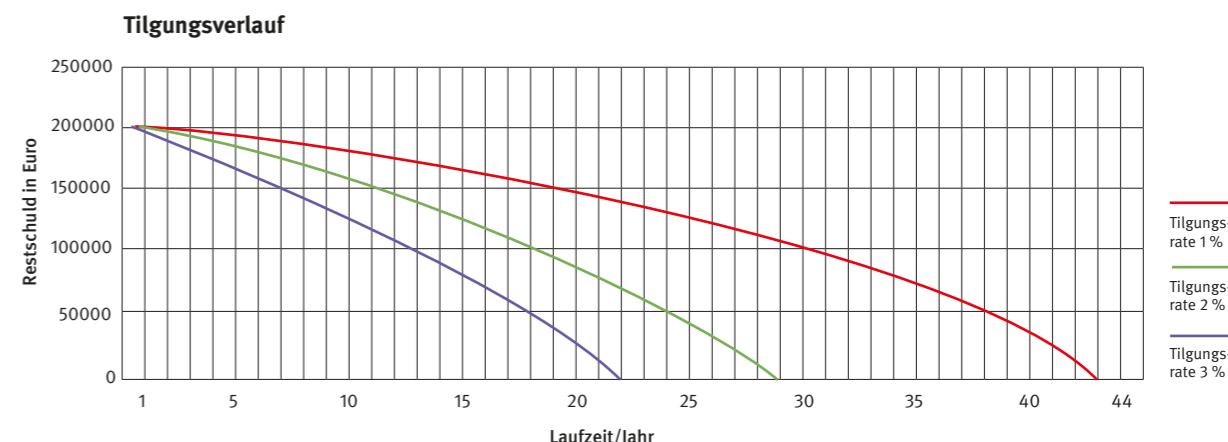
$$\frac{800 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \%}{3,5 \% + 3 \%} = 147.692,30 \text{ EUR}$$

Rechnet man Ihnen also seitens eines Finanzierungsanbieters ein Beispiel mit nur einem Prozent Tilgungsanteil durch, sieht das zunächst einmal toll aus, weil Sie mit diesem Modell viel mehr Geld leihen können.

In der Realität aber zahlen Sie mit diesem Modell viele Jahre länger Ihren Kredit ab, denn der Anteil an Ihren monatlichen Zahlungen, der für die Tilgung eingesetzt wird, bleibt sehr lange sehr gering. Starten Sie hingegen mit einem Tilgungsanteil von drei Prozent, der aus Ihren Zahlungen für die Tilgung der geliehenen Summe eingesetzt wird, werden Sie viel früher Ihre Schulden los. Es geht dabei um Zeiträume von zehn und mehr Jahren. Unten auf der Seite finden Sie eine detaillierte Übersicht, die Ihnen die Vergleichszeiträume zeigt, die Sie – je nach Modell – zur Tilgung benötigen.

Das heißt, das Kreditvolumen, das Sie mit 800 Euro monatlicher Zahlung bei vereinbarten dreieinhalf Prozent Zinsen und drei Prozent Tilgung erhalten, läge bei 147.692,30 Euro.

Wenn Sie zusätzlich zu diesem Kreditrahmen noch über Eigenkapital in Höhe von insgesamt angenommenen 40.000 Euro verfügen, hätten Sie die Möglichkeit ein Finanzvolumen von 187.692,30 Euro für den Immobilienerwerb einzusetzen (147.692,30 Euro plus Ihr Eigenkapital von 40.000 Euro). Immobilien mit höherem Preis wären für Sie eher risikoreich.



Tilgungsverlauf: Die Laufzeit für das Darlehen ändert sich erheblich – je nachdem, welche Tilgungsrate gewählt wird. Bei einem 200.000-Euro-Darlehen zu einem Zinssatz von 3,5 Prozent beträgt die Laufzeit 22 Jahre (3 % Tilgung), 29 Jahre (2 % Tilgung) oder 43 Jahre (1 % Tilgung). Entsprechend unterschiedlich ist der Gesamtzinsaufwand: 87.603 € bei 3 % Tilgung, 118.395 € bei 2 % Tilgung und 187.326 € bei 1 % Tilgung.

Interessant wird es, wenn man bei gleichen Rahmenbedingungen nun einen Zinssatz von nur zweieinhalf Prozent annimmt. Dann ergäbe sich folgende Rechnung:

$$\begin{array}{rcl} 800 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \% \\ \hline 2,5 \% + 3 \% \\ = 174.545,45 \text{ EUR} \end{array}$$

Hinzu käme Ihr Eigenkapital von 40.000 Euro, Sie könnten insgesamt also ein Volumen von 214.545,45 Euro finanzieren bei nur einem Prozentpunkt Unterschied im Zinssatz. Daran können Sie sehen, wie enorm wichtig die Verhandlungen selbst um Nachkommastellen bei den Zinssätzen sind.

Abschließend das Beispiel, wenn Sie statt 800 Euro 1.000 Euro im Monat zahlen können, bei dreieinhalf Prozent Zinsen:

$$\begin{array}{rcl} 1.000 \text{ EUR} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \% \\ \hline 3,5 \% + 3 \% \\ = 184.615,38 \text{ EUR} \end{array}$$

Rechnet man Ihr Eigenkapital dazu, so ergibt sich durch die höhere Tilgungsmöglichkeit auch ein sichtlich höheres mögliches Finanzierungsvolumen für eine Immobilie.

Monatliche Belastung

Umgekehrt können Sie natürlich immer auch die anfallende monatliche Belastung überprüfen, die sich aus Ihnen vorgelegten Angeboten ergibt, dies dann mit der Formel:

$$\begin{array}{rcl} \text{Finanzierungsvolumen in EUR} \times \\ (\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%}) \\ \hline 12 \text{ Monate} \times 100 \% \\ = \text{monatl. Belastung} \end{array}$$

Nehmen wir also an, Sie benötigten ein Darlehen über 120.000 Euro bei einem Zinssatz von dreieinhalf Prozent und drei Prozent Tilgung, dann hätten Sie mit folgender monatlicher Belastung zu rechnen:

$$\begin{array}{rcl} 120.000 \text{ EUR} \times (3,5 \% + 3 \%) \\ \hline 12 \text{ Monate} \times 100 \% \\ = 650 \text{ EUR} \end{array}$$

Ihre monatliche Belastung betrüge also 650 Euro.

Es ist allerdings bekannt, dass das Leben in aller Regel anders läuft, als man es plant. Daher kann zu dieser schön durchzurechnenden Theorie natürlich eine ganze Reihe unangenehmer Lebensereignisse stoßen, die Ihre Finanzierung infrage stellen können. Daher nun zu den Finanzierungsrisiken:

Abschätzung der Finanzierungsrisiken

Früh sollten im Rahmen von Finanzierungsüberlegungen auch die Risikoüberlegungen mit einbezogen werden. Die Rückzahlung eines Kredits kann auch bei einem hohen Tilgungsanteil länger als zwei Jahrzehnte dauern. Es ist praktisch unmöglich, einen solchen Lebenszeitraum sicher zu überblicken. Das heißt, Sie brauchen eine solide Finanzierungsgrundlage, um auch eventuelle Überraschungen auffangen zu können. Extrem knapp gerechnete Finanzierungen sind nicht zu empfehlen, da das Risiko eines Scheiterns der Finanzierung und damit erheblicher Konsequenzen bis hin zur Zwangsversteigerung einer Immobilie steigen. Wohneigentum ist und bleibt eine Frage der eigenen Finanzausstattung, so gern man sich den Traum von den eigenen vier Wänden auch erfüllen würde. Daher sollte man eine nüchterne und realistische Einschätzung der eigenen finanziellen Situation und der Risiken betreiben.

Die häufigsten Finanzierungsrisiken

Die häufigsten Risiken, die eine Finanzierung zum Scheitern bringen können, sind Scheidung, Arbeitslosigkeit und Krankheit. Aber auch ein Arbeitsplatzwechsel und eine dadurch eventuell notwendig werdende doppelte Haushaltsführung sind teuer.

Für Selbstständige oder Unternehmer mit extrem schwankenden Einnahmen, die keine dauerhaft höheren Rücklagen erlauben, ist ohnehin große Vorsicht geboten. Es ist dann in jedem Fall besser, sich zu-

nächst auf die Bildung von Rücklagen zu konzentrieren, die auch über längere Zeiträume ohne Einnahmen Liquidität sichern.

Angestellte wiederum sollten die Stabilität ihres Arbeitsplatzes sehr kritisch hinterfragen, vor allem die Verlässlichkeit der Branche, in der sie tätig sind, und die Qualifikation, mit der sie dort tätig sind. Der Druck auf die Rationalisierung und Verlagerung von Arbeitsplätzen wird eher weiter zu- als abnehmen. Tritt die Situation eines Arbeitsplatzverlustes ein, während ein langfristiger Bankkredit zu tilgen ist, wird es finanziell sehr schnell sehr eng. Entscheidend ist auch die Frage, ob in einer Region potenziell alternative Arbeitsplätze vorhanden sind oder nicht und ob die eigenen Qualifikationen sich mit den allgemein geforderten decken. Eine wichtige Absicherung für viele Paare besteht darin, dass beide Lebenspartner eine Tätigkeit wahrnehmen und über Arbeitsplätze bei unterschiedlichen Arbeitgebern verfügen. Dies streut die Risiken.

Unerlässlich ist in jedem Fall aber der Abschluss einer Risikolebensversicherung mindestens für den Partner, der das Haupteinkommen beisteuert, damit es im schlimmsten Fall nicht zu einer Unterfinanzierung kommt. Auch eine Berufsunfähigkeitsversicherung ist wichtig, wenn der ausgeübte Beruf sehr spezielle Fähigkeiten und mentale und körperliche Fitness verlangt.

Die beste Risikoabsicherung ist generell ein möglichst hoher Eigenkapitalanteil. Je höher dieser ist, desto



geringer ist das Risiko, bei Unterdeckung der Finanzierung sofort in sehr kritische Situationen zu geraten. Nach Erfahrungen der Verbraucherzentrale sollte er nicht unter 20 Prozent liegen, besser bei 25 Prozent.

Beamte haben generell die geringsten Probleme bei Finanzierungen. Sie können sich auch relativ geringe Eigenkapitalanteile leisten. Angestellte hingegen sollten zumindest auf einen angemessenen Eigenkapitalanteil achten – nicht unter 25, besser 30 Prozent – um eine möglichst sichere Finanzierung erhalten zu können. Und für Selbstständige und Unternehmer kann der Eigenkapitalanteil nicht hoch genug sein, wenn sie keine dauerhaft sicheren Zukunftsprognosen ihrer Tätigkeit geben können.

Es gibt inzwischen auch Darlehensangebote am Markt, die gänzlich ohne Eigenkapitalanteil angeboten werden. Hier müssen die Rahmenbedingungen, also zum Beispiel die Zinsbelastungen, aber sehr sorgsam abgeklärt werden. Wie Sie sehen konnten, ergeben schon kleine Zinsschritte von einem Prozent und weniger enorme Mehrbelastungen. Das Modell des eigenkapitalfreien Darlehens wird zudem mit deutlich höheren Zinssätzen und damit deutlich höherer Verschuldung bezahlt. Daher kommt dieses Modell eigentlich nur für Personen in Frage, die zwar nicht über Eigenkapital, dafür aber über ausgesprochen sichere Arbeitsplätze verfügen, das heißt im Grunde nur für Beamte.

Bei jeder Baufinanzierung bleibt auch ein weiteres, großes Risiko: das Risiko, dass Ihnen zahlreiche Kostenpunkte des Bauvorhabens gar nicht benannt werden und auch vertraglich gar nicht fixiert sind. Das hat beim Bauen schon vielen die Baufinanzierung zerlegt und teure Nachfinanzierungen notwendig gemacht. Es ist unmöglich, Ihnen hier alle Kostenrisiken darzulegen. Eine erste, kleine Auswahl finden Sie aber in der nachfolgenden Checkliste. Sie können ferner praktisch alle typischen Kostenrisiken detailliert überprüfen, indem Sie den Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“ der Verbraucherzentrale zur Hand nehmen. Dieser Ratgeber enthält

über 120 Checkblätter, mit denen Sie alle wichtigen potenziellen Kostenrisiken Ihres Bauvorhabens aufdecken können, ganz egal, ob Sie mit dem Bauträger, dem Fertighausanbieter oder dem Architekten bauen. Diese Kostenrisiken können sowohl aus schlechten Verträgen resultieren als auch aus schlechten Vertragsanlagen, wie zum Beispiel einer unzureichenden Baubeschreibung. Oft ist es auch eine Kombination aus beiden.

Erster Check: Welche Leistungen sind überhaupt im Festpreis enthalten, der Ihnen angeboten wird?

Anhand der nachfolgenden Checkliste können Sie stichpunktweise prüfen, welche Leistungen in einem Ihnen vorliegenden Festpreisangebot eines Bauträgers, Fertighausanbieters oder Generalunternehmers enthalten sind.

Erster Check: Welche Leistungen sind im Festpreis enthalten, der Ihnen angeboten wird?

Enthalten?

ja nein

1. Planungs- und Bauleitungsleistungen:

- Entwurfsplanung
- Baugenehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Leistungen von Fachingenieuren
- Bauleitung
- Koordination sämtlicher behördlicher Abnahmen

2. Grundstück:

- Vermessungskosten
- Baugrunduntersuchung
- Altlastenbeseitigung, wenn nötig
- Erschließung des Grundstücks mit Strom
- Erschließung des Grundstücks mit Gas
- Erschließung des Grundstücks mit Wasser
- Erschließung des Grundstücks mit Kabel
- Erschließung des Grundstücks mit Telefon
- Anschluss des Grundstücks an die Straßenentwässerung
- Erschließung des Grundstücks mit Straßen und Wegen
- Erschließungsbeiträge der Stadt für den Grundstückseigentümer

Erster Check (Fortsetzung)

Enthalten?

ja nein

Gebäude:

- Erschließung des Gebäudes mit Strom
- Erschließung des Gebäudes mit Gas
- Erschließung des Gebäudes mit Wasser
- Erschließung des Gebäudes mit Kabelanschluss
- Erschließung des Gebäudes mit Telefonanschluss
- Anschluss des Gebäudes an das Kanalnetz
- Entwässerungsarbeiten plus Gräben und Schächte

3. Erdarbeiten:

- Aushub der Baugrube
- Abfuhr von überschüssigem Material
- Deponiegebühren
- Wiederverfüllen der Baugrube
- Andecken von Mutterboden
- Geländemodellierung an das Gebäude
- Füllmaterial, wenn der Aushub zum Verfüllen nicht geeignet ist
- Falls notwendig: Bodenaustausch zur Baugrundverbesserung
- Bei hohem Grundwasserstand: Grundwasserabsenkung während der Rohbauarbeiten

4. Gebäude:

- Kosten für Baustrom und Bauwasser während der Bauzeit
- Putzarbeiten im Keller
- Heizkörper im Keller
- Wasseranschlüsse im Keller (zum Beispiel Waschmaschine, WC)
- Genügend Elektroanschlüsse in allen Räumen und Fluren einschließlich Keller
- Schwimmender Estrich im Hobbyraum im Keller
- Estrich im Keller
- Bodenbeläge im Keller

Erster Check (Fortsetzung)

Enthalten?
ja nein

- Gedämmte Kellerdecke in unbeheizten Kellerräumen
- Ausreichend große Kellerfenster
- Gitter vor Kellerfenstern
- Verputzen aller Deckenuntersichten im Haus
- Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Haus
- Fliesenarbeiten mit ausreichend hohen Wandverfliesungen
- Treppenbelag
- Bodenbeläge in den Wohnbereichen und im übrigen Haus
- Rollläden an allen Fenstern
- Außen liegender Sonnenschutz für Dachflächenfenster
- Be- und Entlüftungsanlagen
- Nachweis der Luftdichtigkeit der Gebäudehülle
- Eingangspodium und Vordach
- Klingelanlage/Haussprechanlage/Außeneinrichtung/Briefkasten

5. Außenanlage:

- Bodenverbesserungen wie Düngen oder Auflockern
- Terrassenbelag inklusive Unterbau
- Zugangsweg zum Haus
- Zäune
- Tore
- Außenbeleuchtung
- Garage
- Einfahrt vor Garage
- Mülltonnenstellplatz
- Sträucher/Rasen

1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel

Nachfolgend finden Sie ein fiktives Beispiel, wie eine Familie hinsichtlich ihrer Baufinanzierung vorgeht:

Familie Müller möchte ein Haus bauen. Es soll 280.000 Euro kosten. Ein Grundstück haben Müllers bereits. Die Familie hat 40.000 Euro Eigenkapital angespart. Zusätzlich können sie sich 20.000 Euro aus dem Familienkreis leihen. Zusammen macht dies 60.000 Euro. Daraus ergibt sich für Familie Müller zunächst ein Finanzierungsbedarf von 220.000 Euro bei der Bank. Familie Müller möchte jetzt die Höhe ihrer monatlichen Belastungen herausfinden.

Monatliche Belastung

Finanzierungsbedarf in EUR x
(Sollzinssatz in % + Tilgungssatz in %)

$$\frac{\text{Finanzierungsbedarf}}{100 \% \times 12 \text{ Monate}} = \text{monatl. Belastung}$$

Um die Formel anzuwenden, benötigt Familie Müller Angaben über den Zinssatz, der ihr von der Bank geboten wird, sowie den Tilgungssatz, den sie wählen möchte. Bei zehnjähriger Zinsbindung und einer Tilgung von einem Prozent wird Familie Müller ein Zinssatz von drei Prozent angeboten. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{220.000 \text{ EUR} \times}{(3,5 \% \text{ Sollzinssatz} + 1 \% \text{ Tilgungssatz})} = 825 \text{ Euro}$$

$$\frac{100 \% \times 12 \text{ Monate}}{} = \text{monatl. Belastung}$$

Das hört sich prima an! Die monatliche Belastung würde so nur unwesentlich höher sein als die derzeitige Miete von Familie Müller. Sie möchte am liebsten gleich loslegen. Leider wird schnell klar, dass sie einige Punkte in ihrer Berechnung vergessen hat.

Die richtige Tilgung

Würden Müllers nur mit einem Prozent tilgen, wäre die monatliche Belastung zwar nur bei den errechneten 825 Euro. Aber eine Tilgung von nur einem Prozent ist auch für Familie Müller in Wahrheit keine Option. Denn letztlich verteuert es den Kredit wegen der längeren Laufzeit des Schuldenabbaus. Angenommen der Zins betrüge nach der zehnjährigen Zinsbindung durch heute nicht absehbare Entwicklungen sechs Prozent, dann dauerte es bei anfänglicher Tilgung von einem Prozent insgesamt 34 Jahre bis zur kompletten Entschuldung, bei drei Prozent anfänglicher Tilgung hingegen nur 24 Jahre. Wenn für die Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren der Zins auf sechs Prozent stiege, eine Höhe, auf der Baufinanzierungen einmal ganz selbstverständlich waren, hat dies unabhängig von der Anfangstilgung außerdem eine erhebliche Ratensteigerung um monatlich mehrere Hundert Euro zur Folge. Würde Familie Müller dies vermeiden wollen, so könnte sie eine längere Zinsbindung wählen, müsste sich dann aber von Anfang an auf einen etwas höheren Zinssatz einlassen.

Die Nebenkosten

Mit den reinen Baukosten des Hauses ist es nicht getan. Hinzu kommen Nebenkosten: von der Grundsteuer beim Grundstückserwerb über die Notargebühren bis hin zu Gebühren für den Eintrag ins Grundbuch und auch einer möglichen Maklercourtage. Alles in allem muss Familie Müller hier mit zehn Prozent der Baukosten der Immobilie rechnen.

Zusätzliche Kostenrisiken

Nach genauerem Hinschauen erweist sich, dass in der Baubeschreibung einiges nicht festgehalten ist, was an Kosten aber trotzdem kommen wird. Dazu gehören ein Keller in WU-Beton-Ausführung, eine Hebeanlage für das gesamte Abwasser, der Hauszugang mit Treppe und die Anlage einer Terrasse auf einer

Anschüttung, zusammen satte 50.000 Euro Zusatzkosten.

Die realistische monatliche Belastung

Familie Müller rechnet zusammen

Posten	Summe
Baukosten	280.000 Euro
Nebenkosten	28.000 Euro
Zusatzkosten	50.000 Euro
Summe	358.000 Euro

Das ergibt folgenden Finanzierungsbedarf:

Finanzierungskosten	358.000 Euro
abzüglich Privatkapital	60.000 Euro
Finanzierungsbedarf (gesamt)	298.000 Euro

Monatliche Belastung (dreieinhalb Prozent Zinsen und drei Prozent Tilgung)

Die realistische monatliche Belastung für Familie Müller macht also nicht 825 Euro aus, sondern errechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned} & 298.000 \text{ EUR} \times (3,5 \% \text{ Sollzinssatz} \\ & + 3 \% \text{ Tilgungssatz}) \\ & \hline \\ & = 1.614,17 \text{ Euro} \\ & 100 \% \times 12 \text{ Monate} \quad \text{monatl. Belastung} \end{aligned}$$

Das ist fast das Doppelte der ursprünglich errechneten Belastung. Dazu kommt, dass die Finanzierung völlig aus dem Ruder laufen würde, wenn der Zinssatz bei einer Anschlussfinanzierung auf sechs Prozent stiege. Nicht zu vergessen sind die privaten Tilgungen an den Familienkreis – je nach Vereinbarung. Falls zusätzlich eine erste größere Hausreparatur nach der Gewährleistungszeit anstünde, könnte die Finanzierung sogar akut gefährdet werden. Die umfassende Berechnung der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten fällt nicht mehr so positiv für Familie Müller aus. Hier ist zu bedenken, dass in unserem Beispiel die Nebenkosten des Wohnens wie Wasser-, Strom- und Heizkosten noch nicht berücksichtigt wurden. Familie Müller entschließt sich deshalb, bei schnellen und schönen Finanzierungsrechnungen von Kreditanbietern sehr vorsichtig zu sein. Und eines steht auch schon fest: Die Müllers werden die Daten ihrer Baufinanzierung vor Vertragsabschluss definitiv bei einer Beratungsstelle der Verbraucherzentrale zur unabhängigen Prüfung einreichen.



2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf

Menschen gehen aus den unterschiedlichsten Gründen in ein Bauvorhaben. Manchmal findet man einfach zufällig ein gut gelegenes Grundstück oder aber man kann ein solches im Familienumfeld günstig erhalten. Manchmal muss man vielleicht bauen, weil im Gebäudebestand und bei Bauträgern trotz langer Suche nichts Passendes zu finden ist. Und manchmal gibt es den jahrelangen Traum von einem Haus, der genau so verwirklicht werden soll. Ganz egal, wie man aufs Bauen verfällt, lange nicht jeder, der baut, würde auch wirklich bauen wollen, wenn er sich ehrlich hinterfragte.

Stichwortverzeichnis

A

Abnahme 366
Abrechnung 370 ff.
Abschlagsrechnung 48, 77, 112, 351 ff.
Abschlagszahlung 83, 95, 103, 357 f., 371
Abwasserleitung 276 f., 321
Aktennotiz 262 ff.
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV)
 113, 352, 354
Altlast 132, 269 f.
Angebote 236 ff.
Anhydritestrich 165, 331
Ansichtspläne 216, 224
Antennenanschluss 204, 323
Anträge bei Behörden 246 ff.
Anzeigen bei Behörden 246 ff.
Arbeitsschutz 253 ff.
Architekt 40 ff., 61
Armaturen 321 ff.
Attika 291 ff.
Auftragserteilung 238 f.
Ausführungsplanung 220 ff.
Aushubarbeiten 273 ff.
Ausschreibung 228 ff.
Außenanlage 20, 72, 207
Außenwand 150, 339
 – Dämmung 162

B

Bankbürgschaft 95, 357, 375
Barrierefreiheit 136 f.
 – DIN-Normen 137
Bauabzugsteuer 229, 234 f.
Bauantrag 70, 212 ff.
 – Antrag auf Vorbescheid 213
 – Bestandteile des 217
 – Genehmigungsfreistellung 213
 – vereinfachtes Genehmigungsverfahren 213
Bauaufsichtsamt 247 f., 270
Baubeginnanzeige 247, 273
Bauberatung 208, 378
Baugenossenschaft (Bau-BG) 50, 253 f.
Baubetreuer 52 ff.
Baubeschreibung 109 ff., 198 ff.
 – Checkliste 201 ff.
 – Musterbaubeschreibung 207
Baufertigstellungsversicherung 34
Baufinanzierung 12 ff.
Baufreigabe 272
Baugenehmigung 117 f., 210 ff.
Baugesetzbuch 132, 210, 212
Baugrundstück 131

C

Baugruppe 52 ff.
Bauherren-Haftpflichtversicherung 258
Baulast 76, 96, 132
Bauleistungsversicherung 258 f.
Bauleiter 260 ff.
Baustelle
 – Absicherung 251
 – Baustelleneinrichtung 199, 201, 250
 – Baustellenordnung 231, 250
 – Begehung 250, 265 f.
 – Versicherungsschutz 257 ff.
Baustraße 254, 272
Baustrom 127, 248 f., 272
Bautagebuch 260, 262 ff.
Bauträger 30 ff.
Bauüberwachung 41, 88
Bauunterlagen 262
Bauwagen 242, 272
Bauwasser 19, 119, 127, 248
Bauzaun 251 f., 272 f.
Bauzeitenplan 68, 231, 244 f.
Bebauungsplan 132 f., 210 ff.
Bedarfsermittlung 135 f.
Behinderungsanzeige 356
Behörden 239, 249 ff.
Belüftung 155 f.
Bestandsschutz 230
Betondachstein 160
Betondecke 164, 283
Betonwerksteinplatten 338
Bewehrung 147, 279, 305
Beweislast, Umkehr der 367
BGB-Vertrag 233, 352 ff., 366, 374 f.
Biberschwanz 160
Bimsstein 149, 152
Bitumendach 161
Blechnerarbeiten 296 ff.
Blitzschutz 180, 325 f.
Blower-Door-Test 348
Bodenarten 274
Bodenbelag 162 ff., 330 ff., 345 ff.
Bodengutachter 43
Bodenplatte 127, 275 ff.
Bodenversiegelung 186
Brennstoffzelle 190 f.
BUS-System 179
Bus-Technik 324

D

Dach
 – Dachdeckungen 159 ff., 289 ff.
 – Dachterrasse 294
 – Dämmung 333

Dachstuhl 284, 286 f.
Dämmung 150 f., 305 f., 310, 333, 348
Dampfbremse 333, 348 f.
Decken 162 ff.
Darlehenssumme 14 f.
Dickbettverfahren 338
DIN-Normen 113, 354 f.
Drainage 281 f.
Dünnbettverfahren 336

E

Eigenkapitalermittlung 14
Eigenleistung 72, 121 f.
Einbehalt 371
Eindichtung 291, 296
Einheitspreis 230 f., 363
Einheitspreisvertrag 233, 370
Einzug 72
Elektroinstallation 177 ff., 323 ff.
Elementarschadenversicherung 259
Energiebedarfsausweis 182, 199
Energiebedarfsberechnung 183
Energieeinsparverordnung (EnEV) 182 ff., 320
Entwurfsplanung 18, 41, 135
Erdarbeiten 127
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 174
Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) 182 ff.
Erschließung 18 f., 213, 249
Estrich 164 f., 331 ff.
Eventualposition 231

F

Fachingenieure 43, 221, 239
Fällen von Bäumen 246
Fenster 155 ff., 300 ff.
 – Fensterbänke 203, 310
 – Fensterstürze 310
 – Einbruchschutz 157
 – Laibung 301, 303
 – Montage 300 ff.
 – Öffnungsarten 156
 – Rahmen 157 f.
 – Verglasung 158
Fernwärme 175 f., 249
Fertighaus 44 ff.
Fertighausanbieter 44 ff., 62, 66
Fertigparkett 345
Fertigstellungsbürgschaft 30, 33 f.
Feuerlöscher 254
Feuerrohrbauversicherung 258
First 213, 221, 284
Flächennutzungsplan 131
Flächenplanung 242 f.
Fliesenarbeiten 335 ff.
Förderprogramme 67
Freistellungsbescheinigung 235

Frischbeton 276
Fundament 145 f., 274 ff.
Fundamenteerde 180
Funktionsbereiche 136
Fußbodenheizung 163, 315
Fußpfette 284

G

Gasheizung 174 f., 188
Gaube 284, 296 f.
Gebäudeeinmessung 248
Gebäudefeuerversicherung 259
Gefahrenübergang 367
Gefahrstoffe 252
Gefahrstoff-Informationssystem CODE (GISCODE) 253
Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) 252
Geländer 168, 256, 327 f.
Genehmigungsplanung 18, 42, 212
Generalunternehmer 47 ff., 66, 74 ff., 116 ff., 371
Geothermie 190 ff.
Gesamtpreis 35 f., 231
Geschossdecke 162 ff., 283
Gewährleistungsfrist 82, 114, 262, 366, 374 f.
Gewährleistungssicherung 375
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 259
Gerüst 251, 256 f., 272
Giebelwand 284
Gipsbaustein 170
Gipsputz 171, 328
Grundleistung 41, 77, 81
Grundrissplan 214, 221 f.
Grundstück 18, 37, 40, 131 ff., 269
Grundstücksgrenze 132 ff., 211
Grundwasser 146, 149, 247, 271
Gussasphaltestrich 165, 331

H

Handwerker 100, 107, 228 ff.
 – Auswahl 235
 – Versicherung 258
Hausanschluss 127, 178 ff., 249, 275, 323
Haussprechanlage 180
Heizkörper 173 ff., 315
Heizung 173 ff.
Heizungsanlage 174 ff., 182, 284, 315
Holz 45, 62, 151 ff., 170, 173, 175, 287, 341 ff.
Holzanstriche 344
Holzdecke 164, 291 ff., 344
Holzfenster 157, 300
Holzdielen 166
Holzfassadenverkleidung 305, 312 ff.
Holzpellettheizung 175
Holz-Stahl-Kombination 169
Holztreppen 169, 342
Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 40 ff., 89
Honorarschlussrechnung 371

Honorarzonen 42, 77, 82, 90
Horizontalsperrre 278

I
Innenwand 169, 335
Installationsbereich 178
Installationszone 178, 323
Internetanschluss 181

J
Jahres-Primärenergiebedarf 182
Jour fixe 263 f.

K
Kabelanschluss 181
Kachelofen 175, 319
Kalkputz 171
Kalksandstein 149, 151
Kaltdach 291
Kanalanschluss 249
Kaufpreissammlung 132
Kehlbalkenlage 284
Kehlblech 297
Keller 44, 127 f., 147 ff., 278 ff.
Kellerdecke 279
Kellerfensterschacht 279
Kelleraußenwand 148 f., 278 ff.
Klempnerarbeiten 296 ff.
Klingelanlage 180
Klinkerfassade 309 ff.
Kniestock 284
Kork 166
Kostenermittlung 66, 68,
Kostenkontrolle 261, 359 ff.
Kostensteuerung 359 ff.
Kunststoff 173
Kunststoffrahmen 157

L
Laminat 166
Lehm 153
Lehmputz 171
Leistungsphasen 40 ff., 81, 89, 371 f.
Leistungsverzeichnis 228 ff.
Liapor-Baustein 152
Linoleum 166, 346 f.
Luftdichtigkeit 348 f.
Lüftungsanlage 173 f., 176, 317 ff.
Luftwechselrate 349

M
Magnesiaestrich 165
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 30, 34 ff., 359
Malerarbeiten 339 f.
Mangel 78, 95 ff., 352 ff., 366, 374 f.
– Mangelfolgeschaden 353

Mängelrüge 261, 353 ff., 374
Mantelleitung 179
Maschinensicherheit 255
Maschinenstandpunkte 254
Mauerwerk 150, 170, 282, 309 ff.
Mengenansatz 231
Mittelpfette 284

N
Nachbesserung 352 f., 374
Nacherfüllung 96, 352
Nachtragsforderung 363 f.
Nebenkosten 21, 77, 90
Nebenleistung 82

O
Oberbelag 163
Oberputz 307 f.
Ölheizung 175
Ortgang 284, 286
– Ortgangblech 296 f.

P
Parkett 163, 166, 344 f.
Passivhaus 187 f.
Pauschalpreisvertrag 233
Photovoltaikanlage 189
Planunterlagen 84, 220 f.
Plattenfundament 146
Porenbetonstein 149, 152
Positionsplan 43
Potenzialausgleich 180
Preisminderung 353
Preisspiegel 237 f.
Preisverhandlung 238
Projektzeitenplan 68, 244
Punktfundament 146
Putzfassade 307
– Putzschäden 308 f.
– Witterungseinflüsse 308
PVC 166, 347

R
Ratenzahlung 109, 358
Rauchmelder 181
Raumbedarf 135
Rechnungsprüfung 261, 357 f., 370 f.
Regenrinne 296, 298 f.
Reihenhaus 139 ff.
Reihenhausgrundriss 139 f.
Richtfest 71
Ringanker 278, 283
Risikolebensversicherung 12, 17
Rohbauabnahme 247
Rohbauarbeiten
– Gründung 275 ff.

– Kellergeschoss 278 ff.
– Obergeschosse 282 ff.
Rollladen 157, 278, 283, 302 ff.
Ruhezeiten 253

S
Sanitäreinrichtungen 255
Sanitärinstallation 320 ff.
Schadenersatz 353
Schallschutz 44, 165, 163, 170, 335
Schiebetür 157, 171
Schieferdach 160
Schlosserarbeiten 372
Schlussabnahme 248, 261
Schlussrechnung 108, 370 ff.
Schnittentwicklung 135, 139
Schnittplan 215, 221, 223
Schnurgerüst 275
Schornstein 127, 283 f.
Schreinerarbeiten 341 ff.
Schutzausrüstung 254
Schutzdach 252
Selbstbauanbieter 49 ff.
Selbstvornahme 97, 353
Sicherheit auf Baustellen 251
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SIGEKO)
250
Sicherheitseinbehalt 371
Sicherheitseinrichtungen 254
Sickerwasser 279, 281
Solarkollektoren 190
Sparren 159, 287, 333
Stahl 147, 169
Statiker 43
Steckdosen 177 ff., 323
Stegleitung 179
Streifenfundament 146
Stromkreise 178 ff.

T
Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) 252
Teilos 230
Telefonliste 236
Teppich 166, 346
Tilgung 12 ff., 21 f.
Toiletten 255
Toleranzmaße 335
Tondachziegel 160, 298
Traufe 284
Treppen 139, 167
– Holztreppen 169
– Treppensicherheit 167
Trockenbauarbeiten 333 ff.
– Dachflächen 333
– Zwischenwände 335
Trockenbauwand 170

Trockenestrich 175, 331
Tür 171

U
Überspannungsschutz 180, 326
Umbauzuschlag 82, 372
Umkehrdach 291
Umweltschutz 251
Unfallversicherung 258
Unterputz 307
Urkalkulation 364

V
Verblendschale 310
Verbundestrich 331
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 48
Verkehrsplan 132
Vermessungsingenieur 43
Vertragsabschluss 67
Vertragsstrafe 366, 371
Verwahrung 296
Vordach 327

W
Wand
– Außenwand 150
– Innenwand 169
Wandanschlussblech 296
Wandputz 307
Warmdach 291
Wärmedämmung 170
– Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 151, 305
– Flachdach 291
– Putzfassade 150
– Rohbauarbeiten 282
– Trockenbauarbeiten 333
– Wärmedämmwert 300, 343
Wärmepumpe 176, 185
Warmwasserversorgung 175
Waschräume 255
Wasserhaltung 270
Werkvertrag 48, 94, 102
Wohngebäudeversicherung 258

Z
Zählermontage 249
Zahlungsansprüche, zusätzliche 364
Zeitbedarf 68 ff.
Zement 147
Ziegeldecke 164
Ziegelstein 152
Zimmerarbeiten 286 ff.
Zuschlagsschreiben 239
Zusätzliche Vertragsbedingungen 126, 229

Bildnachweise (Fotos und Zeichnungen)

Peter Burk, Freiburg

Seite 6, 7, 26, 27, 28, 133, 134, 147, 149, 152, 154, 155, 156, 160, 162, 168, 175, 179, 189, 190, 191, 240, 241, 242, 249, 252, 253, 254, 255, 262, 263, 267, 268, 270, 271, 273, 276, 277, 279, 282, 289, 291, 296, 302, 307, 310, 312, 313, 315, 318, 321, 323, 325, 326, 329, 331, 339, 343, 345, 346, 355, 358, 359, 360, 367

Fotolia

Seite 4, 25: ©rido; Seite 4, 131: ©stockWERK; Seite 5: ©Gina Sanders; Seite 5: ©nmann77; Seite 6, 280, 294: ©Ingo Bartussek; Seite 7, 285: ©schulzie; Seite 17: ©grafikplusfoto; Seite 11, 23, 29, 31, 39, 59, 73, 129, 197, 209, 219, 227, 241, 267, 351, 365, 373: ©KB3; Seite 45: ©Franz Pfluegel; Seite 46: ©myfoto7; Seite 69: ©RRF; Seite 213: ©nmann77; Seite 218: ©JFsPic; Seite 287: ©sivilolk; Seite 298: ©srki66; Seite 301: ©auremar; Seite 303: ©mitifoto; Seite 305: ©akf; Seite 334: ©sonnee101; Seite 337: ©VRD

Helmut Hagemüller, Allensbach

Seite 196

Stefan Melchior, Berlin

Seite 194

Klaus Noichl, Oberstdorf

Seite 195

Umschlagfoto

© Schlierner/fotolia

2. Auflage, März 2019

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Buch darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung des Buches durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.

ISBN 978-3-86336-117-4

Printed in Germany

Impressum

Herausgeber

Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen e. V.
Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf
Telefon: 02 11/38 09-555
Telefax: 02 11/38 09-235
ratgeber@verbraucherzentrale.nrw
www.verbraucherzentrale.nrw

Mitherausgeber

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e.V.
(→ Seite 382)

Autor

Dipl.-Ing. Peter Burk
Institut Bauen und Wohnen, Freiburg
www.institut-bauen-und-wohnen.de

Lektorat

Dr. Diethelm Krull, Berlin

Fachliche Betreuung

Thomas Hentschel, Düsseldorf
Philipp Mahler, Düsseldorf
RA Claus Mundorf, Erkrath

Koordination

Frank Wolsiffer

Layout und Satz

Petra Soeltzer Kommunikationsdesign,
Düsseldorf
www.petrasoeltzer.de

Umschlaggestaltung

Ute Lübbeke, Köln
www.LNT-design.de

Druck

Himmer GmbH, Augsburg

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Redaktionsschluss: Februar 2019