



Inhalt

07 Umbaubedarf und Fachberatung

- 09 Der Architekt
- 11 Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und der Architektenvertrag
- 15 Die Fachingenieure
- 18 Der Architektenvertrag
- 24 Beispiel 1: Individuell entworfener Vertrag
- 32 Beispiel 2: Formularvertrag

41 Umbaukosten, Finanzierung und Förderung

- 41 Erste Planungen und Kostenberechnung
- 44 Finanzierung und Förderprogramme
- 47 Sicherstellung der Finanzierung

49 Ein Umbau in Bildern

55 Bauantrag, Ausschreibung und Versicherungen

- 55 Der Bauantrag
- 58 Die Ausschreibung der Handwerkerleistungen
- 63 Die Handwerkerverträge
- 69 Versicherungen

71 Umbaudurchführung

- 73 Die Umbauleitung vor Ort

83 Typische Umbaudetails

- 84 Bauteil Keller
- 87 Bauteil Fassade
- 90 Bauteil Fenster
- 96 Bauteil Türen
- 101 Bauteil Rollläden
- 104 Bauteil Dach und Dachstuhl
- 109 Bauteil Böden
- 115 Bauteil Wände
- 119 Bauteil Decken
- 124 Bauteil Treppen
- 127 Bauteil Heizungsinstallation
- 137 Bauteil Sanitärinstallation
- 143 Bauteil Elektroinstallation
- 146 Bauteil Terrasse
- 149 Bauteil Balkon
- 152 Hinweise zur Energieeinsparverordnung (EnEV)
- 155 Hinweise zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)
- 158 Hinweise zur Barrierefreiheit
- 162 Hinweise zum Denkmalschutz
- 163 Hinweise zum Bestandsschutz

165 Abnahme, Abrechnung, Gewährleistung

- 165 Die Abnahme
- 168 Die Abrechnungen
- 170 Die Gewährleistung

175 Ein Wort zum Schluss

177 Anhang

- 177 Adressen
- 180 Stichwortverzeichnis
- 184 Impressum

ins Haus flattert, auch wenn Ihnen die Skizzen nicht gefallen haben und Sie längst mit einem anderen Architekten im Gespräch sind. Daher ist es besser, ein Vertragsverhältnis von vornherein klar und schriftlich zu gestalten. Dann wissen auch alle Beteiligten von Anfang an, was zu welchen Kosten beauftragt ist.

Architekten und Ingenieure arbeiten nach der sogenannten HOAI, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Diese unterteilt die Leistungen in verschiedene Leistungsphasen und Honorarzonen. Die Leistungsphasen gliedern die Arbeit des Architekten in die verschiedenen Phasen, die ein Bauvorhaben von der Planung bis zur Fertigstellung durchläuft. Je nachdem, welche Phasen ein Architekt

Die Leistungsphasen und ihre prozentuale Bewertung

1.	Grundlagenermittlung	2 %
2.	Vorplanung	7 %
3.	Entwurfsplanung	15 %
4.	Genehmigungsplanung	3 %
5.	Ausführungsplanung	25 %
6.	Vorbereitung der Vergabe	10 %
7.	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
8.	Objektüberwachung	32 %
9.	Objektbetreuung und Dokumentation	2 %

betreut, erhält er dafür einen Prozentsatz des Gesamthonorars von 100 Prozent oder weniger. Die Bestandsaufnahme sollte Teil der Grundlagenermittlung sein. Das sollte vorab mit dem Architekten geklärt werden.

Beispiel 1

Sie planen einen Umbau Ihres Hauses für insgesamt 100.000 Euro ohne Mehrwertsteuer (Architektenhonorare beziehen sich immer auf die Nettobaukosten). Dies heißt, dass Ihr Architekt – soweit er alle Leistungsphasen aus der HOAI wahrnimmt und Sie mit ihm Honorarzone III unten vereinbart haben – folgendes Honorar zuzüglich Mehrwertsteuer erhält:

Leistungsphase	Prozentualer Anteil an der Gesamtleistung	Betrag in Euro
1. Grundlagenermittlung	2	300,10
2. Vorplanung	7	1.050,35
3. Entwurfsplanung	15	2.250,75
4. Genehmigungsplanung	3	450,15
5. Ausführungsplanung	25	3.751,25
6. Vorbereitung der Vergabe	10	1.500,50
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4	600,20
8. Objektüberwachung	32	4.801,60
9. Objektbetreuung und Dokumentation	2	300,10
Summe		15.005,00

In diesem Honorar allerdings nicht enthalten sind zusätzliche Aufgaben, beispielsweise die Erstellung eines Schadstoffgutachtens. Die oben genannten Leistungen beziehen sich ausschließlich auf Planung und Durchführung der konkreten Umbaumaßnahme.

Beispiel 2

Wenn Ihr Architekt nicht für alle Leistungsphasen der HOAI beauftragt wird, zum Beispiel weil die Umbaumaßnahmen relativ einfach sind und keiner Baugenehmigung bedürfen, kann das anfallende Honorar natürlich anders aussehen, zum Beispiel wie folgt:

Leistungsphase	Prozentualer Anteil an der Gesamtleistung	Betrag in Euro
5. Ausführungsplanung	25	3.751,25
6. Vorbereitung der Vergabe	10	1.500,50
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4	600,20
8. Objektüberwachung	32	4.801,60
9. Objektbetreuung und Dokumentation	2	300,10
Summe		10.953,65

Die Honorarzonen wiederum geben Auskunft darüber, in welcher prozentualen Höhe, orientiert an den anrechenbaren Baukosten, der Architekt mit seinem Honorar grundsätzlich beteiligt wird. Es gibt fünf Honorarzonen, die mit römischen Ziffern bezeichnet werden. Für die Errichtung bzw. den Umbau eines einfachen Gebäudes wird eine niedrige Honorarzone angesetzt, für die Errichtung bzw. Modernisierung eines komplexen Gebäudes eine höhere. Die Honorarzonen, die für den Umbau von Wohngebäuden angewendet werden, bewegen sich üblicherweise in den Zonen III bzw. IV. Jede Honorarzone untergliedert sich nochmals in drei Unterzonen: »unten«, »Mitte«, »oben«, das heißt, die Honorarzone III »unten« führt für den Architekten oder Planer zu einem niedrigeren Honorar als die Honorarzone III »oben«. Aus Honorarzonen (welcher Prozentsatz wird dem Architekten an den anrechenbaren Kosten grundsätzlich zugebilligt?) und den Leistungsphasen (welche Abschnitte eines Bauvorhabens betreut der Architekt?) errechnet sich das Honorar des Architekten.

Zusatzvergütung für Leistungen im Bestand
Die HOAI enthält in § 6 Absatz 2 eine Regelung, die schon für viele Verbraucher zu unangenehmen Überraschungen geführt hat. Grundsätzlich darf der Architekt nämlich bei Leistungen im Bestand pauschal 20 Prozent aufschlagen. Dazu muss keine gesonderte Vereinbarung getroffen werden. Der Architekt darf auf das Honorar sogar einen Zuschlag von 33 Prozent (Gebäudeumbau) bis zu 50 Prozent (Innenumbau) berechnen. Dies muss dann allerdings zuvor schriftlich vereinbart werden. Ist er es nicht, bleibt es bei den 20 Prozent. Das wären in unserem Beispiel auf Seite 12 (Honorarsumme 15.005 Euro), bei dem der Architekt für alle Leistungsphasen beauftragt wird, immerhin zusätzlich 3.001,00 Euro netto. Insgesamt wären es 18.006,00 Euro netto (15.005,00 + 3.001,00) bzw. 21.427,14 Euro brutto. Alles in allem also satte 6.000 Euro mehr, als es laut Tabelle zunächst aussieht. Sie können den 20-prozentigen Umbauschlag aber auch vertraglich ausschließen.

gen. Kündigen Sie dann einfach einen Architektenvertrag, kann der Architekt, wie bereits erwähnt, auf entgangenen Gewinn klagen. Denn er hatte ja eigentlich einen Vertrag, der alle Leistungsphasen umfasste.

Werden im Vertrag klare Kündigungsregelungen getroffen, wer unter welchen Umständen kündigen kann und wie sich die wechselseitige Anspruchsgrundlage in diesem Fall gestaltet, ist das hilfreich. Man wird nie alle Fälle regeln können, aber typische, wichtige Fälle sehr wohl. Kündigungsgründe können ebenso geregelt werden wie die formalen Anforderungen an eine Kündigung – also Schriftform per Einschreiben oder Ähnliches.

Vertragsbeispiele mit Erläuterungen

Üblicherweise ist es so, dass der Architekt dem Bauherrn einen Vertragsvorschlag vorlegt. Das ist entweder ein unveränderter Formularvertrag oder ein individuell abgeänderter Formularvertrag oder aber ein ganz individueller Vertrag, den der Architekt mit oder ohne juristische Beratung entworfen hat. Sie werden in der Praxis also auf sehr unterschiedliche Architektenverträge stoßen. Damit Sie einmal einen Eindruck bekommen, wie ein solcher Vertrag aussehen kann, finden Sie nachfolgend zwei Vertragsbeispiele, die durchgängig erläutert sind: einen individuell entworfenen Vertrag und das fiktive Beispiel eines Formularvertrages.

Die Vorlage eines Architektenvertrages durch einen Architekten ist grundsätzlich als Vorschlag von seiner Seite zu betrachten. Ob es zum Abschluss auf einer solchen Vertragsbasis kommt, wird ganz wesentlich an Ihnen hängen. Denn Sie werden den Vertrag zunächst durchsehen und prüfen.

Beispiel 1: Individuell entworfener Vertrag

Architektenvertrag
Zwischen
Eheleute Paula und Paul Müller
Müllerstraße 1
12345 Müllerhausen

nachfolgend Auftraggeber (AG) genannt
und

Architekt Leo Meier
Meisterstraße 1
12345 Müllerhausen

nachfolgend Auftragnehmer (AN) genannt
wird folgender Architektenvertrag
geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist der Umbau des Bestandsgebäudes des AG in der Hausstraße 10 in 12345 Müllerhausen.

Erläuterung

Dies ist eine übliche, kurze Regelung, um im Vertrag klar zu fixieren, um welches Anwesen es sich überhaupt handelt, das umgebaut werden soll. Was hier allerdings gänzlich fehlt ist eine genaue Beschreibung der Planungsleistung. Also welcher Umbau mit welchen Anforderungen in welcher Weise geplant werden soll. Zum Beispiel: „Planung des Umbaus zu

einem KfW-55-Effizienzhaus, barrierefrei nach DIN 18040, mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Südbalkon- und Südterrasse, direkt zugänglich über alle Südräume des Hauses“.

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind die Besprechungen vom (Datum) und die Entwurfsskizzen vom (Datum).

Erläuterung

In § 2 wird auf Vertragsgrundlagen verwiesen, die aber nicht explizit zum Vertragsbestandteil gemacht werden. Sehr wichtig ist daher, dass diese Vertragsgrundlagen inhaltlich noch mal genau darauf überprüft werden, ob sie wirklich als solche dienen können oder überarbeitet werden müssen. Und sie sollten dann auch zum Vertragsbestandteil gemacht werden.

§ 3 Leistungsumfang

Als Leistungsumfang werden vereinbart die Leistungsphasen 1 bis 8 der HOAI.

Erläuterung

Hier stellt sich die Frage, ob Sie von vornherein alle Leistungsphasen der HOAI mit dem Architekten vereinbaren wollen oder zunächst vielleicht nur die Leistungsphasen 1 bis 4, also alle Leistungen einschließlich der Genehmigungsplanung. Das wird natürlich zu Diskussionen mit dem Architekten führen. Sie können aber auch argumentieren, dass Sie mit den Leistungsphasen 1 bis 4 ja überhaupt erst eine Näherung an die voraussichtlichen Baukosten erhalten und mit diesen Werten dann zunächst in Verhandlungen mit Ihrer Bank eintreten

wollen, sodass Sie dann nach Abschluss eines Kreditvertrages die weiteren Leistungsphasen von 5 aufwärts angehen können.

Bei den weiteren Leistungsphasen ist es sinnvoll, die Phasen 6, 7 und 8 durch ein und denselben Architekten umsetzen zu lassen. Denn sonst haben Sie das Problem, dass ein Büro die Leistungsverzeichnisse erstellt (Leistungsphase 6) und ggf. noch die Vergabe betreut (Leistungsphase 7) und ein anderes die Bauleitung übernimmt (Leistungsphase 8). Dann muss der Bauleiter mit einer Ausschreibung zurechtkommen, die er nicht selbst erstellt und auf die er keinen Einfluss hatte. Das ist aller Erfahrung nach ungünstig. Kommt es dann zu Problemen und Mehrkosten, kann das natürlich auch schnell auf die unvollständige oder fehlerhafte Ausschreibung geschoben werden. Liegen beide Leistungen in einer Hand, ist dieses „Katz-und-Maus-Spiel“ unterbunden.

§ 4 Leistungsänderungen und Zusatzleistungen

Änderungen der Leistungen müssen schriftlich vereinbart werden. Ebenso Zusatzleistungen, die nicht über die Grundleistungen der HOAI abgedeckt sind.

Erläuterung

Dass durch den vorliegenden Vertrag nur HOAI-Grundleistungen abgedeckt werden, ist tatsächlich so. Den meisten Verbrauchern ist der Umfang der HOAI-Leistungsbilder allerdings gar nicht klar. Werden dann über die Grundleistungen hinaus besondere Leistungen notwendig, vielleicht sogar zwingend notwendig, ist der Ärger vorprogrammiert. Daher ist es sinnvoll, vor Vertragsabschluss gemeinsam

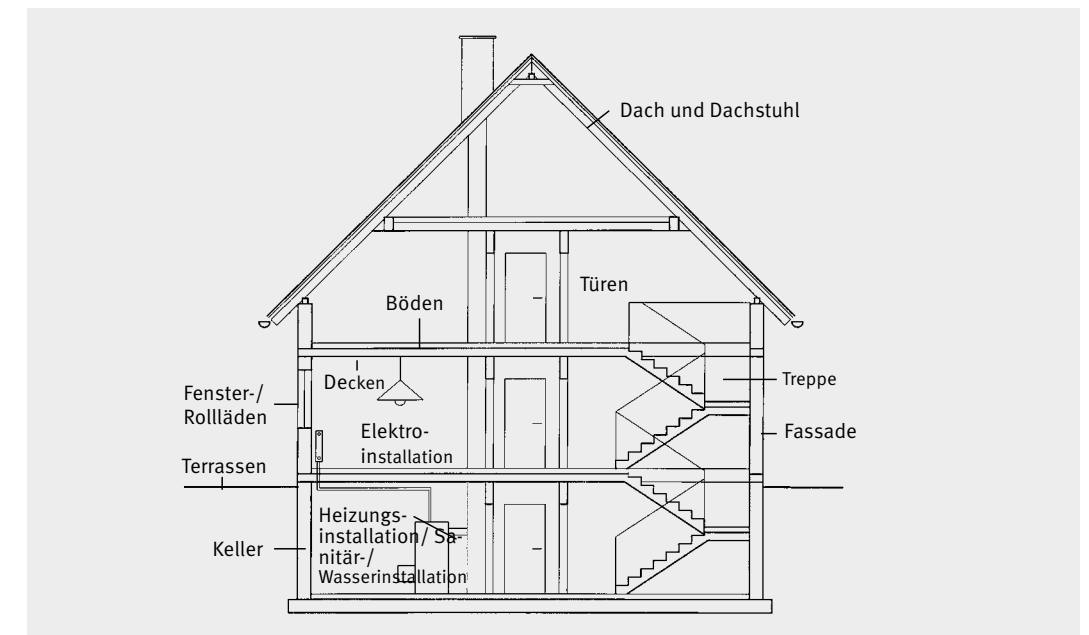
Typische Umbaudetails

Das nachfolgende Kapitel gibt Ihnen einen Überblick über die häufigsten und typischen Probleme beim Umbau von Bauteilen.

Egal, was man in welcher Weise umbaut: Meist stößt man auf die immer wieder gleichen Probleme, die es zu lösen gilt. Wie Sie schon an anderer Stelle im Buch erfahren konnten, handelt es sich bei den umzubauenden Bauteilen, die Probleme verursachen können, vorrangig um die folgenden:

- Keller,
- Fassade,
- Fenster,
- Türen,

- Rollläden,
- Dach und Dachstuhl,
- Böden,
- Wände,
- Decken,
- Treppen,
- Heizungsinstallation,
- Sanitär-/Wasserinstallation,
- Elektroinstallation,
- Terrassen,
- Balkone.



Bauteile eines Hauses



Blick in alten Keller



Alte Kelleraußenwand

dauerhafte Beheizungsmöglichkeit installiert und die Fenster zur Durchlüftung müssen vergrößert und über Lichthöfe statt über Lichtschächte an die natürliche Belichtung und Belüftung angebunden werden.

All das ist sehr aufwendig und damit auch sehr teuer, weswegen zum nachträglichen Ausbau von Bestandskellern nur sehr bedingt geraten werden kann. Zumal das Wohngefühl in Kellern eher sehr bescheiden ist. Fast immer ist ein Dachgeschossausbau die bessere und langfristiger sinnvollere Lösung. Man kommt an dieses Bauteil viel einfacher heran und es ist für die meisten Menschen viel angenehmer, unter dem Dach zu wohnen als im Keller.

Praxishinweise

Kellerwandfeuchtigkeit kann die unterschiedlichsten Ursachen haben, es muss nicht nur von außen eindringende Feuchtigkeit sein. Selbst bei Abdichtung der Wand von außen kann es sein, dass aufsteigende Feuchtigkeit sich in der Wand hocharbeitet.

Alte **Sandsteinkeller** kann man zum Beispiel mit einem dichten Putz schädigen, wie einem

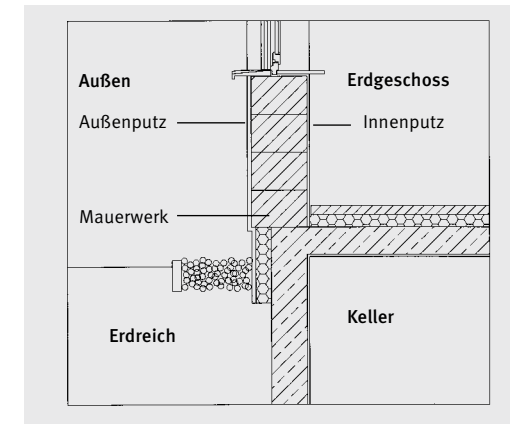
Zementputz, oder mit einer Außenabdichtung, etwa einer Bitumenbeschichtung. Gerade alte Bauteile sollte man mit besonderer Vorsicht behandeln. Hier hilft nur, dass ein erfahrener Fachmann vor Ort die Sache in Augenschein nimmt und einen ausgewogenen Sanierungsvorschlag macht, der die Bauphysik des Kellers berücksichtigt (siehe hierzu auch den Ratgeber „Feuchtigkeit im Haus“ der Verbraucherzentrale, Seite 224).

Kellerwände sollten immer nur einzeln und nacheinander aufgedrückt und gedämmt werden. Soweit möglich, sollten dann auch Drainagen gelegt werden, die das Wasser von außen rasch abführen.

Kellerfenster unter Bewohnung können Feuerfluchtwege sein und müssen entsprechend groß und gut erreichbar sein.

Bei Einbau von Wärmedämmung und Estrich auf der **Bodenplatte** des Kellers verlieren Sie zusätzlich ca. 12 Zentimeter Raumhöhe.

Bauteil Fassade



Schnitt durch eine Fassade

Allgemeine Probleme

Die meisten Bestandsgebäude in Deutschland sind Massivgebäude. Das heißt, üblicherweise trifft man auf Mauerwerk mit einer Putzfassade. Der **Putz** kann in sehr unterschiedlichem Zustand sein. Vielleicht hält er noch gut, ebenso ist möglich, dass er flächendeckend abblättert. In der überwiegenden Zahl der Fälle wird man Putz direkt auf der gemauerten Wand antreffen. Aber auch Putz auf einer Dämmlage kommt vor. Häufig findet sich eine Hartschaumdämmung, wie zum Beispiel Polystyrol-Hartschaum, im Volksmund auch Styropor genannt. Ist diese Dämmung nicht mehr zeitgemäß, zum Beispiel weil sie deutlich zu dünn ist, sollte Sie dies nicht weiter überraschen. Oft haben ältere Häuser, die gedämmt wurden, Dämmlagen von nur wenigen Zentimetern (5, 8 oder auch 10 Zentimeter). Für eine neue Dämmung müsste die alte Dämmung erst einmal von der Hauswand entfernt werden.

Vor allem in Norddeutschland stößt man häufig auf eine **Klinker- oder Ziegelverblendung** des Außenmauerwerks. Manchmal befindet sich zwischen dem Außenmauerwerk und der Ziegelverblendung eine Dämmlage, eine sogenannte Kerndämmung. Bei älteren Gebäuden ist der Ziegel entweder direkt vor das Außenmauerwerk gesetzt oder aber als sogenannte hinterlüftete Fassade mit Abstand zum Außenmauerwerk.

Bei neueren Gebäuden finden Sie manchmal auch nur „**Riemchen**“ vor. Das sind dünne Platten, die auf die Außenwand geklebt werden und wie eine Ziegelverblendung aussehen, aber eher eine Art Außenwandfliesen sind.

Es gibt auch **Außenverschalung** mit anderen Baustoffen, etwa Verkleidungen mit Asbestzementplatten, Holzverschalungen oder anderes.

Bei älteren Gebäuden stößt man häufig auf **Zierwerk**, zum Beispiel Sandsteinfensterbänke und Fenstereinfassungen, sowie Flächenzierwerk an der Wand selbst. Solche Außenwände, ebenso wie Ziegelaußenwände, können Sie nicht einfach mit Dämmung einpacken. Sie würden damit den Charakter des Hauses drastisch verändern – und was vielen nicht klar ist: auch den Wert des Hauses, und zwar negativ. Denn ansprechende und ästhetische Architektur ist ein Wert, der auf dem Immobilienmarkt zunehmend auch bezahlt wird (je seltener solche Gebäude werden). Das heißt, die Erhaltung wertvoller Architektur, also zum Beispiel einer wertvollen Fassade, ist immer auch eine Wer-

- Zusatzhonorar eventueller besonderer oder zusätzlicher Leistungen (vor allem für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen nach § 36 HOAI – hier gilt gemäß § 6 Absatz 2 grundsätzlich ein Zuschlag von 20 Prozent, wenn nichts anderes vereinbart ist),
- Ermittlung Erfolgshonorar, falls vereinbart (gemäß § 7 Absatz 6 der HOAI ist das vor allem für Erfolge bei der Baukostenunterschreitung vorgesehen und kann bis zu 20 Prozent des Honorars betragen; genauso kann aber auch ein Malus-Honorar mit einer Abzugsfähigkeit von bis zu 5 Prozent des Honorars vereinbart werden, falls die vereinbarten Ziele verfehlt werden),
- Nebenkostenermittlung,
- Abzug von Abschlagszahlungen,
- Mehrwertsteuer.

Nach der HOAI werden die anrechenbaren Kosten, also jene Kosten, auf die das Honorar prozentual ermittelt wird, auf Basis der Kostenberechnung ermittelt, die der Architekt zum Zeitpunkt der Planung erstellen muss. Auch wenn Sie die Kostenberechnung schon erhalten haben, muss diese der Honorarordnung des Architekten oder Bauleiters nochmals beigefügt sein.

Wichtig! Wenn Sie die Honorarschlussrechnung nicht für prüffähig erachten, müssen Sie dies dem Architekten binnen zwei Monaten mitteilen und ihm die Gründe dafür angeben. Sonst kann es sein, dass er Anspruch auf Zahlung hat. Das war früher anders. Es oblag allein dem Architekten, für die Prüffähigkeit der Rechnung zu sorgen. Der Bundesgerichtshof hat aber zwischenzeitlich für eine neue

Rechtsprechung gesorgt. Auch dem Bauherrn wurden nun Pflichten auferlegt.

Die Gewährleistung

Handwerker, Bauleiter oder Architekt stehen Ihnen während der Gewährleistungszeit der an Ihrem Gebäude vorgenommenen Arbeiten für kostenfreie Mängelbeseitigungen der erbrachten Leistungen zur Verfügung. Bauleiter und Architekt allerdings üblicherweise nur dann, wenn Leistungsphase 9 vereinbart wurde.

Hierbei unterliegt die Gewährleistungsfrist der Handwerker und des Architekten automatisch dem Werkvertragsrecht des BGB. Architekten haften für ihre Fehler in der Regel 5 Jahre, in Einzelfällen aber bis zu 30 Jahre, vor allem dann, wenn es sich um sogenannte arglistig verschwiegene Mängel handelt. Der Architekt schuldet Ihnen gemäß Werkvertragsrecht nicht nur eine Leistung, also zum Beispiel den Umbau eines Hauses, sondern den **Werk-erfolg**, also die Planung und Erstellung eines mangelfreien Umbaus. Auch der Handwerker schuldet Ihnen einen Werkerfolg. Seine Gewährleistungsfrist läuft gemäß § 634 a) BGB zwischen 2 und 5 Jahren:

§ 634a Verjährung der Mängelansprüche

„(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

(2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

(4) Für das in § 634 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Besteller kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung der Vergütung insoweit verweigern, als er auf Grund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde. Macht er von diesem Recht Gebrauch, kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten.

(5) Auf das in § 634 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechende Anwendung.“

Zusätzlich zu beachten sind Regelungen aus § 651 BGB:

§ 651 Anwendung des Kaufrechts

„Auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung. (...)“

Und dort, im Kaufvertragsrecht des BGB, ist unter § 438 Absatz 1 geregelt:

„Die (...) bezeichneten Ansprüche verjähren

1. (...)
2. in fünf Jahren
 - a) bei einem Bauwerk und
 - b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat, und
3. im Übrigen in zwei Jahren.“

Das heißt für Sie also, dass es bei der **Gewährleistungszeit** auch darauf ankommt, welche Leistung erbracht wurde. Wenn beispielsweise ein neuer Heizungsbrenner montiert wurde, hat dieser üblicherweise eine zweijährige Gewährleistungszeit, während ein kompletter Dachausbau, eine Kellersanierung oder auch andere Umbaumaßnahmen eine fünfjährige haben. Ein Rollladen etwa hat als bewegliche Sache ein anderes Verschleißpotenzial als Mauerwerk. Das BGB differenziert daher beim Gewährleistungsrecht nach § 438 (Kaufrecht) und § 651 (Werkvertragsrecht) zwischen Mangelhaftung für ein Bauwerk und den darin fest verbauten Elementen sowie „beweglichen Sachen“.

Stichtag des Gewährleistungsbeginns ist stets das Datum der Abnahme. Schon deswegen sind **schriftliche Protokolle** angeraten.

Register des Ratgebers "Vom gebrauchten Haus zum Traumhaus"

Zu diesen Begriffen bietet der Ratgeber Erläuterungen:

A

Abnahme 22, 29, 36, 165 .

siehe auch Mängel → Mangel-Vorbehalt

Abrechnung 168 .

– Handwerkerschlussrechnung 168 f.

– Honorarschlussrechnung Architekt 169 f.,

siehe auch Honorarordnung für Architekten
und Ingenieure

Abriss 42

Abschlagsrechnung 67, 78 f.

siehe auch Abnahme

Abschlagszahlung siehe Abschlagsrechnung

Abwasser 137 .

siehe auch Wasserversorgung

Angebotsrücklauf 41

Arbeitsschrittmethode 42

siehe auch Umbaukosten

Architekt 9 .

– Architektenvertrag 18 .

– Ausschreibung der Handwerkerleistung 58 .

siehe auch Ausschreibung

– Gewährleistung 170

– Hausuntersuchung 41 .

siehe auch Planung und Voruntersuchung

– Honorar 11 .

siehe auch Honorarordnung für Architekten
und Ingenieure

Asbest 87 ., 110

Aufmaß 64, 169

Ausschreibung 55 .

– Abnahme 165

– Bestandsschutz 163

– Bindefrist 62

– Denkmalschutz 56, 95, 162

– Entsorgungen 111 f.

– Statik 15

– geforderte U-Werte (EnEV) 93, 99

Außenverkleidung 88

siehe auch Fassade

B

Balkon 149 ., 160

Barrierefreiheit und -reduktion 158 .

Bauantrag 55 .

siehe auch Genehmigung

Baubegleitung 73

Baueingabe siehe Bauantrag
Bauphysikalische Veränderungen 85
siehe auch Feuchtigkeit und Schimmel
Baurechtsamt siehe Genehmigung → Genehmigungsbehörde
Bautagebuch 73 .
Bauvorlageberechtigte Person 9
Bauzeitenplan siehe Planung
Bebauungsplan siehe Planung
Bestandsschutz 163
Beweislast 75, 165 f.
Beweisverfahren, selbstständiges bzw.
Beweissicherungsverfahren 174 f.
BGB siehe Bürgerliches Gesetzbuch
Böden 109 .
siehe auch Bestandsschutz und Schallschutz
→ Schall-Ex
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 18, 27, 64, 66 f.
D
Dach/Dachstuhl 104 .
Dämmung
siehe auch EnEV und EEWärmeG 152 .
– Außendämmung 88
– Dach und Dachstuhl 105 f.
– Heizungsinstallation, Neuauslegung auf
(neue) Hausdämmung 131
– Kerndämmung 87
– Rollläden 102
– Schalldämmung siehe Schallschutz
– Wärmedämmung 84, 91
siehe auch Schimmel
Decken 119 .
siehe auch Durchbruch → Deckendurchbruch
Denkmalschutz 56, 95, 162
Deutscher Vergabe Ausschuss (DVA)
siehe Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
Dichtigkeit
– RAL-Montagerichtlinien für Fenster 93
– von Kontrollschächten und Abwasserkanälen
siehe Wasserhaushaltsgesetz
DIN-Normen
– Barrierefreiheit (DIN 18040) 158
– Ebenheit von Türen (DIN EN 1530) 98
– Einbruchschutz für Fenster und Türen
(DIN EN 1627) siehe Resistance Classes
– Ermittlung von Baukosten bei Neubauten
(DIN 276) 8, 42
– Heizungsanlagenprüfung (DIN EN 15378) 132
– Klassifizierung für Verbundsicherheitsgläser
(DIN 52 290) 94

– Schalldämmmaß R_w (DIN 52210) 93 f.

– Schallschutzanforderungen Fenster
(DIN 4109) 93

Durchbruch

siehe auch Statik

– Deckendurchbruch 106 ., 119

– Wanddurchbruch 91, 116 f.

E

EEWärmeG

siehe Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Einbruchschutz 92, 94, 97, 99

Einheitspreisvertrag siehe Abrechnung → Hand-
werkerschlussrechnung

Elektroinstallation 143 .

Energieeinsparverordnung (EnEV) 152 .

EnEV siehe Energieeinsparverordnung

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

(EEWärmeG) 155 .

Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) 155 .

Ersatzvornahme 76

Estrich 61, 71 f., 111 .

siehe auch Böden

– Bestandsestrich 114

– Gefälleestrich 146 .

EWärmeG siehe Erneuerbare-Wärme-Gesetz

F

Fachingenieur 15 .

Fassade 87 .

Fenster 90 .

– Denkmalschutz 95

– Einbruchschutz 92, 96

– EnEV 154

– Fensterläden/Rollläden 101 .

– Fenstertür 96

– Kellerfenster 86

– Schallschutz 92 f.

siehe auch DIN-Norm

– Sicherheitsglas 92, 94

– Sonnenschutz (g-Wert) 91

– Wärmeschutz 91, 93

siehe auch U-Wert

– Zulu ö nung 100

Feuchtigkeit 84 ., 88

siehe auch Lu feuchtigkeit

– Feuchtigkeitsschäden 85

siehe auch Schimmel

– Schutz vor Feuchtigkeit 105 ., 150

siehe auch Dämmung

Finanzierung 44 ., 55, 62, 67, 161

Förderprogramme 44 ., 136, 161

– Barrierefreiheit 161

- Denkmalschutz 162
- Formularvertrag 32
- Fristen 62, 75
- Ankündigungsfrist 68
- Bindefrist 62
- Gewährleistungsfristen 75 f., 169 f.
- Flachdach 106 .

G

- Gebäudeuntersuchung siehe Voruntersuchung
- Genehmigung 55
- Baugenehmigungsverfahren, vereinfachtes 58
- Bauvorlageberechtigte Person 9
- Genehmigungsbehörde 57 f.
- Genehmigungsplanung durch Architekt/Ingenieur 12 .
- Kenntnisgabeverfahren 58
- Geschäftsbedingungen in Handwerker-
verträgen 63 .
- Gewährleistung 165, 170 .
- Gewährleistungseinbehalt 173
- siehe auch Mängel
- g-Wert (Gesamtenergiedurchlasswert bzw.
Sonnenschutz) 91

H

- Handwerkerschlussrechnung siehe Abrechnung
- Handwerkervertrag 63 .
- Einheitspreisvertrag 64 f.
- Frist 62
- Pauschalpreisvertrag 65 f.
- Vergabe und Vertragsordnung für
Bauleistungen (VOB) 65 f.
- Werkvertrag 66 ., 166, 170 .
- Hebeanlagen 140
- Heizungsinstallation 127 .
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
(HOAI) 11 ., 169 f.
- siehe auch Abrechnung

I

- Installationen
- Heizung 127 .
- Elektro 143 .
- Sanitär 137 .

J

Jour fixe 81

K

- Keller 84 .
- siehe auch Heizungsinstallation und Feuchtig-
keit
- Dämmung 85
- Einbruch 97
- Gewährleistungszeit bei Kellersanierung 173

KfW siehe Kreditanstalt für Wiederaufbau
Klimaklassen 98
siehe auch DIN-Normen, Ebenheit von Türen
Kredit siehe Finanzierung und Förderprogramme
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 45 f., 163

L

Leckagen 137
Luftfeuchtigkeit 85, 92, 96, 105, 118
siehe auch Feuchtigkeit und Schimmel

M

Mängel 76 .
siehe auch Protokoll → Abnahmeprotokoll
– Ersatzvornahme 76
– Geldeinbehalt/Mangeleinbehalt 76
– Mängelbeseitigung 76, 165, 170, 173
– Mängelrügen 76 .
– Mangelvorbehalt 78
– Nachbesserung 68, 76, 152, 172
– Nacherfüllung 172
– Rechnungskürzung 78
– Rechte bei Mängeln 172 f.
– Rücktritt 171
– Verjährung der Mängelansprüche 171 f.

O

Öfen 127, 136

P

Pauschalpreisvertrag siehe Abrechnung, Handwerkerabschlussrechnung
Photovoltaik 143 .

Planung

– Architekt/Ingenieur 9
– Bauzeitenplan 26, 33, 65 f., 75
– Bebauungsplan 58
siehe auch Genehmigung
– Tragwerksplanung 16 f.
– Zahlungsplan 67 f., 72

Protokolle

– Abnahmeprotokoll 22, 27, 33, 165 .
– Gesprächsprotokoll 74 f.
– Jour fixe 81

R

RAL-Montagerichtlinien siehe Dichtigkeit
Rechnungsprüfung 168
Resistance-Classes (RC) 94, 99
Rollläden 101 f.
Rückbau 42, 71, 105 .
Rücktrittsrecht siehe Mängel

S

Sanierung 7
– Balkon 149
– Finanzierung 44 .

- Keller 84 .
- Terrasse 147 f.
- Treppensanierung 124 .
- Verdeckter Bauteile 43
- siehe auch Voruntersuchung
- Sanitärinstallation 137 .
- Schadenersatz 78, 167
- Schadstoffe 110
- siehe auch Asbest
- Schallschutz
 - bei Fenstern 92 .
 - bei Treppen 124 f.
 - bei Türen 97 .
 - Schalleintrag 94, 97
 - Schall-Ex 99 f.
 - Schallschutzanforderungen 93
- siehe auch DIN-Normen
- Schallschutzklassen 94
- Trittschalldämmung 109, 123 f.
- Schimmel 85, 89, 92, 135, 149
- siehe auch Feuchtigkeit → Schutz vor
- Schornsteine 134 f.
- Sicherheitsglas 92, 94
- Solarkollektoranlage 135, 141, 156
- Statik 15, 43, 55, 107, 116 f., 147
- siehe auch Durchbruch
- Stromgewinnung 143
- Stundenlohnzettel 79 f.
- T
- Technische Begehung 75 f.
- Terrasse 146 ., 160
- Tragwerk siehe Statik und Planung
- Transmissionswärmeverlustwert siehe U-Wert
- Treppen 122, 124 ., 158, 160
- Türen 96 ., 159
- U
- Übereinstimmungszertifikat für Fenster 93
- Umbauablauf 71 .
- Umbaubedarf 7 .
- Umbaugenehmigung siehe Genehmigung
- Umbaukosten 41 .
- Umbauleitung 71 .
- U-Wert (Transmissionswärmeverlustwert für Fenster und Türen) 91 ., 99
- V
- Verfahrensfreiheit 58
- siehe auch Genehmigung
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 65 f., 76, 172
- Versicherungen 21 f., 37, 69
- Vertrag

- Architekt 11 ., 18 .
- Fachingenieur 15 .
- Handwerker 63 ., 165

Verzug 77 f.

VOB siehe Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

Voruntersuchung 42, 78, 91, 110, 117 ., 140, 142

W

Wände 115 .

- Außenwände 43, 85 ., 133, 149

siehe auch Fassade und Schimmel

- Tragende Wände 91, 115 f., 159

siehe auch Statik

- Wanddurchbruch siehe Durchbruch → Wand-durchbruch
- Wandstärke 116

Wärmepumpen 129 f., 135, 155 f.

Wärmeschutz siehe U-Wert

Warmwasserspeicher 62, 72, 134, 138, 141

Wasserhaushaltsgesetz 139, 142,

Wasserleitung 137, 139 f., 142, 152

Wasserversorgung 137 f., 141

Werkstattgespräch 42

siehe auch Abriss

Werkvertrag 18, 37, 66 ., 166, 170 .

- Gewährleistungszeit 27, 67 f., 78, 170 .

Wiederverkauf 46

Widerstandsklassen (WKs) siehe Resistance-Classes (Rc)

Z

Zusatzvergütung für Leistungen im Bestand nach HOAI 13