

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13	
1	Handwerker auswählen und Auftrag erteilen	15
1.1	Einholen von Angeboten	15
1.2	Abschluss eines Werkvertrags	15
1.2.1	Auftragsumfang	17
1.2.2	Fertigstellungstermin	17
1.2.3	Preisvereinbarung	17
1.3	Kostenvoranschlag	19
1.4	Handwerkerauktionen im Internet	20
2	Rücktritt, Widerruf, Kündigung: wenn nach Abschluss des Werkvertrags etwas schief läuft	21
2.1	Widerrufsrecht für Verbraucher	21
2.1.1	Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	21
2.1.2	Fernabsatzverträge	22
2.1.3	Ausnahmen vom Widerrufsrecht	22
2.1.4	Widerrufsfrist	23
2.1.5	Informationspflichten der Unternehmer bei Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen	24
2.1.6	Ausübung des Widerrufsrechts	24
2.2	Kündigung des Werkvertrags	25
2.3	Vorgehen bei Terminverzögerungen	27
2.4	Rechte des Unternehmers bei unterlassener Mitwirkung des Bestellers	27
2.5	Schäden am Eigentum des Bestellers	28
3	Was bei der Zahlung von Handwerkerrechnungen zu beachten ist	29
3.1	Wann wird die Vergütung fällig?	29
3.1.1	Zahlungsverzug	29
3.1.2	Abschlagszahlungen	29
3.1.3	Verjährung der Ansprüche des Handwerkers	30
3.1.4	Gewährleistungsbürgschaft	30
3.1.5	Sicherheiten für den Bauunternehmer	30
3.2	Handwerkerrechnungen prüfen	31
3.3	Tipps gegen Abzocke bei Handwerkernotdiensten	34
3.3.1	Was vor Auftragsvergabe zu beachten ist	34
3.3.2	Prüfung der Rechnung	35

4	Wenn die Handwerkerleistung Mängel aufweist	39
4.1	Wann liegt ein Mangel vor?	39
4.2	Was bei der Abnahme zu beachten ist	40
4.2.1	Rechte bei Mängeln	40
4.2.2	Verweigerung der Abnahme und Vorbehalt	41
4.3	Zur Nacherfüllung auffordern	41
4.4	Mängel durch Selbstvornahme beseitigen	45
4.5	Rücktritt vom Vertrag	47
4.6	Minderung des Werklohns	48
4.7	Anspruch auf Schadensersatz	49
4.8	Verjährungsfristen beachten	50
4.8.1	Gesetzliche Frist bei arglistigem Verschweigen	51
4.8.2	Besonderheiten bei vereinbarter VOB	51
4.8.3	Hemmung der Verjährung	52
4.9	Keine Mängelansprüche bei Schwarzarbeit	53
5	Bei Streitigkeiten mit Handwerkern: außergerichtliche Streit- schlichtung und Gerichtsverfahren	55
5.1	Streitschlichtungsstellen	55
5.2	Gerichtsverfahren	56
5.3	Mahnverfahren	58
6	Alt- oder Neubau? – Das sollte beim Kauf einer Immobilie bedacht werden	61
6.1	Ein gebrauchtes Haus kaufen	61
6.2	Das wird im Kaufvertrag geregelt	62
6.3	Arglistige Täuschung durch den Verkäufer	64
6.3.1	Spielregeln für den Kaufvertrag	66
6.3.2	So kann sich der Käufer absichern	68
6.3.3	Rücktritt vom Vertrag	69
7	Ein Haus mit einem Bauträger bauen	71
7.1	Den richtigen Bauträger finden	71
7.1.1	Schlüsselfertig bauen	72
7.1.2	Bauunterlagen aushändigen lassen	72
7.2	Bauträgervertrag abschließen	73
7.2.1	Gewährleistungssicherheit vereinbaren	75
7.2.2	Einzugstermin festlegen	77
7.2.3	Die Abtretung der Gewährleistungsansprüche	77
7.3	Der Zahlungsplan	78
7.4	Die Bauhandwerkersicherung	81

7.5	So kann sich der Bauherr auf der Baustelle einbringen	82
7.5.1	Ein Bautagebuch führen	82
7.5.2	Eigenleistungen integrieren	82
7.6	Schutz vor Pfusch und Pleiten	86
7.7	Wichtige Versicherungen für Bauherren	87
7.7.1	Haftpflichtversicherungen	88
7.7.2	Bauleistungsversicherung	89
7.7.3	Feuerrohbauversicherung, Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsvericherung	89
7.8	Keine gute Idee: Schwarzarbeit	90
7.9	Wenn der Bauträger pleite ist	91
7.9.1	Die Insolvenz des Generalübernehmers oder Generalunternehmers	92
7.9.2	Vorsicht vor der Kündigung	92
7.9.3	Insolvenzen frühzeitig erkennen	93
8	Planen und Bauen mit einem Architekten	95
8.1	Der Vertrag mit dem Architekten	95
8.2	Das Honorar des Architekten	96
8.2.1	Die einzelnen Leistungsphasen	96
8.2.2	Rechnungen prüfen	98
8.2.3	Schlussrechnung	98
8.3	Dafür haftet der Architekt	99
8.3.1	Planungsfehler	100
8.3.2	Fehler bei der Bauüberwachung	100
8.3.3	Verzögerte Fertigstellung des Baus	101
8.3.4	Überschreitung der Bausumme	103
8.3.5	Kostenfehleinschätzung des Architekten bei der Altbausanierung	106
8.3.6	Rücktritt, Minderung, Schadensersatz	106
8.4	Die Ausschreibung von Bauprojekten	107
9	Die Bauabnahme	111
9.1	Hilfreich: sachverständige Begleitung von Anfang an	112
9.2	Die konkludente Abnahme	112
9.3	Separate Teilabnahmen	113
9.4	Rechtsfolgen der Bauabnahme	113
9.5	Das Abnahmeprotokoll	114
9.6	Wichtig: regelmäßige Baukontrolle	115
9.7	Wenn Mängel festgestellt werden	116
9.7.1	Wer haftet bei Baumängeln?	116
9.7.2	Wie man eine Mängelrüge richtig formuliert	117

9.7.3	Frist für die Mängelbeseitigung	119
9.7.4	Beschränkte Haftung des Bauträgers	119
9.7.5	Mängel richtig rügen	119
9.7.6	Wie lange muss der Handwerker nachbessern?	121
9.8	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die WEG	122
10	Instandhaltung und Instandsetzung: So ist der Einsatz von Handwerkern im Mietrecht geregelt	125
10.1	Mängelbeseitigung durch den Vermieter	125
10.2	Gesetzliches Mietminderungsrecht des Mieters	126
10.2.1	Mietminderung bei Mängeln	126
10.2.2	Mietminderungsrecht bei Bauarbeiten	127
10.3	Erhaltungsmaßnahmen im Mietverhältnis	128
10.4	Die Modernisierung	129
10.5	Wenn Probleme mit Schimmel auftreten	131
10.6	Kleinreparaturen im Mietverhältnis	134
10.7	Erhaltungspflichten des Nießbrauchsverpflichteten	136
11	Instandhaltung und Instandsetzung: Das sollten Wohnungseigentümer bei der Beauftragung von Handwerkern beachten	137
11.1	Regelungen für das Sondereigentum	137
11.2	Regelungen für das Gemeinschaftseigentum	138
11.2.1	Die Durchführung von Maßnahmen	140
11.2.2	Die Kostenverteilung	141
11.3	Mängel am Gemeinschaftseigentum	142
11.4	Mängel am Sondereigentum	143
12	Wenn der Nachbar Handwerker bestellt	145
12.1	Das Hammerschlags- und Leiterrecht	146
12.2	Überbau durch Wärmedämmung	148
13	Energieausweis erstellen lassen	151
14	Künftige Änderungen im Vertragsrecht	153
14.1	Werkvertragsrecht	153
14.2	Bauvertrag §§ 650a–g BGB-E	154
14.3	Verbraucherbauvertrag, §§ 650h–m BGB-E	156
14.4	Architekten- und Ingenieurvertrag	158
14.5	Bauträgervertrag	159
14.6	Kaufvertrag	159

15	Handwerkerkosten steuerlich absetzen	161
15.1	Handwerkerkosten mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verrechnen	161
15.2	Rechnungen als Werbungskosten geltend machen	162
15.3	Absetzung für Abnutzung (AfA)	163
15.3.1	Höhe der Abschreibung (AfA)	164
15.3.2	Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten im Privatvermögen	165
15.4	Die Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	166
15.4.1	Anschaffungskosten	166
15.4.2	Anschaffungsnahe Aufwendungen	167
15.4.3	Herstellungskosten	168
15.4.4	Erhaltungsaufwendungen	169
15.5	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen absetzen	170
15.5.1	Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse	171
15.5.2	Haushaltsnahe Dienstleistungen	171
15.5.3	Begünstigte Handwerkerleistungen	172
15.5.4	Wohnungseigentümergeinschaften	176
	Stichwortverzeichnis	179