

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

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

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



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

- 222 ⁹⁹ Übergabe
- 223 ¹⁰⁰ Vollmachten Notar

224 Übersicht: Vertrags-Check Grundstückskauf

- 225 Den richtigen Notar finden
und beauftragen



227 Checkblätter: Fachingenieurverträge

228 Checkblätter Fachingenieurvertrag

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

243 Übersichten: Vertrags-Check Fachingenieure



247 Checkblätter: Architektenvertrag

248 Checkblätter Architektenvertrag

- 248 ¹¹⁰ HOAI-Leistungsphasen
- 251 ¹¹¹ HOAI-Honorarzonen und
Honorarsätze

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

269 Übersicht: Vertrags-Check Architekt



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

272 Checkblätter Bauvertrag

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

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

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> |
|---|--|

Noch mehr
Informationen
rund um das
Bauen und
Kaufen einer
Immobilie



www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/bauen-wohnen