
Diese Baupläne und Berechnungen braucht der Bauherr!

Wer baut oder ein Haus kauft, der muss dazu allerlei Verträge unterzeichnen – Kreditfinanzierungsverträge, Verträge für schlüsselfertige Häuser, Architektenverträge, Versorgungsverträge für Anschlüsse, Grundstückskaufverträge, Bauherrenhaftpflichtversicherungen und vieles mehr. Viele dieser Verträge sind ein Muss. Aber die wenigsten Bauherren und Käufer ahnen im Vorfeld, was da auf sie zukommt.

Deshalb gehen viele auch arglos an die Sache heran. Sie beschließen, sie möchten ein Haus kaufen oder bauen und begeben sich auf die Suche nach einem Objekt. Rund drei Viertel aller Bauherren finden ihr Traumhaus heute in Neubaugebieten, wo inzwischen landauf landab vorwiegend Bauträger schlüsselfertige Objekte anbieten. Bauträger planen im Gegensatz zum privat beauftragten Architekten meist keine individuellen Häuser, sondern sie haben fertige Pläne, manchmal sogar ein Musterhaus, und werben mit einem Gesamtpaket aus Haus und Grundstück.

Grundstückskauf nur über den Notar

Der Erwerb eines solchen Schlüsselfertighauses ist eine Mischung aus Kaufvertrag (für das Grundstück) und Werkvertrag (für den Bau des Hauses).

Weil ein Grundstück – und nicht eine bewegliche Sache, wie ein Auto oder Kühlschrank – Gegenstand des Geschäfts ist, wird der Vertrag beim Notar abgeschlossen. Das ist Gesetz: Alle Grundstücksgeschäfte müssen in Deutschland über den Notar abgewickelt werden. Näheres dazu im VPB-Ratgeber »Immobilienkauf beim Notar«.

Sind sich Käufer und Bauunternehmer einig, wählen sie einen Notar aus und unterzeichnen dort den Vertrag. Der gilt dann auch sofort, es gibt kein Zurück mehr. Und oft merken Käufer erst im Laufe der Zeit, was sie bei der Vertragsunterzeichnung alles übersehen haben. Nach Erfahrung des VPB wissen nämlich die wenigsten Bauherren, was sie genau unterzeichnen. Zwar verliert der Notar den Vertrag bei der Protokollierung und erklärt auch den Vertragsinhalt, aber er prüft selbst nur, ob der Vertrag auch mit Recht und Gesetz in Einklang steht. Es ist nicht Aufgabe des Notars zu klären, ob der Vertrag »fair« ist oder den Bauherrn einseitig benachteiligt.

Begriff »schlüsselfertig« ist nur Werbung!

Völlig gleichgültig ist dem Notar beispielsweise, ob das im Vertrag beschriebene schlüsselfertige Haus tatsächlich bezugsfertig ist, denn »schlüsselfertig« ist kein gesetzlich definierter Begriff, sondern oft lediglich eine Werbebotschaft. Der Notar kümmert sich auch nicht darum, ob das Haus technisch komplett ist, ob im Vertrag Fragen des Aushubs, der Baustelleneinrichtung, der Abnahme, der Übergabe oder des Zahlungsplans hinreichend genau geregelt sind. Das ist nicht sein Job. Die Klärung bautechnischer Fragen ist Aufgabe unabhängiger Bausachverständiger, die Hauskäufer möglichst von Beginn an in die Verhandlungen einbeziehen sollten.

Bauherren kommen meist zu spät!

Rund 90 Prozent der Bauherren, die unabhängige Bauberater beauftragen, haben ihren Hauskauf aber bereits notariell beurkunden lassen. Das heißt, sie haben einen Vertrag, und was in dem steht, das gilt. Das muss der Bauunternehmer liefern. Das heißt im Umkehrschluss: Was dort nicht steht, das muss er auch nicht liefern. Wie VPB-Berater aus 35 Jahren Sachverständigenarbeit wissen, fehlen in den meisten Verträgen wichtige Dinge, im Schnitt müssen Bauherren nämlich noch einmal 25.000 Euro drauflegen um ein tatsächlich bezugsfertiges Haus zu bekommen. Fast immer, so die VPB-Erfahrung, fehlen die Baupläne, die Statik und die energetischen Berechnungen. Sobald der Vertrag unterzeichnet ist, rückt fast kein Bauunternehmer mehr die Planungen heraus.

Liegen die Pläne aber nicht vor, können von der Bauherrschaft beauftragte Sachverständige auch nicht prüfen, ob das Haus den Regeln entspricht und vor allem, ob die Energieeinsparverordnung eingehalten und wie sie baulich überhaupt umgesetzt wird. Wenn er die Berechnungen nicht prüfen kann, entdeckt er auch keine Fehler und kann nicht auf Nachbesserungen dringen.

Unterlagen aushändigen lassen

Änderungen des Vertragsinhalts sind immer Verhandlungssache und verhandeln lässt sich am leichtesten, wenn der Vertrag noch nicht unterschrieben ist. Bauherren sollten sich also möglichst schon vor der Vertragsunterzeichnung alle bereits vorhandenen Planungsunterlagen geben lassen. So können rechtzeitig und kostengünstig Planungsmängel entdeckt und korrigiert oder Planungsänderungen eingearbeitet werden. Auch die laufende Baukontrolle durch unabhängige Bausachverständige ist erheblich ein-

facher, wenn diese nicht nur Entwurfs- sondern auch die Ausführungsunterlagen kennen und Planung mit Wirklichkeit abgleichen können. Die Herausgabe aller Pläne und Berechnungen sowie bestimmter wichtiger Qualitätsnachweise im Vorfeld ist also im Interesse der Bauherrschaft.

Auch später sollten Bauherren ihre Unterlagen vollständig vorliegen haben. Denn mit der Übernahme gehen alle Lasten und die Verantwortung auf sie über. So müssen sie beispielsweise der Baubehörde die Rechtmäßigkeit des Hauses und aller Bauteile beweisen können. Auch die KfW, die bei vielen Neubauten Mittel zuschießt, behält sich ausdrücklich das Recht vor, zu prüfen, ob die Fördermittel auch richtig eingesetzt wurden. Um das belegen zu können, brauchen Bauherren dann die entsprechenden Berechnungen und Bescheinigungen, die die Immobilie als den KfW-Bedingungen entsprechend ausweist. Bauherren sollten sich am besten frühzeitig beraten lassen, ob und welche Fördermittel sie in Anspruch nehmen möchten. Je nach Programm gelten andere Bedingungen, je nach dem benötigen sie später auch unterschiedliche Nachweise.

Laien brauchen Profi-Rat

Wer seine Baupläne und Berechnungen frühzeitig vorliegen hat, der kann sie prüfen lassen, gegebenenfalls nachverhandeln und – falls er sich mit dem Bauunternehmer nicht einigt – die Vertragsverhandlungen abbrechen. Das geht bei beurkundungspflichtigen Geschäften, wie dem Bauträgervertrag bis zur Protokollierung beim Notar. Anders ist es bei Messeangeboten und Häusern in Musterhaussiedlungen. Wer dort

einen Hausbauvertrag unterschreibt, der erwirbt nicht das Grundstück dazu. Unterschreibt auch der Unternehmer diesen Vertrag, dann gibt es kein Zurück mehr. Warum? Beim Hauskauf über den Bauträger handelt es sich um ein gekoppeltes Geschäft aus Haus und Grundstück – und für Grundstücksgeschäfte ist immer der Notar zuständig. Kaufen die Interessenten lediglich das Haus, etwa weil sie schon ein eigenes Grundstück besitzen, dann handelt es sich um einen Werkvertrag, und der kann von beiden Seiten formfrei, also auch privatschriftlich geschlossen werden. Übrigens: Bauunternehmer lassen sich ihre Vertragsentwürfe selbstverständlich zu ihren Gunsten formulieren. Sie sind schließlich Profis. Bauherren sind Laien. Sie sollten sich deshalb unbedingt auch fachlichen Rat holen!

Checkliste: Diese Dokumente sollten Bauherren VOR Vertragsabschluss haben und vom unabhängigen**Bausachverständigen prüfen lassen:**

Baugenehmigung oder Baufreistellungsunterlagen, je nach Landesrecht und örtlichen Bedingungen
statische Berechnung und Positionspläne

Wärmeschutznachweis und Wärmebedarfsausweis, gegebenenfalls energetische Sondernachweise für spezielle Fördermaßnahmen

bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen Schallschutznachweise

das Lüftungskonzept nach DIN 1946-6

Bauausführungspläne

eventuell Planungsunterlagen über Sonderbauweisen, zum Beispiel »Weiße Wanne«, Feuchteschutzberechnungen im Holzhausbau, Fußbodenheizungen u. ä.

Checkliste: Diese Dokumente sollten Bauherren und Schlüsselfertigkäufer DARÜBERHINAUS NACH der Bauabnahme in ihrem Besitz haben:

die Prüfberichte zur Statik und zu anderen bautechnischen Nachweisen soweit nach Landesrecht vorgeschrieben

Abnahmeberichte des Prüfingenieurs, soweit nach Landesrecht vorgeschrieben

alle Installationspläne (Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung, Leitungen, Anschlüsse etc.)

Bescheinigung über die fachgerechte mangelfreie Ausführung der Bauleistungen (Gewährsbescheinigung), soweit nach Landesrecht vorgeschrieben

Qualitätsnachweise für Baumaterialien von erheblicher Bedeutung für das Objekt, die sich nach Augenschein, Ü- oder CE-Zeichen vor Ort nicht beurteilen lassen, wie etwa Lieferscheine für WU-Beton, allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse oder Zulassungen für Sonderbauweisen, zum Beispiel Wärmedämm-Verbundsysteme, Öfen, Lüftungsgeräte

bauaufsichtlicher Gebrauchsabnahmeschein – soweit nach Landesrecht vorgeschrieben

Schornsteinfegerabnahmescheine Bedienungsanleitungen und Garantieurkunden für die haustechnischen Geräte und Apparate
