

Stiftung  
Warentest

test



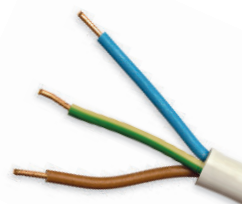
In Kooperation  
mit dem  
Verband Privater  
Bauherren e.V.



# Unser Bauherren- Handbuch

Praxismappe  
**Alle Abnahmen**

Checklisten, Terminplanung und  
Rechnungsprüfung für alle Gewerke



In Kooperation  
mit dem  
**Verband Privater  
Bauherren e.V.**

# Unser Bauherren- Handbuch

## Praxismappe **Alle Abnahmen**

Checklisten, Terminplanung und  
Rechnungsprüfung für alle Gewerke

Stiftung  
Warentest



Rüdiger Krisch

# INHALT

## 4 EINLEITUNG

- 4 Willkommen auf der Baustelle!

## 7 DIE HARTEN FAKTEN

- 8 Bauträger, Fertig- oder Architektenhaus?
- 9 Baukosten
- 13 Termine
- 17 Versicherungen für Bauherren
- 19 Teil- und Abschlagszahlungen
- 21 Umgang mit Nachträgen
- 23 Umgang mit Verzögerungen

## 27 DIE BAUSTELLE

- 28 Die am Bau Beteiligten
- 31 Übernahme des Grundstücks
- 33 Vorbereitung der Baustelle
- 35 Erforderliche Planungsunterlagen
- 36 Ausschreibungen
- 38 Baubeschreibung
- 39 Richtiges Verhalten auf der Baustelle

## 43 DIE EINZELNEN GEWERKE: ROHBAU

- 44 Erdarbeiten und Baugrube
- 46 Kellergeschoss
- 49 Betonarbeiten
- 51 Mauerarbeiten
- 53 Zimmererarbeiten
- 57 Dachdeckung (geneigte Dächer)
- 59 Abdichtung (Flachdach)
- 60 Klempnerarbeiten
- 62 Fensterbau
- 64 Sonnenschutz
- 65 Vorgehängte Fassaden
- 66 Außenputz, Wärmedämmung
- 68 Elektroinstallation
- 71 Heizungsinstallation
- 72 Sanitärinstallation
- 74 Lüftungsinstallation

## 77 DIE EINZELNEN GEWERKE: AUSBAU

- 78 Vorbereitung
- 79 Innenputz
- 80 Trockenbau
- 81 Treppenbau
- 83 Metallbau (Schlosser)
- 84 Estricharbeiten
- 86 Fliesenarbeiten
- 87 Malerarbeiten
- 89 Bodenbelagsarbeiten
- 91 Schreinerarbeiten
- 93 Außenanlagen

Sie können die  
Formulare auch kostenlos  
online abrufen. Den Link und  
einen QR-Code finden Sie  
auf S. 119.

## **97 DIE FERTIGSTELLUNG**

- 98** Abnahmen Gewerke
- 104** Weitere Abnahmen
- 107** Umgang mit Mängeln
- 108** Umgang mit Konflikten
- 110** Rechtsgeschäftliches zu den  
Schlusszahlungen
- 112** Bestandsunterlagen
- 113** Gewährleistungsfristen

## **114 SERVICE**

- 115** Register
- 117** Impressum

## **118 FORMULARE ZUM HERAUSTRENNEN**

# WILLKOMMEN AUF DER BAUSTELLE!

Sie haben die letzten Monate damit verbracht, das Haus zu planen, in dem Sie künftig leben wollen. Sie haben sich viele Gedanken über die Nutzung, die Konstruktion und die Gestalt dieses Hauses gemacht. Sie haben ein Grundstück gesucht, gefunden und gekauft, die Finanzierung des Projekts sichergestellt, viele Verträge geschlossen.

Nun steht die Umsetzung des Geplanten an. Was bisher „nur“ ausgedacht und aufgezeichnet ist, soll konkrete Gestalt annehmen.

Freuen Sie sich auf eine spannende und kurzweilige Zeit. Wahrscheinlich wird es auch manchmal anstrengend werden, denn es gibt viel zu erledigen und zu entscheiden. Und häufig ist das Zeitfenster, sich um bestimmte Dinge zu kümmern, recht klein. Vor allem aber ist es oft schwierig, zu wissen, was genau zu tun ist – und zu welchem Zeitpunkt.

## **Bauen: ein komplexer Prozess**

Die Abnahmen, die dieser Praxismappe ihren Titel geben, sind dabei der letzte – und rechtsgeschäftlich wichtigste – Schritt. Letztlich benötigen Sie fast alles, was in diesem Buch beschrieben ist, zur Vorbereitung auf dieses große Finale. Der Abnahme jeder Leistung eines Handwerkers und Planers geht ein kontinuierlicher Prozess voraus, der mit der Zusammenstellung von Unterlagen und der Klärung von Vorgaben beginnt, mit regelmäßigem Dialog und häufiger Prüfung weitergeht in Richtung Abschluss des Bauvorhabens. Nicht nur zwischen der Planung und den verschiedenen Gewerken, auch innerhalb einzelner Leistungen gibt es zahllose wechselseitige Abhängigkeiten. Je besser Sie diese verstehen, desto leichter wird es Ihnen fallen, den Fortgang der Baustelle zu überblicken und die Fäden des Handelns in der Hand zu behalten.

Das Buch will Sie nicht dazu anhalten, sich das Management der Baustelle ganz auf die eigenen Schultern zu laden. Im Gegenteil: Lassen Sie sich in allen Phasen und bei jeder Entscheidung von Fachleuten beraten! Welche Fachleute was für Sie tun können, ist in den folgenden Kapiteln beschrieben.

Die vorliegende Praxismappe soll Ihnen die nötigen Informationen an die Hand geben, um mit Ihren Beratern, aber auch den Handwerkern auf der Baustelle „auf Augenhöhe“ kommunizieren und deren Fragen besser verstehen zu können. Ein guter Überblick über alle Vorgänge auf der Baustelle hilft Ihnen dabei, Pfusch als solchen zu erkennen und Mängel zu vermeiden – auch und gerade solche Probleme an Bauteilen, die nur kurzfristig erkennbar sind, dann durch weitere Arbeiten verdeckt werden und erst Jahre später zu Schäden führen können.

Wir wollen Ihnen möglichst umfängliche Kompetenzen vermitteln, um Bauleistungen in ihrer Qualität und Tauglichkeit hinterfragen und letztlich rechtsgeschäftlich abnehmen zu können. Dieser Vorgang kann sich ganz unterschiedlich gestalten, je nachdem, ob Sie Ihr Haus individuell mit einem Architekten, schlüsselfertig mit einem Bauträger oder als Typenhaus mit dem Fertighaus-Hersteller bauen. Dazu später mehr.

## **Zum Aufbau des Buchs**

Das Buch besteht aus zwei Teilen, die parallel und so weit wie möglich in der Reihenfolge des Bauablaufs geordnet sind:

Die im zweiten Teil des Buchs zusammengefassten Musterformulare, Checklisten und Formbriefe sollen Ihnen konkret und praxisnah dabei helfen, Ihre Aufgaben zu verstehen und zeitgerecht zu erfüllen. Diese Seiten sind

einseitig bedruckt: Sie können Sie daher einzeln aus der Arbeitsmappe heraustrennen, ausfüllen, zu Ihren Besuchen auf der Baustelle mitnehmen und schließlich nach Benutzung in Ihrer Dokumentation abheften. Sie finden ab S. 118 Arbeitshilfen bei regelmäßigen Aufgaben wie der Verfolgung von Kosten und Terminen; Checklisten, die Sie dabei unterstützen, bei Ihren Besuchen auf der Baustelle Wichtiges von weniger Wichtigem zu unterscheiden und auf die richtigen Punkte zu achten; und schließlich Formbriefe, um formal korrekt wichtige Vorgänge anzustoßen beziehungsweise abzuschließen.

Der erste Teil des Buchs versorgt Sie mit den wichtigsten Informationen zur Organisation und praktischen Durchführung einer Baustelle und bereitet Sie auf Ihre Rolle als Auftraggeber vor. Die Lektüre soll Sie befähigen, die Vorgänge auf der Baustelle zu verstehen und die Leistungen der Handwerker vom Beginn bis zur Abnahme beurteilen zu können. Hier finden Sie einen breiten Überblick über den Bauablauf und über die Hilfsmittel, mit denen Sie diesen im Alltag verfolgen und im Griff behalten können: Kostenüberwachung und Terminplanung sind einige Beispiele dafür. Auch weisen wir auf wichtige, von Ihnen zu treffende Entscheidungen hin – und auf die einzuhaltenden Fristen für diese Entscheidungen.

Die einzelnen Kapitel schaffen zudem die fachliche Grundlage zur Benutzung der Formulare, Checklisten und Formbriefe. Diese sind – soweit dies bei einem komplexen Prozess wie dem Bauen überhaupt möglich ist – in ihrer Reihenfolge dem üblichen Bauablauf angepasst und können so weitgehend von vorne nach hinten „abgearbeitet“ werden: Sie sollen immer wissen, was Sie kontrollieren müssen – und zu welchem Zeitpunkt. Die Checklisten selbst sind nach Gewerken in der Reihenfolge ihrer Tätigkeit auf der Baustelle geordnet. Viele Checklisten für größere Gewerke sind nochmals intern in verschiedene Bauteile und Arbeitsphasen unterteilt, die je-

weils eigene technische Prüfungs- und Abnahmeerfordernisse enthalten. Wo möglich, enthalten die Checklisten auch praktische Hinweise, wie und mit welchen Hilfsmitteln die Prüfung erfolgen sollte. Wir weisen Sie auch gelegentlich auf Punkte hin, die zwar unbedingt geprüft werden müssen, für den Laien aber nur schwer erkennbar und zu beurteilen sind. Sprechen Sie zu diesen Themen Ihren Architekten oder Fachberater an und lassen Sie sich von ihm die korrekte Ausführung bestätigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der jeweiligen Checkliste.

Die einzelnen Gewerke sind eng voneinander abhängig – das gilt nicht nur für Vor- und Folgegewerk, sondern auch für die Gewerke aus Rohbau, Ausbau und Gebäudetechnik. Dies spiegeln die Checklisten nur bedingt wider, da sie die Anforderungen an einzelne Gewerke beinhalten – konsultieren Sie dazu den ersten Teil des Buchs.

Die beiden Teile sind eng miteinander verzahnt: im ersten Teil finden Sie jeweils Verweise auf die entsprechenden Formulare und Checklisten im zweiten Teil, dort wird wiederum auf Grundlageninformationen aus dem ersten Teil Bezug genommen. Dennoch ist es unsere Absicht, dass beide Teile auch voneinander unabhängig funktionieren, die Formulare und Listen direkt benutzbar sind, ohne dass Sie vorher alle zugehörigen Erklärungen aus dem ersten Teil gelesen haben.

Insgesamt soll Sie dieses Buch befähigen, Ihre Rolle als Auftraggeber auf der Baustelle sowie bei deren Vor- und Nachbereitung kompetent und souverän zu spielen. Behalten Sie dabei immer dieses eine Ziel im Auge: ein benutzbares und mangelfreies Gebäude, in dem Sie und Ihre Familie gerne wohnen.

Noch ein Wort zur sprachlichen Form: Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird in diesem Buch grundsätzlich die männliche Form (Architekt, Bauherr, Handwerker ...) verwendet. Selbstverständlich beziehen sich die entsprechenden Begriffe jeweils auch auf weibliche Personen.



# DIE HARTEN FAKTEN

Wer ein Haus bauen will, sollte wissen, worauf er sich einlässt. Die Vorbereitung einer Baustelle erfordert Zeit, konzentriertes Handeln und viele Entscheidungen – von den beteiligten Fachleuten, aber auch und gerade von Ihnen, dem Bauherrn.

Das erste Kapitel führt Sie ein in die Grundlagen der Kosten- und Terminplanung und hilft Ihnen dabei, die dafür erstellten Dokumente zu verstehen und anwenden zu lernen. Es berät Sie bei der Auswahl spezifischer Versicherungen und hilft Ihnen im Umgang mit den Fachleuten und Firmen, die Sie mit dem Bau beauftragen. Zudem werden Ansätze zur Lösung von Problemen im Bauablauf formuliert.



## BAUTRÄGER, FERTIG- ODER ARCHITEKTENHAUS?

Es gibt verschiedene Wege zum eigenen Haus, die organisatorisch sehr unterschiedlich sind. Welche davon Sie wählen, hängt einerseits davon ab, ob Sie bereits über ein Grundstück verfügen oder dies erst noch kaufen müssen, andererseits bestimmt es Ihre Möglichkeiten der Einflussnahme auf Planung und Ausführung des Hauses. Die Entscheidung für eine Organisationsform haben Sie vermutlich längst getroffen, wenn Sie diese Zeilen lesen. Im Folgenden erklären wir Ihnen, welche Folgen für Ihre Rechte und Pflichten auf der Baustelle diese Entscheidung hat.

Typische **Bauträger** verkaufen ihre Häuser einschließlich der Grundstücke, auf denen sie stehen. Ob Sie ein bereits erstelltes Haus erwerben oder schon vor dem Bau des Hauses einen Vertrag unterschreiben, hat großen Einfluss auf Ihre Entscheidungsfreiheit. Für die Organisation der Baustelle ist der Bauträger verantwortlich.

Ein **Fertighaus** kaufen Sie üblicherweise direkt vom Hersteller, und zwar meist unabhängig vom Kauf des Grundstücks. Häufig wird der Hersteller sein Haus auf eine „bau-seits“ hergestellte Bodenplatte beziehungsweise ein Kellergeschoss aufsetzen. Das bedeutet, dass Sie die Herstellung der unter Gelände vorgesehenen Teile des Hauses selbst organisieren oder sich dafür einen weiteren Dienstleister oder Handwerksbetrieb organisieren, in jedem Fall aber diese Arbeiten selbst abnehmen müssen.

Ein **individuell geplantes Haus** (im Volksmund oft als „Architektenhaus“ bezeichnet) kann entweder in einzelnen Gewerken ausgeschrieben oder von einem Generalunternehmer oder -übernehmer im Ganzen gebaut werden. Der Unterschied zwischen General-

unternehmer und -übernehmer liegt darin, dass der **Generalunternehmer** (GU) eine eigene Baufirma betreibt, mit der er einen Großteil des Auftrags selbst erledigt und nur für bestimmte Gewerke externe Betriebe beschäftigt, während der **Generalübernehmer** (GÜ) für alle Bauleistungen Subunternehmer beauftragt.

Manche Generalunternehmer oder -übernehmer bieten Ihnen auch die Planungsleistung oder Teile davon an. Man spricht dann von einem **Totalübernehmer**. Organisatorisch ähnelt das Projekt dann einem beim Bauträger bestellten Systemhaus.

Die Ausschreibung eines Hauses in Gewerken hat zur Folge, dass Sie auch jedes Gewerk einzeln abnehmen müssen. Ihr Architekt wird Sie dabei gerne beraten, aber formal ist die Abnahme Ihre Pflicht – mehr dazu ab Seite 98. Dem Nachteil des damit verbundenen höheren Arbeitsaufwands stehen erheblich bessere Einflussmöglichkeiten bei der Gestaltung des Hauses und der Organisation der Baustelle gegenüber.

Beim Fertighaus und beim Systemhaus ist üblicherweise nur eine Abnahme vertraglich vorgesehen – nach Fertigstellung aller Arbeiten und kurz vor der Übernahme des Hauses. Auch wenn Sie davor (also während der Bauzeit) selbst keine Abnahmen einzelner Gewerke oder Arbeitsschritte tätigen müssen, empfiehlt es sich, die erforderlichen Informationen zu sammeln und die Arbeiten aller Gewerke ähnlich regelmäßig zu prüfen wie bei einem individuell erstellten Haus.

Dieses Buch will Sie dazu befähigen, den Bauablauf verstehen und kontrollieren zu können – und zwar ganz unabhängig davon, welche der oben aufgezählten Organisationsformen Sie gewählt haben. Wir behandeln daher

sowohl im ersten Teil als auch in den Formularen, Checklisten und Formbriefen die aus Ihrer Sicht als Bauherr komplexeste der genannten Formen: das individuell geplante Haus. Wenn Sie sich für ein Fertighaus oder

ein Haus vom Bauträger entschieden haben, werden Sie sicherlich nur einen Teil der vorgesehenen Arbeitshilfen benötigen. Wir empfehlen Ihnen dennoch, sie möglichst umfassend anzuwenden.

## BAUKOSTEN

Wenn Sie ein Systemhaus oder Fertighaus bauen, haben Sie vermutlich im Vertrag gleich einen **Zahlungsplan** vereinbart, der zu bestimmten „Meilensteinen“ des Baufortschritts (zum Beispiel Fertigstellung des Kellergeschosses, Aufrichtung des Dachstuhls) Teilzahlungen in festgelegter Höhe vorsieht. Ob und wann diese Meilensteine erreicht sind, lässt sich auch von der Bauherrschaft recht einfach beurteilen. Beim individuell geplanten und gebauten Haus ist der Ablauf etwas komplizierter – wir haben Ihnen die wichtigsten Schritte im Folgenden zusammengestellt:

Im Leistungsbild des Architekten ist die stufenweise **Kostenplanung** Parallel zur Konkretisierung des Planstands vorgesehen: parallel zum Vorentwurf wird eine noch recht ungefähre **Kostenschätzung** (auf Basis von Preisen je Quadratmeter oder Kubikmeter) erstellt; zum Entwurf entsteht eine bereits recht genaue **Kostenberechnung**, die üblicherweise schon nach Gewerken und Bauteilen gegliedert ist. Ihr Architekt ist verpflichtet, die von ihm erstellten Leistungsverzeichnisse zu „be-preisen“, sprich: die Kostenberechnung bis auf die Ebene der einzelnen ausgeschriebenen Leistungspositionen zu verfeinern.

Falls sich dabei spürbare Abweichungen ergeben, können Sie zu diesem Zeitpunkt noch gegensteuern, um das Gesamtbudget zu erhalten. Dafür gibt es folgende Möglichkeiten:

- ▶ Sie können gezielt auf bestimmte Positionen des vorliegenden Leistungsverzeichnisses verzichten. Aber Vorsicht: Nicht jede Position lässt sich so einfach streichen – sprechen Sie daher unbedingt mit Ihrem Architekten, ob die von Ihnen angedachten Änderungen unerwartete Folgen haben.
- ▶ Sie können mit dem anbietenden Handwerksbetrieb darüber verhandeln, ob sich ausgeschriebene Positionen auch einfacher und kostengünstiger ausführen lassen als im Angebot vorgesehen.
- ▶ Sie können auch sparen, indem Sie in den (noch nicht ausgeschriebenen oder/und vergebenen) Folgegewerken Positionen streichen. Auch dort müssen Sie die potenziellen Konsequenzen mit Ihrem Architekten durchsprechen.

Zum Zeitpunkt des Baubeginns sollten möglichst alle, in jedem Fall aber die wichtigsten kostenintensiven Gewerke bereits ausgeschrieben und vergeben sein, das heißt, es sollten für diese Gewerke Angebote mit verbindlichen Preisen vorliegen. Je größer der Anteil der bereits vergebenen Gewerke an den Gesamtkosten ist, desto höher ist die Kostensicherheit. Die Zusammenfassung der Ausschreibungsergebnisse, das heißt die Auflistung aller Angebotspreise (die sich im Idealfall direkt mit den Annahmen aus der Kostenberechnung vergleichen lassen), wurde früher als **Kostenanschlag** bezeichnet. Auch wenn dieser Begriff in den aktuellen Richtlinien für

Das vorliegende Kostenkontrollformular zeigt ein Projekt, das derzeit im Rohbau ist: Die Gewerke ab Gerüst sind noch nicht ausgeführt – daher die leeren Felder dort. Das Formular füllt sich nach und nach mit dem Baufortschritt. Da jede Zahlung eine eigene Zeile bekommt, wird das Formular gegen Ende der Bauzeit einige Seiten lang sein.

**KOSTENKONTROLLE HAUS MUSTER IN MUSTERSTADT  
MUSTERPARTNER Architekten, Musterstadt**

PLANUNG							
	Kostenberechnung (KB)	%	Auftragnehmer	Auftragssumme	Nachtrag (N) Sonderwunsch (S)	Nachtragssumme (Abweichung KB)	Betrag Sonderw. (Abweichung KB)
<b>ERSCHLIESSUNG (KG 200)</b>							
Wasser	1.000,00 EUR	0,2 %	Stadtwerke	900,00 EUR			
Energie (Gas/ Wärme)	2.500,00 EUR	0,5 %	Stadtwerke	2.800,00 EUR			
Strom	2.000,00 EUR	0,4 %	Stadtwerke	1.900,00 EUR			
Telefon/ Daten	1.000,00 EUR	0,2 %	Telekom	1.100,00 EUR			
<b>GEWERKE ROHBAU (KG 300)</b>							
Erd-/ Beton-/ Mauerarb.	130.000,00 EUR	26,0 %	Firma Massiv-Bau	126.500,00 EUR	N zusätzl. Aushub S Terrassenstufen	2.000,00 EUR	1.000,00 EUR
Gerüst	5.000,00 EUR	1,0 %	Firma Leiter				
Zimmererarbeiten	30.000,00 EUR	6,0 %	Firma Holz				
Dachdeckung	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Ziegel				
Klempner	5.000,00 EUR	1,0 %	Firma Blech				
Fensterbauarbeiten	25.000,00 EUR	5,0 %	Firma Glas				
Sonnenschutzarbeiten	3.000,00 EUR	0,6 %	Firma Lux				
Gips: Außenputz	15.000,00 EUR	3,0 %	Firma Korn				
<b>GEWERKE AUSBAU (KG 300)</b>							
Gips: Innenputz	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Korn				
- Trockenbau	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Korn				
Treppenbau	5.000,00 EUR	1,0 %	Firma Stahl				
Schlosserarbeiten	5.000,00 EUR	1,0 %	Firma Stahl				
Estricharbeiten	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Zement				
Fliesenarbeiten	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Keramik				
Malerarbeiten	7.500,00 EUR	1,5 %	Firma Farbe				
Bodenlegerarbeiten	10.000,00 EUR	2,0 %	Firma Parkett				
Schreinerarbeiten	12.000,00 EUR	2,4 %	Firma Türe				
Baureinigung	1.000,00 EUR	0,2 %	Firma Putz				
<b>GEWERKE TECHNIK (KG 400)</b>							
Heizung Lüftung Sanitär	50.000,00 EUR	10,0 %	Firma Wasser				
Elektrische Anlage	30.000,00 EUR	6,0 %	Firma Strom				
<b>FREIANLAGEN (KG 500)</b>							
Freianlagen	10.000,00 EUR	2,0 %	Firma Pflaster				
<b>PLANUNG</b>							
Architekt	50.000,00 EUR	10,0 %	Muster Partner				
Statiker	20.000,00 EUR	4,0 %	Büro Balken				
Heizung Lüftung Sanitär	20.000,00 EUR	4,0 %	Büro Schüssel				
Elektrische Anlage	12.500,00 EUR	2,5 %	Büro Kontakt				
Gutachten	7.500,00 EUR	1,5 %	diverse				
Gebühren	2.500,00 EUR	0,5 %	Stadt Musterstadt				
<b>SUMME (KG 200-700)</b>							
	500.000,00 EUR	100,0 %					

In einer guten Kostenverfolgung gibt es zwei getrennte Spalten für Nachträge (etwa im Fall von unvorhergesehenen Schwierigkeiten) und Zusatzwünsche (die im Laufe der Bauzeit zu den ausgeschriebenen Leistungen hinzukommen). Dies erleichtert Ihnen die Unterscheidung, auch wenn beide Spalten gleichartige Abweichungen von der Vertragssumme bezeichnen.

Die für Sie als Bauherr wichtigste Information ist das Verhältnis des aktuellen Kostenstandes (Rechnungsstand plus Rechnungsvorschau) zu der Kostenberechnung, auf deren Grundlage Sie die Finanzierung Ihres Hauses vereinbart haben. Dies muss aus der Kostenkontrolle deutlich hervorgehen.

Stand: 19.12.2017

## ABRECHNUNG

## FERTIGSTELLUNG

Rechnung (AZ/ SZ/ Nachtrag)	Datum	Rechnungsbetrag	Skonto	Zahlungsstand Gewerk	Kostenvorschau Gewerk	aktueller Kostenstand	Abweich. von KB
SZ	03.07.2017	900,00 EUR	0,00 EUR	900,00 EUR	0,00 EUR	900,00 EUR	90,0 %
SZ	11.07.2017	2.800,00 EUR	0,00 EUR	2.800,00 EUR	0,00 EUR	2.800,00 EUR	112,0 %
SZ	14.07.2017	1.900,00 EUR	0,00 EUR	1.900,00 EUR	0,00 EUR	1.900,00 EUR	95,0 %
SZ	26.07.2017	1.100,00 EUR	0,00 EUR	1.100,00 EUR	0,00 EUR	1.100,00 EUR	110,0 %
AZ 1	12.09.2017	30.000,00 EUR	-600,00 EUR	68.600,00 EUR	59.500,00 EUR	128.100,00 EUR	
AZ 2	15.10.2017	12.000,00 EUR	-240,00 EUR				
AZ 3	13.12.2017	28.000,00 EUR	-560,00 EUR				
					5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	
					30.000,00 EUR	30.000,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	
					25.000,00 EUR	25.000,00 EUR	
					3.000,00 EUR	3.000,00 EUR	
					15.000,00 EUR	15.000,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	
					5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					7.500,00 EUR	7.500,00 EUR	
					10.000,00 EUR	10.000,00 EUR	
					12.000,00 EUR	12.000,00 EUR	
					1.000,00 EUR	1.000,00 EUR	
					50.000,00 EUR	50.000,00 EUR	
					30.000,00 EUR	30.000,00 EUR	
					10.000,00 EUR	10.000,00 EUR	
AZ 1	12.07.2017	10.000,00 EUR			40.000,00 EUR	50.000,00 EUR	
					20.000,00 EUR	20.000,00 EUR	
					20.000,00 EUR	20.000,00 EUR	
					12.500,00 EUR	12.500,00 EUR	
AZ 1	13.06.2017	2.500,00 EUR		2.500,00 EUR	5.000,00 EUR	7.500,00 EUR	
SZ	05.06.2017	2.500,00 EUR		2.500,00 EUR	0,00 EUR	2.500,00 EUR	100,0 %
			-1.400,00 EUR	90.300,00 EUR	408.000,00 EUR	498.300,00 EUR	99,7 %

Kursiv gesetzte Zahlen sind noch unverbindlich, sprich: aus der Kostenberechnung bzw. der Auftragssumme übernommen, aber noch nicht durch Rechnungen hinterlegt.

Architekten nicht mehr auftaucht, bleibt das Dokument der Startpunkt der Kostenverfolgung. Er kommt den tatsächlichen Kosten üblicherweise schon recht nahe, enthält aber keine Nachträge und Zusatzarbeiten (mehr dazu siehe unten) und erzeugt daher noch keine totale Kostensicherheit. Diese haben Sie erst mit der **Kostenfeststellung**, die aber naturgemäß erst einige Zeit nach Fertigstellung des Projekts vorgelegt werden kann.

Zwischen der Kostenberechnung (die deutlich vor dem Baubeginn fertig sein muss) und der Kostenfeststellung liegt ein Instrument der Kostenplanung, das im Leistungsumfang des Architekten nicht erwähnt wird: die Kostenverfolgung. In diesem Dokument sind sowohl die Angaben der Kostenberechnung als auch die des Kostenanschlages enthalten, ebenso die Nachträge und Zusatzarbeiten sowie der **Rechnungs- und Zahlungsstand**. Um jederzeit den Überblick über die Kostensicherheit und den Abfluss der Mittel zu behalten, ist es sehr wichtig, dass dieses Dokument gründlich ausgefüllt und immer auf dem neuesten Stand gehalten wird. Dies ist Aufgabe Ihres Architekten – es kann aber nicht schaden, wenn Sie selbst immer wieder einen genauen Blick darauf werfen und die wichtigen Inhalte kontrollieren. Auf den Seiten 10/11 finden Sie ein Beispiel für eine solche Kostenverfolgung mit einigen Erläuterungen, die das Verständnis erleichtern.

Wenn Sie mit einem Bauträger, Generalunter- oder -übernehmer einen Pauschalvertrag abgeschlossen haben, ist eine solche detaillierte Prüfung nicht erforderlich. Sie müssen dann nur die Kosten von nach Abschluss des Hauptvertrags vereinbarten Zusatz- und Änderungswünschen auflisten und die daraus entstandenen Mehrkosten im Auge behalten.

Es ist sehr empfehlenswert, dass Sie neben der Kostenverfolgung des Architekten

eine eigene Zahlungsliste aufstellen, in die Sie jede einzelne Zahlung mit Datum, klarem Verweis auf das Gewerk, den Zahlungsempfänger sowie auf den Status der Rechnung (Abschlagszahlung oder Schlussrechnung zum



Hauptvertrag, Nachtragsrechnung) eintragen. Wir stellen Ihnen im zweiten Teil des Buches eine Vorlage zur Verfügung, die Sie dafür benutzen

können. Diese Liste sollten Sie dann in regelmäßigen Abständen (unser Vorschlag: monatlich immer zum Monatsersten) mit der Kostenverfolgung abgleichen, um eventuelle Abweichungen möglichst früh zu entdecken. Wie Sie während und nach der Bauzeit, wenn die Abschlags- und Schlussrechnungen eingehen, im Alltag damit umgehen, erfahren Sie auf den Seiten 19ff. und 110ff.



## Ausfüllhilfe Kostenverfolgung

Dieses Formular ist als „Bauanleitung“ für ein größeres Rechenblatt gedacht, das Sie nach dem Vorbild des auf den Seiten 10/11 abgedruckten Kostenkontrollformulars anlegen können. Wenn Sie dies im Computer als selbst rechnende Tabelle anlegen, können Sie sich viel Rechenarbeit sparen.

Sie müssen ganz am Anfang entscheiden, ob Sie die Kostenangaben netto oder brutto, das heißt ohne oder mit Mehrwertsteuer eintragen. Im ersteren Fall müssen Sie die Mehrwertsteuer dann ganz am Ende errechnen und auf die Nettosumme aufaddieren. Für private Bauherren, die nicht berechtigt sind, abgeführte gegen eingommene Mehrwertsteuer gegenzurechnen, dürfte brutto die bessere Lösung sein – Sie entledigen sich dann auch des Problems, dass bei manchen Rechnungen (etwa Gebühren) gar keine Mehrwertsteuer anfällt.

# TERMINE

Die Terminplanung für Ihre Baustelle ist vermutlich schon weit fortgeschritten. Sie ist Aufgabe des Architekten, beginnt bereits in der Vorplanung und wird in den folgenden Leistungsphasen immer weiter ausdifferenziert und konkretisiert. Zum Zeitpunkt des Baubeginns sollte der Terminplan alle für das Projekt erforderlichen Gewerke in ihrem Ablauf und den wechselseitigen Abhängigkeiten auflisten. Darüber hinaus können Sie erwarten, dass er eine verlässliche Annahme für die Fertigstellung des Hauses trifft, auf deren Basis Sie Ihren Einzug planen können.

Ihr Einfluss auf die Terminplanung steht und fällt mit Ihrem Verständnis der von den Planern vorgelegten Terminpläne. Auf den Folgeseiten zeigen wir Ihnen einen üblichen Terminplan und erläutern dessen Inhalt sowie die übliche Darstellung.

Ein Terminplan ist zunächst ähnlich aufgebaut wie eine gewöhnliche Tabelle: Von links nach rechts ist der Verlauf der Zeit in Spalten aufgetragen, von oben nach unten erscheinen die einzelnen Gewerke als Balkendiagramme in den Zeilen.

Die Balken der einzelnen Gewerke sind jeweils in sich differenziert wie folgt:

- ▶ Vor dem eigentlichen Balken ist (meist in einem helleren Farbton oder schraffiert) ein Vorlauf für die Laufzeit der Ausschreibungen enthalten. Er umfasst den Zeitraum für die Bearbeitung der Ausschreibungen bei den anbietenden Firmen, für die Auswertung der Angebote sowie die Vergabeverhandlungen. Diese Phase endet mit der Beauftragung der Firma.
- ▶ Der Zeitraum der Ausführung ist als farbiger Balken dargestellt. Er enthält zunächst (oft grafisch besonders markiert) einen Zeitraum für die Vorbereitung der Firma (unter anderem die „Eintaktung“ in den Auftragsbestand und die Bestellung der erforderlichen Baustof-

fe und Produkte). Es folgt die eigentliche Bauzeit, bei wichtigen Gewerken finden sich auch interne Zwischenziele oder Meilensteine (zum Beispiel die Fertigstellung einzelner Geschosse). Auch Termine für begleitende Abnahmen können dort vermerkt sein.

- ▶ Durch Pfeile zwischen den Balken der einzelnen Gewerke werden wechselseitige Abhängigkeiten mit anderen Gewerken vermerkt, etwa wenn die (Teil-)Fertigstellung eines Gewerks eine Voraussetzung für den Beginn eines anderen Gewerks darstellt.

Selbstverständlich müssen im Terminplan zunächst die allgemeinen **kalendarischen Einschränkungen** enthalten sein:

An **Sonn- und Feiertagen** wird üblicherweise auf Baustellen nicht gearbeitet, sie dürfen daher nicht als Arbeitstage gezählt werden. An Samstagen ist in begründeten Ausnahmefällen Arbeit verhandelbar.

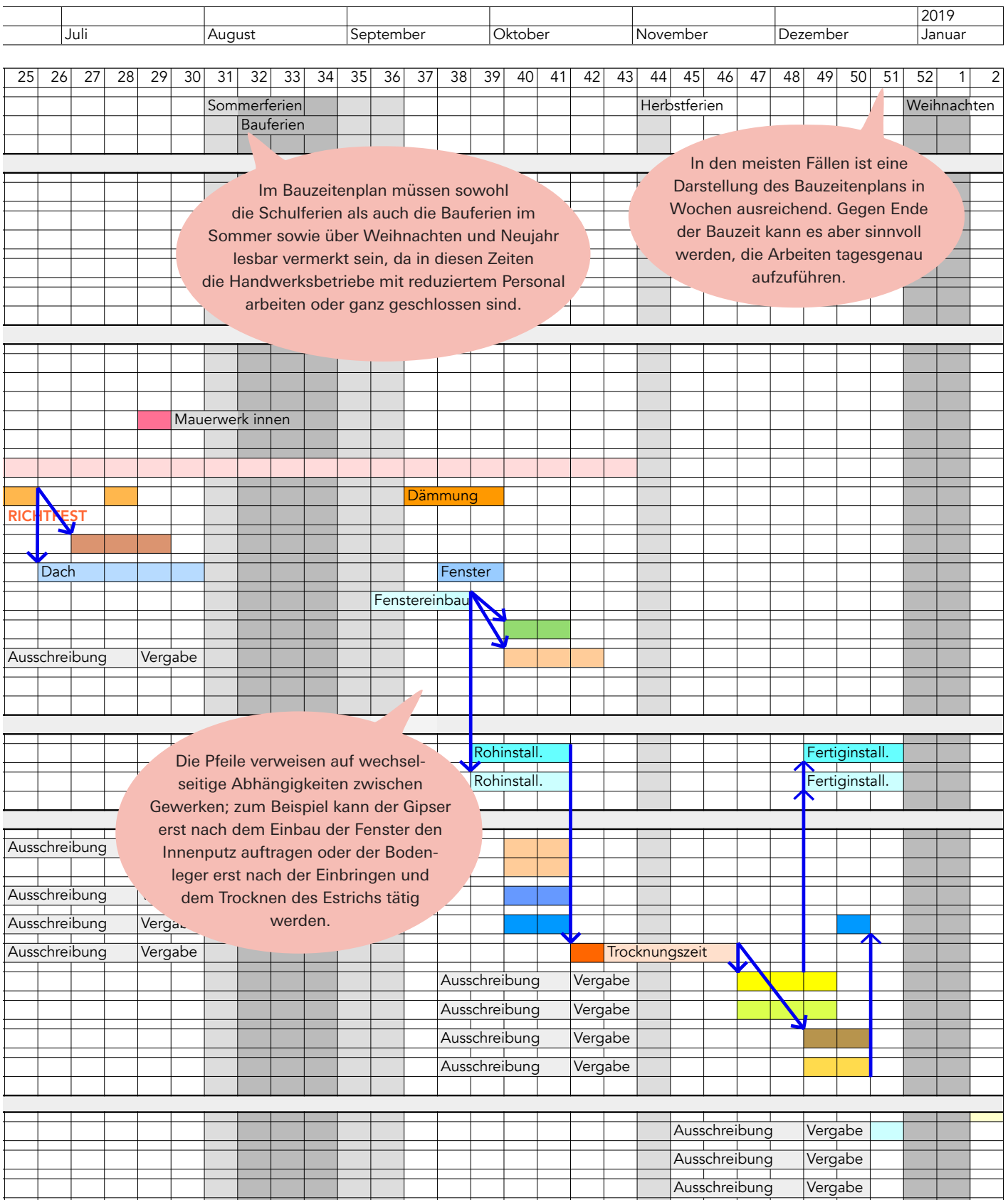
In **Schulferien** arbeiten viele Firmen in reduzierter Besetzung, da ihre Mitarbeiter mit schulpflichtigen Kindern Urlaub nehmen – auch sie sollten daher im Terminplan als Zeiten reduzierter Arbeitsleistung markiert werden.

**Bauferien** sind Zeitfenster, in denen Firmen ihre Tätigkeit komplett einstellen. Sie liegen üblicherweise in den Sommerferien des Schuljahrs und werden vielerorts von vielen Handwerksbetrieben in denselben Wochen genommen, um den zusätzlichen Aufwand für die Zeitplanung gering zu halten. Einige (vor allem größere) Handwerksbetriebe verzichten auch vollständig auf Bauferien und arbeiten (gegebenenfalls in reduzierter Besetzung) einfach durch. Im Zeitraum zwischen Weihnachten und Dreikönig machen die meisten Handwerksbetriebe ebenfalls Bauferien.

Hinzu kommen zeitliche Einschränkungen und Abhängigkeiten, die aus den **technischen**



Stand: 19.12.2017





**Gegebenheiten** der Baustelle selbst heraus entstehen und im Terminplan eingeplant werden müssen:

Nicht wenige Gewerke sind für die Ausführung bestimmter Tätigkeiten auf geeignete **Temperaturen**, die meist nicht unter dem Gefrierpunkt liegen dürfen, sowie auf trockene Witterung angewiesen. Dies betrifft vor allem den Rohbau (zum Beispiel die Gewerke Betonarbeiten, Estrich und Verputz) und ist in den jeweiligen Gewerkechecklisten in der Rubrik „Vorbereitung“ vermerkt.

Die Produkte bestimmter Gewerke benötigen angemessene **Trockenzeiten**, bevor sie betreten oder/und weiterverarbeitet werden dürfen. Dies gilt vor allem für den Verputz, den Estrich und bestimmte Bodenbeläge, die eingelassen, geölt oder gewachst werden müssen.

Darüber hinaus gibt es selbstverständlich **wechselseitige Abhängigkeiten** zwischen Gewerken, die eine sinnvolle Reihenfolge der Ausführung mit gewissen Überlappungszeiten der Gewerke erforderlich machen – naturgemäß kann der Bodenbelag erst verlegt werden, wenn der Untergrund aufgebracht wurde und getrocknet und ausgehärtet ist. Diese Abhängigkeiten werden im Terminplan üblicherweise durch Pfeile zwischen den Balken der betroffenen Gewerke dargestellt.

Weitere Vorlaufzeiten ergeben sich aus **Lieferzeiten** für Baustoffe (die von der Baustoffindustrie bestellt werden müssen) oder Bauteile (zum Beispiel Betonfertigteile, Dachfenster et cetera) sowie Ferienzeiten von Zulieferfirmen. Hinzu kommen Zeiträume für die

Planung bestimmter Bauteile wie Fenster und Fertigteile aus Stahlbeton, die erst nach Freigabe der von der Firma vorgelegten Planung durch die Bauleitung bestellt werden können.



Für die genannten Punkte sind zwar im Prinzip die ausführenden Firmen zuständig, in deren Gewerk das zu bestellende Gut fällt – Sie müssen aber den Überblick behalten, welche Entscheidung Sie wann treffen müssen. Sprechen Sie dies beim ersten Gespräch mit der beauftragten Firma an und lassen sich nach Möglichkeit Termine angeben, zu denen die Entscheidungen vorliegen müssen.

Schließlich müssen auch **Fristen für Anträge** bei Behörden und Versorgungsunternehmen, Bestellungen von Nachweisverfahren (zum Beispiel Blower-Door-Test) sowie Pflichten für die Anzeige bestimmter Vorgänge (zum Beispiel des Baubeginns) bei verschiedenen Stellen beachtet werden. Hinweise dazu finden Sie in den relevanten Checklisten.



## Ausfüllhilfe Terminplanung

Nutzen Sie dieses Formular, um sich selbst einen Überblick über die fälligen Termine zu verschaffen und Abweichungen schnell zu entdecken. Gleichen Sie es regelmäßig mit der Planung Ihres Architekten ab. Als Fortschreibung der Terminplanung in die Zeit, in der Sie das Haus bewohnen, finden Sie auf Seite 237 eine Liste der Abnahmetermine und Gewährleistungsfristen.

# VERSICHERUNGEN FÜR BAUHERREN

Passiert auf der Baustelle ein Unfall, können Sie als Bauherr zur Verantwortung gezogen werden. Dass Sie einen Architekten mit der Bauleitung beauftragt haben, befreit Sie nicht von der Wahrnehmung bestimmter Pflichten, die sich aus der Baustellenverordnung (siehe S. 29) ableiten. So dürfen Sie nur ausreichend qualifizierte Firmen und Handwerker beschäftigen und müssen sich persönlich davon überzeugen, dass die Baustelle gesichert ist und Baumaterialien ordnungsgemäß gelagert sind. Auch wird von Ihnen erwartet, dass Sie die Baustelle dauerhaft im Auge behalten und umgehend eingreifen, wenn sie Gefahren an der Baustelle erkennen. Diese Verantwortung sollten Sie sehr ernst nehmen, denn während sich materielle Schäden mit Geld ausgleichen lassen, können Personenschäden erheblich weiter reichende Folgen haben.

→ Wenn doch einmal etwas passiert, können Geschädigte auch an den Bauherrn Ansprüche stellen. Um für diesen Fall gerüstet zu sein, sollten

Sie für ein gewisses Maß an Versicherungsschutz sorgen. Die wichtigsten Versicherungen erläutern wir im Folgenden, zusätzlich haben wir unsere Empfehlungen in einer Checkliste zusammengestellt.

## Die Bauherren-Haftpflichtversicherung

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung zahlt Schadenersatz oder wehrt unberechtigte Ansprüche ab, wenn durch das Bauvorhaben Dritte zu Schaden kommen (zum Beispiel wenn ein Passant in die unbeleuchtete Baugrube stürzt oder durch herabfallende Bauteile getroffen wird). Da die Ansprüche sehr hoch sein können, sollte jeder Bauherr diese Versicherung abschließen. Einzige Ausnah-

me: Wenn Sie Ihr Haus mit Grundstück von einem Bauträger kaufen, brauchen Sie diese Police nicht.

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung kommt auch für Schäden auf, die allein aus dem Besitz eines Grundstücks resultieren. Daher sollte sie nicht erst bei Baubeginn abgeschlossen werden, sondern bereits beim Kauf von Grund und Boden. Die Geltungsdauer ist üblicherweise auf zwei Jahre begrenzt (was eines von vielen Argumenten dafür ist, dass Sie möglichst bald nach dem Grundstückskauf mit dem Bauen anfangen sollten). Die Police sollte pauschal Personen- und Sachschäden von mindestens drei Millionen Euro abdecken, die Höhe der Prämie ist abhängig von der Bausumme.

## Die Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung, die auch als Bauwesenversicherung bezeichnet wird, versichert alle Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile gegen unvorhersehbare Schäden, etwa Zerstörungen durch ungewöhnliche Witterungseinflüsse oder von Dritten verursachte Schäden – das betrifft Vandalismus, aber auch Fahrlässigkeit von Bauarbeitern. Oft lassen sich auch Schäden durch Diebstahl von bereits fest eingebautem Material, Glasbruch und Leitungswasser zusätzlich versichern. Nicht versichert sind dagegen der Diebstahl von nicht eingebautem Material oder Werkzeugen, Schäden durch normale Witterungseinflüsse sowie mangelhafte Bauleistungen.

Die Prämie ist auch hier abhängig von der Bausumme und unterscheidet sich stark je nach Anbieter: Vergleichen lohnt sich hier besonders. Es ist üblich, einen Selbstbehalt je Schadensfall zu vereinbaren, dadurch sinkt die Prämie. Die Versicherung läuft bis zur Be-

zugsfertigkeit (oder behördlichen Abnahme) des Hauses, maximal aber über zwei Jahre. Anschließend nimmt die Versicherung eine Schlussabrechnung vor, in deren Rahmen die Prämie an die tatsächlichen Kosten angepasst wird. Auf die Bauleistungsversicherung sollten Sie auf keinen Fall verzichten: Im Schadensfall kommen hohe Kosten auf Sie zu, die schon manchen Finanzierungsplan gesprengt haben.

### Info **Geteilte Prämie**

Da die Bauleistungsversicherung auch für Schäden aufkommt, die Baufirma oder Handwerker betreffen, ist es üblich, dass diese sich an der Prämie beteiligen – dies sollten Sie bereits im Bauvertrag mit den Auftragnehmern vereinbaren. Manche Betriebe verweigern die Beteiligung mit der Begründung, dass sie selbst eine solche Versicherung haben – in diesem Fall müssen sie Ihnen den Versicherungsschutz und die Zahlung der Prämie nachweisen.

## Die Feuerrohbauversicherung

Vorsicht: Die Bauleistungsversicherung nützt Ihnen nichts, wenn es im Rohbau brennt! Um die unter Umständen enormen Kosten, die Feuer, Blitzschlag oder eine Explosion verursachen können, abzufedern, sollten Sie eine Feuerrohbauversicherung abschließen. Das geht einzeln oder als Ergänzung zur Bauleistungsversicherung. Am Ende der Bauzeit endet der Versicherungsschutz automatisch. Der Vertrag sollte bei Baubeginn nicht nur abgeschlossen sein, sondern der Schutz auch bereits greifen!

Alternativ zur Feuerrohbauversicherung können Sie auch schon zum Baubeginn eine **Wohngebäudeversicherung** abschließen, die in den meisten Fällen die Feuerversicherung für den Rohbau einschließt.

## Versicherungen für Bauhelfer

Wenn Sie selbst und ihr Ehegatte beziehungsweise Lebenspartner auf der Baustelle Eigenleistungen erbringen, sind Sie dabei grundsätzlich nicht gesetzlich unfallversichert, da sie für die regional zuständige **Bau-Berufsgenossenschaft** (BG Bau) als Unternehmer gelten. Falls sie selbst keine private Unfall- oder Berufsunfähigkeitsversicherung besitzen, haben sie die Möglichkeit, sich freiwillig bei der BG Bau zu versichern, was allerdings ziemlich kostspielig ist.

Wenn Sie sich zusätzlich von Nachbarn, Freunden oder Verwandten helfen lassen, sind Sie gesetzlich dazu verpflichtet, sämtliche Helfer bei der zuständigen BG Bau anzumelden – unabhängig davon, ob diese unentgeltlich oder gegen Bezahlung mit anpacken. Die BG Bau ist Träger der gesetzlichen Unfallversicherung und übernimmt daher die Kosten für medizinische Behandlung, Rehabilitation, Verdienstausfall et cetera, wenn ein Helfer auf der Baustelle oder dem Weg dahin zu Schaden kommt.

Die Anmeldung muss spätestens eine Woche nach Baubeginn erfolgen (diese ist auch im Internet unter [www.bgbau.de](http://www.bgbau.de) möglich). Ohne Anmeldung sind Ihre Helfer zwar trotzdem durch die Unfallversicherung geschützt, aber Sie müssen für die versäumte Anmeldung mit hohen Bußgeldern rechnen. Auch besteht für kleine, nicht angemeldete Gefälligkeiten im Freundes- und Verwandtenkreis kein Versicherungsschutz, da sie keine „arbeitnehmerähnlichen“ Tätigkeiten sind. Faustregel: Je enger die soziale Bindung des Helfers zum Bauherrn und je kürzer die Dauer der Hilfe, desto mehr spricht dafür, dass es sich um eine reine Gefälligkeitsleistung handelt.