

# Informationen zum Hausbau / Hauskauf



**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

# Aufgepasst beim Immobilienkauf und beim Bauen!

Der Hausbau oder -kauf ist in der Regel die größte Investition in Ihrem Leben und sollte daher sorgsam vorbereitet und durchgeführt werden. Egal ob neu bauen oder gebraucht kaufen: Wer im Vorfeld die wesentlichen Punkte beachtet, kann die eigenen vier Wände später umso mehr genießen.

## Aufgepasst beim **Kaufvertrag**

Ein Immobilienkaufvertrag muss vor einem Notar geschlossen werden. Was viele nicht wissen: Der Notar beurkundet nur die Vertragsunterzeichnung - er kann nicht zu Ihren Gunsten Partei ergreifen. Der Vertrag richtet sich nach dem Kaufvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB §§ 433-453). Bei neuen Immobilien vom Bauträger zusätzlich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). **Immer, wenn im Kaufvertrag von Regelungen des BGB oder der MaBV zu Ihren Ungunsten abgewichen wird, ist Vorsicht geboten.** Gefährlich sind vor allem Sach- und Rechtsmängelausschlüsse bei Gebäuden, sowie zu kurze Zahlungsfristen bei Neubauten, ein nicht möglicher Mängelerhalt bei Zahlungen, zu hohe Raten ohne angemessene Gegenleistung und eine nicht vereinbarte förmliche Abnahme des Bauwerks. Im Zweifel vor Vertragsabschluss immer einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht hinzu ziehen.

## Aufgepasst bei der **Baubeschreibung**

Bei Neubauten ist die Baubeschreibung wichtiger Vertragsbestandteil. Eine Baubeschreibung legt fest, mit welchen Baustoffen und in welcher Bauqualität eine Immobilie errichtet wird. Nur was in der Baubeschreibung steht, ist Ihnen rechtlich auch geschuldet. Daher muss sie umfassend und detailliert sein. Es gibt weder gesetzliche Vorschriften noch DIN-Regelungen für Baubeschreibungen. Umso wichtiger ist die exakte Kontrolle. Unter [www.lbs.de/immobilien](http://www.lbs.de/immobilien) erhalten Sie weitere Informationen.

## Aufgepasst bei den **Planunterlagen**

Bei Neubauten sollten auch detaillierte Planunterlagen Vertragsbestandteil sein. Vertragspläne sollten mindestens im Maßstab 1:100 und vollständig vermaßt sein. Wichtig sind auch Höhenmaße von Geschossen bzw. Räumen. Ideal ist es, das Baugesuch zum Vertragsbestandteil zu machen, denn dieses muss ohnehin im Maßstab 1:100 eingereicht werden und sollte zum Zeitpunkt des Immobilienverkaufs vorliegen.

## Aufgepasst bei der **Teilungserklärung**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung und mitunter beim Kauf eines Reihenhauses ist auch eine Teilungserklärung Vertragsbestandteil. Diese richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG bzw. WoEigG). Sie besteht aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil und legt dar, in welcher Form ein Gebäude - hinsichtlich der Räumlichkeiten, der Rechte und Pflichten - unter den Eigentümern aufgeteilt wird. Nach dem WoEigG wird auch ein Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. Beim Kauf - auch einer gebrauchten Wohnung - sollten Sie den WE-Verwalter kennen, so wie die Beschlusslage der WE-Gemeinschaft. So erfahren Sie, welche Finanzrücklagen die Gemeinschaft gebildet hat oder welche Sanierungen anstehen.

## Aufgepasst beim **Bauvertrag**

Bauen Sie auf eigenem Grundstück oder erwerben zunächst ein Grundstück, das Sie dann bebauen, kommt zum Kaufvertrag noch ein Bauvertrag. Dieser richtet sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631-651). Früher oft auch nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Diese ist seit einem Urteil des BGH vom Juli 2008 aber nicht mehr ohne weiteres in Verbraucherverträgen anwendbar. Wird heute ein Bauvertrag nach VOB vorgelegt, muss dieser daraufhin überprüft werden, ob durch ihn AGB-Rechte nach §§ 307-309 des BGB verletzt werden. Unbedingt vereinbaren sollten Sie klare Zahlungs- und Abnahmeregelungen, vor allem eine förmliche Abnahme der Bauleistung. Bauverträge sollten vor Unterzeichnung unbedingt einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht vorgelegt werden.

### Aufgepasst beim **Planervertrag**

Bauen Sie mit einem Architekten wird ein Architektenvertrag nach dem Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631 - 651) geschlossen. Architekten werden nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) honoriert. Diese - wie auch das Architektenvertragsrecht - ist sehr kompliziert. Daher kann es sinnvoll sein, zunächst nur einzelne der neun Leistungsphasen der HOAI mit dem Architekten zu vereinbaren. Außerdem sollten Sie den Architektenvertrag vor Unterzeichnung einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht zur Prüfung vorlegen.

### Aufgepasst beim **Bodengutachten**

Bei noch zu errichtenden Gebäuden sollte ein Bodengutachten des Grundstücks erstellt werden. Ohne dieses kann nur gemutmaßt werden, auf welchem Grund und Boden man baut, einschließlich möglicher Schadstoffe. Außerdem ist der Grundwasserspiegel häufig nicht bekannt. Das kann große Auswirkungen auf die Ausführungsart der Fundamente und des Kellers und damit auf die Baukosten haben. Ein Bodengutachten bei einem Bauträgerkauf ist eigentlich selbstverständlich und sollte nicht extra honoriert werden, sondern Vertragsbestandteil sein. Bauen Sie auf eigenem Grund müssen Sie ggf. selbst ein Gutachten in Auftrag geben. Die Gutachten führen Geologen durch. Wichtig sind Preisvergleiche der angebotenen Leistungen.

### Aufgepasst bei der **Wohnflächenberechnung**

Beim Kauf einer Immobilie sollten Sie darauf achten, dass die Wohnfläche mit Berechnungsgrundlage angegeben ist. Dabei handelt es sich meist um die DIN 277, die Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder aber die zweite Berechnungsverordnung (II.BV). Achtung: Die II.BV ist längst außer Kraft gesetzt! Die DIN 277 ist eine Flächenberechnungsnorm für Planer als Grundlage der Baukostenermittlung, einzig interessant für Sie ist also die WoFIV. Bestehen Sie auf diese und machen eine Wohnflächenberechnung nach der WoFIV ggf. zum Vertragsbestandteil.

### Aufgepasst beim **Energieausweis**

Für neue Gebäude muss gemeinsam mit dem Bauantrag ein sogenannter Energiebedarfsausweis eingereicht werden. Dies schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Kaufen Sie einen Neubau vom Bauträger, sollte der Ausweis zum Vertragsbestandteil gemacht werden, denn dieser muss zum Zeitpunkt des Baugesuchs ohnehin vorliegen. Auch beim Bauen mit dem Fertighausanbieter oder dem Architekten muss diese Leistung gleich mit dem Baugesuch erbracht werden. Der Energiebedarfsausweis für Neubauten ist nicht zu verwechseln mit dem Gebäudeenergieausweis für gebrauchte Immobilien. Dieser muss Ihnen beim Hauskauf durch den Verkäufer zwingend vorgelegt werden. Es gibt ihn als bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweis.



## Praktische Buchtitel rund ums Bauen und Kaufen:



„Der Kauf einer Eigentumswohnung“  
„Als Neu- oder Gebrauchtimmobilie“  
Fraunhofer IRB Verlag  
ISBN 3-8167-6839-3, 19 Euro



„Hauskauf - neu oder gebraucht“  
„Vom Bauträger oder aus zweiter Hand“  
Fraunhofer IRB Verlag  
ISBN 3-8167-6932-2, 19 Euro



„Bauen und Umbauen mit dem Architekten“  
„Von der Planung bis zur Fertigstellung“  
Fraunhofer IRB Verlag  
ISBN 3-8167-6603-X, 19 Euro



„Schlüsselfertig bauen“  
„Mit dem Fertighausanbieter o. Generalunternehmer auf eigenem Grundstück“  
Fraunhofer IRB Verlag  
ISBN 3-8167-7139-4, 19 Euro

# Checkliste

Was ist zu beachten beim...



- 1 Kauf einer gebrauchten Immobilie**
  - Kaufvertrag** ✓
    - Intensive Überprüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt
    - Einsichtnahme in das Grundbuch durch den Notar, ferner Überprüfung des Baulastenverzeichnisses
  - Baubeschreibung / Bausubstanz** ✓
    - Intensive Überprüfung der Bausubstanz, ggf. durch einen Gutachter
  - Bodengutachten** ✓
    - Vorlage eines Bodengutachtens u.a. bezüglich Grundwasserstand
  - Teilungserklärung** ✓
    - Bei Reihenhäusern und Wohnungen nach dem WEG Überprüfung der Teilungserklärung, der WE-Finanzrücklagen und der WE-Beschlusslage
  - Energieausweis** ✓
    - Vorlage eines Gebäudeenergieausweises nach EnEV
  
- 2 Kauf einer neuen Immobilie samt Grundstück vom Bauträger**
  - Kaufvertrag** ✓
    - Intensive Überprüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt
    - Einsichtnahme in das Grundbuch durch den Notar, ferner Überprüfung des Baulastenverzeichnisses
    - Überprüfung ggf. noch ausstehender Erschließungskosten
  - Baubeschreibung / Planunterlagen** ✓
    - Intensive Überprüfung der Baubeschreibung und der Pläne auf Vollständigkeit und Detailliertheit, ggf. durch einen Gutachter
  - Teilungserklärung** ✓
    - Bei Reihenhäusern und Wohnungen nach dem WEG Überprüfung der Teilungserklärung, der WE-Finanzrücklagen und der WE-Beschlusslage
  - Bodengutachten** ✓
    - Vorlage eines Bodengutachtens u.a. bezüglich Bodenqualität und Grundwasserstand
  - Wohnflächenberechnung** ✓
    - Vorlage einer korrekten Wohnflächenberechnung nach WoFIV
  - Energieausweis** ✓
    - Vorlage des Energiebedarfsausweises nach EnEV
  
- 3 Neubau eines Hauses auf eigenem Grundstück**
  - Kaufvertrag / Planervertrag / Bauvertrag** ✓
    - Intensive Überprüfung des Planervertrages (bei Architekt) bzw. des Kaufvertrages (bei Fertighausanbieter) oder des Bauvertrags (bei Generalunternehmer) durch einen Fachanwalt
  - Baubeschreibung** ✓
    - Einholung einer vollständigen und detaillierten Baubeschreibung
  - Planunterlagen** ✓
    - Einholung eines vollständigen Baugesuchs
  - Bodengutachten** ✓
    - Einholung eines Bodengutachtens u.a. bezüglich Bodenqualität und Grundwasserstand
  - Wohnflächenberechnung** ✓
    - Einholung und Überprüfung einer Wohnflächenberechnung nach WoFIV
  - Energieausweis**
    - Vorlage des Energiebedarfsausweises nach EnEV
  
- 4 Erwerb eines Grundstücks**
  - Kaufvertrag** ✓
    - Intensive Überprüfung des Kaufvertrags durch einen Fachanwalt
    - Einsichtnahme in das Grundbuch durch den Notar, ferner Überprüfung des Baulastenverzeichnisses
    - Überprüfung ggf. noch ausstehender Erschließungskosten
  - Planunterlagen** ✓
    - Mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks nach dem Bebauungsplan
  - Bodengutachten** ✓
    - Überprüfung der Bodenqualität und des Grundwasserstandes