

INHALTSVERZEICHNIS

WAS BIETET DER MARKT?

10 Die Geschichte des Fertighausbaus

- 11 Industrielle Serienfertigung
- 12 Nach dem Zweiten Weltkrieg
- 15 Boom seit den 1990er-Jahren

17 Kleine Häusertypologie

- 17 Der Bungalow
- 18 Das (Wohn-)Blockhaus
- 18 Das Fachwerkhaus
- 19 Das Schwedenhaus
- 19 Das Landhaus
- 20 Das mediterrane Haus
- 20 Die Stadtvilla
- 21 Die Villa (Residenz)
- 21 Das Designerhaus
- 22 Das Haus mit Pultdach
- 22 Weitere Haustypen

23 Die Bauweisen im Fertighausbau

- 23 Fertighäuser aus Holz
- 32 Massivfertighäuser
- 38 Luftdichtheit

40 Interview: Gesundes Wohnen

43 Die Umwelt- und Energiekonzepte

60 Die Haustypen nach Energiestandards

WO SOLL DAS HAUS STEHEN?

66 Die Lage bestimmt den künftigen Alltag

- 66 Makrolage
- 67 Mikrolage
- 68 Wertentwicklung

69 Ist das Grundstück geeignet?

- 70 Beschränkungen im Bebauungsplan
- 70 Baulasten
- 71 Baugrunduntersuchung
- 72 Grundwasser
- 72 Altlasten
- 72 Erschließung
- 73 Hanggrundstücke
- 73 Informationspflichten der Fertighausfirma
- 74 Der Preis des Grundstücks

WAS SUCHEN WIR?

76 Den Bedarf ermitteln

- 76 Die Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- 76 Der Bauherr
- 80 Der Raumbedarf
- 84 Grundrisse
- 86 Geschossigkeit
- 87 Ausrichtung des Hauses
- 89 Das Dach
- 90 Keller, Bodenplatte & Co.

WIE FINANZIEREN WIR?**96 Die persönliche Situation**

- 96 Der Finanzbedarf
- 98 Bestandsaufnahme: Das Vermögen
- 104 Die Belastbarkeit

108 Wege zum Geld

- 108 Der Klassiker – Hypothekendarlehen
- 112 Was ist Bausparen?
- 113 Wohn-Riester
- 116 KfW- und Bafa-Förderung
- 119 Förderungen auf Landesebene
- 120 Förderungen durch Kommunen
- 121 Weitere Förderungen der öffentlichen Hand
- 121 Alternative Darlehen

WER IST DER RICHTIGE?**124 Die Suche beginnt****126 Von Zertifikaten, Siegeln & Labels****130 Güte- und Qualitätsgemeinschaften im Fertighausbau****133 Der Anbietervergleich**

- 136 Fertighaushersteller aus dem Ausland

138 Interview: Baustoffe und Zertifikate**142 Die Bemusterung**

- 146 Smart Homes

149 Interview: Intelligente Häuser**WAS MUSS IM KAUF-
VERTRAG STEHEN?****154 Grundstück und Haus****155 Vertragspartner für das eigene Haus****156 Grund und Boden kaufen**

- 156 Grundschulden
- 157 Den Vertragsentwurf prüfen
- 157 Auflassungsvormerkung und Verzichtserklärungen
- 158 Zahlung des Kaufpreises
- 158 Eintragung ins Grundbuch

158 Ein Fertighaus kaufen

- 159 Vertragstypen
- 161 BGB oder VOB
- 162 Die Bau- und Leistungsbeschreibung
- 165 Auf Vollständigkeit prüfen
- 166 Vorbereitung der Baustelle
- 169 Eigenleistungen berücksichtigen
- 169 Fertigstellungstermin
- 170 Vertragsstrafen für Verzögerungen
- 171 Der Preis
- 173 Zahlungsmodalitäten
- 175 Sicherheiten für beide Seiten
- 177 Rücktritts- und Widerrufsrecht
- 179 Weitere Vertragsbestandteile
- 180 Widersprüche zwischen Vertragsbestandteilen
- 180 Fallstricke im Vertrag

184 Den Bauantrag stellen

VERSICHERUNGEN FÜR BAUHERREN UND EIGENTÜMER

- 188 Verkehrssicherungspflicht**
- 190 Die Bauherren-Haftpflichtversicherung**
 - 190 Versicherungssumme
 - 190 Erweiterungen
- 191 Unfallversicherung für Helfer und Baufamilien**
- 193 Bauleistungsversicherung**
- 194 Feuerrohbauversicherung**
- 195 Wohngebäudeversicherung**
- 197 Elementarschadenversicherung**
- 198 Photovoltaikversicherung**
- 199 Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung**
 - 200 Restschuldversicherung und Hausratversicherung

WIE SEHEN BAUABLAUF UND ABNAHME AUS?

- 202 Der Bauablauf**
 - 205 Der Fachmann für Bauüberwachung und -abnahme
 - 206 Die Hausstellung
 - 208 Der Innenausbau
- 211 Die Abnahme**
 - 212 Mängelliste und Protokoll
 - 213 Konkludente und fiktive Bauabnahme
 - 213 Verweigerte Abnahme
 - 213 Prüffähige Schlussrechnung
- 224 Die rechtlichen Folgen**

GEWÄHRLEISTUNG UND MÄNGELBESEITIGUNG

- 226 Beseitigung von Mängeln**
 - 228 Solarstromanlagen: zwei oder fünf Jahre Gewährleistung?
 - 229 Garantien des Herstellers
 - 229 Was machen Ombudsstellen?
 - 229 Beweise sichern
 - 230 Schlussbegehung vor Ablauf der Gewährleistung
 - 232 Eigenleistung: Kaputte Fliesen aus dem Baumarkt
 - 232 Rechnungen aufbewahren!

SERVICE

- 234 Glossar**
- 258 Aus der QDF-Satzung**
 - 258 Profil der QDF
 - 258 Einzelparameter aus der QDF
- 260 Adressen Gütegemeinschaften und Verbände**
- 262 Adressen der Musterhausparcs in Deutschland**
- 265 Stichwortverzeichnis**
 - 271 Bildnachweis
 - 272 Impressum

DIE LAGE BESTIMMT DEN KÜNFTIGEN ALLTAG

Zunächst wird unterschieden zwischen Makrolage und Mikrolage. Die Makrolage beschreibt die weiter gefasste räumliche Umgebung: die Stadt, den Stadtteil, das Baugebiet. Die Mikrolage hingegen bezeichnet das direkte Umfeld: die Lage des Baugrundstücks, seine Ausrichtung, die Lage der Straße und die unmittelbare Nachbarschaft.

Beurteilt wird das Ganze nach harten sowie nach weichen Kriterien. **Harte Faktoren** sind objektivierbar: Hierzu zählen die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Entfernung zur Stadtmitte und zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und Spielplätzen, Stadtparks oder anderen Naherholungszielen sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen.

Weiche Faktoren hingegen sind nicht eindeutig messbar, sondern von der subjektiven Sichtweise einzelner Personen abhängig. Wer wohnt in der Nachbarschaft? Hat das Haus womöglich eine Vorgeschichte? Welches Image hat das Wohnviertel?

Makrolage

Die Region, in der das Haus gebaut werden soll, wird bei den meisten Familien durch den Arbeitsort bestimmt. Doch in größeren Städten haben Bauwillige häufig die Wahl zwischen verschiedenen Baugebieten in unterschiedlichen Stadtteilen. Je nach Entfernung und Verkehrsanbindung kann auch die Nachbarkommune, der Speckgürtel oder eine ländliche Region in Frage kommen.

Bei der Makrolage sind harte Kriterien vor allem die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen, landschaftliche Besonderheiten (Seelage, Parks in der Nachbarschaft), die Nähe zum

Stadtzentrum und die Struktur des Wohnumfelds. Handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit vielen Grün- und Freiflächen oder liegen Gewerbebetriebe und viel befahrene Straßen in Sicht- oder Hörweite? Verlassen Sie sich dabei nicht nur auf das, was Sie vor Ort sehen: Wenn der sechsspurige Ausbau der Autobahn in zwei Kilometer Luftlinie Entfernung beschlossene Sache ist, ein neues Baugebiet in Sichtweite ausgewiesen werden oder die Schule im Stadtviertel durch eine große Sportanlage ergänzt werden soll, kann das die Wohnqualität in Zukunft beeinträchtigen.

Achten Sie auch auf geologische und topographische Faktoren. Die Bodenbeschaffenheit, der Grundwasserstand oder auch eine vorherige Nutzung des Geländes können sich erheblich auf Aushub, Gründung und Kellerbau auswirken (siehe „Grundwasser“, Seite 72). In einem ehemaligen Bergbauggebiet ist mit Setzungen oder Ausgasungen zu rechnen. Auch die Hochwasserproblematik ist in den vergangenen Jahren zunehmend wichtiger geworden – nicht nur, weil Flüsse über die Ufer treten, sondern auch, weil die Versicherer häufiger Schäden durch plötzliche Starkregen regulieren müssen. Sie unterteilen das Bundesgebiet in verschiedene Risikozonen. In Gegenden mit hohem Risiko sind Versicherungen gegen Elementarschäden kaum zu bekommen oder sehr teuer (siehe „Elementarschadenversicherung“, Seite 197).

Die Makrolage kann auch die Wahl Ihres Heizungssystems einschränken: Gut 80 Prozent aller 2019 errichteten Fertighäuser waren nach Angaben des Bundesverbands Deutscher Fertigbau (BDF) mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Doch nicht jede Wärmepumpe darf



„Unverbaute Aussicht“ schön und gut, aber wie wird sich der ganz banale Alltag für eine Familie hier bewältigen lassen?

überall gebaut werden. Grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig sind Luftwärmepumpen. Das gilt in der Regel auch für Erdwärmepumpen mit Flach-, Flächen- oder Ringgrabenkollektoren, die keinen Kontakt zum Grundwasser haben und nicht in einem Wasserschutzgebiet liegen. Anders sieht es aus in Trinkwasserschutzgebieten aus und/oder wenn tiefere Bohrungen durchgeführt werden müssen, also bei Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen. Sie sind meist anzeige- und genehmigungspflichtig. Die Vorschriften und Verfahren sind von Land zu Land sehr unterschiedlich. Erkundigen Sie sich deshalb frühzeitig zum Beispiel durch Einsicht in die sogenannte „Potenzialkarte Wärmepumpe“ des geologischen Dienstes in Ihrem Bundesland.

Ebenfalls leicht vergessen wird die Frage nach der Höhe der Radonbelastung im Baugebiet. Bei einer hohen Konzentration des radioaktiven Edelgases sind bauliche Vorsorgemaßnahmen notwendig. Eine erste Einschätzung zur regionalen Verteilung von Radon in der Bo-

denluft liefern die Karten des Bundesamts für Strahlenschutz (BfS).

Mikrolage

Zu den wichtigsten harten Faktoren gehören **kurze Wege** zum Arbeitsplatz, zur Schule, zum Einkaufen, zu Ärzten und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie ans Fernstraßennetz. Schauen Sie nicht nur, ob es eine Bushaltestelle gibt, sondern auch auf den Fahrplan: Wie häufig fahren Bus oder Bahn zu welchen Tageszeiten? Wie lange braucht der Bus bis in die Stadt?

Handelt es sich um ein reines Wohngebiet oder liegen Gewerbebetriebe in der Nähe? Dann kann das eine erhebliche Lärmbelastung mit sich bringen. Es empfiehlt sich, die Gegend an verschiedenen Wochentagen und zu verschiedenen Tageszeiten zu besichtigen. Was bei der Wochenendbegehung tagsüber ruhig und beschaulich wirkt, kann sich als bevorzugte Gegend für Nachtschwärmer oder als beliebte Abkürzung für Lehrer und Schüler

DEN BEDARF ERMITTELN

Ganz eindeutig spielt die Größe des zu erwerbenden Hauses die entscheidende Rolle, wenn Sie sich fragen, ob die Bedürfnisse aller darin lebenden Personen (und Tiere?) befriedigt werden. Doch was sich hier so einfach anhört, ist in Wirklichkeit eine eher schwammige Variable, hängt die „Größe“ eines Hauses doch maßgeblich davon ab, auf welcher Grundlage ein Hersteller diese ermittelt. Klar ist es naturgemäß schwierig, die verbindlich exakte Wohnfläche vor Fertigstellung eines Hauses zu ermitteln. Andererseits haben Sie im Fertighausbau wenigstens die Möglichkeit, sich in Musterhäusern schon einen groben Einblick in die Raumaufteilung und -dimensionierung zu verschaffen. Nehmen Sie Ihr Maßband oder Lasermessgerät mit und messen Sie einfach schon einmal nach!

UNSER TIPP: Lassen Sie sich nicht nur die verbindliche Wohnfläche im Vertrag zusichern, sondern auch die Rechtsgrundlage, nach deren Regelwerk die Wohnfläche ermittelt wurde. Es befinden sich durchaus unterschiedliche Instrumente zur Wohnflächenberechnung im Umlauf.

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.01.2004 ist sicher die verlässlichste Grundlage – versuchen Sie deshalb, Ihren Fertighaushersteller darauf festzulegen. In der WoFIV ist eindeutig beschrieben, was zur Wohnfläche gehört und was nicht. Für einen objektiven Vergleich unterschiedlicher Objekte sollten Sie hinsichtlich der Wohnflächenangaben überall dieselben Maßstäbe ansetzen. Diese Flächen werden als Wohnflächen angerechnet:

- ▶ Wohnräume, Küche, Bad, WC
- ▶ Dachschrägen/Räumlichkeiten zwischen 1 und 2 m Höhe: 50 Prozent

- ▶ Flure
- ▶ An Wohnräume angeschlossene Abstellräume
- ▶ Beheizter Wintergarten (unbeheizt nur zu 50 Prozent)
- ▶ Balkone/Terrassen (zu 25 Prozent, bei gehobener Ausstattung/Lage bis zu 50 Prozent, bei schlechter Ausstattung/Lage < 25 Prozent)

Folgende Räumlichkeiten zählen nicht als Wohnflächen:

- ▶ Abstellräume ohne direkten Anschluss an Wohnräume
- ▶ Garagen
- ▶ Kellerräume
- ▶ Waschräume/-keller
- ▶ Treppenhaus
- ▶ Dachschrägen/Räumlichkeiten unter 1 m Höhe
- ▶ Säulen, Vorsprünge, Schornsteine höher als 1,5 m mit Grundfläche $\geq 0,1 \text{ m}^2$

Der Bauherr

Die meisten Bauherren verlassen sich in zahlreichen Entscheidungen auf ihr Bauchgefühl und handeln in einer Situation vor Ort intuitiv, etwa bei der Bemusterung im Verkaufsgespräch mit dem Fertighaushersteller. An dieser Stelle sollten Sie sich einmal ganz bewusst damit beschäftigen. So sollen Kurzschlussentscheidungen vermieden und folgenschwere Fehler verhindert werden, die Sie nicht zuletzt finanziell empfindlich treffen können.

Mit der folgenden Liste „Der Situations- und Wunschkatalog“ machen Sie sich gewissermaßen ein Bild von sich selbst. Viele der hier aufgeführten Punkte führen dabei mitunter schon weiter zum nächsten Abschnitt „Der Raumbedarf“ (siehe Seite 80).

Der Situations- und Wunschkatalog**Wie viele Personen werden das Haus nutzen?**

1–2 3–4 5–6 Mehr

Wie viele Generationen nutzen das Haus?

2 3 Mehr

Besondere Anforderungen sind zu beachten, nämlich ...

Barrierefreiheit Tiere: Hobbys: Sonstiges:

Wie soll genutzt werden?

Rein privat Teilweise gewerblich Vorwiegend gewerblich

Wie viele Geschosse soll das Haus haben?

EG EG + OG EG + OG + KG EG + OG + DG + KG

Sind Anbauten oder sonstige zusätzliche Elemente gewünscht?

Garage Stellplatz Wintergarten Pool Sonstiges:

Auf wie viele Jahre ist die Nutzungsdauer angesetzt?

10–20 20–30 30–40 Unbegrenzt

Zeitplan – Gibt es schon bekannte fixe Zeitfristen? Wenn ja, ...

Anvisierter Einzugstermin	
Spätester Baubeginn	
Späteste Baufertigstellung	

Persönliche Vorlieben – allgemein

	Wichtig	Neutral	Unwichtig
Atmosphäre			
Gemütlichkeit			
Helligkeit			
Fenster (Größe, Proportion)			
Große offene Räume			
Kleine Einheiten/Räume			
Rückzugsräume			
Funktionalität			
Sicherheit			
Dach (Art, Form)			
Türen (Material, Form)			
Terrasse/Freisitz/Balkon			
Wintergarten			
Garage/Autostellplatz			

GRUNDSTÜCK UND HAUS

Werden Grundstück und Haus aus einer Hand verkauft, wie beispielsweise beim Kauf vom Bauträger, besteht zwischen beiden Verträgen ein rechtlicher Zusammenhang. Sie sind miteinander verbunden: Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag „stehen und fallen“ miteinander. Das hat zur Folge, dass der Bauvertrag von einem Notar beurkundet werden muss.

Dafür kann es schon reichen, wenn in dem Hausvertrag bereits Bezug genommen wird auf ein konkretes Grundstück. Dies hat der Bundesgerichtshof als starkes Indiz gewertet (Az. VII ZR 230/07).

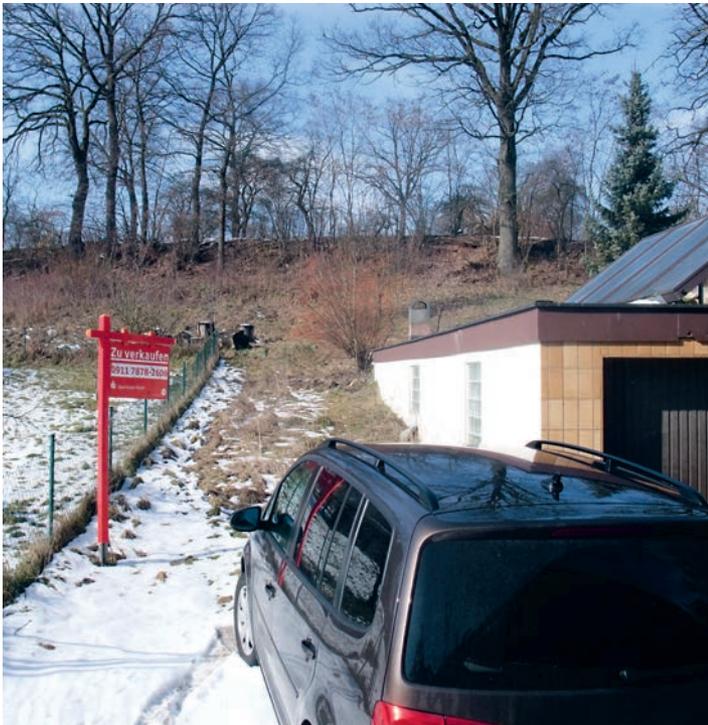
Wenn die Fertighausfirma im Vertrag aber nicht auf ein konkretes Grundstück Bezug

nimmt und nur ganz allgemein als unverbindliche Serviceleistung über mögliche zum Verkauf stehende Grundstücke berät, fehlt es an dieser Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Hausbauvertrag.

► **BEISPIEL:** Ein Ehepaar unterschrieb einen Hausvertrag, in dem stand: „Unsere Experten kennen den Markt und haben attraktive Grundstücke im Angebot. Nennen Sie uns einfach Ihre Vorstellungen hinsichtlich Lage, Größe und Bebaubarkeit. Eine Auswahl unserer Angebote finden Sie auf unserer Internet-Grundstücksbörse.“

Dort stand aber auch ausdrücklich: „Der Hausvertrag soll unabhängig von Verträgen gelten, die der Grundstücksbeschaffung dienen. Einen rechtlichen Zusammenhang zwischen der Grundstücksbeschaffung und diesem Hausvertrag wünschen die Parteien nicht.“

Als das Ehepaar kein geeignetes Grundstück für den Bau fand, wollte es vom Kauf zurücktreten, ohne Stornogebühr zu zahlen. Begründung: Der Kaufvertrag sei nichtig, denn er bilde eine Einheit mit dem Vertrag zur Grundstücksbeschaffung und hätte daher notariell beurkundet werden müssen. Das sah das Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt anders: Bei den Informationen über mögliche Grundstücke handle es sich lediglich um eine unverbindliche Serviceleistung, die der Kunde in Anspruch nehmen kann oder nicht. Dadurch werde der Kaufvertrag für das Fertighaus in keiner Weise berührt. Allein die Tatsache, dass die Firma Hinweise zum Grundstückserwerb gibt, bedeutet also noch nicht, dass eine Einheit zwischen Hausvertrag und Grundstückskauf besteht (Az. 1 U 84/10).



Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe muss verbindlich geklärt werden, ob die Zufahrt breit genug ist, um das geplante Fertighaus errichten zu können.

VERTRAGSPARTNER FÜR DAS EIGENE HAUS

Je nachdem, welches Unternehmen Sie für Ihr Traumhaus wählen, haben Sie es mit unterschiedlichen Rechtsformen zu tun. Im Fertighausbau sind das im Wesentlichen folgende:

- ▶ **DER BAUTRÄGER:** Er verfügt über Grundstücke, aus denen die Kunden auswählen können, und verkauft dann Haus und Grundstück aus einer Hand. Da hier Grundeigentum übertragen wird, sind die Verträge notariell beurkundungspflichtig. Danach baut der Bauträger auf eigenen Namen das Haus nach Wünschen des Bestellers. Der Kunde ist nicht Bauherr, sondern Käufer des Gesamtpakets aus Immobilie und Grundstück. Er ist nicht Vertragspartner der Handwerker und nicht gegenüber den Behörden verantwortlich. Von der Bauplanung bis zur Fertigstellung ist also alles Sache und Risiko des Bauträgers, etwa Schwierigkeiten mit der Baugenehmigung oder dem Grundstück. Vorteil für die Kunden: Hier bekommen sie alles aus einer Hand – nicht nur den Bau des Hauses, sondern auch das zugehörige Grundstück. Der Bauträger vergibt in der Regel einzelne Gewerke an Subunternehmen, indem er die Aufträge ausschreibt und dem günstigsten Anbieter den Zuschlag erteilt. Hinterfragen Sie, ob er mit bewährten Subunternehmen zusammen arbeitet, die gute Qualität liefern und wo die Kooperation verlässlich läuft. Nach Angaben des Bundesverbands Deutscher Fertigbau ist diese Vertragsform bei deutlich weniger als zehn Prozent der Mitglieder üblich. Der Grund: Der Kunde muss die Grunderwerbsteuer auf Haus und Grundstück zahlen, so dass das Gesamtprojekt erheblich teurer wird.
- ▶ **DER GENERALÜBERNEHMER:** Er baut das Haus, ohne das Grundstück zu beschaffen, und bietet einen fertigen Bauplan und die Bauleistungen aus einer Hand. Er koordiniert alle Bauleistungen, vergibt in der Regel aber alle Gewerke an Subunternehmen.
- ▶ **DER GENERALUNTERNEHMER:** Auch er verpflichtet sich zum Bau des Hauses, nicht aber zur Beschaffung des Grundstücks. Im Unterschied zum Generalübernehmer führt er die Bauleistungen weitgehend in eigener Regie aus, erledigt die Produktion der Bauteile und ihre Montage vor Ort. Einzelne Gewerke vergibt er an Subunternehmen. Das gilt vor allem für Erd- und Kanalarbeiten. Im Fertighausbau ist der Generalunternehmer der Regelfall. Sowohl beim Bau mit einem Generalübernehmer als auch mit einem Generalunternehmer ist dieses Unternehmen der alleinige Ansprechpartner des Bauherrn und muss für Baufehler rechtlich gerade stehen. Da jedoch auf dem Grundstück des Kunden gebaut wird, bleibt der Hauskäufer gegenüber den Behörden verantwortlich. Er ist der Bauherr und trägt das Baugrundrisiko.
- ▶ **WEITERE BAUNTERNEHMEN:** Die Mehrzahl der Fertighaushersteller bietet nur Modelle ab Oberkante Keller an. Für den Bau des Fundaments und gegebenenfalls des Kellers müssen Bauherren also ein weiteres Bauunternehmen beauftragen.
- ▶ **DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:** Wer nicht mit einem Bauträger baut und noch kein eigenes Grundstück besitzt, hat es immer mit einem weiteren Vertragspartner zu tun – dem Eigentümer des Grundstücks, das er erwerben möchte.

Schäden am Bauwerk, die durch Sturm, Erdbeben, Überschwemmung und ähnliche ungewöhnliche Witterungseinflüsse entstehen, gelten als „höhere Gewalt“. Und Schäden durch unvorhergesehene Wetterereignisse können sehr teuer werden.



Ein Sonderfall sind **Leistungen aus Gefälligkeit**. Sie müssen nicht gemeldet werden. Kurzfristige, ungefährliche Arbeiten, die nicht viel Zeit in Anspruch nehmen, können in diese Kategorie fallen. Dabei spielt auch die persönliche Beziehung zwischen Baufamilie und Helfern eine Rolle. Wenn der Vater oder Bruder kurz beim Abladen von Baumaterial hilft, handelt es sich um eine typische Gefälligkeitsleistung. Kommt hingegen ein Freund vorbei und malert oder tapeziert tagelang das neue Haus, ist das in der Regel eine versicherte Tätigkeit – auch wenn der Freund das alles ohne Bezahlung macht. Als Allgemeinregel gilt: Je enger das verwandtschaftliche Verhältnis, desto eher ist von einer allgemein üblichen Hilfeleistung im familiären Bereich auszugehen, die nicht beitragspflichtig ist.

► **BEISPIEL:** Eine bayerische Familie baute in der Nähe von Regensburg ein Einfamilienhaus. Der Sohn half während der achtmonatigen Bauphase kräftig mit. Insgesamt konnten ihm 260 Arbeitsstunden nachgewiesen werden. Seine Tätigkeiten bestanden insbesondere im Mischen von Fliesenmörtel, Verlegen von Laminatböden, Anbringen

von Rigipsplatten und Pflasterarbeiten im Außenbereich. Dabei arbeitete er gemeinsam mit seinem Vater und dem Onkel. Als die Berufsgenossenschaft davon Wind bekam, erließ sie einen Beitragsbescheid in Höhe von 568 Euro.

Der Vater legte Widerspruch ein und hatte Erfolg. Bezogen auf die gesamte Bauzeit war der Sohn lediglich acht Stunden pro Woche tätig – für einen 17-Jährigen keine ungewöhnlich starke Belastung, fand das Bayerische Landessozialgericht (Az. L 2 U 28/08). Zwar seien 260 Stunden sehr viel. Normalerweise sei in solchen Fällen von einer Beitragspflicht auszugehen. Doch es gehe nicht allein um die Stundenzahl. Wichtig sei auch, dass der Sohn hier eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt habe, nämlich sich im neuen Haus ein größeres Zimmer als kostenlose Wohnmöglichkeit zu verschaffen.

Nicht versichert sind der Bauherr und sein Ehepartner. Sie können sich entweder freiwillig bei der BG Bau versichern oder eine **private Unfallversicherung** abschließen.

BAULEISTUNGS- VERSICHERUNG

Eine Bauleistungsversicherung ist weniger wichtig als die Bauherren-Haftpflichtversicherung, aber ebenfalls zu empfehlen. Sie ersetzt unvorhersehbare Schäden am Bauwerk, die zum Beispiel durch Sturm, Erdbeben, Erdbeben, Überschwemmung und andere ungewöhnliche Witterungseinflüsse entstehen. Gerade bei Schäden durch unvorhergesehene Wetterereignisse können sehr hohe Kosten entstehen: Wenn ein Sturm die fertige Giebelwand eindrückt, muss meist der Bauherr die Kosten für einen neuen Giebel tragen. Denn im Bauvertrag steht häufig, dass höhere Gewalt in den Risikobereich des Auftraggebers fällt. Was dieser Begriff umfasst, ist umstritten. Grundsätzlich sind Ereignisse gemeint, die nach aller Erfahrung unvorhersehbar sind.

Die Bauleistungsversicherung übernimmt auch die Kosten für Schäden durch Konstruktions- oder Materialfehler oder durch Unachtsamkeiten der Bauarbeiter, ebenso wenn Vandalen auf der Baustelle wüten.

Mitversichert ist in der Regel der **Diebstahl** von Teilen, die mit dem Haus fest verbunden sind. Wurde zum Beispiel ein Heizkörper bereits montiert, ist er versichert. Heizkörper, die noch lose auf der Baustelle lagern, sind nicht versichert. Es ist Sache des Bauleiters, dafür zu sorgen, dass noch nicht montierte Bauteile und Baustoffe sicher verwahrt sind. Denn nicht versichert ist grundsätzlich der Diebstahl beweglicher Gegenstände, die auf der Baustelle liegen. Achten Sie auf wichtige mitversicherte Leistungen ohne Mehrbeitrag. Dazu gehören unter anderem zusätzliche Aufräumkosten und Schadenssuchkosten oder auch die Photovoltaikanlage. Für einen Mehrbeitrag lassen sich bei einigen Anbietern die Risiken Brand, Blitzschlag

und Explosion absichern. Das ist für Bauherren interessant, die keine separate Feuerrohbausversicherung abschließen wollen. Sinnvoll ist es, wenn Glasbruchschäden bis zum Bauende versichert sind und nicht nur bis zum Einsatz der Scheiben.

Ein Preisvergleich bei verschiedenen Anbietern lohnt sich. Der Einmalbeitrag ist abhängig von der Bauzeit und der Bausumme. Auch die Eigenleistungen müssen in Euro angegeben werden. Ebenso kommt es darauf an, ob es sich um eine Pfahl- oder Wannengründung handelt. Für einen Neubau mit einer Bausumme von 250 000 Euro und einer Bauzeit von zwei Jahren müssen Sie gut 300 Euro einkalkulieren. Bei fast allen Versicherern muss der Versicherte im Falle eines Schadens einen Selbstbehalt von mindestens 250 Euro bezahlen.

Die Laufzeit erstreckt sich in der Regel über die gesamte Bauzeit des Hauses bis zum Termin der Bezugsfertigkeit oder der behördlichen Abnahme – spätestens sechs Tage nach der Ingebrauchnahme. Danach nimmt der Versicherer eine abschließende Berechnung vor. Stellt sich heraus, dass das Bauvorhaben teurer war als geplant, verlangt er eine Nachzahlung. Ist die Summe niedriger, gibt es Geld zurück.

Unser Tipp: Vorhersehbare Schäden etwa durch gewöhnliche Regenschauer oder durch normalen Frost sind nicht versicherbar. Das gilt auch für unvermeidbare Schäden wie Risse am versicherten Bauvorhaben, die aus Risikoverhältnissen vor Ort resultieren. Auch müssen Bauherren sich selbst helfen, wenn eines ihrer Bauunternehmen insolvent wird, bevor bezahlte Leistungen fertig werden. Für all diese Fälle brauchen Sie ausreichend Rücklagen.



Die Hausstellung dauert in der Regel nicht länger als vier Tage. Dafür ist ein Kranwagen nötig – für den unbedingt ausreichend Stellplatz gewährleistet werden muss.

Die vor der Gründung anfallenden Erdarbeiten sind unbedingt notwendig, damit eine zum Fundamentieren geeignete Baugrundfläche vorhanden ist. Der Baugrund muss vorrangig die Last des Hauses tragen können, ohne dass es zu nennenswerten Setzungen kommt. Trifft das nicht schon beim gegebenen Erdreich zu, müssen **Baugrundverbesserungen** vorgenommen werden: ein Austausch des Bodens, eine Bodenverdichtung oder die Bodenverfestigung durch Zugabe von bindenden Materialien wie Zement oder Kalk. Ziel ist ein standfestes Fundament, das die Lastabtragung über die Bodenplatte ins Erdreich sicher gewährleisten kann. Häufig reichen das Abtragen des Mutterbodens und die Einebnung der Fläche. Ist die Bodenbeschaffenheit in Ordnung, kann die Baugrube (bei einer Bodenplatte selbstverständlich sehr viel weniger tief als bei einem Keller) aufgehoben werden.

Unbedingt schon vor der Legung des Fundaments müssen natürlich auch die vorbereitenden **Kanal- und Anschlussarbeiten** erfolgen, damit die Anschlüsse für Strom, Telefon, Brauch- und Abwasser und eventuell Gas vorhanden sind und ihre Position klar ist, bevor die Bodenplatte gegossen wird.

Hierzu müssen Sie bei der kommunalen Behörde eventuell den Lageplan für Rohre und Anschlüsse an Ihrem Grundstück besorgen. Der bei diesen Arbeiten anfallende Aushub muss entweder abtransportiert oder (für eine eventuelle Wiederverfüllung oder Geländemodellierung) auf Ihrem Grundstück zwischengelagert werden, ohne dass er im weiteren Bauverlauf stört.

Erst jetzt kann – je nach Vertragsgestaltung – der Fertighausbauer seine Arbeit aufnehmen.

Die **Bodenplatte** bezeichnet im Fertigbau gemeinhin das Fundament des Hauses, das hauptsächlich die Last vom Haus ins Bodereich überführt. Zwei weitere Kernaufgaben des Fundaments sind der Schutz vor aufsteigender Nässe aus dem Erdreich und die Wärmedämmung des Gebäudes gegen den Untergrund.

Egal, wer Ihnen die Bodenplatte gießt, die Arbeitsschritte sind in etwa immer gleich:

- ▶ Vermessung des Baugrunds (und Abstecken mittels Schnurgerüst),
- ▶ Abschalung der Bodenplattenumrisse,
- ▶ Aufbringen der Sauberkeitsschicht (Kiesbetonschicht unter der Bodenplatte von bestimmter Dicke, auf die anschließend auf einer Folie Stahlstrebgitter für das Gießen der Bodenplatte montiert werden),
- ▶ Verlegen von Leerrohren für Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen,
- ▶ Anbringung eines Dichtbands und
- ▶ Gießen der Bodenplatte. Größen wie die Mengen an Beton und Stahl richten sich nach dem Fundament- beziehungsweise Bewehrungsplan des Statikers. Eventuell auftretendes Regen- oder Grundwasser muss zuvor freilich abgepumpt werden.

Die einzelnen Schritte können jeweils nur mit einigen Tagen Abstand in Angriff genommen werden, weil vorbestimmte Trocknungszeiten eingehalten werden müssen. Für eine etwa 25 Zentimeter dicke Bodenplatte sind über 20 Kubikmeter Beton mit einem Gesamtgewicht von bis zu 60 Tonnen nötig – da reicht nicht ein Betonmischer allein, gewöhnlich fahren gleich drei oder vier an.

Checkliste Bauherrenaufgaben zur Bauvorbereitung

Aufgabe	Erledigt:		Kommentar
	✓	Datum	
Baueingabe/-antrag			
Aushang Bauberechtigung (Roter Punkt)			
Vorbereitung Baugrund (Rodung, Abriss, Beseitigung von Altlasten, Dränage)			
Baustrom			
Provisorischer Wasseranschluss			
Baustellensicherung (Bauzaun, Warnleuchten etc.)			
Toilettenkabine			
Freie Zufahrtswege (Absperrung)			
Bodenverbesserung (nach Bodengutachten)			
Abfuhr/Lagerung Aushub			
Lageplan für Rohre und Anschlüsse			
Ausreichend Stell- und Arbeitsplatz für Baufahrzeuge			
Vor Fertighausmontage: Baubeginnanzeige an Bauordnungsamt abschicken			

Wie Sie Ihre Aufgaben rund um die Auftragsvergabe für einen zu erstellenden Keller oder eine Bodenplatte koordinieren, beschreiben wir genauer auf den Seiten 90 ff.. Oben finden Sie eine Checkliste, die lediglich Ihre Aufgabenfelder beschreibt, wenn Sie schon wissen, an welches Unternehmen Sie den Auftrag vergeben.

Der Fachmann für Bauüberwachung und -abnahme

Weil Bauherren selbst nur selten Baufachleute sind, ist sehr zu empfehlen, dass schon während der Bauphase, spätestens aber zu dem so wichtigen, weil mitunter folgenreichen Termin der Bauabnahme ein Profi hinzukommt und Ihre Interessen vertritt. Am besten bestellen Sie einen unabhängigen vereidigten Bausachverständigen mit der Begutachtung Ihres Hauses. Nicht jeder darf diesen Titel tragen, was Ihnen auf jeden Fall einen versierten Fachmann garantiert, zum anderen bilden sich diese Gutach-

ter laufend weiter – Ihr Mann vom Baufach sollte also auf dem aktuellen Stand sein.

Wie bei der Wahl des richtigen Fertighausanbieters gilt auch hier: Lassen Sie sich im Vorfeld Referenzen des Bausachverständigen vorlegen. Genügen Ihnen diese qualitativ und quantitativ, haben Sie Ihren Bauprofi schon gefunden. Die Handwerks- und Industrie- und Handelskammern, aber auch die Regierungspräsidien der jeweiligen Regierungsbezirke, der TÜV, die Dekra-Prüfgesellschaft und Verbände wie der Verein Wohnen im Eigentum, der Verband privater Bauherren e. V. und der Bauherren-Schutzbund e. V. können fruchtbare Anlaufstellen bei der Suche sein – genauso wie einige Verbraucherzentralen.

Unabhängige Architekten und Bauingenieure können aus ihrer oft jahrelangen Praxiserfahrung als staatlich anerkannte Baugutachter den sach- und ordnungsgemäßen Bauablauf viel besser überwachen sowie Fehler und Mängel bei der Bauabnahme weitaus sicherer be-