

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

- 149 <sup>68</sup> Kellerausstattung
- 152 <sup>69</sup> Hebeanlage
- 153 <sup>70</sup> Elektroausstattung
- 157 <sup>71</sup> IT- / Telefon- / TV-Ausstattung
- 159 <sup>72</sup> Heizungsausstattung
- 163 <sup>73</sup> Fenster
- 165 <sup>74</sup> Rollläden / Raffstoren
- 167 <sup>75</sup> Badausstattung
- 171 <sup>76</sup> Dachbodenausstattung
- 174 <sup>77</sup> Schallschutz
- 178 <sup>78</sup> Einbauküche
- 180 <sup>79</sup> Hauseingang
- 181 <sup>80</sup> Terrassen und Balkone
- 184 <sup>81</sup> Außenanlagen
- 185 <sup>82</sup> Carport / Garage
- 186 <sup>83</sup> 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](http://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 <sup>84</sup> Baurecht
- 210 <sup>85</sup> Erbbaurecht
- 211 <sup>86</sup> Nießbrauchrecht
- 212 <sup>87</sup> Grunddienstbarkeiten
- 212 <sup>88</sup> Baulast
- 213 <sup>89</sup> Bodengutachten
- 213 <sup>90</sup> Einmessung
- 214 <sup>91</sup> Bestandsgebäude
- 214 <sup>92</sup> Erschließungsgebühren
- 215 <sup>93</sup> Flurstücknummer
- 216 <sup>94</sup> Energieliefervertrag /  
TV-Kabelvertrag /  
IT-Datenleitungsvertrag
- 217 <sup>95</sup> Makler
- 218 <sup>96</sup> Festgelegtes Bauunternehmen
- 219 <sup>97</sup> Zahlungsbedingungen und  
Eigentumsübergang
- 220 <sup>98</sup> Unterwerfung unter die  
Zwangsvollstreckung

- 222 <sup>99</sup> Übergabe
- 223 <sup>100</sup> Vollmachten Notar

#### 224 Übersicht: Vertrags-Check Grundstückskauf

- 225 Den richtigen Notar finden  
und beauftragen



### 227 Checkblätter: Fachingenieurverträge

#### 228 Checkblätter Fachingenieurvertrag

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

#### 243 Übersichten: Vertrags-Check Fachingenieure



### 247 Checkblätter: Architektenvertrag

#### 248 Checkblätter Architektenvertrag

- 248 <sup>110</sup> HOAI-Leistungsphasen
- 251 <sup>111</sup> HOAI-Honorarzonen und  
Honorarsätze

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

## 269 Übersicht: Vertrags-Check Architekt



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

### 272 Checkblätter Bauvertrag

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

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