
Diese Baupläne und Berechnungen brauchen die Bauherren!

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 Generalunternehmer und zunehmend auch Bauträger schlüsselfertige Objekte anbieten. Wer schon ein eigenes Baugrundstück besitzt, schließt als Verbraucher dann oft einen Vertrag ab, in dem ein einziger Unternehmer sich zum Neubau des Gebäudes verpflichtet. Das ist der Hauptanwendungsfall des Verbraucherbauvertrages. Kommen Baugrund und Haus als Gesamtpaket aus einer Hand, handelt es sich dagegen um einen Bauträgervertrag.

Grundstückskauf nur über den Notar

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 Grund-

stücksgeschäfte müssen in Deutschland über den Notar abgewickelt werden. Näheres dazu im VPB-Ratgeber »Immobilienkauf beim Notar«.

Sind sich Käufer und Bauträger 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, jedenfalls auf Nachfrage, auch den Vertragsinhalt, aber von sich aus muss er nur prüfen, 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 die Bauherren 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 Werbetextschöpfung. 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.

Die Problemlage bei Verbraucherbauverträgen ist dieselbe. Dieser bedarf im Übrigen keiner notariellen Beurkundung; für seine Wirksamkeit reicht schon Textform aus, er kann also beispielsweise per E-Mails geschlossen werden.

Architekt auf Seiten des Unternehmers

Rund 90 Prozent der Bauherren bauen dabei ohne einen eigenen Planer! Dieser arbeitet dann stattdessen im Auftrag oder gar als Angestellter des Generalunternehmers (der bei vertraglicher Übernahme der Planung manchmal auch Totalunternehmer genannt wird) oder des Bauträgers. Aber auch die privaten Bauherren brauchen Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Details, Statik, Wärmeschutznachweis, Baugrundgutachten und vieles mehr aus zwei Gründen: Zum einen müssen sie im Vorfeld prüfen (lassen) können, ob ihr geplantes Haus überhaupt geltendem Recht, den anerkannten Regeln der Technik und den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. Zum anderen müssen sie jederzeit, auch noch Jahrzehnte nach dem Einzug, den Behörden gegenüber belegen können, dass ihre Immobilie geltendem Recht entspricht. Dazu verlangt die Behörde bestimmte Unterlagen. Viele Bauherren hatten diese bislang nicht in ihrem Besitz, weil der Vertrag dazu nichts enthielt.

Dieses Problem hat der Gesetzgeber zum Teil gelöst: Für Verbraucherbauverträge ohne Planungsvorgaben durch den eigenen Architekten und für Bauträgerverträge, die ab 2018 geschlossen werden, gilt gleichermaßen ein Anspruch auf Herstellung und Herausgabe für diejenigen Unterlagen, die private Bauherren benötigen, um gegenüber Behörden nachweisen zu können, dass ihr Haus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Dabei unterteilt sich der Anspruch zeitlich in Unterlagen, die rechtzeitig vor Ausführung zu übergeben sind, etwa die Statik und der Wärmeschutznachweis, und solche, die nach Fertigstellung belegen, dass das Haus öffentlich-rechtlich korrekt ausgeführt worden ist, also etwa den Energieausweis.

Sofern der Unternehmer bei den Bauherren die berechnete Erwartung geweckt hat, Bedingungen Dritter –

vor allem Darlehensgeber – mit seiner Werkleistung einzuhalten, schuldet er auch die Erstellung und Übergabe der von den Dritten verlangten Nachweise. Damit soll in erster Linie abgesichert werden, dass ein Unternehmer, der die Einhaltung eines KfW-Effizienzhausstandards vertraglich verspricht, auch die entsprechenden Nachweise liefert, die die KfW von den Bauherren verlangt.

Dieser Anspruch kann nicht vertraglich eingeschränkt werden. Aber eine Erweiterung auf bestimmte Unterlagen jenseits öffentlich-rechtlicher Nachweispflichten im Vertrag ist möglich und empfehlenswert! Die Erfahrung zeigt nämlich: Sobald der Vertrag unterzeichnet ist, rückt fast kein Bauunternehmer mehr weitere Planungen heraus.

Liegen die Pläne aber nicht vor, können von der Bauherrschaft beauftragte Sachverständige auch nicht gründlich prüfen, ob das Haus den Regeln entspricht. Wenn er die Berechnungen nicht prüfen kann, entdeckt er auch keine Fehler und kann nicht auf Nachbesserungen dringen.

Achtung: Wer nur kleinere Sanierungen, Erweiterungsbauten oder einzelne Gewerke ohne eigenen Architekten beauftragt, der schließt nur einen Bauvertrag – und bei diesem greift nicht einmal der gesetzliche Anspruch! Hier hängt also alles an den Vertragsverhandlungen.

Unterlagen aushändigen lassen

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 werden. Auch die laufende Baukontrolle durch unabhängige Bausachverständige ist erheblich einfacher, wenn diese nicht nur Entwurfs-

sondern auch die Ausführungsunterlagen kennen. Die Herausgabe aller Pläne und Berechnungen sowie bestimmter wichtiger Qualitätsnachweise im Vorfeld ist also im Interesse der Bauherrschaft.

Laien brauchen den Profi-Rat

Anders ist es beim Verbraucherbaupvertrag: dort haben private Bauherren für ab 2018 geschlossene Verträge ein Widerrufsrecht, das zwei Wochen ab Vertragsschluss und ordnungsgemäßer Information darüber ausübbar ist. Das sollte aber nur letzte Notbremse sein. Alle Fragen und wichtigen Punkte – nicht nur der, welche Unterlagen wann herauszugeben sind – müssen vor dem Vertragsschluss geklärt werden. Und das geht am besten ohne Zeitdruck. 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: Mindestens 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: Mindestens diese Dokumente sollten Bauherren und Schlüsselfertighauskäufer DARÜBER HINAUS 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
