



CLAUDIA STOLDT
RECHTSANWALTSKANZLEI

Vom Plan zum fertigen Haus

Ein Kurzablauf eines privaten
Bauvorhabens



Damit aus einem
Traumhaus kein
Alptraum wird



Traum



Entwurf



Entwicklung

Planungsphase

Noch vor dem
Abschluss von
Verträgen



Welches Haus?



Welche Firma?



Welche Finanzierung?



Sie wollen ein Haus bauen?

Was müssen Sie tun, damit der Bau möglichst gut läuft?:

Die ersten Fragen:

- Wieviel Eigenkapital haben Sie?
- Wie hoch darf Ihre monatliche Belastung sein?

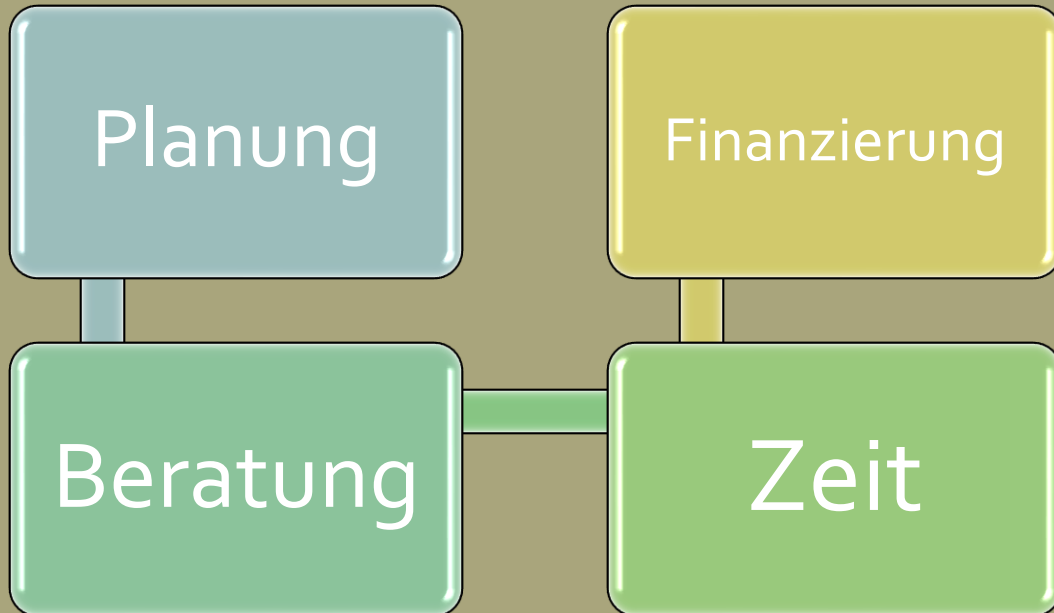
Der zweite Schritt:

- Ihre Bank oder ein zugelassener Baufinanzierer:
- Wieviel Kredit würden Sie bekommen?

Jetzt kennen Sie Ihr Budget.



Wichtig für ein gelungenes Projekt:



Was kostet eine Beratung?

- Bauherrenschutzbund e.V. www.bsb-ev.de Mitgliedsbeitrag 15,00 €/Monat, Vertragsprüfung 250,00 € brutto
- Bauherrenführerschein: 299,00 € brutto: www.bauglueck.de
- Rechtsanwalt Vertragsprüfung: 250,00 € - 1.000,00 €

Gesamtkosten?



Grundstück

- Haben Sie ein bebaubares Grundstück?
- Wenn Sie ein Grundstück benötigen, suchen Sie in der gewünschten Region.
- Prüfen Sie (Bauamt, Gemeinde) ob das Grundstück bebaubar ist

Haus

- Anbieter von Einfamilienhäusern gibt es viele.
- Welche Art von Haus gefällt Ihnen, in welchen Wänden fühlen sie sich wohl (Gasbeton, Poroton, Blähton, Holz u.a.) Welche Anbieter gibt es?
- Gucken Sie sich Musterhäuser an

Architekt

- Sie wollen ein individuelles Haus?
- Sie benötigen einen ortsansässigen Architekten
- Lassen Sie sich eine Kalkulation erstellen.

Weitere Kosten

Notarkosten

Grunderwerbssteuer 3,5 -6,5 %

Anschlusskosten ca. 2.000,00 €

Baustrom, Baumedien

Vermessung ca. 2.500,00 €

Bodengutachten ca. 2.000,00 €

Rechtsschutzversicherung

Rechtsanwalt

Baubetreuung



Rechtsschutzversicherung



• Pro

- Bauherrenrechtsschutz gibt es von zwei Anbietern: ÖRAG und ARAG
- Bitte lassen Sie sich beraten, die Kosten sind hoch, die Konditionen unterschiedlich
- Da es viele Baustreitigkeiten gibt, sind Versicherungen nicht verkehrt.

• Contra

- Hohe Kosten
- Rechtsschutzversicherungen treten nicht für alles ein, es gibt viele Ausschlüsse.
- Daher Verträge gut prüfen und das Kleingedruckte lesen.



Vorsorgevollmacht Erbvertrag u.a.

Verheiratetes Paar?	Vorsorgevollmacht
Unverheiratetes Paar?	Vertrag, Testament, Vorsorgevollmacht

Beim Bauen kann viel passieren: Die Bauherren streiten, lassen sich scheiden, trennen sich, ein Unfall u.v.a.m.. Klären Sie bitte vorher, was dann wie passiert.

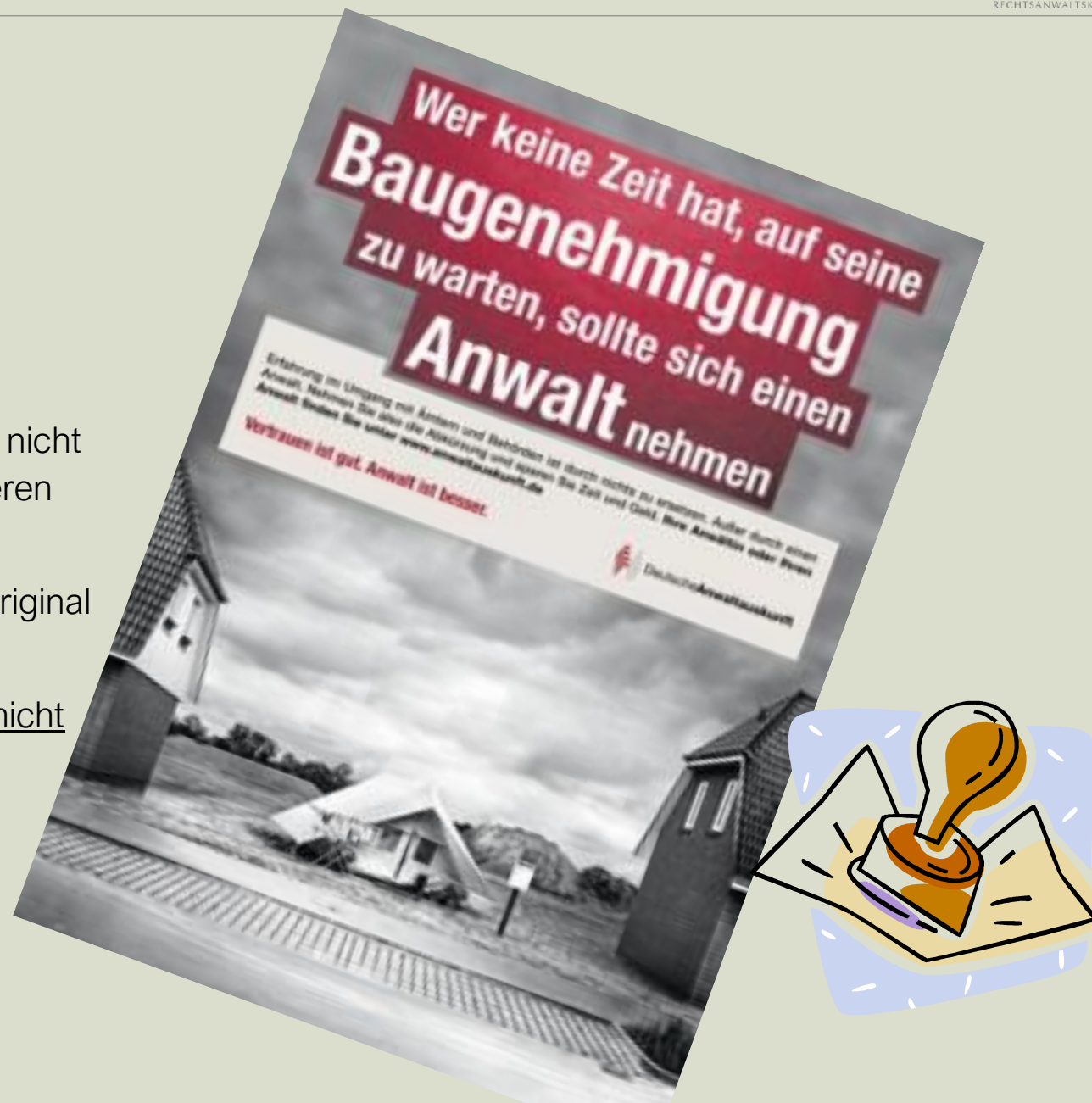
Baugenehmigung

Nicht vergessen!

Zum Bauen benötigt man eine Baugenehmigung, dies gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Altbauten und größeren Umbauten.

Wer ein Haus kauft, muss sich die Baugenehmigung im Original vom Verkäufer aushändigen lassen.

Wenn eine Baugenehmigung vorliegt, dürfen Sie hiervon nicht abweichen!



Verträge abschließen



Sie kennen Ihr Budget, haben eine Finanzierung, ein bebaubares Grundstück und eine Baufirma und schließen die Verträge in folgender Reihenfolge:

1. Der Finanzierungsvertrag bei der Bank, ggf. Rechtsschutzversicherung.
2. Grundstückkaufvertrag beim Notar (2 Wochen Prüffrist)
3. Bauvertrag für das Haus (beachte Widerrufsrecht).
4. Sie beauftragen ein Bodengutachten und einen Vermesser.
5. Sie bestellen Baustrom und –wasser.

Grundsätzliches zum Bauen

Bauen geht nicht virtuell

Sie benötigen Baufirmen, Architekten, Notare, Rechtsanwälte am Ort des Bauvorhabens

Sie sollten alle Personen auch persönlich kennen

Fallen Sie bitte nicht auf „Berater“ herein, die viel Geld für nichts haben wollen, die sie aber persönlich nicht kennen

Behalten Sie immer ihre Kosten im Blick

Achten Sie darauf, dass der Bauunternehmer/Handwerker kann, was er tun soll: „Schuster bleib bei Deinem Leisten“



Leistungs- störungen während des Baus

Mängel

- Schon während der Bauausführung zeigen sich Mängel?
- Zeigen Sie die Mängel dem Bauunternehmer an.
- Er hat Zeit bis zur Fertigstellung, die Mängel zu beseitigen.

Verzug

- Im Bauvertrag ist meistens eine Bauzeit vereinbart.
- Die Überschreitung der Bauzeit bedeutet noch keinen Verzug.
- Sie müssen dem Bauunternehmer eine oder mehrere Mahnungen schicken.



Abnahme

Bitte lesen:

<https://arge-baurecht.com/aktuelles/artikel/achtung-bei-der-bau-abnahme>



Juhu! Das Haus ist fertig, sie können einziehen!

Bitte machen Sie eine förmliche Abnahme/Übergabe mit dem Bauunternehmer.

Hierin enthalten: alle Mängel und Restarbeiten und eine Frist bis wann diese erledigt werden und ein Vorbehalt wegen Verzug.

Lassen sie sich nicht vom Bauunternehmer sagen, was in der Abnahme stehen soll, es ist IHRE Erklärung!

Wenn sichtbare Mängel in der Abnahme nicht vorbehalten werden, haben Sie keine Gewährleistungsrechte mehr!

Viel Spaß beim Bauen

