



**eBOOK**  
kompakt

# Bauen: Schlüsselfertig – mit dem Generalunternehmer oder Bauträger

10 Fehler, die Sie vermeiden sollten

# **Bauen: Schlüsselfertig – mit dem Generalunternehmer oder Bauträger**

**10 Fehler, die Sie vermeiden sollten**

# INHALT

<b>Vorweg</b>	<b>4</b>
<b>Fehler 1: Unkenntnis über die Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>Fehler 2: Bodengutachten nicht vorhanden</b>	<b>12</b>
<b>Fehler 3: Bauvertrag vorschnell unterzeichnet</b>	<b>14</b>
<b>Fehler 4: Baubeschreibung ungeprüft</b>	<b>18</b>
<b>Fehler 5: Zahlungsplan ungeprüft</b>	<b>21</b>
<b>Fehler 6: Wichtige Versicherungen übersehen</b>	<b>26</b>
<b>Fehler 7: Bausachverständigen gespart</b>	<b>29</b>
<b>Fehler 8: Mängel übersehen</b>	<b>33</b>
<b>Fehler 9: Abnahme ohne Vorbehalte durchgeführt</b>	<b>37</b>
<b>Fehler 10: Gewährleistungssicherung nicht genutzt</b>	<b>40</b>
<b>Zum Schluss</b>	<b>43</b>
<b>Impressum</b>	<b>44</b>



## Vorweg

Die meisten Verbraucher unterzeichnen sehr schnell Kauf- und Bauverträge. Vor allem wenn Grundstück und Haus gemeinsam angeboten werden, über das sogenannte Bauträgermodell, passiert das: Der Makler macht Druck, der Bauträger macht Druck, der Notar legt den „fertigen“ Vertrag vor und benennt auch gleich schon einen baldigen Beurkundungstermin, die Bank bietet einen niedrigen Zins – und schon ist es passiert.

Gleichzeitig versteht kaum ein Verbraucher, was er da eigentlich unterzeichnet. Die meisten haben noch nie einen Kauf- oder Bauvertrag gesehen, geschweige denn vereinbart. Man sagt sich dann bestenfalls: „Augen zu und durch – wird schon schiefgehen“. Und bei Kaufverträgen, die notariell beurkundet werden, ist ja auch noch der Notar da, der das doch alles überprüfen muss.

Schön wäre es. Sie werden noch staunen, was ein Notar alles nicht überprüft.

Der Gesetzgeber hatte noch nie ein vertieftes Interesse an wirklichem Verbraucherschutz im Bauwesen. Daran ändert auch das 2018 eingeführte Verbraucherbauvertragsrecht nichts. Verbrauchern hilft das leider kaum. Wenn Sie Bauen, sind Sie noch immer viel schlechter geschützt, als bei jeder Urlaubsbuchung, soviel muss Ihnen klar sein. Sollten Sie Sondersituationen treffen, wie etwa eine Firmeninsolvenz, kann ihr gesamtes Geld auf dem Spiel stehen, wenn Sie nicht aufpassen und sehr vorsichtig vorgehen.

Wir empfehlen daher: Augen auf beim Bauen! Dieses E-Book hilft Ihnen 10 typische Fehler zu erkennen, die die meisten Deutschen beim Bauen noch immer machen, jeden Tag in ungezählten Verträgen, ob notariell beurkundet oder nicht.



## Fehler 1: Unkenntnis über die Rechtsgrundlagen

Manche Verbraucher haben tatsächlich ein eigenes Grundstück, um darauf zu bauen, die meisten Menschen haben das aber nicht. Vor allem in Ballungsräumen sind Grundstücke – gar bezahlbare Grundstücke – kaum noch zu finden. Diese Personengruppe, ohne eigenes Grundstück, hat dann, wenn Sie trotzdem neu bauen will, nur die Möglichkeit, das mit einem sogenannten Bauträger zu tun, der Grundstück und Haus gemeinsam verkauft. Das ist aber rechtlich etwas ganz anderes, als auf eigenem Grundstück zu bauen.

Die meisten Verbraucher können die Begriffe Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Bauträger nicht unterscheiden, nutzen sie auch oft falsch und in falschem Zusammenhang. Das ist deswegen gefährlich, weil dadurch sichtbar wird, dass Verbraucher die rechtlichen Zusammenhänge, die dahinter stehen, oft gar nicht wirklich verstehen.

Ein **Bauträger** ist ein Unternehmen, das auf eigenem Grund und Boden Gebäude errichtet und diese verkauft. Das heißt ein Bauträger ist gleichzeitig auch Bauherr.

Ein **Generalunternehmer** ist ein Unternehmen, das auf dem Grundstück des Bauherrn baut, also auf dem Grundstück des Verbrauchers. Ein Generalunternehmen erbringt dabei üblicherweise Kernleistungen, wie etwa den Rohbau, selbst und kauft weitere Gewerke, etwa Heizungs- oder Elektroinstallation, in Form von Subunternehmerleistungen dazu.

Ein **Generalübernehmer** arbeitet ähnlich wie ein Generalunternehmer, erbringt aber keine eigenen Kernleistungen, sondern vergibt sämtliche Leistungen als Subunternehmerleistungen nach außen.

Verträge mit einem Bauträger werden praktisch immer notariell beurkundet, da Grund und Boden mit verkauft wird. Diese Verträge richten sich in ganz wesentlichen Punkten nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dazu gehören etwa eine ganze Reihe von Zahlungssicherungsregelungen.

Ganz anders beim Bauen mit dem Generalunternehmer oder Generalübernehmer: Diese Verträge werden nicht notariell beurkundet, weil kein Grund und Boden mit verkauft wird, sondern diese Verträge werden nur zwischen Ihnen als Verbraucher und dem Unternehmen geschlossen.

Bei Bauträgerverträgen gibt es eine sehr gefährliche Sonderform, die sogar relativ häufig vorkommt: Das sogenannte **verdeckte oder versteckte Bauherrenmodell**. Dabei wird Ihnen faktisch nur vorgetäuscht, dass Sie ein Bauträgerobjekt kaufen.

In Wahrheit wird der Grundstückskauf separiert von der Bauleistung. Das heißt, man verkauft Ihnen in ein und demselben Vertrag, der notariell beurkundet wird, zunächst das Grundstück und anschließend eine Bauleistung mit einem separaten Bauvertrag, der dann oft einfach in den Anhang des Grundstückkaufvertrages gesetzt wird. Damit sind Sie kein Käufer eines Bauwerks auf einem Grundstück, sondern Käufer eines Grundstücks und Bauherr eines Bauwerks. Und das ist rechtliche etwas völlig anderes und bedeutet, dass Sie alleine dafür verantwortlich sind, dass das Ihnen angebotene Bauwerk auch baurechtlich und bautechnisch auf dem Grundstück errichtet werden kann, das Sie erworben haben. Genau das ist sonst eigentlich die Verantwortung des Bauträgers.

Dieser eklatante Rechtswechsel fällt den meisten Verbrauchern gar nicht auf. Wenn es Verbrauchern doch auffällt und sie nachfragen, erhalten sie häufig die Antwort, dass das nur zu ihren Gunsten gemacht werde, da sich auf diese Weise die Grunderwerbsteuer drastisch reduzieren lasse. Denn bei diesem Vorgehen würden seitens des zuständigen Finanzamts nur die Grundstückskosten für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer herangezogen, nicht auch noch die Baukosten für das Haus. Diese Argumentation ist irreführend, denn bei solchen klar verbundenen Geschäften rechnen Finanzämter meist sehr wohl beides an.

Bei der Anbahnung von Bauvorhaben ist vielen Verbraucher auch gar nicht klar, mit wem sie eigentlich reden, wenn sie mit „dem Unternehmen“ reden. Auch beim verdeckten Bauherrenmodell muss das Unternehmen, mit dem man zunächst redet und von dem man das Grundstück erwirbt, nicht das Unterneh-



men sein, mit dem man dann später auch baut. Es ist sogar fast immer so, dass das zwei völlig unterschiedliche Unternehmen sind. Das vermeintliche Bauträgerunternehmen sorgt nur dafür, dass der Bauvertrag eines ganz anderen Unternehmens mit in die notarielle Beurkundung kommt.

Noch komplizierter und für Verbraucher undurchsichtiger wird es, wenn auch noch ein Makler in der ganzen Konstruktion hängt. Manche Verbraucher haben dann nur Kontakt zum Makler, sehen den Grundstückseigentümer bei der notariellen Kaufvertragsbeurkundung das erste und auch letzte Mal und haben es anschließend mit einem Generalunternehmer zu tun, den sie noch nie gesehen haben, mit dem sie aber einen Bauvertrag haben, weil ein solcher als Anlage notariell mit beurkundet wurde.

Bei Bauherren auf eigenem Grundstück ist es mitunter auch nicht viel einfacher und es ist oft gar nicht klar, mit wem da eigentlich gerade verhandelt wird. Manchmal ist es ein **freier Handelsvertreter**, der zwar im Auftrag eines Generalunternehmers tätig ist, aber bei diesem nicht fest angestellt ist, sondern Akquisitionsleistungen auf Provisionsbasis erbringt. Er wird dann zum Beispiel vom Generalunternehmer pro verkauftem Haus bezahlt.

Dann wieder gibt es Modelle von – nur nach außen so scheinenden – Schlüsselfertighausanbietern mit vielen Haustypen in bunten Katalogen, die diese Häuser aber gar nicht selber bauen. Sie haben ein Netz von sogenannten **Franchise-nehmern**. Das sind selbstständige Unternehmer, denen das franchisegebende Unternehmen im wesentlichen Katalogmaterial, Vertragsmaterial, Pläne etc. zur Verfügung stellt – die Franchisenehmer bauen dann mit lokalen Subunternehmern

diese Häuser. Nach außen glauben Sie, Sie kaufen direkt bei einem großen bundesweit tätigen Unternehmen ein Haus – in Wahrheit schließen Sie aber einen Bauvertrag mit einem lokalen Franchisenehmer, der selber gar nicht baut, sondern sich die Handwerker zusammensucht. Die Franchisenehmer sind dabei oft auch gar keine Baufachleute. Viele Franchisenehmer sind Quereinsteiger, die in Crashkursen die wichtigsten „Basics“ erhalten und dann tätig werden. Eine fundierte Bauüberwachung ist da oft gar nicht möglich.

Rechtlich ist all‘ das tatsächlich zulässig. Ob man nun Franchisenehmer eines Franchiseunternehmens ist oder ob man als Bauträger am Markt tätig werden will: Für all‘ diese Berufe benötigt man keine Ausbildung, selbst ein einfacher Schulabschluss ist dafür nicht erforderlich. Es reicht eine ganz einfache Gewerbeanmeldung, die man sich binnen weniger Tage besorgen kann. Mehr fordert der Gesetzgeber nicht. Damit gefährdet der Gesetzgeber natürlich jedes Jahr viele Tausende Verbraucher in einem Ausmaß, das diesen oft gar nicht klar ist. Denn das gesamte Vermögen kann hier auf dem Spiel stehen. Aber Bauen ist wie Fliegen: Nur mit einem ausgebildeten Piloten haben Sie Chancen sicher ans Ziel zu kommen. Das zeigt Ihnen auch, wie hellwach und vorsichtig Sie sein müssen. Denn wenn Sie nicht aufpassen, wird niemand aufpassen, was Sie tun – und für die Folgen werden Sie alleine geradestehen.

Unvorsichtigkeit beim Bauen haben leider schon viele Menschen mit schwerwiegenden Folgen bezahlt. Privatinsolvenz und Scheidung können die Folgen sein.

Oberflächliche Internetrecherchen genügen zur Vorbereitung eines Bauvorhabens jedenfalls nicht. Man muss schon deutlich tiefer in die Materie einsteigen. Wer das nicht tut und die Kosten unabhängiger Information scheut, sollte besser nicht bauen. Die Wahrscheinlichkeit, dass es dann doch zu schwerwiegenden Fehlern kommt, ist einfach zu hoch.



## Fehler 2: Bodengutachten nicht vorhanden

Wenn Sie auf eigenem Grundstück bauen, dann ist es sinnvoll, ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um zu wissen, mit welchem Baugrund Sie es zu tun haben und was das für die Gründung des Bauwerks heißt.

Erstaunlicherweise passiert das eher selten. Die Konsequenzen können dann natürlich weitreichend sein. Denn ein Bodengutachten verschafft Ihnen wichtige Einblicke in Bodenklassen, Bodentragfähigkeit und Grundwasserstand. Letzterer kann so hoch sein, dass man zum Beispiel doch nochmal überlegt, ob man wirklich einen aufwendig abzudichtenden Keller baut oder eher auf einen Keller verzichtet und dafür etwa einen ebenerdigen Kellerersatzraum errichtet.

Solche Alternativen kann man aber natürlich nur überlegen, wenn man früh genug über die örtlichen Bodenverhältnisse informiert ist.

Auch für die Angebotseinholung – ob nun für das Einzelgewerk des Rohbauunternehmens oder eines Generalunternehmers – ist es wichtig, die Bodenvoraussetzungen zu kennen, denn sonst erhalten Sie Angebote, die so für den Untergrund möglicherweise überhaupt nicht geeignet sind.

Bauen Sie nicht auf eigenem Grundstück, sondern kaufen Sie eine Immobilie vom Bauträger samt Grundstück, ist der Bauträger dafür verantwortlich, dass seine Planung auf dem vorhandenen Grundstück auch umgesetzt werden kann. Das heißt aber noch lange nicht, dass er dieser Verantwortung auch nachkommt. Die Gewährleistungszeit für Bauwerke in Deutschland beträgt 5 Jahre. Bis Grundwasserfeuchte in einen Keller oder eine Tiefgarage eindringt, kann es aber natürlich auch länger dauern. Dann bleibt ein solches Problem in aller Regel an Ihnen hängen, weil die Gewährleistung für das Bauwerk ausgelaufen ist, wenn der Schaden eintritt. Nur wenn Sie dem Bauträger in einem solchen Punkt Arglist nachweisen könnten, hätten Sie vielleicht Chancen, den Schaden ersetzt zu bekommen. Aber das ist fast utopisch und: Es setzt auch voraus, dass es den Bauträger auch Jahre nach der Fertigstellung überhaupt noch gibt. Das ist einer der Gründe, warum man sich auch Baubeschreibungen von Bauträgern sehr gründlich ansehen sollte (siehe unter Fehler 4).

Die Verbraucherzentrale kennt diese Problematik und weist in ihren Ratgebern [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) und [„Bauen!“](#) darauf hin, wie man an ein Bodengutachten kommt, wenn man auf eigenem Grund baut.



## Fehler 3: Bauvertrag vorschnell unterzeichnet

Viele Bauverträge werden viel zu schnell unterzeichnet. Der angespannte Markt macht es möglich. Verbraucher werden massiv unter Druck gesetzt, vor allem, wenn man ein sogenanntes Bauträgerobjekt erwirbt, bei dem eine notarielle Beurkundung notwendig ist. Zwar hat der beurkundende Notar die Pflicht, Verbrauchern mindestens 14 Tage Bedenkzeit einzuräumen, aber viele machen dann genau das und bestellen Verbraucher pünktlich mit Ablauf von 14 Tagen zum Notartermin ein.

Es ist fast ausgeschlossen, komplexe Bauunterlagen in nur 14 Tagen sorgfältig prüfen zu lassen. Denn dafür müssten Sie ja erst einmal Termine bekommen bei Anwälten und Sachverständigen – und diese müssten dann ja auch prompt freie Zeitfenster haben, um das alles ganz rasch durchzusehen und auch noch mit Ihnen zu besprechen.

Mit dieser Gesetzgebung, die es Bauträgern ermöglicht, erheblichen Zeitdruck aufzubauen, handelt der Gesetzgeber seit vielen Jahren vollkommen verantwortungslos. Denn wer am Markt nicht bereit ist, sich ganz schnell zu entscheiden, bekommt eben im Zweifel das Objekt nicht.

Bauträger nutzen den Marktdruck oft auch dann, wenn sie gar nicht Eigentümer des Grundstücks sind. Unter Fehler 1 hatten Sie bereits das verdeckte beziehungsweise versteckte Bauherrenmodell kennengelernt. Dabei tritt der vermeintliche Bauträger oft nur als Vermittler des Grundstücks auf, ist in Wahrheit aber Generalunternehmer und lässt sich seine Generalunternehmervertrag mit dem Grundstückskaufvertrag gleich mit beurkunden. Es gibt viele Grundstückseigentümer die das zulassen, meist weil sie dafür ganz schlicht Geld vom Bauträger geboten bekommen.

Dieser Generalunternehmervertrag, nur für sich genommen, müsste eigentlich gar nicht notariell beurkundet werden. Wird er es aber, kann der Grundstückskäufer nur noch mit dem im Kaufvertrag benannten Unternehmen bauen. Und zwar dann auch nur zu den Bedingungen des beurkundeten Bauvertrags. Diesen Bauvertrag sieht aber der Notar gar nicht durch. Er kümmert sich ausschließlich um den Grundstückskaufvertrag. Mit dem Bauvertrag lässt er sie komplett alleine. Und der Gesetzgeber lässt all‘ das auch genau so zu.

Sie dachten, Sie kaufen vom Bauträger, in Wahrheit werden sie plötzlich Bauherr auf eigenem Grundstück und sind dann vollständig selbst dafür verantwortlich, dass Planung und Grundstück zusammenpassen – und zwar technisch und rechtlich, also auch genehmigungsrechtlich.

Die 14-Tages-Vorlauf-Frist gilt zudem nur für notariell zu beurkundende Verträge. Bauverträge für Bauvorhaben auf eigenem Grund und Boden, ob mit einzelnen Handwerkern oder mit Generalunternehmern unterliegen solchen Fristen nicht. Sie können direkt abgeschlossen werden. Man hat für diese Verträge allerdings ein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen, aber auch nur dann, wenn es sich beim Vertrag nicht um einen Einzelgewerkevertrag handelt, sondern um einen Generalunternehmervertrag.

Verbraucher, die auf eigenem Grundstück bauen und die dadurch den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eigentlich sehr viel freier steuern könnten, unterzeichnen Bauverträge trotzdem oft vorschnell. Allzu oft ist ihnen dabei gar nicht klar, mit wem sie eigentlich einen Vertrag unterzeichnet haben: Mit einem Generalunternehmer? Mit einem Generalübernehmer? Mit einem freien Handelsvertreter? Mit einem Franchisenehmer?

Und ganz unabhängig davon, mit wem der Vertrag geschlossen wird, müssen vor allem dessen Inhalte gründlich geprüft werden. Einiges davon werden Sie nachfolgend noch lesen. Umfassend können Sie das in den Ratgebern der Verbraucherzentrale erfahren.

Im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ etwa klärt die Verbraucherzentrale über alle Herausforderungen rund um das Fertighaus, das Generalunternehmerhaus und das Bauträgerhaus auf und zeigt anhand von Beispielverträgen, auf was Sie achten sollten.



Wer nicht schlüsselfertig, sondern individuell bauen will, für den eignet sich der Ratgeber „[Bauen!](#)“ Kommentierte Beispielverträge zeigen, was zu beachten ist.



## Fehler 4: Baubeschreibung ungeprüft

Die wichtigste Vertragsanlage von Bauverträgen – unabhängig davon, ob man mit einem Generalunternehmer, einem Generalübernehmer oder einem Bauträger baut – ist die Bau- und Leistungsbeschreibung. Es gibt sogar einige gesetzliche Vorgaben, die regeln, was in einer solchen Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten sein muss. Das ist aber derart dünn und wenig, dass Ihnen das nicht substantiell weiterhilft.

Ein vom Notar entworfener Kaufvertrag, im Falle eines Objektkaufs vom Bauträger, gibt Ihnen ebenfalls keinerlei Sicherheit hinsichtlich einer qualitätsvollen und vollständigen Baubeschreibung, denn es gibt keinerlei Verpflichtung für Notare, Vertragsanlagen, wie Baubeschreibungen oder Pläne, einer Prüfung, etwa durch einen Sachverständigen, zuzuführen, bevor sie überhaupt Vertragsbestandteil werden dürfen. Das heißt, Notare beurkunden oft qualitativ schlechte und unvollständige Vertragsanlagen, weil sie für deren Inhalt keine gesetz-

liche Verantwortung tragen. Da eine Vertragsqualität insgesamt aber natürlich ganz wesentlich an der Qualität gerade dieser Anlagen hängt, kann man zusammenfassend sagen, dass die Vertragsqualität notariell beurkundeter Bauträgerverträge in aller Regel eher schlecht ist, weil die Anlagen oft schlecht sind.

Das zentrale Problem für Sie dabei ist: Nur auf das, was in der Baubeschreibung klar und unzweifelhaft vereinbart ist, haben Sie auch einen Anspruch – und zwar nur in der in der Baubeschreibung festgelegten Qualität. Um Ihnen ein einfaches Beispiel zu geben: In vielen Baubeschreibungen ist noch nicht einmal festgeschrieben, von welchem Hersteller überhaupt die Heizungsanlage kommt. Das ist in etwa so, als wenn Ihnen, beim Autokauf, der Verkäufer nicht verraten würde, von welchem Hersteller das Fahrzeugmodell kommt. Sie würden das Autohaus kopfschüttelnd verlassen – beim Hauskauf hingegen läuft niemand kopfschüttelnd davon, vielmehr unterzeichnen vor allem Bauträgerkunden in beliebten Ballungsräumen zu Tausenden genau solche Verträge. Aber selbst Grundstückseigentümer, die auf eigenem Grund bauen und deswegen eine viel bessere Verhandlungsposition haben, machen das.

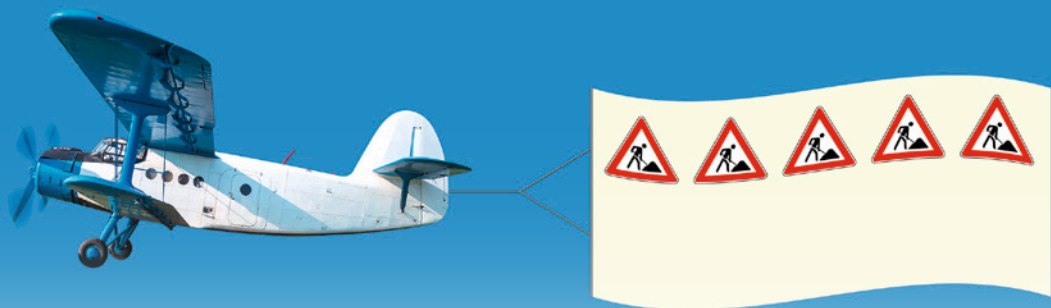
Sie wissen nun: Ein Notar wird für die Qualität einer Baubeschreibung in einem Bauträgervertrag exakt gar nichts tun. Das heißt für Sie, dass Sie sich selbst darum kümmern müssen, dass Qualität und Umfang keine Lücken aufweisen.

Aber nicht nur beim Bauträgerkauf, sondern auch, wenn Sie schlüsselfertig auf eigenem Grundstück bauen, müssen Sie sich um eine vollständige und qualitativ gute Baubeschreibung selbst kümmern.

Das ist für Laien aber sehr schwer. Denn wer hat schon jemals im Leben eine Baubeschreibung gelesen und weiß, wie eine qualitativ gute und vollständige Baubeschreibung aussieht?

Die Verbraucherzentrale kennt dieses Problem sehr gut, da sie in einigen Bundesländern Bauberatungen anbietet, bei denen unter anderem auch Baubeschreibungen geprüft werden. Aus diesen Erfahrungen heraus hat die Verbraucherzentrale das [„Handbuch Baubeschreibung“](#) entwickelt. In diesem Handbuch erfahren Sie, wie eine vollständige Baubeschreibung aussehen sollte. Im Ratgeber [„Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“](#) der Verbraucherzentrale erfahren Sie, welche Kosten drohen können, wenn Sie auf eigenem Grundstück bauen und wichtige und kostenintensive Inhalte einer Baubeschreibung übersehen. Wollen Sie hingegen vom Bauträger kaufen, ist der Ratgeber [„Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“](#) der richtige für Sie. Er enthält die Kostenfallen, die beim Bauträgerkauf auf Sie zukommen können.

Kauft man ein Objekt vom Bauträger, hat man oft immensen Zeitdruck und soll binnen 14 Tagen alles geklärt haben. Gerade für den Fall, dass man auch einen Objektkauf vom Bauträger in Betracht zieht, ist es daher sinnvoll, sich so früh wie möglich eingehend mit der Materie zu befassen. Dann ist man, falls es zu einem solchen Kauf kommen sollte, wesentlich besser vorbereitet. Einen Gesamtüberblick über den Bauträgerkauf verschafft der Titel [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) der Verbraucherzentrale.



## Fehler 5: Zahlungsplan ungeprüft

Ein weiterer wichtiger Vertragsbestandteil von Bauverträgen ist der Zahlungsplan. Der Zahlungsplan ist oft integrierter Bestandteil des Kauf- oder Bauvertrags.

Es gibt dabei allerdings einen wesentlichen Unterschied, je nachdem, ob Sie das Grundstück samt Haus vom Bauträger kaufen oder auf eigenem Grund und Boden bauen.

**Kaufen Sie vom Bauträger,** sind Sie an die sogenannte Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gebunden. Diese Verordnung hat der Gesetzgeber erlassen und in ihr 13 Teilbeträge fixiert – und zwar auch in ihrer exakten Höhe – die ein Bauträger gegenüber Ihnen in maximal 7 Zahlungsraten abrechnen darf. Diese Raten geben Ihnen allerdings nur eine relative Sicherheit vor Überzahlungsrisiken, denn die Raten sind vom Gesetzgeber extrem oberflächlich und unexakt definiert. Sie werden auch keinen Notar finden, der sich die Mühe macht, das exakter

zu definieren, vielmehr übernehmen Notare praktisch immer ganz einfach den gesetzlichen Wortlaut der Raten, obwohl man das natürlich auch viel exakter formulieren könnte. Vor allem aber machen praktisch alle Notare eines: Die letzte der 7 Raten wird nicht etwa aus den gesetzlichen Teilbeträgen 11, 12 und 13 oder zumindest 12 und 13 gebildet, sondern die letzte der 7 Raten umfasst fast immer nur den Teilbetrag 13 aus der MaBV. Das sind – bezogen auf die zu zahlende Gesamtsumme – nur gerade 3,5 Prozent des Kaufpreises. Das Problem dabei für Sie: Tauchen bei der Abnahme (siehe Fehler 9) größere Mängel auf, kann es ganz schnell dazu kommen, dass Beträge, die Sie zur Mängelbeseitigung einbehalten wollen und dürfen, gar nicht mehr in der eigentlich notwendigen Höhe einzubehalten sind, weil die gerademal 3,5 Prozent der Bausumme, die Sie zum Zeitpunkt der Abnahme noch auf Ihrem Konto haben, dafür schlicht nicht ausreichen.

Das heißt, fast alle Notare setzen Ratenvereinbarungen zu Ungunsten von Verbrauchern in Verträge, obwohl das genauso gut auch anders möglich wäre. Würde ein Notar die Teilbeträge 11, 12 und 13 zur letzten der 7 Zahlungsraten zusammenziehen, wären das 13,7 Prozent der Bausumme, die Sie dann zum Zeitpunkt der Abnahme noch auf Ihrem Konto hätten – und damit auch eine gewisse Handlungsmöglichkeit gegenüber einem Bauträger.

Hier müsste der Gesetzgeber natürlich dringend nachkorrigieren und diese nicht ausgewogene Ratengestaltungsmöglichkeit, einseitig zu Ungunsten von Verbrauchern, schleunigst beenden.

Obwohl Notare gesetzlich verpflichtet sind, den Willen der Beteiligten zu erforschen – genau so formuliert es der Gesetzgeber – sieht der Alltag für Verbraucher leider vollkommen anders

aus: Selten erforschen Notare den Käuferwillen, sondern fast immer haben Notare vor dem Vertragsentwurf nur mit dem Bauträger oder Makler gesprochen, beurkunden vielleicht auch schon seit Jahren für den Bauträger – und ein Vertragsentwurf liegt längst in der Schublade. Das Ergebnis davon ist, dass Sie als Käufer einen Vertragsentwurf in Ihrem E-Mail-Postfach oder in Ihrem Briefkasten vorfinden werden, abgeschickt von einem Notar, den Sie noch nie gesprochen, geschweige denn gesehen haben. Mit dem Vertragsentwurf teilt Ihnen der Notar oft auch schon gleich den Beurkundungstermin mit, meist etwa in 14 Tagen, damit die gesetzlich vorgegeben Frist gerade so eingehalten wird.

In Wahrheit aber ist der Vertragsentwurf des Notars zu diesem Zeitpunkt für Sie als Verbraucher oft noch eine größere Baustelle und einiges darin muss noch korrigiert werden, damit Sie einigermaßen sicher durch das Vorhaben kommen. Verbraucher, die diese Zusammenhänge nicht kennen und nicht mit einem gesunden Selbstbewusstsein ausgestattet sind, um einen Notar darauf hinzuweisen, dass sie mehr Zeit zur Prüfung brauchen, gehen dann oft tatsächlich in den Beurkundungstermin und unterzeichnen für sie höchst ungünstige Zahlungspläne.

**Bauen Sie auf eigenem Grundstück** wird Ihr Bauvertrag nicht notariell beurkundet und auch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) greift dann nicht. Das heißt: Sie sind in der Gestaltung des Zahlungsplans weitestgehend frei. Aber: Generalunternehmer sind es natürlich auch und das nutzen sie natürlich weidlich aus. Die einzigen Grenzen, die der Gesetzgeber setzt, wenn Sie einen Generalunternehmer beauftragen,

sind: Sie haben dann einen Rechtsanspruch darauf, 5 Prozent der Bausumme am Anfang einzubehalten und maximal 90 Prozent der Bausumme dürfen vom Generalunternehmer angefordert werden, bevor das Bauwerk fertiggestellt ist. Soviel zur schönen Theorie des Gesetzgebers, nun zur Praxis auf die Verbraucher treffen:

Die 5-Prozent-Einbehalt kann ein Generalunternehmer auch über eine Bürgschaft auslösen. Was heißt das? Das heißt, Sie müssen die 5 Prozent doch von Anfang an zahlen und erhalten im Gegenzug vom Generalunternehmer eine Bürgschaft einer für diese Summe gegenüber Ihnen bürgenden Bank. Das Problem: Der Gesetzgeber hat leider – anders als in der Bürgschaftsregelung der Makler- und Bauträgerverordnung – nicht definiert, um welche Art von Bürgschaft es sich exakt handeln muss. Es kann Ihnen also passieren, dass Sie aus berechtigten Gründen das Geld von der bürgenden Bank haben wollen, aber die stellt sich quer, zum Beispiel weil es sich nicht um eine Bürgschaft auf erstes Anfordern und unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage handelt. Und welcher Verbraucher weiß schon, was das eigentlich wieder heißt? Dann wird es ein langer Weg zu Ihrem Geld.

Auch die maximal 90 Prozent die bis zur Fertigstellung des Gebäudes abgerechnet werden dürfen, nutzen Ihnen eher wenig. Denn: Fertigstellung ist ja nicht Abnahme. Und wie wollen Sie eine mangelfreie Fertigstellung ohne Abnahme kontrollieren? Im Klartext: Der Gesetzgeber hält es für gerechtfertigt, dass der Generalunternehmer 100 Prozent seines Geldes erhält, bevor das Bauwerk überhaupt abgenommen ist. Solche absurden Regelungen zeigen Ihnen, wie weit sich der Gesetzgeber längst von der Lebenswirklichkeit von Verbrauchern entfernt



hat und wie dringend notwendig es ist, dass Sie sich selber um einen sicheren Zahlungsplan kümmern, gerade auch, wenn Sie auf eigenem Grund und Boden bauen.

In den Ratgebern „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ und „[Bauen!](#)“ der Verbraucherzentrale finden Sie Beispiele, wie man einen sicheren Zahlungsplan formulieren kann und die Raten so setzt, dass man keine Überzahlungsrisiken eingeht.



## Fehler 6: Wichtige Versicherungen übersehen

Wer baut, sollte sich versichern. Ohne die notwendigen Versicherungen in ein Bauvorhaben zu gehen, ist ein unbeherrschbares Risiko. Doch auch hier gibt es große Unterschiede, je nachdem, ob Sie auf eigenem Grundstück bauen oder von einem Bauträger Haus und Grundstück gemeinsam erwerben. Bauen Sie auf eigenem Grundstück, sind Sie rechtlich Bauherr oder Bauherrin und tragen damit ganz andere Verantwortungen, als wenn Sie Haus und Grundstück gemeinsam kaufen, vom Bauträger – und rechtlich nur Käufer sind. Aber Vorsicht: Viele die glaubten, sie seien nur Käufer, stellten im Versicherungsfall plötzlich fest, dass sie sehr wohl Bauherren sind, nämlich nach dem verdeckten beziehungsweise versteckten Bauherrenmodell (siehe unter Fehler 1).

Wenn Sie selbst Bauherr oder Bauherrin sind, sind Sie für die Baustelle und die Gefahren, die von ihr, für Sie und für andere ausgehen, vollkommen selbst verantwortlich. Das können etwa

Gefahren für spielende Kinder sein, weil Sie keinen Bauzaun um Ihre Baustelle aufgestellt haben. Oder ein Bauhelfer, der Ihnen hilft, stürzt von einem Gerüst.

Aber auch Sachschäden, die Ihnen entstehen können, sollten Sie absichern. Das Risiko ist vor allem dann hoch, wenn Sie nicht schlüsselfertig bauen, sondern Gewerk für Gewerk beauftragen und abnehmen. Brennt dann etwa der Rohbau ab, ist das Ihr Problem. Wird eine eingebaute Heizung gestohlen, ist das ebenfalls Ihr Problem. Werden verbaute Bauteile beschädigt, ist auch das Ihr Problem, wenn der Verursacher nicht gefunden werden kann – was auf Baustellen eher der Regelfall als die Ausnahme ist.

Bauen Sie nicht gewerkeweise, sondern schlüsselfertig auf eigenem Grundstück, sieht es etwas anders aus. Denn dann haben Sie ja eine Komplettleistung vereinbart und alle Leistungen werden in einem Abnahmetermin erst am Ende abgenommen. Dann entfallen Schnittstellen und damit auch gewerkeweise Eigentumsübergänge am Bauwerk und somit auch manche Haftungstragung durch Sie.

**Beim Bauen auf eigenem Grundstück** sollten Sie, auch je nach Umfang der Eigenleistungen, über folgende Versicherungen nachdenken:

- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Unfallversicherung
- Bauhelferversicherung
- Feuerrohbauversicherung
- Bauwesenversicherung

Die einzige Versicherung, die gesetzlich zwingend abgeschlossen werden muss, ist die Bauhelferversicherung – und zwar immer dann, wenn Ihnen Freunde, Bekannte, Verwandte oder andere Personen auf der Baustelle helfen. Diese Versicherung muss auch zwingend über die Bauberufsgenossenschaft abgeschlossen werden, eine freie Wahl haben Sie hier nicht. Alle anderen Versicherungen können Sie abschließen, müssen es aber nicht. Es sind freiwillige Versicherungen mit freier Versichererwahl. Es ist allerdings dringend anzuraten, sich um eine ausreichende Versicherung der wichtigsten Versicherungsfälle zu kümmern.

**Kaufen Sie Haus und Grundstück vom Bauträger**, ist der Bauträger der Bauherr. Sie müssen sich um die Versicherungsdetails der Baustelle dann nicht kümmern. Für Sie wird es erst relevant, wenn Sie das Gebäude beziehen und vor allem eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden sollte.

Welche Versicherungen für Sie wann sinnvoll sind, erfahren Sie in den Ratgebern [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) und [„Bauen!“](#) der Verbraucherzentrale.

Ganz unabhängig von den Bauversicherungen ist es auch sinnvoll, den Kredit, den man aufgenommen hat, abzusichern. Eine Risikolebensversicherung und – eingeschränkt und unter Beachtung besonderer Punkte – auch eine Berufsunfähigkeitsversicherung sind hier üblicherweise das Mittel der Wahl. Diese beiden Versicherungen sind natürlich auch für Käufer von Bauträgerobjekten wichtig, denn die Absicherung des Kredits ist auch beim Bauträgerkauf alleine Sache des Käufers.



## Fehler 7: Bausachverständigen gespart

Beim Bauen kann man sehr schnell am falschen Ende sparen – und zwar egal, ob man Bauherr auf eigenem Grundstück ist oder Haus und Grundstück vom Bauträger kauft.

Noch vor einigen Jahrzehnten waren die meisten Einfamilienhäuser individuell geplante Häuser, die mit einem Architekten gebaut wurden. Der wiederum beauftragte oft regionale Handwerksbetriebe, deren Qualität er aus Erfahrung kannte und beaufsichtigte die Baustelle im Auftrag des Bauherrn. Diese Zeiten sind schon lange vorbei. Nur noch die wenigsten Einfamilienhäuser werden heute individuell von Architekten gebaut. Ein Architektenhonorar beträgt auch bis zu 15 Prozent der Bausumme eines Hauses, das ist vielen Menschen nachvollziehbarerweise viel zu teuer. Hinzu kommt aber vor allem, dass man beim Planen mit einem Architekten lange nicht weiß, was das Ganze am Ende tatsächlich kosten wird. Denn erst mit dem Rücklauf der Handwerkerausschreibungen

des Architekten weiß man letztlich wirklich, was an Baukosten auf einen zukommt. Diese hohen und späten Risiken wollen viele Verbraucher längst nicht mehr tragen. Und: Wer ohnehin kein Grundstück hat, kann sowieso nicht individuell mit einem Architekten bauen.

So tummeln sich heute vor allem Generalunternehmer und Bauträger auf dem Markt und buhlen um Kundschaft. Und die Kundschaft baut mit Ihnen, hat aber dadurch keine selber beauftragte unabhängige Vertrauensperson mehr auf der Baustelle. Und das hat natürlich gravierende Folgen. Während ein Architekt vor den Augen des Bauherrn Handwerkerleistungen oft sogar in Einzelpositionen ausschrieb und Angebote transparent verglich, ist ein schlüsselfertiges Angebot für ein ganzes Haus, inklusive Planungs- und Bauleistungsleistung, für Kunden natürlich eine „Black-Box“. Und der Gewinn, der für den Unternehmer in dieser „Black-Box“ steckt, ist natürlich umso höher, je höher die Differenz zwischen Planungs- und vor allem Ausführungskosten und Hauspreis ist. Also wird gespart werden, wo es nur möglich ist, im Zweifel nicht nur beim Baumaterial, sondern eben auch bei der Bauausführung. Denn der teuerste Posten bei der Bauausführung sind die Personalkosten. Können diese gedrückt werden, indem etwa sehr viel mit Subunternehmern und Subunternehmern von Subunternehmern gearbeitet wird, kann das den Bau deutlich verbilligen, was die Gewinnmarge des Anbieters hebt.

Oft steckt hinter einem Hausbauangebot auch gar kein klassisches Hausbauunternehmen mehr, sondern ein reines Vertriebsunternehmen ohne wirklich vertiefte Baufachkenntnisse, bisweilen mit den bereits erwähnten örtlichen Franchisenehmern, die ihrerseits keine vertieften Baufachkenntnisse haben

und sich nur darum kümmern, Handwerker zu finden, die das Haus möglichst billig auf das Grundstück stellen. Wenn Sie dann darauf vertrauen, dass das gutgeht, können Sie Ihren nächsten Flug auch ohne Pilot antreten.

Selbst bei einem vertrauenswürdigen Unternehmen aus der eigenen Region, das dort schon seit vielen Jahren Häuser baut, ist es sinnvoll, eine unabhängige Fachperson zur Ausführungseinschätzung, mindestens vor größeren Ratenzahlungen, mit auf die Baustelle zu nehmen.

Auch beim Objektkauf vom Bauträger sollten Sie eine Fachperson als unabhängige Baubegleitung dabei haben, zumindest vor den großen Ratenzahlungen sollten Sie mit einem unabhängigen Fachmann oder einer unabhängigen Fachfrau über die Baustelle gehen. Dabei gibt es allerdings oft den kleinen Haken, dass Sie, vertraglich geregelt, die Baustelle ohne vorherige Anmeldung gar nicht betreten dürfen. Und nach Anmeldung oft auch nur in Begleitung des Bauträgers.

Das unwiderrufliche freie Betretungsrecht der Baustelle, ohne Begleitung durch den Bauträger, aber mit einem Sachverständigen Ihrer freien Wahl, sollten Sie sich daher sinnvollerweise gleich im Bauträgervertrag zusichern lassen. Denn auch das wird kein Notar von sich aus für Sie regeln, obwohl man meinen würde, dass das in einem ausgewogenen Vertrag eigentlich vollkommen selbstverständlich wäre. Ohne eine solche Regelung hätten Sie erhebliche Probleme, zu überprüfen, ob den von Ihnen geforderten Zahlungsraten auch eine mangelfreie und vollständige Leistungserbringung gegenübersteht.

Natürlich kostet ein Sachverständiger Geld. Wenn er bei 7 bis 10 Zahlungsraten, die Sie zum Beispiel mit einem Generalunternehmer vereinbart haben, jeweils etwa 1 bis 2 Stunden mit auf die Baustelle kommt und je Stunde 100 bis 150 Euro netto in Rechnung stellt, dann liegt so eine einfache, nur nach den anstehenden Zahlungsraten orientierte Baubegleitung, zwischen etwa 700 und 3.000 Euro netto. Das hört sich zunächst viel an, ist aber relativ wenig Geld, verglichen mit dem, was ein übersehener Mangel alles an Folgeschäden auslösen kann. Noch gar nicht zu reden von den Kosten rechtlicher Auseinandersetzungen.

Wen Sie mit einer solchen unabhängigen Baubegleitung beauftragen können, wie Sie diese Fachleute in Ihrer Region zielgerichtet finden und wie Sie sie ansprechen, erfahren Sie in den beiden Ratgebern „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ und „[Bauen!](#)“ der Verbraucherzentrale.





## Fehler 8: Mängel übersehen

Wer nicht professionell mit Baustellen zu tun hat, wird viele Baumängel gar nicht erkennen. Ein Baumangel ist auch nicht immer ein klar erkennbarer Sachverhalt, sondern er muss sehr sorgfältig eingeordnet werden, im Rahmen der sogenannten Allgemein Anerkannten Regeln der Technik und der Toleranzen im Hochbau. Was viele Verbraucher nicht wissen: DIN-Normen spielen dabei eher eine untergeordnete Rolle, weil es sich bei DIN-Normen nicht um gesetzliche Vorgaben, sondern um rein privatrechtliche Vereinbarungen handelt, die zu ihrer Wirkung auch vertraglich vereinbart sein müssen. Allgemein Anerkannte Regeln der Technik hingegen gelten grundsätzlich und müssen auch nicht extra vertraglich vereinbart werden. Es handelt sich dabei um Ausführungen, die hinreichend erforscht sind, in der Praxis umgesetzt werden und den ausführenden Praktikern auch bekannt sind.

Einfaches Beispiel: Klebt ein Handwerker eine Dachrinne mit Klebeband an die Dachtraufe anstatt die Dachrinne anzuschrauben, entspräche das natürlich ganz sicher nicht den

Allgemein Anerkannten Regeln der Technik. Was ist aber, wenn der Handwerker die Halteschellen der Dachrinne an die Dachtraufe nagelt? Ist das dann ein Mangel, weil er sie eigentlich anschrauben müsste? Oder ist das Nageln zulässig? Und wenn das zulässig ist, muss der Handwerker dann Edelstahlnägel oder zumindest verzinkte Nägel einsetzen, weil eine dauerhafte Wasserberührung droht oder reichen einfache Stahlnägel aus? Sie sehen, selbst bei einem sehr einfachen Detail, wird es schnell komplex.

Man sollte sich nicht der Illusion hingeben, dass man als Laie in der Lage ist, Baumängel zu erkennen. Die Verbraucherzentrale hat im Ratgeber [„Bauen!“](#) zwar über 500 Prüfpunkte für Baustellen zusammengestellt, aber selbst das ist nur ein Leitfaden, damit Laien nicht völlig blind über Baustellen stolpern, sondern ein gewisses Auge für Mängel entwickeln, die Sie dann mit einem Sachverständigen besprechen können. Denn es ist natürlich wichtig, dass Sie bei Mängeln auch reagieren. Bauen Sie schlüsselfertig, haben Sie vor der Abnahme zwar kein Mängelbeseitigungsrecht, sehr wohl aber ein Einbehaltrecht bei den Ratenzahlungen. Das Gesetz erlaubt Ihnen, den doppelten Betrag einzubehalten, der notwendig ist, um einen Mangel zu beseitigen. Hinzu kommt: Bis zur Abnahme sind nicht Sie in der Beweispflicht, dass ein Mangel vorliegt, sondern der Unternehmer ist in der Beweispflicht, dass kein Mangel vorliegt. Das heißt: Auch wenn Sie einen Mangel zunächst einmal nur annehmen, reicht dies bereits für einen Geldeinbehalt aus. Das ändert sich erst mit der Abnahme, in der sich dann die Beweislast umkehrt – siehe unter Fehler 9.

Das Problem bei vielen Mängeln während des Bauablaufs ist, dass sie sich auch auf Folgeausführungen auswirken können

und natürlich oft auch unter anderen Bauelementen verschwinden. Eine mangelhafte Kellerabdichtung etwa verschwindet irgendwann hinter weiteren Aufbauschichten oder der Erdanschüttung, ein mangelhafter Estrich verschwindet irgendwann unter einem Bodenbelag, eine mangelhafte Installation verschwindet irgendwann unter einem Fliesenspiegel etc. Bei einem schlüsselfertigen Bauvorgang haben Sie dann wenig Durchgriffsrechte, außer eben den Geldeinbehalt. Reagiert das ausführende Unternehmen dann nicht, gibt es – wenn Sie korrekt vorgehen – ein Wiedersehen für das Unternehmen mit all‘ diesen Mängeln bei der Schlussabnahme. Aber nur dann, wenn Sie die Mängel, die Sie kennen und für die Sie vielleicht sogar Geldeinbehalte geltend gemacht haben, im Abnahmeprotokoll auch alle vorbehalten. Tun Sie das nicht, können Sie Ihre Gewährleistungsrechte für alle diese Mängel verlieren (siehe unter Fehler 9).

Wenn Sie nicht schlüsselfertig Bauen, sondern gewerkeweise, haben Sie weitergehende Rechte, was die Mängelbeseitigung angeht. Dann können Sie in aller Regel die sofortige Beseitigung des Mangels – auch vor der Abnahme des betreffenden Gewerks – verlangen.

Kümmern Sie sich um Mängel gar nicht, weil Sie sie auch gar nicht erkennen und nehmen dann das Bauwerk später ab, behalten Sie auf verdeckte Mängel, die Sie nicht kannten und während der Abnahme auch nicht erkennen konnten, zwar in aller Regel die Gewährleistung, Sie sind dann aber in der Beweispflicht, nachzuweisen, dass ein von Ihnen behaupteter Mangel tatsächlich auch ein solcher ist (siehe auch hierzu unter Fehler 9).

Es ist – und zwar für beide Seiten – in aller Regel wesentlich einfacher und wesentlich kosten- und nervenschonender, Mängel, die auftauchen, direkt zu beseitigen. Macht man das nicht und die Mängel werden möglicherweise durch Folgegewerke auch noch überbaut, kann der Aufwand, das alles später wieder zu öffnen, sehr groß bis teilweise kaum noch möglich werden. Das sollte man in jedem Fall vermeiden.

Da Sie Mängel normalerweise nicht selber erkennen und einordnen können, ist es sinnvoll, einen unabhängigen Sachverständigen an der Seite zu haben, der jeweils möglichst früh eingreifen kann, wenn er Mängel sieht.

Was viele Verbraucher nicht wissen: Mängel müssen schriftlich angemahnt werden. Schriftlich heißt nicht textlich. Eine E-Mail etwa ist kein Schriftverkehr. Erst ein unterzeichneter Brief, vorher kopiert und sinnvollerweise mit Einwurf-Eischreiben versandt, ist ein Schriftstück. Wenn Sie Mängel nicht schriftlich anmahnen, kann es sein, dass Ihre Mangelbeseitigungsaufforderung später formalrechtlich gar nicht als solche gewertet wird. Um solche formalen Fehler gar nicht erst zu begehen und Mangelanmahnungen auch inhaltlich richtig zu formulieren, sollte man bei tatsächlich gravierenden Mängeln daher nötigenfalls auch früh anwaltlichen Rat hinzuziehen.

Wie Sie Mangelanzeigen inhaltlich und formal sicher aufsetzen, zeigen Ihnen auch die beiden Ratgeber [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) und [„Bauen!“](#) der Verbraucherzentrale.



## Fehler 9: Abnahme ohne Vorbehalte durchgeführt

Was eine Abnahme wirklich ist, wissen die meisten Verbraucher nicht. Die einzigen Abnahmen, die Verbraucher üblicherweise kennen, sind die Abnahmen einer Mietwohnung. Am Ende einer Mietzeit kommt der Vermieter und sieht sich die Wohnung an. Der wesentliche Grund dafür: Bevor er die Mietkaution zurückzahlt möchte er wissen, ob die Wohnung soweit auch in Ordnung ist oder ob möglicherweise Schäden vorliegen, deren Sanierung aus der Mietkaution bezahlt werden müssen.

Nicht unähnlich ist es bei einer Bauabnahme, nur ist es nicht der Vermieter, der prüft, ob soweit alles in Ordnung ist, sondern es ist der Bauherr, der überprüft, ob das Bauwerk mangelfrei erstellt wurde und nach der auf die Abnahme folgenden Schlussrechnungsstellung die letzte Rate auch freigegeben werden kann.

Bauen ist Handwerk. Es gibt daher eigentlich kein Bauwerk, das mangelfrei übergeben wird. Bei einigen oberflächlichen Mängeln, wie etwa einer leichten Putzabplatzung oder einer kleineren Tapetenbeschädigung sind die Dinge nicht so gravierend. Es können aber natürlich auch sehr gravierende Mängel vorhanden sein. Möglicherweise haben Sie auch schon während des Baus einiges gesehen, was Sie für mangelhaft ausgeführt halten. Beim Schlüsselfertigbau, ob mit dem Generalunternehmer oder Bauträger, ist die Abnahme dann der Moment der Wahrheit: Alle Mängel, die der Generalunternehmer oder Bauträger bislang nicht beseitigt hat, werden jetzt ins Abnahmeprotokoll gesetzt und vorbehalten. Außerdem wird festgelegt, welcher Geldeinbehalt weiterhin zur Sicherung oder auch neu zur Sicherung erfolgt, bis die Mängel beseitigt sind. Es wird sinnvollerweise im Abnahmeprotokoll auch festgehalten, dass der Unternehmer für Mängel, die strittig sind, in der Beweispflicht bleibt, – und es wird sinnvollerweise festgehalten bis wann der Mangel zu beseitigen ist.

Tut man all‘ das nicht oder vergisst man andere notwendige Formalien eines Abnahmeprotokolls, können einem wichtige Rechte verloren gehen. Das sollte man auf gar keinen Fall riskieren und hellwach bleiben.

Manche Bauträger und Generalunternehmer dichten eine Abnahme auch einfach um: Sie tauchen zum Abnahmetermin mit Blumenstrauß und Sekt auf und machen aus dem Abnahmetermin eher eine Art feierliche Übergabe – und lassen sich ganz nebenher vom Käufer oder Bauherrn noch ein Protokoll abzeichnen. Viele Käufer und Bauherren bekommen dann gar nicht wirklich mit, dass Sie sich eigentlich in einer Abnahme-

situation befinden und soeben Ihr Haus mangelfrei abgenommen haben.

Wenn Sie nicht schlüsselfertig bauen, sondern gewerkeweise, dann findet eine Abnahme für jedes einzelne Gewerk statt. Das gewerkeweise Bauen ist allerdings meistens nur dann der Fall, wenn etwa mit einem Architekten gebaut wird. Mit einem bauleitungserfahrenen Architekten hat man dann auch einen unabhängigen Fachmann an seiner Seite, um gewerkeweise Abnahmen sicher durchführen zu können. Baut man gewerkeweise ohne Architekt oder hat man einen Architekten nur mit der Planung beauftragt und kümmert sich um die Baustelle selbst, sollte man überlegen, dann zumindest für die Abnahmen der Gewerke einen Fachmann oder eine Fachfrau hinzuzuziehen.

Wie Sie eine Abnahme gut vorbereiten und sicher durchführen zeigen Ihnen die beiden Ratgeber [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) und [„Bauen!“](#) der Verbraucherzentrale.



## Fehler 10: Gewährleistungs- sicherung nicht genutzt

Fast kein Bauvertrag mit Verbrauchern in Deutschland enthält eine Gewährleistungssicherungsklausel. Und zwar unabhängig davon, ob ein Vertrag vor dem Notar beurkundet wird (Bau-trägersvertrag) oder ob ein Bauvertrag direkt mit einem General-unternehmer oder Generalübernehmer geschlossen wird.

Woran liegt das? In ersterem Fall liegt es daran, dass nur die wenigsten Notare dazu überhaupt aufklären und in letzterem Fall liegt es daran, dass die Verbraucher gar nicht wissen was das ist.

Bei einer Gewährleistungssicherung geht es darum, dass man die Gewährleistungsverpflichtung des Generalunternehmers oder Bauträgers, der das Haus gebaut hat, auch finanziell absichert. Bis zu 5 Prozent der Kauf- beziehungsweise Bausumme können Sie auch nach der Abnahme weiter einbehalten, solange, bis die Gewährleistungszeit nach 5 Jahren um ist. Das



können Sie aber nur tun, wenn Sie es auch ausdrücklich vertraglich vereinbart haben. Denn es ist kein Recht, das im Gesetz festgeschrieben ist, sondern es ist ein freies Vertragsrecht, gerichtlich begrenzt auf maximal 5 Prozent der Bausumme. Warum aber sollte man das tun? Der Hintergrund ist ganz einfach: Es kann gut sein, dass das Unternehmen während der Gewährleistungszeit einer Mangelbeseitigungsaufforderung durch Sie nicht nachkommt. Dann haben Sie die Möglichkeit mit dem Gewährleistungseinbehalt und nach rechtskonformer Ankündigung ein anderes Unternehmen mit der Beseitigung des Mangels zu beauftragen. Ohne anwaltliche Begleitung sollte man soetwas zwar möglichst nicht tun, um dabei keine rechtlichen oder auch nur formalrechtlichen Fehler zu machen, aber ein Einbehalt in Höhe von 5 Prozent der Bausumme gibt auch einem Anwalt natürlich andere Handlungsmöglichkeiten, als wenn die gesamte Bausumme bereits ausgezahlt ist.

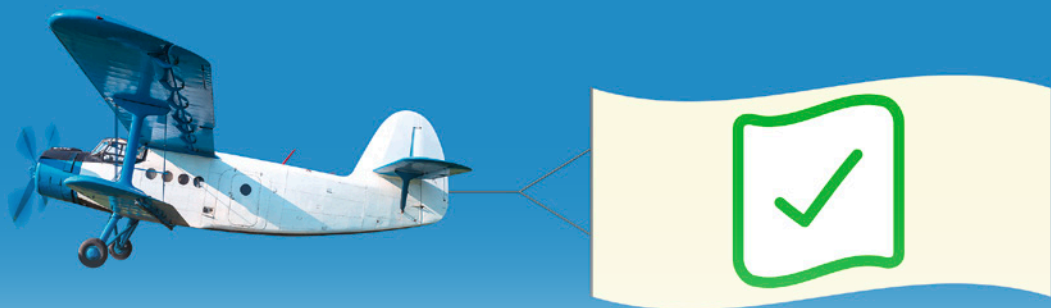
**Bauträger**, die Haus und Grundstück gemeinsam verkaufen, sind zu einer Gewährleistungssicherung fast nie bereit. Und da Sie als Käufer darauf auch keinen Rechtsanspruch haben und der Bauträger bestimmt, an wen er verkauft, werden Sie diese Regelung bei Bauträgern in aller Regel auch nur schwer durchsetzen können. Kaum ein Notar setzt diese Option auch von sich aus in einen Bauträgerkaufvertragsentwurf. Problematisch ist allerdings, dass viele Notare Verbraucher zu dieser Möglichkeit nicht einmal wenigstens aufklären. Meist fällt diese Möglichkeit schlicht vollkommen unerwähnt unter den Tisch, zum klaren und vollkommen einseitigen Vorteil des Bauträgers.

**Wenn Sie auf eigenem Grundstück bauen**, haben Sie natürlich ganz andere Verhandlungsmöglichkeiten. Dann können Sie in

jedem Fall überlegen, einen Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 5 Prozent der Bausumme vertraglich zu vereinbaren. Viele Unternehmen wollen dann aber im Gegenzug eine Regelung, dass dieser Betrag gegen eine Bürgschaft, die das Unternehmen stellt, doch ausbezahlt wird. Das ist für Verbraucher meistens ein schlechter Deal. Denn schon die Bürgschaft selber, die Ihnen ausgestellt wird, kann zahlreiche Hürden enthalten, so dass Sie im Bürgschaftsfall vielleicht erst einmal gar nicht an Ihr Geld kommen – ganz einfach weil der Bürgschaftsfall ungeklärt ist. Unter Fehler 5 hatten Sie bereits erfahren, dass eine Bürgschaft nicht gleich Bürgschaft ist und es erheblich auf den Sicherungsinhalt einer Bürgschaft ankommt, damit sie wirklich Schutzwirkung entfalten kann. Für Laien ist das nur schwer zu überprüfen, weshalb die bessere Alternative immer ist, eine Bürgschaftsregelung nicht in Erwägung zu ziehen und das Geld bleibt für die Dauer der Gewährleistungszeit bei Ihnen.

Was vielen Verbrauchern auch nicht klar ist: Eine Gewährleistungssicherung schützt Sie auch in ganz anderer Hinsicht. Gerät der Bauträger oder Generalunternehmer während der Gewährleistungszeit in die Insolvenz, ist der Gewährleistungseinbehalt meist die einzige Sicherung im Falle möglicher Mängel, die dann überhaupt noch bleibt.

Weitere Informationen zur Gewährleistungssicherung finden Sie auch in den beiden Ratgeber [„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“](#) und [„Bauen!“](#) der Verbraucherzentrale.



## Zum Schluss

Sie haben es beim Durchlesen diese kleinen E-Books bemerkt: Bauen, ob mit dem Bauträger oder auf eigenem Grundstück mit dem Generalunternehmer, ist keine Sache, die man mal eben nebenher macht.

Beim Bauen steht in der Regel viel auf dem Spiel. Gleichzeitig gibt es nur sehr geringen gesetzlichen Verbraucherschutz im Bauwesen.

Wenn Sie nicht aufpassen und sich nicht gründlich informieren und vorbereiten, können Sie Ihr gesamtes Vermögen leichtfertig aufs Spiel setzen. Und das sollten Sie auf keinen Fall tun.

Informieren Sie sich vor dem Bauen unabhängig und gründlich. Die Verbraucherzentrale bietet Ihnen dazu zahlreiche Ratgeber, direkt aus der Praxis. Nutzen Sie diese!

# IMPRESSUM

## Herausgeber

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.  
Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf  
Tel. 02 11/38 09-555, Fax 02 11/38 09-235  
E-Mail: [ratgeber@verbraucherzentrale.nrw](mailto:ratgeber@verbraucherzentrale.nrw)  
Internet: [www.verbraucherzentrale.nrw](http://www.verbraucherzentrale.nrw)

## Autor:

Dipl.-Ing. Peter Burk, Institut Bauen und Wohnen,  
Freiburg, [www.institut-bauen-und-wohnen.de](http://www.institut-bauen-und-wohnen.de)

## Gestaltung, Satz, E-Book-Produktion:

zweiband.media, Berlin, [www.zweiband.de](http://www.zweiband.de)

## Bildnachweis:

Flugzeug mit Banner: AdobeStock / frank peters  
(Cover, S. 4, 6, 12, 14, 18, 21, 26, 29, 33, 37, 40, 43)

Hinweiszeichen – Achtung Gefahrenstelle: AdobeStock / fotohansel (S. 4)

Gefahrzeichen – Baustelle: AdobeStock / reeel (S. 43)

1. Auflage, September 2021

ISBN: 978-3-86336-309-3

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

## Hinweis zum Kopierschutz:

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Buch darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o.Ä. versehen werden. Die Verwendung des Buches durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.