

**Verband Privater Bauherren  
Bauen, Kaufen, Modernisieren – aber sicher !**



---

## Inhaltsverzeichnis

---

Verband Privater Bauherren – wer wir sind [Seite 05](#)

Verband Privater Bauherren – was wir für unsere Mitglieder leisten [Seite 08](#)

Erwerb eines Grundstücks [Seite 09](#)

Planung einer Immobilie [Seite 09](#)

Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung [Seite 10](#)

Kauf eines neuen Hauses oder einer Eigentumswohnung [Seite 11](#)

Kauf eines bestehenden Hauses oder einer Eigentumswohnung [Seite 12](#)

Verkauf einer Immobilie [Seite 13](#)

Umbau und Renovierung [Seite 13](#)

Nachhaltigkeit, Energiesparen, Schadstoffe und Schimmel [Seite 14](#)

Finanzierung, Fördermittel und Versicherungen [Seite 15](#)

Gutachten und Hilfe in Streitfällen [Seite 16](#)

VPB – Ihr kompetentes Netzwerk für alle Fälle [Seite 17](#)





---

## Verband Privater Bauherren – wer wir sind:

---

Viele träumen vom eigenen Heim – Zehntausende wagen es jedes Jahr, sie investieren einen großen Teil ihres Vermögens in ein eigenes Zuhause und verpflichten sich damit finanziell auf Jahrzehnte. Um Kosten und Termine unter Kontrolle zu halten, entschließen sich dabei viele zum Kauf eines sogenannten schlüsselfertigen Hauses. Andere hoffen, beim Kauf einer Altbau-Immobilie Anschaffungs- und Modernisierungsausgaben nicht aus dem Blick zu verlieren.

Das Angebot an Immobilien ist vielfältig. Die Anzeigenseiten der Tageszeitungen und das Internet sind voller Verlockungen: Privateleute, Makler, vor allem aber kommerzielle Bauunternehmen bieten neue und sanierte Häuser und Wohnungen an. Was der angehende Bauherr oder Kaufinteressent, in der Regel ein Laie auf dem Bausektor, nicht weiß: Die Anbieter sind bei ihren vollmundigen Angeboten nicht an bestimmte Vertragsvorschriften gebunden. Sie können selbst festlegen, wie ihre Angebote aussehen und was sie dem Käufer, ihrem Vertragspartner, tatsächlich alles anbieten und auf welche Weise sie dies in Schriftform bringen.

Aktuelle Untersuchungen des VPB zeigen: Drei Viertel der Bauverträge sind mangelhaft. In den meisten fehlen wichtige Planungsleistungen, zwei Drittel aller angebotenen Bauten sind nur auf dem Papier schlüsselfertig. Tatsächlich hapert es in einem Großteil der Baubeschreibungen an wichtigen Bauteilen und Leistungen. Für Dinge, die Bauherren für selbstverständlich gehalten haben, müssen sie enorme Summen nachzahlen, nicht selten bis zum Gegenwert eines Mittelklassewagens. In rund drei Vierteln aller Fälle leisten Bauherren unfreiwillig enorme Voraus-

zahlungen – und haben im Falle einer Insolvenz des Bauunternehmens keinerlei Sicherheit. Wie kann sich der Bauherr vor solcher Willkür und Überraschungen schützen?

Vor dem Hintergrund all dieser Probleme und Fallstricke gründeten Betroffene 1976 den Verband Privater Bauherren, um auch für diese das fachliche Know-How der Profis zu erschließen. Seit seiner Gründung hat der VPB mit seinem Netzwerk aus firmenneutralen und unabhängigen Baufachleuten viele tausende Bauherren auf dem Weg in die eigenen vier Wände beraten. Die Erfahrung zeigt: Je früher die Bauherren zur Beratung kommen, desto besser können sie ihre Interessen wahren.

Neben der baubegleitenden Beratung bei Neubauten kommt der Beurteilung von Altbauten eine steigende Bedeutung zu. Immer mehr Familien interessieren sich für eine Bestandsimmobilie. Erfahrungsgemäß müssen neben den Anschaffungskosten noch einmal erhebliche Gelder in die Sanierung eines Altbaus investiert werden, bevor er heutigem Wohn- und Energiestandard entspricht. Das Expertennetzwerk im VPB hilft bei der individuellen Planung. Bausachverständige begutachten die Substanz und beraten Sie bei der Modernisierung in technisch und finanziell sinnvollen und überschaubaren Etappen. Dabei sind sie immer strikt firmen- und produktneutral.

Der VPB setzt sich auch auf politischer Ebene für die Interessen und Rechte der privaten Bauherren ein, unter anderem als Mitglied des Deutschen Baugerichtstags sowie in der Initiative »Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen« des Bundesbauministeriums. Dort hat der VPB maßgeblich an den sogenannten »Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen

---

---

bei Ein- und Zweifamilienhäusern« mitgearbeitet, die heute Grundlage der Beurteilung vieler Bauverträge sind. Außerdem ist der VPB beim Bundestag als anhörberechtigt akkreditiert und hat das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklagen bei verbraucherwidrigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Zwar haben private Bauherren auf dem Papier eine Vielzahl von Möglichkeiten auch bei mangelhaften Bauten im Nachhinein den Rechtsweg zu beschreiten und so zu einer Nachbesserung zu kommen. In der Praxis ist das jedoch in der Mehrzahl der Fälle kaum durchführbar.

Bauprozesse ziehen sich in der Regel über mehrere Jahre hin, Streitdauer von fünf bis zehn Jahren sind dabei auch bei Klagen von privaten Geschädigten keine Seltenheit. Die Gerichte sind in den unteren Instanzen nicht mit Baukammern ausgerüstet, d.h. die Richter sind im Normalfall ausschließlich auf die zeitaufwendige Zuarbeit von teuren Sachverständigen angewiesen. All dies muss von den privaten Bauherren über die gesamte Prozessdauer vorfinanziert werden, was diesen nach einem Eigenheimkauf

häufig nicht möglich ist. Dazu kommt, dass am Ende eines solchen Verfahrens häufig das Bauunternehmen – z.B. nach einer Insolvenz – nicht mehr greifbar ist, so dass selbst ein in jahrelanger Kleinarbeit erstrittenes Recht nicht mehr in Geld und damit Mängelbehebung umsetzbar ist. Dies ist der Grund, weshalb wir allen privaten Bauherren empfehlen, rechtzeitig im Vorfeld eines Baus oder Kaufs qualifizierten Rat zu suchen und so ein möglichst mängelfreies Bauwerk zu erhalten. Dafür ist eine strikte Trennung von Planung und Ausführung unabdingbar und Produkt- und Firmenneutralität oberstes Gebot.



---

## Verband Privater Bauherren – was wir für unsere Mitglieder leisten:

---

Die meisten Bauherren wenden sich an uns, weil sie ein ganz bestimmtes Problem haben, bei dessen Lösung wir sie tatkräftig unterstützen. Viel mehr ließe sich jedoch oftmals erreichen, wenn Sie bereits **vor** der ersten Vertragsunterschrift zu uns kämen – dann könnten viele Schwierigkeiten erst gar nicht auftreten!

**»Deshalb wollen wir Ihnen mit dieser Zusammenstellung zeigen, welche Leistungen Sie als VPB-Mitglied bekommen können: Unser individuelles Leistungsangebot haben wir nachstehend einmal beispielhaft für Sie gegliedert. Bitte rufen Sie uns an, wenn Sie mehr zu einzelnen Themen wissen möchten! Wir setzen auf individuelle Beratung, denn pauschale Antworten gibt es bei einem so komplexen Thema wie dem Bauen nicht.«**

---

## Erwerb eines Grundstücks

---

---

### Ihre Fragen beim Erwerb eines Grundstücks:

---

- Wie gehen wir vor?
- Ist das Grundstück für uns seinen Preis wert?
- Stimmt die Lage?
- Was müssen wir im Vorfeld recherchieren?
- Was können wir auf dem Grundstück bauen?
- Passt das alles zu unseren Bedürfnissen?

---

### Unsere Angebote beim Erwerb eines Grundstücks:

---

- Beratung über die beste Vorgehensweise
- Hinweise zur Angemessenheit des Kaufpreises
- Prüfung der Verträge und Beratung zur Vertragsgestaltung in bautechnischer und baurechtlicher Hinsicht durch erfahrene Ingenieure bzw. Rechtsanwälte
- Beratung zur Bebaubarkeit und zu den Erschließungs- und Folgekosten
- Beratung zum Finanzierungsbedarf

---

## Planung einer Immobilie

---

---

### Ihre Fragen bei der Planung einer Immobilie:

---

- Was für ein Haus brauchen wir?
- Bauen wir mit einem freien Architekten oder mit einem Schlüsselfertiganbieter?
- Wie gehen wir die Planungen an?
- Welche Energiesparmaßnahmen lohnen sich?
- Wie finanzieren wir das alles?

---

### Unsere Angebote bei der Planung einer Immobilie:

---

- Ermittlung Ihres individuellen Bedarfs und Raumprogramms
- Beratung bei den wichtigsten Vorentscheidungen, z.B. über Ihre Planungspartner
- Abstimmen der Planinhalte
- Beratung bei Energiesparmaßnahmen
- Beratung zu gesundem Bauen und Wohnen
- Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermitteln
- Beratung zu Dauer und Ablauf der Bauzeit

## Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung

### Ihre Fragen beim Bau einer Immobilie:

- Wurden bei Planung und Kosten alle wichtigen Aspekte berücksichtigt?
- Wie sollte der Bauvertrag aussehen?
- Wie schützen wir uns vor Baupfusch?
- Was tun wir bei Mängeln und Schäden?
- Wie halten wir unser Haus instand?

- Qualitätskontrollen der durchgeführten Bauarbeiten
- als Nebenleistung zur Qualitätskontrolle auch Geltendmachen von Nachbesserungs- und Erfüllungsansprüchen
- Blower-Door-Test (Dichtigkeitstest, Messung von Leckagen der Gebäudehülle) und Thermographie,
- bautechnische und baurechtliche Beratung zur Fälligkeit von Zahlungen

### Unsere Angebote beim Bau einer Immobilie:

- Hilfe bei der Gestaltung von Architekten-, Ingenieur- und Bauverträgen durch erfahrene Baurechtsanwälte
- Hinweise zur Angemessenheit von Angebots-, Planungs- und Baukosten
- Abstimmen von Plänen und Leistungsbeschreibungen im Hinblick auf technische Regeln und Übereinstimmung mit Ihren Vertragsunterlagen, Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermitteln
- Beratung zu Dauer und Ablauf der Bauzeit, Beratung zu Konstruktionen und deren Wirtschaftlichkeit
- Beratung zu gesundem Bauen und Wohnen, Beratung zu Haustechnik und Energiesparmaßnahmen

- Mediation, Schiedsgutachten oder andere Möglichkeiten zur Schlichtung bei Streitigkeiten mit dem Bauunternehmer
- fachliche Unterstützung bei der Abnahme und Beratung während der Gewährleistungszeit
- bautechnische und baurechtliche Beratung bei der laufenden Instandhaltung der Immobilie

**»Mit uns bleiben Sie  
›Herr des Bauens‹.«**

---

## Kauf eines neuen Hauses oder einer Eigentumswohnung

---

---

### Ihre Fragen beim Kauf einer Immobilie:

---

- Wie können wir uns rechtlich optimal absichern?
- Was können wir zu welchen Kosten noch umplanen?
- Sind die Kosten und der Zahlungsplan angemessen?
- Wie werden wir mit den Nachbarn zurechtkommen?
- Blower-Door-Test und Thermographie
- Untersuchungen auf Schadstoffe und Schimmel in Innenräumen
- Mediation, Schiedsgutachten oder andere Möglichkeiten zur Schlichtung bei Streitigkeiten mit dem Bauunternehmer
- Betreuung während der Gewährleistungszeit, Beratung und Betreuung beim laufenden Unterhalt der Immobilie

---

### Unsere Angebote beim Kauf einer Immobilie:

---

- Beratung zur Angemessenheit des Kaufpreises und des Zahlungsplans
- Objektbegehungen und Beratung zu den Planunterlagen
- Beratung zu Gestaltungs- und Umbaumöglichkeiten und deren voraussichtlichen Kosten
- Hilfe bei der Ergänzung unvollständiger Baubeschreibungen
- Vertragsprüfung und Beratung bei der Vertragsgestaltung durch erfahrene Bausachverständige und Baurechtsanwälte
- Qualitätskontrollen während der Ausführung und Hilfe bei der Abnahme
- als Nebenleistung zur Qualitätskontrolle auch Geltendmachen von Nachbesserungs- und Erfüllungsansprüchen

## Kauf eines bestehenden Hauses oder einer Eigentumswohnung

### Ihre Fragen beim Altbaukauf:

- Passt die Immobilie zu uns?
- Wie ist die Bausubstanz erhalten?
- Zahlen wir nicht zu viel?
- Wie ist die Lage des Objekts zu bewerten?
- Stehen dringende Reparaturen an?
- Gibt es versteckte Schadstoffe oder Schimmel im Haus?
- Welche Umbaumöglichkeiten haben wir und was kostet das?
- Wie werden wir mit den Nachbarn auskommen?
- Wie können oder müssen wir Energiesparmaßnahmen angehen?

- Untersuchungen auf Schadstoffe und Schimmel in Innenräumen
- Beratung zu sinnvollen und notwendigen Energiesparmaßnahmen und Fördermöglichkeiten
- Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermitteln
- Beratung zu Dauer und Ablauf der Bauzeit

### Unsere Angebote beim Altbaukauf:

- Beratung bei der individuellen Einschätzung der Immobilie
- Hinweise zur Angemessenheit des Kaufpreises
- Vertragsprüfung und Beratung zur Vertragsgestaltung durch erfahrene Baurechtsanwälte
- Bestandsaufnahme, Feststellen von Mängeln und Schäden
- Beratung zu notwendigen Reparaturen, zu Umbaumöglichkeiten und Sanierungsbedarf sowie zu den voraussichtlichen Kosten

**»Der VPB und seine Berater helfen Ihnen mit Ihrer Immobilie glücklich zu werden.«**

## Verkauf einer Immobilie

### Ihre Fragen beim Verkauf einer Immobilie:

- Wieviel können wir für unser Haus, unsere Wohnung oder unser Grundstück verlangen?
- Sollten vor dem Verkauf noch Arbeiten durchgeführt werden?
- Welche Instandsetzungsmaßnahmen lohnen sich für uns noch?

### Unsere Angebote beim Verkauf einer Immobilie:

- Qualitätskontrolle der Immobilie, z.B. Mängel- und Schadensfeststellung
- Beratung zu sinnvollen Reparaturen und deren voraussichtlichen Kosten
- Hinweise zur Festlegung eines angemessenen Verkaufspreises
- Unterstützung bei der Zusammenstellung der Verkaufsunterlagen
- Beratung bei der Vertragsgestaltung durch erfahrene Rechtsanwälte

## Umbau und Renovierung

### Ihre Fragen zu Umbau und Renovierung:

- Was können wir in unserem Haus oder unserer Wohnung verändern?
- Brauchen wir dafür eine Baugenehmigung?
- Gibt es im Haus Schadstoffe oder versteckten Schimmel?
- Welche Energiesparmaßnahmen wollen oder müssen wir zusätzlich durchführen?
- Welche Fördermittel gibt es dafür?
- Wie können wir unseren Garten verschönern?
- Welche Einrichtung passt zu uns?

### Unsere Angebote zu Umbau und Renovierung:

- Bestandsaufnahme des Gebäudes
- Beratung zu technischen und rechtlichen Grundlagen und Möglichkeiten
- Beratung zu besonders zu beachtenden Details
- Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermöglichkeiten
- Untersuchungen auf Schadstoffe und Schimmel in Innenräumen
- Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermitteln

---

## Nachhaltigkeit, Energiesparen, Schadstoffe und Schimmel

---

- Beratung zu Dauer und Ablauf der Bauzeit, Hilfestellung bei der Auswahl geeigneter Architekten, Ingenieure, Handwerker oder Bauunternehmer
- Beratung bei der Einrichtungs-, Garten- und Küchenplanung
- Qualitätskontrollen der durchgeführten Bauarbeiten
- als Nebenleistung zur Qualitätskontrolle auch Geltendmachen von Nachbesserungs- und Erfüllungsansprüchen

---

### Ihre Fragen zu Nachhaltigkeit, Energiesparen, Schadstoffen und Schimmel:

---

- Welche Energiesparmaßnahmen wollen oder müssen wir durchführen?
- Welche Schritte sind in den nächsten 10-20 Jahren für uns sinnvoll und finanzierbar?
- Wie vermeiden wir dabei Schimmelbefall?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?
- Wohnen wir gesund?
- Müssen die Mitglieder unserer Familie besondere Baumaterialien vermeiden?

---

### Unsere Angebote zu Nachhaltigkeit, Energiesparen und zu gesundem Bauen und Wohnen:

---

- Bestandsaufnahme des Gebäudes
- Beratung zu technischen und rechtlichen Grundlagen und Möglichkeiten
- Erarbeiten eines individuellen und sinnvollen Maßnahmenplans
- Beratung zum Finanzierungsbedarf und Fördermöglichkeiten
- Untersuchungen auf Schadstoffe und Schimmel in Innenräumen
- Netzwerk qualifizierter Umweltmediziner zur Untersuchung der persönlichen Schadstoffsensibilität
- Beratung zu einer darauf abgestimmten individuellen Baumaterialauswahl

---

## Finanzierung, Fördermittel und Versicherungen

---

- Hilfestellung bei der Auswahl geeigneter Architekten, Ingenieure, Handwerker oder Bauunternehmer
- Qualitätskontrollen der durchgeführten Bauarbeiten
- als Nebenleistung zur Qualitätskontrolle auch Geltendmachen von Nachbesserungs- und Erfüllungsansprüchen

---

### Ihre Fragen zu Finanzierung, Fördermitteln und Versicherungen:

---

- Welche finanzielle Belastung können wir monatlich tragen?
- Wie sollten wir unsere Immobilienfinanzierung gestalten?
- Wann lohnt sich die Umschuldung?
- Welche Versicherungen brauchen wir?
- Welche Fördermittel kommen für uns in Frage?

---

### Unsere Angebote zu Finanzierung, Fördermitteln und Versicherungen:

---

- umfassende Finanzierungsberatung durch qualifizierte, unabhängige Fachleute
- Hilfe bei Anträgen auf Fördermittel
- Beratung bei Planungsänderungen und Kostenüberschreitungen
- Versicherungsbedarfsberatung rund um die Immobilie durch erfahrene Versicherungsexperten
- Hinweise auf günstige Versicherungskonditionen und Rahmenverträge für VPB-Mitglieder

## Gutachten und Hilfe in Streitfällen

---

### Ihre Fragen zu Streitfällen:

---

- Wie sichern wir im Schadensfall die Beweislage?
- Wann benötigen wir einen Anwalt?
- Ist eine außergerichtliche Einigung möglich?
- Zahlen wir zu viel für die Bau- oder Planungsleistung?
- Wie teuer wird ein Gerichtsverfahren für uns?

---

### Unsere Angebote in Streitfällen:

---

- Beratung und Gutachten zu Schäden an Gebäuden
- mit baufachlicher Erstberatung im Schadensfall
- als Nebenleistung der Schadensbegutachtung auch Beurteilung der Pflichtverletzung, des Verschuldens und der Haftung der Beteiligten
- als Nebenleistung der Schadensbegutachtung auch Verhandlung mit Versicherungen
- Beratung und Gutachten zu Planer- und Architektenhonoraren
- Beratung und Gutachten zur Abrechnung von Bauleistungen
- Betreuung während der Gewährleistungszeit  
Rechtsberatung durch erfahrene Baurechtsanwälte
- Mediation
- bautechnische Beratung Ihres Anwalts im Streitfall und Vorbereitung selbstständiger Beweisverfahren
- fachliche Stellungnahme zu Sachverständigengutachten
- rechtliche Würdigung des festgestellten Ergebnisses als Nebenleistung

---

## Verband Privater Bauherren – Ihr kompetentes Netzwerk für alle Fälle

---

Erster Ansprechpartner für VPB-Mitglieder ist immer Ihr persönlicher Bauherrenberater im VPB-Regionalbüro. Alle Bausachverständigen-Netzwerke des VPB verfügen über langjährige und umfassende Berufserfahrung als Architekten und Ingenieure und werden dabei von entsprechenden Fachleuten in unserem bundesweiten, dichten Netz von Regionalbüros unterstützt.

Zusätzlich können Sie bei Bedarf auch auf unsere Sonderfachleute zurückgreifen. Als Mitglied können Sie so schnelle Hilfe auch von Spezialgutachtern, Energieberatern, Innenraumhygienikern, Baurechtsanwälten, Finanz- und Versicherungsexperten in Anspruch nehmen.

---

**Der Verband Privater Bauherren berät, kontrolliert und bewertet für Mitglieder mit einem Experten-Netz aus:**

- Architekten und Bauingenieuren
- Bausachverständigen
- Energieberatern
- Innenraumhygienikern und Schadstoffexperten
- Finanzierungs- und Versicherungsexperten und Fördermittel-Spezialisten
- Baurechtsanwälten

**Der Verband Privater Bauherren unterstützt bei Erwerb, Erhalt oder Modernisierung Ihrer Immobilien:**

- produktunabhängig und firmenneutral
- mit hoher Qualifikation
- mit Grundlagen für Ihre Entscheidungen
- mit Lösungen für Ihre Probleme

**»Deutschlandweit,  
persönlich, in Ihrer Nähe!«**

---

## Impressum

---

**Herausgeber:** Verband Privater Bauherren e. V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin, [www.vpb.de](http://www.vpb.de)

**Gestaltung:** U9 visuelle Allianz, [u9.net](http://u9.net)

Berlin 2009

---

Überreicht durch:

---



---

**Verband Privater Bauherren e. V.**

Chausseestraße 8  
10115 Berlin

Telefon 030/278901-0  
Fax 030/278901-11

[www.vpb.de](http://www.vpb.de)  
[info@vpb.de](mailto:info@vpb.de)

---