

Dipl.-Ing. Architekt Hans Schröder

Bauherrenberater im VPB

Der VPB ist die Verbraucherschutzorganisation, spezialisiert auf das Thema Immobilie.

Aus der Erfahrung vieler begutachteter Schadensfälle wissen wir, dass nur ein unabhängiger Fachmann in der Lage ist, vorhandene Mängel kompromisslos aufzudecken. Mängel werden meist nicht böswillig eingebaut, sondern entstehen durch nicht eindeutig geklärte Schnittstellen zwischen Leistungen verschiedener Handwerker und durch die in den letzten Jahren rapide gestiegenen Anforderungen z.B. an erhöhten Wärmeschutz. Ihr Bauherrenberater unterstützt Sie in allen Fragen rund um Ihre Immobilie!

Wie starte ich?

Anfangsberatung zu sämtlichen Fragen rund um den Immobilienerwerb: Neubau oder Bestandsimmobilie? Massiv- oder Holzfertigteilbauweise? Architekt oder Generalunternehmer? Einzelgewerke oder schlüsselfertig? Welche Heizung, welche erneuerbaren Energieträger? Was muss bei der Angebotseinhaltung beachtet werden?

Dauer im Schnitt ca. 1,0 bis 2,0 Stunden im Büro.

Vor Vertragsabschluss

Kontrolle und Durchsprache des Vertragsentwurfs mit Bauvertrag, Bau- + Leistungsbeschreibung und den Skizzen oder Plänen als Vertragsgrundlage. Prüfen der Zahlungspläne, Finden von Lücken und Fehlendem.

Dauer im Schnitt ca. 2,5 bis 3,5 Stunden im Büro.

Vor dem Baubeginn

Durchsprache der Ausführungspläne vor Freigabe. Plausibilitätsprüfung der Wärmebedarfsberechnung. Planungsfehler können im Bauablauf nicht mehr korrigiert werden.

— Dauer im Schnitt ca. 1,0 bis 2,0 Stunden im Büro.

Im Bauablauf: baubegleitende Qualitätskontrollen

Nachstehende Baustellenkontrollen sind beispielhaft für ein Massivhaus mit Keller beschrieben. Stimmen Sie mit uns individuell für Ihr Bauvorhaben und Ihre Bauweise die sinnvollen und notwendigen Qualitätskontrollen ab. Sie entscheiden, welche der nachstehenden Kontrollen Sie durchgeführt haben wollen.

Gartenstrasse 17
86152 Augsburg

0821 449 32 72
augsburg@vpb.de



1. **Baustellenkontrolle, bevor die Baugrube verfüllt und die Außenwanddämmung angebracht wird,** zur Überprüfung der Kellerwände, der Außenwandabdichtung, die Außenwanddämmung und der Einführungen. Außerdem werden die horizontalen Sperrsichten im Kellerinnenmauerwerk überprüft.
Dauer im Schnitt ca. 1,0 Stunden auf der Baustelle
2. **Baustellenkontrolle Rohbau nach Richten des Dachstuhls,** bevor das Dach eingedeckt wird, zur Überprüfung der gesamten Rohbaukonstruktion, der kraftschlüssigen Befestigung der Dachkonstruktion und zum Abgleich mit der statischen Berechnung.
Dauer im Schnitt ca. 1,0 Stunden auf der Baustelle.
3. **Baustellenkontrolle, vor Abmauerung oder Verkleidung der Rohinstallation und vor Durchführung der Putzarbeiten,** zur Überprüfung der elektrischen, heizungstechnischen und sanitären Rohinstallation, der luftdichten Außenwandausführung hinter Installationen und des fachgerechten Einbaues der Fenster.
Dauer im Schnitt ca. 1,0 Stunden auf der Baustelle.
4. **Baustellenkontrolle, nach Einbau der Wärmedämmung und Luft+-Dampfbremse in Dachdecke und Dachschräge,** jedoch vor Verkleidung mit Trockenbau, zur Überprüfung, ob die Wärmedämmung in der Dachkonstruktion fachgerecht und winddicht eingebaut wurde zur Vermeidung von Kondensatschäden.
Dauer im Schnitt ca. 1,0 Stunden auf der Baustelle.
5. **Baustellenkontrolle, der Fußbodenheizung vor Einbringen des Estrichs,** zur Überprüfung der fachgerechten Verlegung der Heizleitungen, der allseitigen Trennung und Anordnung der Dehnfugen und der hohlraumfreien und belastbaren Verlegung der Dämmstofflagen.
Dauer im Schnitt ca. 1,00 Stunden auf der Baustelle.

Zum Abschluss

Begleitung der Abnahmebegutachtung. Diese Kontrolle kann ca. 14 Tage vor Übergabe des Hauses durchgeführt werden oder in der Regel als Begleitung der Abnahme.

Es wird das komplette Bauwerk einer Sichtkontrolle sowohl innen als auch außen unterzogen zur Feststellung vorhandener Mängel und Restarbeiten. Sind die zu übergebenden Unterlagen und Dokumentationen vollständig? Sind die notwendigen Einweisungen durchgeführt worden? Es werden Hinweise gegeben bzgl. Fristen zur Mängelbeseitigung, der weiteren Zahlungen und eventuellen Einbehalten.

Wenn alles passt, kann die Übergabe durchgeführt werden.

Dauer im Schnitt ca. 3,0 bis 4,0 Stunden auf der Baustelle.

I Kauf einer Bestandimmobilie

Die Bestandsimmobilie wird gemeinsam begutachtet. Durch Sichtkontrollen werden evtl. vorhandene Schäden festgestellt, die Konstruktion und Gebäudehülle auf den energetischen Zustand geprüft und die Installation und Heizung auf evtl. notwendige Sanierungen kontrolliert. Ihre Umbau-, Erweiterungs- und Veränderungswünsche werden durchgesprochen incl. einer groben Kostenabschätzung. Dauer ca. 1,5 bis 2,5 Stunden vor Ort.

Verrechnungssätze des Bauherrenberaters für Mitglieder des VPB Stand Januar 2026
(Vertragspartner ist der Bauherrenberater, nicht der VPB!)
alle Preisangaben einschließlich 19 % MwSt.

Baukontrolle, Beratung auf der Baustelle 475,00 €
Incl. ca. 60 min. Zeit vor Ort, incl. Fahrtkosten + Fahrtzeit des Beraters, incl. schriftl. Zusammenfassung örtlicher Feststellungen.

Stundensatz Bauherrenberater 145,00 €
Für örtlichen Zusatzzeitbedarf und Beratungsgespräche im Büro des Bauherrenberaters.

Stundensatz Sekretariat 75,00 €
Für Sonderleistungen wie z.B. Recherchen.

Fahrtkosten für Sonderfahrten 0,50 €
Pro km zuzüglich Fahrtzeit des Bauherrenberaters, z.B. für Besuche bei Behörden

Plausibilitätsprüfungen des Immobilienwertes 675,00 €
Für Einfamilienhäuser und Ähnliches mit Einsatz einer Bewertungssoftware für Arbeiten im Büro ohne örtliche Aufmaße, zuzgl. der notwendigen örtlichen Begutachtung wie Baukontrolle

Feuchtigkeitsmessungen vor Ort 475,00 €
Incl. ca. 60 min. Zeit vor Ort, incl. Fahrtkosten und Fahrtzeit des Beraters, incl. schriftliche Zusammenfassung des vor Ort Festgestelltem z.B. zur Feststellung von Schimmelursachen

Energieausweis nach DEnA 475,00 €
Als bedarfsoorientierter Ausweis für Arbeiten im Büro zuzüglich einer notwendigen örtlichen Begutachtung wie Baukontrolle

Energieberatung nach BAfA 475,00 €
für Arbeiten im Büro mit Durchsprache des Beratungsergebnisses zuzgl. einer notwendigen örtlichen Begutachtung wie Baukontrolle

Von Bauherren gewünschte Termine und Tätigkeiten an Samstagen werden mit 25 % Aufschlag, an Sonn- + Feiertagen mit 50 % Aufschlag auf die angegebenen Honorarsätze berechnet.

Für Mitglieder sind telefonische Kurzberatungen bis 10 Minuten Gesprächsdauer kostenfrei, wenn ein vorhergehendes Aktenstudium oder die Durchsicht anderer Unterlagen nicht erforderlich ist. Weitergehende telefonische Beratungen werden nach dem Stundensatz des Bauherrenberaters abgerechnet.