

A close-up photograph of a person's hand holding a black pen with gold accents, poised to write on a document. The background is a blurred office setting. The image is overlaid with a dark grey diagonal shape and an orange triangle in the top left corner.

VPB

Verband Privater Bauherren
Regionalbüro Hildesheim

Informationsbroschüre zur
Baubegleitenden Qualitätssicherung, sowie
ergänzenden Ratgebern rund um das Thema Neubau

Nicht alle Mängel sind auf den ersten Blick zu erkennen.

Mit uns sehen Sie, worauf es ankommt.

Baubegleitende Qualitätssicherung

Informationen zum Ablauf der bauabschnittswisen Begleitung

Damit wir die Ausführung / Herstellung Ihres Bauvorhabens effektiver begleiten und bauabschnittsweise überprüfen können, haben wir Ihnen eine Übersicht über die einzelnen Bauabschnitte zusammengestellt.

Teilweise wird es notwendig, dass uns im Vorfeld Termine mitgeteilt und / oder Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Nachfolgend erfahren Sie zu den einzelnen Bauabschnitten mehr:



Bauunterlagen, die wir benötigen:

- Ausführungs- / Bauantragsplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Entwässerungsplanung
- Statische Berechnung / Positionsplan
- Wärmeschutznachweis / Berechnung
- Baubeschreibung / Zusatzausstattung



1. Bauabschnitt: Sohlplatte, Grundleitungen, Erdung

Der Zeitpunkt der Begehung wird nach der Verlegung der Bewehrung durchgeführt, bevor der Beton der Sohlplatte eingebracht wird. Es sollten Bewehrungspläne und Statik im Vorfeld übergeben werden. Termin und Unterlagen sind Ihrerseits beim Auftragnehmer abzurufen.



Zusatz- Bauabschnitt: Rohbau Kellergeschoss* (*sofern geplant)

Die Begehungen können ohne weitere Abstimmung durchgeführt werden. Lediglich der Termin für die Herstellung der Kellergeschossdecke muss Ihrerseits beim Auftragnehmer abgefragt werden (siehe Ablauf 1. Bauabschnitt).



2. Bauabschnitt: Rohbau Erd- / Dachgeschoss

Die Begehungen können ohne weitere Abstimmung durchgeführt werden. Lediglich der Termin für die Herstellung der Erdgeschossdecke muss Ihrerseits beim Auftragnehmer abgefragt werden (siehe Ablauf 1. Bauabschnitt).



3. Bauabschnitt: Dachkonstruktion / -eindeckung

Die Begehungen können ohne weitere Abstimmung durchgeführt werden. Lediglich ein Termin für den Beginn der Ausführungsarbeiten sollte Ihrerseits beim Auftragnehmer abgefragt werden.



4. Bauabschnitt: Innenausbau - Teil 1 (Luftdichtheit)

Die Begehungen erfolgen in Abstimmung mit Ihnen, da der Zutritt zur Baumaßnahme beschränkt ist. Die Begehung findet i.d.R. vor den Putz- und Trockenbauarbeiten statt.



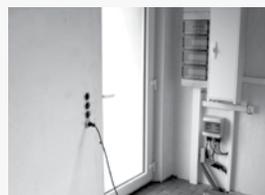
5. Bauabschnitt: Innenausbau - Teil 2 (Fußbodenheizung)

Die Begehungen erfolgen in Abstimmung mit Ihnen, da der Zutritt zur Baumaßnahme beschränkt ist. Die Begehung findet vor dem Einbringen des Estrichs statt.



6. Bauabschnitt: Fassade, sowie Öffnungselemente

Die Begehungen können ohne weitere Abstimmung durchgeführt werden. Lediglich der Termin für den Beginn der Ausführungsarbeiten bei Wärmedämmverbundsystemen sollte Ihrerseits beim Auftragnehmer abgefragt werden.



7. Bauabschnitt: Vorprüfung zur Abnahme

Die Begehung dient zur Festhaltung von Baumängeln und Restarbeiten. Der Termin sollte rund 2 Wochen vor der Abnahme / Übergabe stattfinden. Es sollte der Innenausbau weitestgehend oberflächenfertig abgeschlossen worden sein.



8. Bauabschnitt: Begleitung zur Abnahme

Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist von 4 bzw. 5 Jahren. Die Beweislast obliegt i.d.R. fortan Ihnen. Die Abnahme regelt abschließend auch ggf. noch offene Forderungen, die berücksichtigt werden müssen.



Bernd-Dieter Dietz

- Dipl.-Ing. Beratender Bauingenieur
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Schäden an Gebäuden“

Mobilfunk: 0172 - 592 64 14



Norman-Marcel Dietz

- Dipl.-Ing. Architektur
- Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung / Beleihungswertermittlung

Mobilfunk: 0177 - 405 72 32



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Bekannt aus der
Sendung:
**Die Tricks bei
Bau und Handwerk**
Im NDR erstausgestrahlt am
Montag 11. Juni 2018 - 21:00 Uhr

Baufachliche Unterstützung

Aufgrund hoher Kosten sollte beim Bauen immer ein Fachmann dabei sein.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Baubegleitende Qualitätssicherung

Oftmals müssen Bauherren bis zu 24.000,- Euro zusätzlich aufwenden, wenn sie ihren Hausbau nicht von Beginn an von einem versierten Bausachverständigen betreuen lassen.

Diese enorme Summe hat der Verband Privater Bauherren (VPB) bei einer Umfrage innerhalb seiner über 60 Regionalbüros ermittelt. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Kosten zur Beseitigung von Ausführungsfehlern, Baumängeln und -schäden, die durch die Vernachlässigung der baulichen Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens sowie fehlende, unabhängige Baukontrolle entstanden sind.

Viele Bauherren verlassen sich beim schlüsselfertigen Bauen allzu sehr auf ihr Glück, beobachten die Experten des VPB.

Sie vertrauen vor allem auf den Bauleiter, statt sich einen eigenen und unabhängigen Bausachverständigen zu nehmen. Der Bauleiter aber steht im Dienste des Bauunternehmers - nicht des Bauherrn. Entsprechend kann sein Interesse sein, nicht durch häufige Kontrollen den Bau zu verzögern. Viele kleine Mängel bleiben deshalb beim schlüsselfertigen Bauen unentdeckt und offenbaren sich erst nach Jahren - mitunter erst nach Ende der Gewährleistungsfrist.

Vor allem auf Baustellen mit zahlreichen kleinen Nachunternehmern leidet die Bauqualität spürbar. Der VPB beobachtet den Trend seit Jahren mit Besorgnis.

Viele Bauleistungen werden gar nicht mehr von ausgebildeten Handwerkern oder Meistersbetrieben ausgeführt. Dementsprechend fehlt den Arbeitern das notwendige, technische Fachwissen. Viele Firmen übernehmen Arbeiten, für die ihre Mitarbeiter nicht ausreichend qualifiziert sind. Diese Einschätzungen des VPB teilt auch der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes, der kürzlich eine verheerende Bilanz zog. Zehn Jahre nach der Novellierung der Handwerksordnung und der Wegfall der Meisterpflicht sei die Qualität am Bau dramatisch gesunken.

Schlimm genug, dass Baumängel überhaupt entstehen, schlimmer noch für den Bauherrn, wenn diese nicht rechtzeitig erkannt werden, sondern zunächst unter Putz oder Estrich verschwinden. Meist werden diese erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist entdeckt. Deshalb ist es wichtig, die Mängel schon während der Bauzeit zu finden und gleich beseitigen zu lassen.

• Die voraussichtlichen Kosten für eine baubegleitende Qualitätssicherung liegen im Verhältnis zu den Herstellungskosten des Bauvorhabens i.d.R. zwischen 0,50 und 1,50%.



Bernd-Dieter Dietz
Bauherrenberater im VPB
Regionalbüroleiter



Norman-Marcel Dietz
Bauherrenberater im VPB

- **Dipl.-Ing. Beratender Bauingenieur**
- **Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden**

- Studium Bauingenieurswesen an HAWK / FH Hildesheim (1970 - 1973)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (seit 1995)
- Ausbildung im Qualitätsmanagement gemäß ISO 9000 (seit 1996)
- Beratender Bauingenieur der Ingenieurkammer Niedersachsen (seit 1998)
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Schäden an Gebäuden“ (seit 2003)
- Mitglied u.a. in folgenden Verbänden:
Ingenieurkammer Niedersachsen,
Verband Bausachverständiger Deutschlands (VBD),
Architekten- und Ingenieurverein Hildesheim (AIV),
Baurechtsuche GmbH

- **Dipl.-Ing. Fachrichtung Architektur**
- **Geprüfter Sachverständiger für Verkehrs- und Beleihungswertermittlung**
- Studium Architektur an HAWK / FH Hildesheim (2001-2005)
- Eingetragener Entwurfsverfasser für die Fachrichtung Architektur (seit 2008)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (seit 2009)
- durch Architektenkammer Niedersachsen zertifizierter Projektmanager / -entwickler und -steuerer (seit 2009)
- durch Sprengnetter Akademie geprüfter Sachverständiger für Verkehrs- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien (seit 2013)
- durch TÜV Rheinland zertifizierter Fachberater für Schimmelpilzschäden (seit 2015)
- durch Berliner SchadenSeminar geprüfter Sachverständiger für Versicherungsvermittlungen und Sachschadenbewertungen von Immobilien (seit 2018)



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Nicht alle Mängel sind auf den ersten Blick zu erkennen.

Mit uns sehen Sie, worauf es ankommt.

Plusminus kritisiert unseriöse Baukontrolleure oder: Es geht eben nichts über strikte Neutralität!

**VPB- Blogbeitrag,
Freitag, den 08.09.2017**

Dipl.-Ing. Corinna Merzyn
Architektin und
Hauptgeschäftsführerin des
Verbands Privater Bauherren e.V.
in Berlin

Der aktuelle Beitrag von „Plusminus“ greift ein Thema auf, das zunehmend für Verunsicherung bei privaten Bauherren sorgt: Baufirmen, die ihre Qualität lieber nicht von unabhängigen Dritten prüfen lassen wollen (vielleicht, weil sie Sorge haben, hier nicht zu bestehen?) gründen zunehmend ihre eigenen Prüfvereine. Oder aber sie kaufen sich als Dauerkunde die gute Beurteilung quasi „im Vorbeigehen“...

Das Wirtschaftsmagazin im Ersten schildert nun in seiner Ausgabe vom 30. August 2017 einmal ganz konkret, wie eng so manche Prüfvereine mit ausführenden Firmen verbandelt sind. Immer wieder fallen auch sorgfältige Bauherren auf diese intransparente Masche herein, weil die Verschleierung häufig sehr professionell gemacht ist.

Plusminus wirft den genannten Prüfvereinen eine zu enge Verquickung mit der Bauwirtschaft vor. Unter dem Motto „Wes Brot ich ess, des Lied ich sing“, ließen Baukontrolleure Mängel unter den Tisch fallen – zugunsten der Baufirmen, die dann nicht nachbessern müssen, und zulasten der Bauherren, die dann später auf den teils eklatanten Mängelbeseitigungskosten

sitzenbleiben.

Das zweite Thema, das Plusminus aufgreift, ist die Qualität der Baukontrollen: Offenbar erkennen manche Baukontrolleure fachliche Mängel nicht, selbst solche nicht, die sogar aufmerksamen Bauherren auffallen. Auch das geht zulasten der Bauherren, die zum Teil erhebliche finanzielle Schäden tragen müssen, aber es geht auch auf Kosten der Sicherheit: Wenn Betondecken nicht dick genug betoniert werden, dann ist deren Tragfähigkeit beeinträchtigt und damit die Standsicherheit des Hauses. An dieser Stelle macht der ARD- Beitrag auch deutlich, dass Bauvorhaben nicht mit standardisierten Checklisten erfasst werden können, sondern mit Erfahrung und Fachverstand individuell begutachtet werden müssen.

Das Verhältnis von Kontrolleuren zu Baufirmen und die Qualität der Baukontrollen sind die zwei wichtigsten Knackpunkte bei der Betreuung von privaten Bauvorhaben. Der VPB hat sich dazu bei seiner Gründung vor über 40 Jahren strikte Standesregeln verordnet, an die sich alle VPB- Berater halten müssen. Dazu gehört unter anderem die absolute Produkt- und Firmenneutralität der Regionalbüroleiter und Bauherrenberater. Bauherrenberater im VPB arbeiten unabhängig von Lieferanten, Unternehmern, Planern, Finanzierern, Maklern o.ä. Firmen und Personen, die in irgendeinem Zusammenhang Bauvorhaben des betreuten Mitglieds stehen.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Das ist ein wichtiger Grundsatz, denn darauf basiert das Vertrauen, das VPB- Mitglieder dem Verband und seinen Sachverständigen entgegenbringen. Natürlich kennen Sachverständige oftmals auch die regionalen Akteure wie auch Baufirmen. Aber sie arbeiten in dem Wissen, dass ihre Unabhängigkeit ihr höchstes Gut ist, auf der sich ihr Ruf gründet. Sie begegnen sich fachlich auf Augenhöhe.

Davon profitieren die Bauherren, die als Laien den Fach- und Sachverstand der VPB- Berater zu Rate ziehen und sich darauf verlassen. Umso wichtiger ist es für die Bauherren, dass sie sich auch auf die absolute Neutralität ihrer Bausachverständigen verlassen können.

Das zweite Problem, das Plusminus aufgegriffen hat, ist die Qualifikation der Bausachverständigen. Auch hier hat der VPB strikte Vorgaben: Unsere Berater verpflichten sich zur regelmäßigen Teilnahme an Fortbildungsmaßnahmen und Schulungen. Dabei legen wir die Latte hoch: Die Verpflichtung liegt deutlich über derjenigen, die normale Architekten und Ingenieure erfüllen müssen.

Wichtig ist uns als Verbraucherschutzverband auch die Transparenz: VPB- Sachverständige nehmen für ihre Beratungen und laufenden Baukontrollen ausschließlich von den Bauherren selbst Bezahlung an – keine verdeckten Provisionen oder ähnliches. Außerdem informieren die VPB- Berater die Mitglieder im Vorfeld über den zu erwartenden

Zeitaufwand und das dafür anfallende Honorar. Von ausweglosen Vorhaben raten die VPB- Experten so früh wie möglich ab – Transparenz und Ehrlichkeit sind auch hier die wichtigsten Kriterien.

Und wo wir gerade dabei sind: Der VPB ist nicht nur der älteste Verbraucherschutzverband im Bereich des privaten Bauens, bei uns dürfen ausschließlich diejenigen Mitglieder werden, die sich NICHT gewerblich mit dem Bauen befassen! So verhindern wir, dass einzelne Profibauherren immer wieder die gleichen Gutachten beauftragen und damit die Gefahr von Gefälligkeitsgutachten steigern. Unsere Mitglieder sollen sich auf das verlassen können, was wir versprechen.

Und hier lesen Sie die zitierten VPB-Standesregeln – <http://www.vpb.de/download/VPB-Standesregeln.pdf>

Und hier natürlich noch mal der Link zum ARD-Beitrag Plusminus <http://www.daserste.de/information/wirtschaft-boerse/plusminus/videos/haus-bau-gutachten-video-100.html>



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Unverzichtbar: Bauunterlagen

Diese Baupläne und Berechnungen
braucht der Bauherr.

Checkliste: Diese Dokumente sollten Bauherren VOR Vertragsabschluss / Baubeginn haben und ggf. vom Bausachverständigen prüfen lassen:

- Baugenehmigung oder Baufreistellungsunterlagen, je nach Landesrecht und örtlichen Bedingungen,
- Baugrundgutachten,
- statische Berechnung und Positionspläne, Bewehrungspläne, Sparrenpläne, konstruktive Verbindungsmittel im Holzbau, Werkpläne für Geschossdecken oder Sonderbauteile,
- Wärmeschutznachweis und Wärmebedarfsausweis, ggf. Sondernachweise für spezielle Fördermaßnahmen bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen,
- Schallschutznachweise,
- Lüftungskonzept nach DIN 1946-6,
- Luftdichtheitskonzept nach DIN 4108-7,
- Brandschutzkonzept für Doppelhaushälften und Reihen- und Mehrfamilienhäuser,
- Bauausführungspläne mit Detailplanung für Sonderbauweisen, Wärme- / Schallbrücken, wie z.B. konstruktiv problematische Anschlüsse (weiße Wanne, Klinkerfassade, Brandschutz etc.), aber auch gestalterische Fliesenspiegel,
- Feuchteschutzberechnungen mit Detailplanung vor allem im Holzfertighausbau,
- Heizlastberechnung,
- Verklammerungsschemata zur Windsogsicherung der Dacheindeckung

Checkliste: Diese Dokumente sollten Bauherren und Schlüsselfertigkäufer DARÜBERHINAUS NACH der Bauabnahme in ihrem Besitz haben:

- grundsätzlich aktualisierte Bauunterlagen
- Prüfberichte zur Statik und zu anderen bautechnischen Nachweisen soweit nach Landesrecht vorgeschrieben
- Abnahmeberichte des Prüferingenieurs, soweit nach Landesrecht vorgeschrieben
- alle Installationspläne (Bestandszeichnungen der technischen Gebäudeausrüstung, Leitungen, Anschlüsse etc.)
- Bescheinigung über die fachgerechte, mangelfreie Ausführung der Bauleistungen (Gewährsbescheinigung),
- Qualitätsnachweise für Baumaterialien von untergeordneter und 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, z.B. Wärmedämmverbundsysteme, Öfen, Lüftungsgeräte
- bauaufsichtlicher Gebrauchsabnahmeschein, soweit nach Landesrecht vorgeschrieben,
- Bedienungsanleitungen und Garantieurkunden für die haustechnischen Geräte, Apparate und Pflegeanleitungen für Fenster, Fliesen etc.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Warum sind Bauunterlagen für Bauherren wichtig?

Rund 90 Prozent der Bauherren, die unabhängige Bauberater beauftragen, haben ihr Neubauvorhaben bereits vertraglich in vermeintlich trockenen Tüchern, d.h. sie haben einen Vertrag, und was in dem steht, das gilt. Das muss der Bauunternehmer liefern. Im Umkehrschluss bedeutet das: Was dort nicht steht, das muss ggf. nicht geliefert werden. Aus 35 Jahren Sachverständigenarbeit wissen wir, dass wichtige Dinge in den meisten Verträgen fehlen. Fast immer fehlen die Baupläne, das Baugrundgutachten, die Statik und die energetischen Berechnungen. Sobald der Vertrag unterzeichnet ist, rückt fast kein Bauunternehmer mehr die Planungen heraus.

Liegen die Pläne aber nicht vor, können beauftragte Sachverständige auch nicht prüfen, ob das Haus den Regeln entspricht und vor allem, ob die Statik, Energieeinsparverordnung oder der Brandschutz eingehalten bzw. überhaupt umgesetzt wurde. Wenn die Berechnungen nicht geprüft werden können, lassen sich Fehler nicht entdecken und es kann nicht auf Nachbesserungen bestanden werden.

Unterlagen aushändigen lassen sind Änderungen des Vertragsinhalts und immer Verhandlungssache - 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 (z.B. fehlende Steig- und Fallleitungen) entdeckt und korrigiert werden.

Auch die laufende Baukontrolle durch Bausachverständige ist erheblich einfacher, wenn diese nicht nur Entwurfs-, sondern auch die Ausführungsunterlagen kennen und Planung mit Wirklichkeit abgleichen können. Die Herausgabe aller Pläne und Berechnungen sowie bestimmter wichtiger Qualitätsnachweise im Vorfeld liegt also im Interesse der Bauherrschaft.

Auch später sollten Bauherren ihre Unterlagen vollständig und aktualisiert vorliegen haben. Denn mit der Übernahme geht die Verantwortung auf sie über. So müssen sie beispielsweise der Baubehörde die Rechtmäßigkeit des Hauses und aller Bauteile beweisen können.

Auch die KfW, die bei vielen Neubauten Mittel zuschießt, behält sich ausdrücklich das Recht vor, zu prüfen, ob die Fördermittel auch richtig eingesetzt wurden. Um das belegen zu können, brauchen Bauherren dann die Berechnungen und Bescheinigungen, die die Immobilie als den KfW-Bedingungen entsprechend ausweist. Je nach Programm gelten andere Bedingungen, je nach dem benötigen sie später auch unterschiedliche Nachweise.



**Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim**

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822

E-Mail: hildesheim@vpb.de

Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter



Lüften - aber richtig!

Was müssen Sie dabei beachten - sowohl im Neu-, als auch Altbau?

Kontrolle ist gut!

Wir empfehlen, dass Sie die Luft in Ihrer Wohnung mit einem Messgerät - einem Hygrometer mit Temperaturanzeige regelmäßig überprüfen. Die ideale Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen liegt bei 45 bis 55% relativer Raumluftfeuchte bei 20° Grad Raumtemperatur. Die relative Raumluftfeuchte ist immer an die Raumlufttemperatur gekoppelt, d.h. bei niedrigen Temperaturen (unter 20°) ist ein hoher %- Wert nicht sofort gefährlich, sondern erst bei höheren Temperaturen (über 20°).

Auf keinen Fall sollte die relative Raumluftfeuchte im Wohnbereich über 65 (Neubau) bzw. 55% (baujahrsabhängiger Altbau) bei 20° Grad Raumtemperatur liegen. Das hängt vor allem mit den im Altbau deutlich stärker ausgeprägten Wärmebrücken und damit entsprechenden Temperaturdifferenzen an den Bauteilen der Gebäudehülle zusammen.

Absolute und relative Raumluftfeuchte und Substratfeuchte - was bedeutet das eigentlich?

Grundsätzlich gilt, dass die Raumluft je Temperatur einen gewissen Wasserdampfgehalt aufnehmen kann. Dabei handelt sich um den absoluten Wasserdampfgehalt der Raumluft - gemessen in g/m³. Bei 20° Grad entspricht die Sättigung 17,38 g/m³, d.h. also 100% Luftfeuchte. Ab diesem Wert fällt tatsächlich Wasser aus, weil die Luft nicht mehr Wasser aufnehmen kann. Die eigentlichen Probleme, z.B.

Schimmelpilzwachstum (ab 80%) oder Kondenswasseranfall (100%), entstehen immer dann, wenn die Oberflächentemperaturen der Gebäudehülle niedriger sind, d.h. der Putz / Tapete / Anstrich aufgrund der niedrigen Oberflächen- / Bauteiltemperatur weniger Wasser aufnehmen kann. Je niedriger die Bauteiltemperatur ist, desto niedriger ist das Wasseraufnahmevermögen, d.h. auch: je niedriger die Oberflächentemperatur, desto niedriger muss die absolute / relative Raumluftfeuchte sein.

Ein Rechenbeispiel:

*Es ist eine relative Raumluftfeuchte von 50% bei 20° Raumtemperatur vorhanden. Das entspricht 17,28g/m³ bei 100% / 20° * 0,5 - also 8,64 g/m³ bei 50% bei 20°. Damit an den Bauteilen der Gebäudehülle keine Schimmelpilze wachsen können, darf die Substrat- / Oberflächenfeuchte auf dem Bauteil von 80% nicht überschritten werden, besser wäre sogar eher 70%, da einige Schimmelpilze sogar ab diesen Grenzwert wachsen können. Das bedeutet, die Bauteile der Gebäudehülle müssen wärmer als 14,4° bei 70% oder 12,2° bei 80% sein. Diese Anforderungen erfüllen oftmals Altbauten halbwegs. Kritisch wird es allerdings schon bei 60% und 20° (10,37 g/m³) - dann dürfen die Bauteile nicht kälter als 17,4° bei 70% und 15,2° bei 80% sein. Im Altbau ist dies kaum möglich und wird oftmals zum Streitfall vor Gerichten.*

Zuviel Mathematik - es gibt aber auch Online- Rechentools z.B.: <https://rechneronline.de/barometer/luftfeuchtigkeit.php>

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Neubau trocken heizen!

Moderne Neubauten sind äußerst sparsam konzipiert. Das schreibt das Gesetz so vor. Sie sparen Energie durch hervorragende Wärmedämmung und extreme Luftdichtheit. Ein unbeabsichtigter Austausch von Innen- und Außenluft kommt im sorgsam abgedichteten Neubau nicht mehr vor. Das spart zwar Heizkosten, hält aber andererseits auch die Feuchtigkeit im Haus. Deshalb haben immer mehr moderne Neubauten eine Lüftungsanlage. Sie tauscht die Luft im Haus kontinuierlich kontrolliert aus und entsorgt damit auch automatisch die Feuchtigkeit. Schimmel hat keine Chance!

Öfter, kürzer, richtig lüften!

Beim Lüften gilt grundsätzlich: Lieber kurz und häufig lüften als dauerlüften! Absolut verkehrt ist das Dauerlüften bei gekipptem Fenster! Der Luftaustausch ist dabei minimal. Dafür kühlen die Räume aus. Außerdem kann sich am ausgekühlten Sturz über dem gekippten Fenster Feuchtigkeit niederschlagen und Schimmel bilden. Dauerlüften in Kippstellung führt zu Bauschäden und vergeudet Energie!

Ideal dagegen sind Stoß- und Querlüftung der Räume. Dabei werden die Fenster ganz geöffnet und der Raum 10 bis 15 Minuten lang gelüftet. Wenn möglich sollten auch Fenster in gegenüberliegenden Räumen gleichzeitig geöffnet werden. Der Durchzug weht die Feuchtigkeit im wahrsten Sinne des Wortes zum Fenster hinaus.

Checkliste:

- regelmäßig lüften,
- mindestens zweimal am Tag lüften,
- jeweils mindestens 5 bis 10 Minuten lüften,
- in Bad und Küche evtl. öfter immer stoßlüften,
- im Idealfall querlüften,
- nie dauerlüften,
- Fenster zum Lüften nicht kippen, auch Terrassen- und Balkontüren nicht kippen,
- nicht länger, sondern öfter lüften,
- Möbel nicht zu dicht an Wände rücken,
- hinter Möbeln die Wände immer wieder auf Feuchte, Stockflecken und Schimmel kontrollieren,
- auf Verkleidungen verzichten,
- Kondenswasser an Fenstern oder auf kalten Flächen immer abwischen,
- beim Lüften Heizungsventile herunterdrehen, nach dem Lüften Räume wieder normal aufheizen,
- Räume, auch unbenutzte, nicht übermäßig auskühlen lassen,
- normale Raumtemperaturen wählen (siehe unten),
- Neubauten systematisch trocken heizen

Empfohlene Raumtemperaturen:

- Keller: rund 12°
- Treppenhaus / Windfang: 12°
- Wohn- / Esszimmer: 20°
- Arbeits- / Kinderzimmer: 22°
- Badezimmer während der Benutzung: 24°
- Schlafzimmer: ab 16°



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822

E-Mail: hildesheim@vpb.de

Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Schimmelpilz im Neubau

Wie lassen sich Schimmelpilzschäden im Neubau effektiv vermeiden?

Schimmel galt lange als Altbauproblem

Das hat sich geändert: Nicht nur in maroden Altbauten und muffigen Wohnungen gedeiht der Schimmel, sondern zunehmend auch in Neubauten. Etwa jeder zweite Neubau, so schätzt der VPB aus langjähriger Erfahrung, wird schon während der Bauzeit von Schimmel befallen und dürfte oft eigentlich gar nicht bezogen werden.

Ursachen für den Schimmel im Neubau sind die allgegenwärtigen Schimmelsporen, Feuchtigkeit und mangelnde Baukontrolle. Kommen diese drei unter bestimmten Bedingungen zusammen, beginnt der Schädling sein zerstörerisches Werk. Auslöser für viele Schimmelschäden im Neubau sind Feuchtigkeit und Nässe während der Bauphase. Die Baustellen stehen monatelang offen, auch im Winter. Es regnet hinein, Wände, Decken und Böden werden nass, Schimmelsporen nisten sich ein. Wenn das nicht rechtzeitig entdeckt und der Bau nicht systematisch geschlossen wird, kann es zu großflächigen Schäden kommen, die hinterher aufwändig saniert werden müssen.

Beim Innenausbau immer heizen

Unbeheizte Baustellen sind eine weitere Ursache für Schimmel im Neubau. Sobald das Dach gedeckt und die Fenster eingebaut sind, das Haus also zu ist, beginnen die Handwerker mit dem Innenausbau. Dazu

zählen Estrich und Innenputz. Beide Materialien enthalten viel Wasser. Das muss trocknen können, damit Estrich und Innenputz belastbar werden. Während dieser Trockenphase, die mehrere Wochen dauert, muss die Baustelle besonders sorgfältig gelüftet – im Winter außerdem geheizt werden. Bleibt der Bau zu lange nass, ist Schimmelbefall die häufige Folge.

Aber auch beim Trockenheizen kann einiges schief gehen: Typisches Problem, das VPB-Experten seit Jahren beobachten: Das Haus wird innen verputzt, der Estrich gegossen, die Fußbodenheizung in Betrieb genommen. Nur die Öffnung zum ungedämmten Dachstuhl bleibt offen. Die Wirkung ist verheerend! Denn nun sammelt sich die warme, feuchte Innenluft aus den unteren Etagen und wird durch die nicht verschlossene Öffnung wie durch einen Kamin nach oben gesogen. I.d.R. trifft sie auf die kalten Dachinnenflächen. Dort kondensiert sie, durchnässt das Bauholz und tropft auf die Deckendämmung ab. Schnell zeigt sich der typische schwärzliche Schimmelbefall an Holzkonstruktion. Zusätzlich wird die Deckendämmung stark vernebst.

Aber nicht nur eine offene Spitzbodentreppe kann diese Probleme verursachen - auch Steigleitungen, Leerrohre die offen in den ungedämmten Dachraum enden und nicht abgeklebt wurden. Aber auch diverse Bauprodukte, wie z.B. feuchtevariable Dampfbremsen dürfen nur unter bestimmten

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Rahmenbedingungen des Herstellers im winterlichen Rohbau eingebaut werden. Es wird eine Abstimmung im Vorfeld dringend notwendig.

Kompletter Austausch nötig

Solche Bauschäden müssen sehr ernst genommen werden, denn rund 100 der 100.000 existierenden Schimmelpilzarten gefährden die Gesundheit der zukünftigen Hausbewohner. Haben sich solche Schimmelpilze erst einmal im Neubau etabliert, dann hilft nur eines: Sanierung aller betroffenen Bauteile und notfalls sogar deren kompletter Austausch. Das ist – so zumindest die aktuelle Rechtsprechung – Sache des Schlüsselfertigunternehmers. Vorausgesetzt natürlich, der Schaden wird auch rechtzeitig entdeckt!

Beweislage sichern!

Wer Schimmel auf seiner Baustelle entdeckt oder auch nur vermutet, der sollte umgehend einen unabhängigen Bausachverständigen hinzuziehen. Einmal, um sich Gewissheit zu verschaffen, zum anderen aber auch, um die Beweislage zu sichern und um Ansprüche gegen den Bauunternehmer geltend machen zu können. Nächster Schritt ist dann die komplette Beseitigung des Schimmels unter fachlicher Aufsicht.

Nicht einlassen sollten sich Bauherren auf Vertragsklauseln, die ihnen den »schwarzen Peter« zuschieben. Manche Schlüsselfertigunternehmer beharren darauf, es sei Sache des Käufers, für die Trocknung

der Baustelle zu sorgen. Das steht auch in vielen Verträgen so drin. Haltbar ist es nach Ansicht des VPB aber nicht. Denn gerade beim Schlüsselfertighaus treffen die Vertragspartner ein Abkommen über ein »Werk«, in diesem Fall ein ganzes Haus. Und das muss natürlich ordnungsgemäß und ohne Mängel übergeben werden.

Checkliste: Das können Sie tun, um Schimmel vorzubeugen

- Baustelle immer möglichst trocken halten,
- im Winter Baustelle gut abdecken lassen,
- eingedrungenen Schnee und Regenwasser sofort beseitigen lassen,
- nach dem Winter Wände und Böden auf Feuchtigkeit kontrollieren lassen,
- nicht weiter bauen lassen, wenn Baustelle nass ist,
- beim Trocknen auf ausreichende Lüftung achten,
- falls trocken geheizt wird, dabei ausreichend und regelmäßig lüften,
- systematisch stoßlüften, nicht nur Fenster kippen,
- Dachbodenluken / Installationsleitungen verschließen

Checkliste: Das sollten Sie tun, wenn Sie Schimmel entdecken

- keinesfalls einfach weiterbauen lassen,
- sofort unabhängigen Sachverständigen hinzuziehen,
- Schaden begutachten lassen und Beweise sichern,
- Ursache beheben lassen, erst dann kann das Haus weitergebaut werden



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822

E-Mail: hildesheim@vpb.de

Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Auf Baumängel richtig reagieren!

Wie ist mit Ausführungsfehlern,
Baumängeln / -schäden umzugehen?

Kaum wohnt die Familie im neuen Haus, breitet sich an der Kelleraußenwand ein feuchter Fleck aus. Ein absurdes Horror-Szenario? Mitnichten! Für viele junge Hausbesitzer ist das Alltag! Eines ist klar: Wenn der Bauherr den Schaden nicht selbst verursacht hat, dann muss er sich an den Bauunternehmer halten, der für den Bau bzw. das beschädigte Bauteil verantwortlich ist. Dieser Unternehmer ist innerhalb der Gewährleistungsfrist zur Mängelbeseitigung verpflichtet.

Der Bauherr muss den Mangel gegenüber dem Unternehmer rügen – so der Fachausdruck! – und die Beseitigung des Mangels verlangen. Was passiert aber, wenn der Unternehmer nicht reagiert oder den Schaden oder gar anzweifelt. Er darf in dem Fall sogar ohne weitere Rücksprache mit dem Bauunternehmer einen Sachverständigen beauftragen, der Ursache / Ausmaß des Schadens feststellt.

Die Kosten für dieses Gutachten sind – sofern ein Mangel vorliegt – Mangelgeschäden. Diese muss der Unternehmer dem Bauherrn als Schadensersatz bezahlen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (BGH VII ZR 392 / 00 und BGH VII ZR 338 / 01). Die Urteile gelten für alle Verträge, die nach VOB/B oder BGB geschlossen wurden. Wenn der Sachverständige vorbeugend mit der Baubegleitung eines Bauvorhabens beauftragt wird, trägt der Bauherr immer die Kosten für die laufende Baukontrolle. Der Bauunternehmer muss diese

Baukontrolle nicht bezahlen – auch nicht, wenn der Sachverständige dabei tatsächlich einen Mangel feststellt.

Allerdings gibt es einen rechtlichen Stolperstein, den Bauherren beachten müssen, wenn sie einen Mangel rügen und dessen Beseitigung fordern: Nur der Unternehmer, der den Mangel verursacht hat, ist auch zur Beseitigung verpflichtet. Beauftragt der Bauherr aus Unkenntnis den falschen Unternehmer, obwohl er das hätte erkennen können, dann kann der Unternehmer gegenüber dem Bauherrn Schadensersatz verlangen. Auch das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Der zu Unrecht für den Mangel gerügte Unternehmer kann dem rügenden Bauherrn alle Auslagen, Fahrtkosten und die Arbeitszeit in Rechnung stellen, die er hatte, um festzustellen, dass er gar nicht für den Schaden verantwortlich ist. Bei der Klärung der Frage, wer der richtige Ansprechpartner für die Mängelbeseitigung ist, braucht der Bauherr oft den fachlichen Rat des Sachverständigen.

Fachbegriff: Mangelsymptom

• Ein Mangelsymptom ist die sichtbare Auswirkung(en) eines Schadens, wie etwa die nasse Wand. Es genügt, wenn der Bauherr dieses Mangelsymptom feststellt und in der Mängelrüge beschreibt. Er muss nicht auch noch den Mangel selbst beschreiben, den er als Laie oft gar nicht erkennt.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

Wer trägt die Kosten für den Sachverständigen?

Eigentlich der Unternehmer. Der wird sagen, es habe keines Sachverständigen bedurft, er sei als verantwortungsvoller Unternehmer seinen Pflichten nachgekommen, wenn der Bauherr ihn dazu aufgefordert hätte. Wenn für einen Schaden mehrere Firmen in Frage kommen, dann sollte der Bauherr diese Unternehmer anschreiben, ihnen den Mangel schildern und ihnen mitteilen, dass er vermutet, sie seien für den Mangel zuständig. Außerdem sollte er schreiben, er würde dies, wenn sich der Bauunternehmer nicht äußert, durch einen Sachverständigen prüfen lassen. Dann muss der zuständige Unternehmer später auf jeden Fall die Kosten für den Gutachter tragen – sofern er der Verursacher des Schadens ist.

Checkliste: So rügen Sie einen Mangel richtig:

- Mängelrüge immer schriftlich verfassen,
- sie muss datiert sein,
- sie muss Namen des Bauherrn und seine Adresse beinhalten,
- sie muss das Objekt mit Adresse genau bezeichnen,
- in der Mängelrüge muss der Schaden (Mangelsymptom) beschrieben werden,
- es muss ein fester Termin für die Mängelbeseitigung genannt werden,
- Termin sollte zeitnah liegen, aber dem Unternehmen Gelegenheit geben, den Schaden zu beheben. In Notsituation muss binnen Stunden, bei Bagatellen binnen 1 bis 2 Wochen reagiert werden

Verstreicht diese Frist und der Unternehmer meldet sich nicht, dann hat der Bauherr Handlungsfreiheit und kann alle Mängelansprüche ausüben, d.h. er kann entweder die Rechnung mindern, sofern noch etwas aussteht. Oder er kann den Unternehmer wegen Schadensersatzes belangen. Und er darf, wie eingangs beschrieben, ohne irgendeine Frist einzuhalten, einen Gutachter einschalten, den der Bauunternehmer später bezahlen muss. Außerdem kann er eine so genannte Ersatzvornahme beauftragen, d.h., er darf eine Fremdfirma mit der Beseitigung des Schadens beauftragen – und der Verursacher bezahlt die Rechnung. Er kann auch zunächst Vorschuss für diese Kosten verlangen.

Checkliste: So gehen Sie vor, wenn Sie mit einem Schlüsselfertiganbieter gebaut haben (alles aus einer Hand):

- Mangelsymptom feststellen
- prüfen, wer den Mangel verursacht hat,
- klären, dass nicht der Bauherr selbst Verursacher ist,
- Mangel bei zuständigem Unternehmer schriftlich rügen,
- Frist setzen,
- verstreicht die Frist fruchtlos, sind mehrere Optionen möglich:
- Gutachter einschalten,
- Rechnung mindern,
- vom Unternehmer Schadensersatz verlangen,
- Ersatzvornahme beauftragen,
- Vorschuss für Ersatzvornahmekosten beanspruchen



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Bauabnahme Teil 1 Was ist zu beachten:

Die Unterschrift zur Abnahme ist ebenso
brisant wie die Vertragsunterschrift.

Die Bauabnahme gehört, neben der Unterzeichnung des Vertrags, zu den wichtigsten Rechtsakten beim Bauen. Nach dem Tag der offiziellen Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Ab diesem Zeitpunkt müssen Bauherren dem Bauunternehmer alle Mängel nachweisen. Außerdem gehen mit der Unterzeichnung der offiziellen Bauabnahme auch alle Gefahren und Risiken auf die Bauherren über. Das heißt, sie müssen ihr Haus nun selbst versichern – gegen Brand, Wasser- oder Sturmschäden.

Bauherren sollten der Bauabnahme deshalb größte Aufmerksamkeit widmen und sich niemals mit vorgefertigten Erklärungen zufriedengeben. Die Bauabnahme sollte grundsätzlich auf der Baustelle stattfinden. Kluge Bauherren treffen sich vor der eigentlichen Bauabnahme ein- oder sogar mehrmals mit ihrem Bausachverständigen direkt auf der Baustelle – zur sorgfältigen Baukontrolle. Nur so können Mängel rechtzeitig erkannt und finanzielle Folgekosten für die Bauherrschaft vermieden werden.

Die Bauabnahme ist gesetzlich geregelt und zwar im §640 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Demnach muss der, der ein Haus bauen lässt, das von ihm bestellte Werk später auch abnehmen. Das heißt, er ist zur Abnahme verpflichtet, sobald der Bauunternehmer seinen Bauvertrag erfüllt hat, das Haus also fertig ist. Selbst unwesentliche Mängel sind

laut BGB dann kein Grund, die Bauabnahme zu verweigern. Welche Mängel allerdings unwesentlich sind und welche gravierend, das führt ebenso häufig zum Streit zwischen Bauherrschaft und Bauunternehmer, wie die Frage, wann ein Haus wirklich fertig ist. Der Begriff »Abnahme« bedeutet zum einen die Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgemäß und zum anderen dessen Inbesitznahme. Im Alltag wird das häufig ungenau formuliert und als »Übergabe« bezeichnet. Die Inbesitznahme liegt regelmäßig in der Schlüsselübergabe.

Übrigens!

Zwar dürfen Sie laut Gesetz die Abnahme nicht wegen eines kleinen Mangels verweigern – dies soll den Bauunternehmer vor Schikanen des Bauherrn schützen – aber, viele kleine, jeweils für sich unwesentliche Mängel, die sich summieren, berechtigen Sie durchaus dazu, die Abnahme zu versagen. Der Bauunternehmer mag das zwar als »Kleinkram« bezeichnen, und Sie drängen, trotz dieser »Peanuts« zu unterschreiben. Sie sollten sich aber nicht darauf einlassen, sondern auf Nachbesserung und einem zweiten Abnahmetermin bestehen. Ihr bestes Argument gegenüber dem ungeduldigen Bauunternehmer: Solcher »Kleinkram« lässt sich ja schließlich bei einigem guten Willen schnell in Ordnung bringen! Daran sollte auch dem Bauunternehmer gelegen sein.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

In den vergangenen Jahren haben sich am Bau bestimmte Verfahrensweisen etabliert, die allerdings nicht im Sinne der Bauherren sind. So drängen z.B. viele Bauunternehmer auf Abnahme, obwohl wichtige Dinge noch gar nicht erledigt sind. Oft fehlt noch die Fertigstellung einzelner Restarbeiten, wie z.B. Endmontage der Treppengeländer, Innentüren, Fliesensockel, Dachterrassenbeläge oder auch Sanitärobjekte. Aber auch banal erscheinende Dinge, wie z.B. die Einweisung in die Haustechnik, und die gesamte Gebäudedokumentation (u.a. Materialnachweise, Fachunternehmererklärungen, Pflegeanleitungen) fehlen meist. Solche unfertigen Häuser muss der Bauherr nicht abnehmen.

Es gibt auch weitere Fallstricke, über die Bauherren stolpern können, wie etwa die Bezahlung der Schlussrechnung. Wer die Schlussrechnung bezahlt, der hat damit in der Regel den Bau offiziell abgenommen. Fachleute nennen es »konkludentes«, also schlüssiges Verhalten. Auch deshalb ist es wichtig, immer auf eine förmliche Bauabnahme zu bestehen.

Teil der förmlichen Bauabnahme ist das so genannte Abnahmeprotokoll. Darin müssen alle Mängel aufgelistet werden, auch solche, die bei früheren Begehungen festgestellt und noch nicht fachgerecht beseitigt wurden. Ins Protokoll gehören auch Details, die von den Bauherren als nicht vertragsgemäß empfunden

werden. Es muss sich nicht einmal um erkennbare Schäden handeln, es genügt schon, wenn er Zweifel an der fachgerechten Ausführung hat. Falls im Bauvertrag außerdem eine Vertragsstrafe vorgesehen ist, z.B. für den Fall, dass das Gebäude nicht termingerecht fertiggestellt wird, dann muss sich der Bauherr diese Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll ausdrücklich vorbehalten, sonst geht der Anspruch verloren.

Nimmt der Bauherr trotz bekannter Mängel den Bau ab, ohne sich seine Mängelrechte vorbehalten zu haben, verliert er seine Rechte zur Nachbesserung. Deshalb: Immer alles ins Protokoll schreiben.

Bei der Abnahmebegehung kommen erfahrungsgemäß viele Mängel ins Protokoll, vor allem, wenn den Bauherrn ein Sachverständiger begleitet. Muss trotzdem abgenommen werden, wird dem Unternehmer am besten gleich eine Frist für die Nachbesserung gesetzt. Zudem kann von der Schlussrechnung regelmäßig das Doppelte der Beseitigungskosten einbehalten werden. Auch zu diesem weiten Termin sollte der Bauherr unbedingt seinen Sachverständigen mitnehmen, damit der beurteilt, ob die beim vorigen Termin festgestellten Schäden tatsächlich ordnungsgemäß behoben wurden.

- Auf der nachfolgenden Seite finden Sie weitere Hinweise zur Abnahme aus unserer Praxiserfahrung.



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Bauen, Modernisieren, Kaufen – aber sicher: mit Beratung.

Wir helfen Ihnen weiter

Bauabnahme Teil 2 Was ist zu beachten:

Welche Rechte besitzen Sie gegenüber dem Bauunternehmer bei der Abnahme?

Tipps aus der Praxis:

Mit einer Abnahme bringt der Bauherr als Auftraggeber zum Ausdruck, dass er die vereinbarte Bauleistung billigt und als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkennt.

Bei einer Abnahmeerklärung durch den Bauherren handelt es sich grundsätzlich um eine einseitige Willenserklärung, d.h. auch wenn in der Praxis die Abnahme gemeinsam mit dem Bauunternehmer stattfindet, so ist die Abnahme ist kein gegenseitiger Vertrag - also ohne Vereinbarungen. Der Bauherr benötigt also explizit nicht die Zustimmung des Bauunternehmers bestimmte - vor allem i.d.R. strittige Punkte in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Es ist nicht einmal die Teilnahme des Bauunternehmers verpflichtend. Es hat sich aber bewährt, dass im gemeinsamen Verfahren i.d.R. strittige Punkte im Dialog beider Vertragsparteien - auch durch die Unterstützung eines unabhängigen Bausachverständigen - zielführender gelöst werden.

Weigert sich dennoch der Bauunternehmer einen Mangel oder auch eine Restarbeit anzuerkennen, darf er weder den Abnahmetermin abbrechen noch die Schlüsselherausgabe verweigern - auch wenn er dies androht. Dieses Recht steht ihm nicht zu. Sofern der Bauunternehmer das Abnahmeprotokoll führt, darf er die Tätigkeit natürlich abbrechen. Wenn der Konflikt auch danach nicht beilegbar ist und die Fortführung der Abnahme

durch den Bauunternehmer erheblich gestört wird, kann der Bauunternehmer vom Bauherren von der Abnahme ausgeschlossen werden. Das Abnahmeprotokoll sollte dann ohne schuldhaftes Zögern binnen 2 bis 5 nach der Abnahme dem Bauunternehmer übersendet werden. Dies gilt jedoch nicht für Bauunternehmer, die als Bauträger Haus und Grund zusammen veräußern, und somit immer noch Inhaber des so genannten Hausrechts sind.

Schlüsselherausgabe und Schlussrate

Grundsätzlich darf die Schlüsselherausgabe aufgrund der fehlenden Begleichung der Schlussrate zur Abnahme nicht verweigert werden. Dies ist auch bei Bauträgervorhaben rechtswidrig. Gerade in den letzten Wochen vor der Abnahme werden zahlreiche Gewerke (teilweise noch während der Abnahme) erst fertiggestellt. Weiterhin lässt sich erst bei der Abnahme feststellen, ob u.a. Sicherheitseinhalte für mangelhafte und / oder fehlende Leistungen, sowie ein Druckzuschlag vorgenommen werden müssen. Daher sollte die Schlussrate niemals vorab beglichen werden.

Sofern sich im Vorfeld der Bauunternehmer / -träger die Schlüsselherausgabe aufgrund fehlender Begleichung der Schlussrate verweigert, sollte der Bauherr sich rechtlich beraten lassen und ggf. eine einstweilige Verfügung zur Schlüsselherausgabe beantragen lassen.

Der Verband Privater Bauherren e.V. unterstützt Bauherren nicht nur beim Neubau durch Prüfungen von Bauverträgen und Gebäudeplanung sowie im späteren Verlauf durch baubegleitende Qualitätskontrollen, sondern auch Eigentümer mit Beratung bei Altbausanierung und -modernisierung, Barrierefreiem Wohnen und Kauf- und Verkaufsinteressenten mit Wertermittlungen für Immobilien.

VPB-Checkliste: Mit der offiziellen Bauabnahme...

...erkennt die Bauherrschaft das Werk als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung an.

- Bauunternehmer hat seine Leistung erfüllt und muss nur noch im Rahmen der Gewährleistung tätig werden,
- es wird die vereinbarte Vergütung fällig,
- es kehrt sich die Beweislast um: Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer beweisen, dass seine Leistung mangelfrei ist; nach der Abnahme muss der Bauherr und Hauskäufer beweisen, dass die Leistung mangelhaft ist,
- es geht die Gefahrtragung auf die Bauherren über: Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer das Haus vor Diebstahl, Beschädigung etc. schützen. Nach der Abnahme ist dies Aufgabe und Risiko des Bauherrn,
- es beginnt die Gewährleistung,
- es geht eventuell der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe verloren (sofern sie im Abnahmeprotokoll nicht ausdrücklich vorbehalten wurde),
- es gehen die Rechte auf Nachbesserung, Minderung etc. für bekannte, nicht vorbehaltene Mängel verloren: Der Bauherr kann dann nur noch auf Schadensersatz klagen.

VPB-Checkliste: Vorsicht, bei der Bauabnahme:

- lassen Sie den Bauvertrag VOR Vertragsunterzeichnung vom unabhängigen Bausachverständigen auf Vollständigkeit prüfen,
- beauftragen Sie Ihren Bausachverständigen VOR dem Bauabnahmetermin mit einer gründlichen Baukontrolle,
- nehmen Sie den Bausachverständigen mit zum offiziellen Abnahmetermin,
- stellen Sie ein Abnahmeprotokoll auf,
- listen Sie in diesem Protokoll alle bekannten und bislang nicht beseitigten Mängel auf,
- führen Sie auch alle neu entdeckten Mängel im Protokoll auf,
- verweigern Sie die Abnahme bei gravierenden Mängeln,
- setzen Sie im Abnahmeprotokoll gleich Fristen zur Nachbesserung oder einen neuen Termin für die neuerliche Abnahme fest,
- nehmen Sie auch zum zweiten Termin Ihren Bausachverständigen mit und lassen Sie ihn prüfen, ob alle im Protokoll aufgeführten Mängel beseitigt wurden,
- bezahlen Sie keine Schlussrechnung vor der offiziellen Bauabnahme,
- ziehen Sie in ein nicht abgenommenes Haus ein, ohne zugleich die Abnahme eindeutig zu verweigern, nehmen Sie das Haus in der Regel automatisch ab.



Verband Privater Bauherren e.V.
Regionalbüro Hildesheim

Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Telefon: 05066 / 900822
E-Mail: hildesheim@vpb.de
Internet: www.vpb.de/hildesheim

Impressum

**Informationsbroschüre zur
Baubegleitenden Qualitätssicherung, sowie
ergänzenden Ratgebern rund um das Thema Neubau**

**Verantwortlicher iSd. § 55 Absatz 2 des
Rundfunkstaatsvertrag (RStV):**

BG Architekturbüro ABD &
Bau- / Sachverständigenbüro BSD GbR

als

**Verband Privater Bauherren
Regionalbüro Hildesheim**

Herr Dipl.-Ing. Bernd- Dieter Dietz
Herr Dipl.-Ing. Norman-Marcel Dietz
Kirchstraße 13 - 31180 Giesen

Redaktion:

VPB Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestr. 8 - 10115 Berlin
www.vpb.de

PPR Postina Public Relation GmbH
Am Stützelbaum 7 - 64342 Seeheim- Jugenheim
www.postina-pr.de

VPB Hildesheim
Kirchstraße 13 - 31180 Giesen
www.vpb.de/hildesheim

Fotos:

Norman- Macel Dietz

Verband Privater Bauherren e.V.
© VPB (Übersichtsbild S. 2/7)

Fotolia LLC
345 Park Ave - CA 95110 San Jose (USA)
© Robert Kneschke (Titelbild S. 1, Übersichtsbild S. 9/10)
© Marcel Schauer (Übersichtsbild S. 3/4/8)
© johannesspreter (Bild S. 2 1. Zeile links, Übersichtsbild S. 5)
© slavun (Bild S. 2 5. Zeile rechts)
© Gina Sanders (Übersichtsbild S. 6)

Lektorat und Korrektorat:

Norman- Marcel Dietz

Copyright 2018

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Genehmigung der Redaktion unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung, sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.