

**aktuell**



## Fehlstart beim Hausbau vermeiden

### Tipps zur Bauvorbereitung

Das Baugrundstück ist vorhanden, die Entscheidung für den Baupartner gefallen und das Bauvorhaben finanzierbar. Eigentlich kann mit dem Bauen begonnen werden – so denken viele Bauherren. Leider wird oft zu wenig an eine gründliche Bauvorbereitung gedacht. Deshalb hier einige Tipps für Bauherren:

### Bodengutachten erstellen lassen

Bevor beim Hausbau der erste Spatenstich getan wird – besser noch vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages und Unterzeichnung eines Bauvertrages – sollte der Bauherr eine geologisch-hydrologische Untersuchung auf dem Grundstück veranlassen. Der Bauherr als Grundstückseigentümer trägt das Risiko, wenn nicht oder nur mit erhöhten Kosten gebaut werden kann, weil die Boden- und Wasserverhältnisse es nicht zulassen oder das Grundstück beispielsweise mit Altlasten belastet ist. Nur das Bodengutachten erlaubt eine Bewertung der Baugrundverhältnisse und damit eine solide Planungsgrundlage. Schließlich geht es um die Standsicherheit und den Feuchteschutz für das Bauwerk. Nur wenn Klarheit über erforderliche Sondermaßnahmen wie Bodenaustausch oder Bodenverdichtung, Baugrubensicherung und Bauwerksabdichtung herrscht, besteht auch eine realistische Basis für die Kostenermittlung.

**Unser Tipp:** Übergeben Sie unbedingt vor Vertragsabschluss dem Baupartner ein Baugrundgutachten und erheben Sie es zum Bestandteil des Bauvertrages.

### Vermessungsingenieur beauftragen

Eine Liegenschaftsvermessung ist immer dann notwendig, wenn das Grundstück noch nicht vermessen ist, wenn kein amtlicher Lageplan existiert, eine Grundstücksteilung erfolgen soll, ein Gebäude errichtet bzw. ein Gebäude vermes-

sen werden soll. Der Bauherr benötigt für die Erstellung der Bauantragsunterlagen einen amtlichen Lageplan, in den das künftige Haus einschließlich der Höhenangaben eingezeichnet wird, sowie die Entwässerungsplanung und den Verlauf der Medienleitungen. Zur üblichen Vermessungsleistung zählen außerdem die Einmessung des geplanten Bauwerks und die katastermäßige Schlusseinmessung des fertig gestellten Gebäudes.

**Unser Tipp:** Fordern Sie ein Preisangebot eines Vermessungsbüros an, veranlassen Sie rechtzeitig die Vermessungsleistung.

### Vertragsvorbehalt Baugenehmigung

Vielen Bauherren ist nicht bewusst, dass sie als Grundstückseigentümer, der auf eigenem Grundstück ein Haus errichten lässt, auch das Baurechtsrisiko tragen. Prüfen Sie deshalb gemeinsam mit einem Fachmann bei der zuständigen Baubehörde, unter welchen Bedingungen das Grundstück bebaut werden kann. Verlangen Sie von Ihrem Vertragspartner den Nachweis, dass der Planer die Bauvorlageberechtigung als Entwurfsverfasser hat und eine Architektenhaftpflichtversicherung vorweisen kann. Wichtig ist, dass die schriftlichen und zeichnerischen Bauantragsunterlagen vollständig sind.

Dazu gehören:

- der amtliche Lageplan mit eingezeichnetem Objekt
- die Entwässerungsplanung
- Grundrisszeichnungen sowie Schnitte und Ansichten (mit angrenzender Bebauung)
- die statischen Berechnungen
- die Nutzflächen- und Kubaturberechnung
- der Wärmeschutznachweis nach EnEV
- die Angaben über Abstandsflächen

- der Nachweis über Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie aller anderen Medienanschlüsse

**Achtung:** Unvollständige Unterlagen verzögern die Baugenehmigung! Eine Baugenehmigung wird erteilt unbeschadet der Rechte Dritter.

**Unser Tipp:** Sorgen Sie als Bauherr im Zusammenwirken mit dem Architekten für die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen und vereinbaren Sie im Bauvertrag einen Vertragsvorbehalt zum Stichpunkt Baugenehmigung zur Begrenzung des Bauherrenrisikos.

## Versorgungsanlagen planen

Eine unzureichende Planung der Grundstückserschließung führt häufig zu viel Ärger am Bau und nicht zuletzt zu erheblichen finanziellen Risiken. Deshalb ist empfehlenswert, der Planung der Erschließung des eigenen Grundstücks – insbesondere der Versorgungsanlagen – rechtzeitig vor Baubeginn die notwendige Beachtung zu schenken. Ohne Kostermittlung für die Versorgungsanlagen steht eine Gesamtbaukostenschätzung für das Bauvorhaben auf einem unsicheren Fundament. Im Vertrag mit dem Baupartner sollte eine klare Abgrenzung des Leistungsumfanges vereinbart werden, damit es später zu keinen Konflikten kommt. Vergessen Sie auch nicht, bei den zuständigen Ämtern nachzufragen, ob in nächster Zeit Maßnahmen der öffentlichen Erschließung vorgesehen sind und mit welchen Kosten dafür zu rechnen ist.

**Unser Tipp:** Holen Sie Preisangebote von den Medienträgern ein und sorgen Sie für eine Koordinierung aller Erschließungsarbeiten.

## Baustellenprotokoll anfertigen

Bei einem Blick in den Bauvertragsentwurf und in die Bau- und Leistungsbeschreibung findet man meist als Überschrift „Bauherrenleistungen“ oder „bauseits“. Unter dieser Überschrift hat der Baupartner vorgegeben, welche Bedingungen auf dem Baugrundstück gegeben sein müssen, um die Bau-tätigkeit unter Einhaltung des angebotenen Vertragspreises zu vollziehen. Bereits in der Phase der Angebotsprüfung und der Führung der Vertragsverhandlungen mit dem potentiellen Vertragspartner sollte deshalb unbedingt eine gemeinsame Grundstücksbesichtigung vorgenommen und ein Baustellenprotokoll angefertigt werden.

## Bauversicherungen nicht vergessen

Bevor das Bauvorhaben beginnt, sollte man sich um die Bauversicherungen kümmern. Dazu gehören vor allem die Bauleistungs-, die Bauherrenhaftpflicht-, die Feuerrohbau- und die Bauhelferversicherung.

**Unser Tipp:** Holen Sie sich bereits vor Baubeginn verschiedene Versicherungsangebote ein.

## Checkliste für Grundstücksbesichtigung

### Baustellenprotokoll

- Ist die Zufahrt zum Baugrundstück ausreichend breit?
- Muss eine gesonderte Baustraße angelegt werden?
- Ist ausreichend Lagerplatz für Baumaterial auf dem Baugrundstück vorhanden?
- Ist das Baugrundstück mit Baufahrzeugen bzw. Krantechnik befahrbar?
- Reicht der Wendekreis für die Baufahrzeuge auf der öffentlichen Straße?
- Sind die Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser vorhanden?
- Müssen Bäume gefällt oder Oberleitungen auf dem Baugrundstück entfernt werden?
- Sind Abrissarbeiten oder Entsorgungsarbeiten erforderlich?
- Enthält das Bodengutachten Auflagen für Sondermaßnahmen auf dem Baugrundstück?
- Ist das Grundstück vollständig erschlossen und wo liegen die Anschlusspunkte für die Medien?
- Welche Fragen müssen mit den Grundstücksnachbarn geklärt werden?
- Sind Genehmigungen für zeitweilige Straßensperrungen zu beantragen?

Die Antworten auf diese Fragen sollten im Baustellenprotokoll festgehalten werden.