

# Was suchen und finden Familien im Ballungsraum München - oder auch nicht!?

## Möglichkeiten zur Beratung und Realisierung

Dipl. Ing. Renate Schulz

Architektin und

Bauherrenberaterin des Bauherren Schutzbundes e.V.



Mitglied  
im Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V.



# Ziel der unabhängigen Beratung

**Bauherren und Käufern eine neutrale Beurteilung der Angebote erstellen.**

Fehlende Leistungen vor Vertragsabschluss ergänzen, Kosten dafür festlegen.

Unklare Formulierungen korrigieren.

Ein ausgewogenes Vertragswerk erarbeiten - gelingt derzeit oft nicht!  
Insbesondere bei großen Bauträgern!

**Ausführungsqualität überprüfen.**

# Beratung vor Kauf einer Immobilie

## Prüfung der Unterlagen vor Vertragsabschluss

1. was wird angeboten?

- echtes Bauträgergeschäft
- Koppelungsgeschäft - Grundstück + Bauvertrag

2. was ist im Angebot enthalten?

- sind die Erschließungskosten berücksichtigt  
öffentliche Erschließung, auf dem Grundstück?
- wie ist die Beschaffenheit des Grundstücks?  
Bodengutachten vorhanden?  
Zusatzkosten für ungünstige Bodenverhältnisse berücksichtigt?
- sind Aussenanlagen enthalten?  
Garage / Carport  
Terrasse, Wege  
Einfriedung, Erdarbeiten

# Beratung vor Kauf einer Immobilie

## Prüfung der Unterlagen vor Vertragsabschluss

3. Wer ist der Vertragspartner?

- kann die beschriebene, bzw. erforderliche Leistung zu dem angebotenen Preis erbracht werden?
- kann die anbietende Firma das leisten? Solvenz der Firma prüfen.

# Beratung während der Bauphase

## Baubegleitende Qualitätskontrolle der Ausführung

Unabhängige Beratung der Bauherren bei der Bauausführung.

Bei Bauträger oder Generalunternehmerverträgen hat der Bauherr keinen neutralen Vertreter gegenüber den ausführenden Firmen.

Kontrolle der Ausführung zu bestimmten Bauabschnitten:

z.B.

Keller

Rohbau

Installationen

Ausbau - Fenster

Abnahme

# Beispiel „wenn Angebote unanständig werden“

## *Exposé*

*über eine Immobilie, in der Sie sich rundum zuhause fühlen !*

*Unverbindliche Illustration*



# Beispiel

## „wenn Angebote unanständig werden“

### Preise für Haus und Grund:

Haus 1 ca. 235 m <sup>2</sup> Grund	380.500,00 €
Haus 2 ca. 130 m <sup>2</sup> Grund	335.500,00 €
Haus 3 ca. 235 m <sup>2</sup> Grund	282.000,00 €

inklusive:

Garage / Stellplatz

Keller in wasserundurchlässiger Ausführung

Dachausbau

Anschlusskosten Gas, Wasser, Strom

Pflasterung Garage

Klingt nach Bauträgergeschäft - man kauft Haus und Grundstück von einem Verkäufer, Genehmigung, Erschließung, etc. alles bis zur Fertigstellung ist enthalten.

Dem ist nicht so:

# Beispiel

## „wenn Angebote unanständig werden“

### **Sonstiges:**

Das Grundstück wird über eine Immobilienfirma vermittelt:

**Courtage 3,57 %** auf den Grundstückspreis ( den wir noch nicht kennen! )

Zahlbar beim Notar, wenn der Grundstückskauf abgewickelt wird.

### **Projektentwicklungsvertrag**

18.000,00 €

dafür bekommt man die Genehmigungsplanung ( Wert ca. 5 - 6.000,00 € )

### **Reservierungsvereinbarung**

2.000,00 € - wird mit Projektentwicklungsvertrag verrechnet, wenn der Kauf zustande kommt.

Manchmal wird das auch mit dem GU Vertrag verrechnet.

# **Beispiel**

## **„wenn Angebote unanständig werden“**

### **Generalübernehmer - Baubeschreibung**

#### **Planung:**

Werkplanung und Entwässerungsplanung enthalten

#### **Ausführung:**

Erdarbeiten - Mutterboden wird seitlich gelagert

Abfahren von überschüssigem Material - Bauherrensache

geeignetes Verfüllmaterial wenn Aushub nicht geeignet - Bauherrensache

Mehrkosten für Gründung, Wasserhaltung bei hohem Grundwasser -  
Bauherrensache

Entwässerung, Sickerschächte, Revisionsschächte, Drainagen,  
auf dem Grundstück - Bauherrensache

**Hier kommen unkalkulierbare Kosten auf den Bauherren zu, können  
zwischen 20 - 40.000,00 € liegen**

# **Beispiel**

## **„wenn Angebote unanständig werden“**

### **Generalübernehmer - Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung ist so gehalten, dass gerade die notwendigsten Erfordernisse abgedeckt werden.

Der Baubeschreibung liegt eine Sonderwunschliste, damit man ein einigermaßen vernünftiges Haus bauen kann - zu Extra Kosten!

**Eine Aufschlüsselung von Grundstückspreis und Hauspreis liegt zu diesem Zeitpunkt nicht vor.**

**Grundstückspreis wird erst beim Notar bekannt gegeben.**

# Beispiel

## „wenn Angebote unanständig werden“

### Kostenkalkulation:

z.B. Haus 1 ca. 235 m<sup>2</sup> Grund  
Grundstück mit Haus 380.500,00 €

Projektentwicklungsvertrag 18.000,00 €

Maklergebühr für Grundstück  
3,57 % von was? z.B. 150.000 €  
ca. 638,00 € / m<sup>2</sup> 5.355,00 €

**Kaufpreis von Grundstück mit Genehmigungsplanung  
und minimalistischem GU-Angebot. 403.855,00 €**

Erschließungskosten auf dem  
Grundstück, zusätzliche Erdarbeiten 20 - 40.000,00 € 40.000,00 €

notwendige Sonderwünsche  
Hebeanlage im Keller 1.250,00 €

**Summe mit der zu rechnen ist: 445.105,00 €**

„Aufrüsten“ zu KfW 60 Standard 19.500,00 €  
( noch nach EnEV 2007 geplant, obwohl in 2009 angeboten )

# Beispiel

## „wenn Angebote unanständig werden“

### **Bauherr ist für alles verantwortlich:**

Bebaubarkeit des Grundstücks  
Bodenverhältnisse, Grundwasser, Entwässerung

Baugenehmigung  
alle erforderlichen Nachweise:  
Statik, EnEV Nachweis ....

Versicherungen